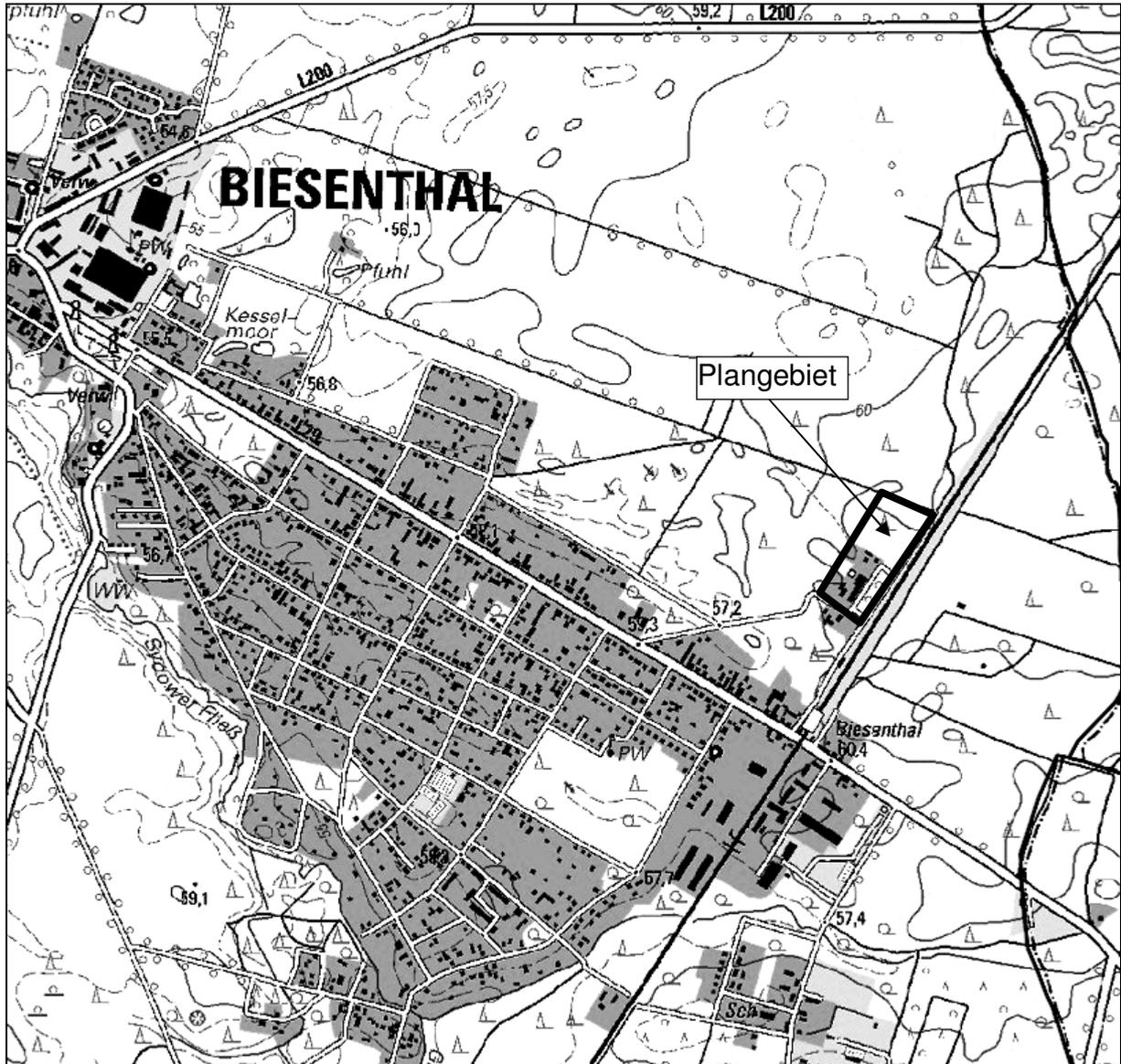




Bebauungsplan „Waldstraße“



Bebauungsplan „Waldstraße“ Stadt Biesenthal

- Stadt:** Stadt Biesenthal
Am Markt 1
16359 Biesenthal
Tel.: (0 33 37) 20 03
Fax: (0 33 37) 30 50
- Auftraggeber:** Amt Biesenthal-Barnim
handelnd für Stadt Biesenthal
Berliner Str. 1
03337- 4599-0
03337- 4599-46
- Auftragnehmer:** W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-bernaude.de
- Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung André Nerlich
Dr.-Ing Landschaftsplanung Sonja Pobloth
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Max Kortmann

Bernau bei Berlin, September 2016

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---|--------------|
| Teil I Planzeichnung und textliche Festsetzungen | 6 |
| Teil II Begründung zum Bebauungsplan..... | 8 |
| 1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen..... | 8 |
| 1.1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung | 8 |
| 1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse | 9 |
| 1.3. Planungsbindungen | 10 |
| 1.3.1 Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung | 10 |
| 1.3.2 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans..... | 11 |
| 2. Ausgangssituation | 12 |
| 2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld | 12 |
| 2.2. Verkehrliche Erschließung..... | 13 |
| 2.3. Ver- und Entsorgung..... | 13 |
| 2.4. Altlastensituation | 15 |
| 2.5. Kampfmittelbelastung | 15 |
| 2.6. Baudenkmale und Bodendenkmale | 16 |
| 3. Planungskonzept | 16 |
| 4. Planinhalt..... | 17 |
| 4.1. Art der baulichen Nutzung | 17 |
| 4.2. Maß der baulichen Nutzung..... | 18 |
| 4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche..... | 19 |
| 4.4. Verkehrsflächen/verkehrliche Erschließung/Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 20 |
| 4.5. Grünordnung, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 25 |
| 4.6. Flächen für Wald / Waldumwandlung | 27 |
| 4.7. Immissionsschutz | 28 |
| 5. Flächenbilanz..... | 36 |
| Teil III Umweltbericht..... | 37 |
| 1. Einleitung..... | 37 |
| 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes | 37 |
| 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen..... | 38 |
| 1.3 Beschreibung der Wirkfaktoren | 40 |
| 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 41 |
| 2.1 Naturraum/ Geomorphologie/ Schutzgebiete..... | 41 |
| 2.2 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild | 42 |
| 2.3 Schutzgut Boden | 46 |
| 2.4 Schutzgut Wasser..... | 48 |
| 2.5 Schutzgüter Tiere und Pflanzen | 49 |
| 2.5.1 Bestand und Bewertung | 49 |
| 2.5.2 Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere | 57 |
| 2.6 Schutzgut Klima/Luft..... | 64 |
| 2.7 Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit | 65 |
| 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... | 68 |
| 2.9 Darstellung der Wechselwirkungen | 69 |
| 3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen..... | 69 |

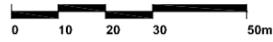
| | | |
|-----------|--|-----------|
| 3.1 | Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen | 69 |
| 3.2 | Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen..... | 71 |
| 3.3 | Eingriffs- und Ausgleichsbilanz..... | 76 |
| 4. | Prognose Entwicklung Umweltzustand bei Nicht-Durchführung der Planung..... | 78 |
| 5. | Anderweitige Planungsmöglichkeiten..... | 78 |
| 6. | Zusätzliche Angaben | 79 |
| 6.1 | Technische Verfahren bei der Umweltprüfung | 79 |
| 6.2 | Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen | 79 |
| 6.3 | Zusammenfassung des Umweltberichtes | 80 |
| IV | Anlagen..... | 84 |

Pläne und Karten

| | |
|---------------------------|---------|
| Planzeichnung Teil A..... | nach 7 |
| Planzeichnung Teil B..... | nach 7 |
| Biotopkarte | nach 50 |
| Karte Artenschutz..... | nach 62 |

Teil I Planzeichnung und textliche Festsetzungen

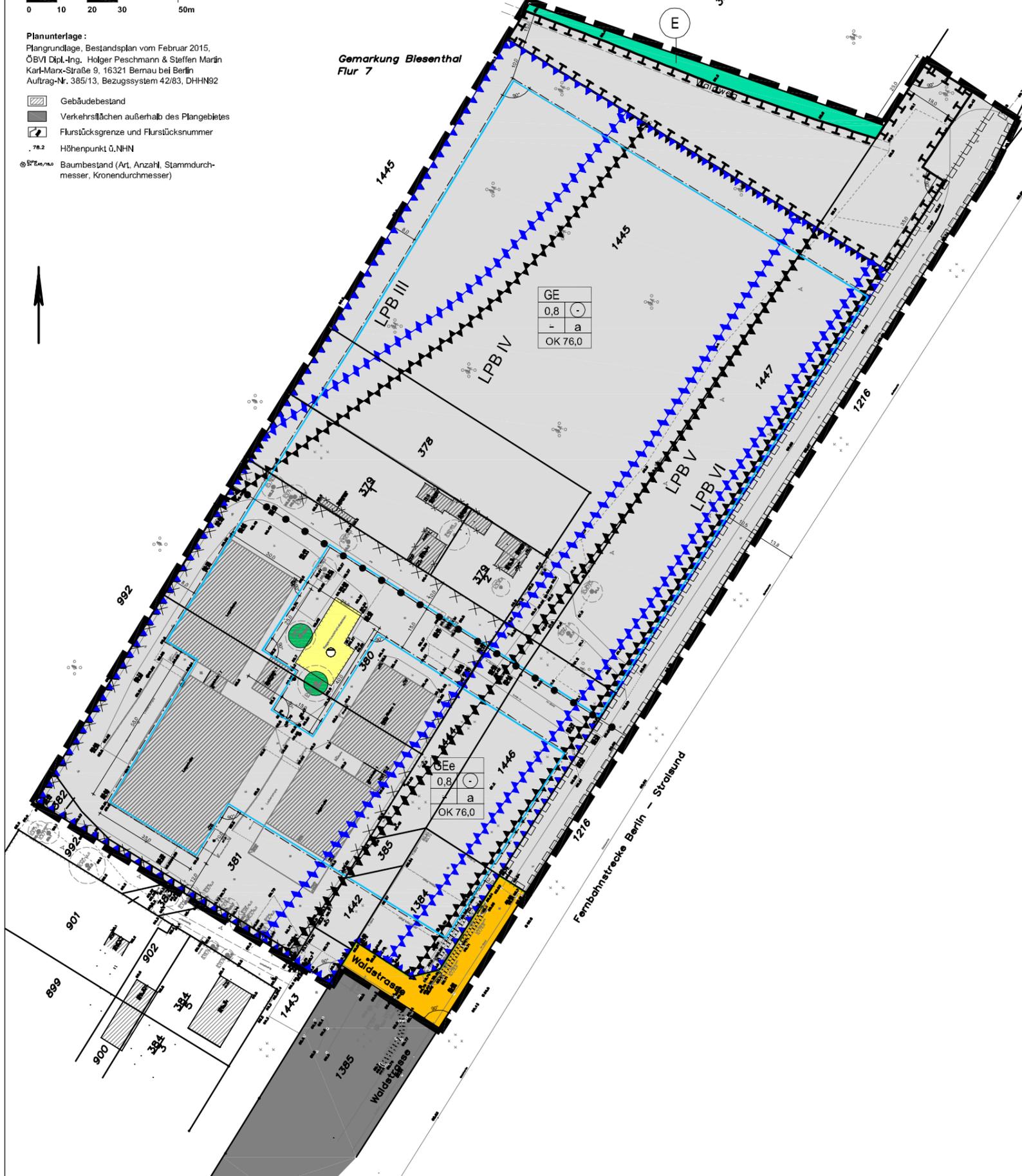
Teil A - Planzeichnung



Planunterlage:
Plangrundlage, Bestandsplan vom Februar 2015,
ÖBVI Dipl.-Ing. Holger Peschmann & Steffen Martin
Karl-Marx-Straße 9, 16321 Bernau bei Berlin
Auftrag-Nr. 385/13, Bezugssystem 42/83, DHHN92

- Gebäudebestand
- Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Höhenpunkt ü.NHN
- Baumbestand (Art, Anzahl, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser)

Gemarkung Biesenthal
Flur 7



| | | |
|----|------|---|
| GE | 0,8 | ○ |
| - | a | ○ |
| OK | 76,0 | |

| | | |
|-----|------|---|
| GEe | 0,8 | ○ |
| - | a | ○ |
| OK | 76,0 | |

PLANZEICHENERKLÄRUNG Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)

- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GEe** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) gemäß textlicher Festsetzungen 1.2 und 5.2

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16-21 BauNVO)

- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
- OK 76,0** Oberkante von Gebäuden höchstens 76,0 m über Normalhöhennull (NHN) gemäß Deutschem Haupthöhennetz DHHN 1992
- ü.NHN**

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- a** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsfläche
- Zweckbestimmung: Abwasser

Flächen für Wald (§9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald (nachrichtliche Übernahme)
- Zweckbestimmung: Erholungswald

Flächen zum Anpflanzen bzw. den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Flächen, für die Luftschalldämmmaße für Außenbauteile von Gebäuden textlich festgesetzt sind (Lärmpegelbereiche (LPB) III bis VI in 4,0m Höhe)
- Flächen, für die Luftschalldämmmaße für Außenbauteile von Gebäuden textlich festgesetzt sind (Lärmpegelbereiche (LPB) III bis VI in 7,0m Höhe)

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14], S. 1).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Biesenthal, des Landkreises Barnim, der Versorgungsunternehmen und der Eigentümer, Benutzer und Besucher der von dieser Fläche erschlossenen Grundstücke zu belastende Fläche

Sonstige Festsetzungen

- 5,1 ha** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Kennzeichnungen

- Umgrenzungen der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

- geplanter Gebäudeabriss
- Vermaßung

Pflanzliste Sträucher

| | |
|---------------------|------------------------|
| Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Crataegus laevigata | Zweigförmiger Weißdorn |
| Cytisus scoparius | Besenginster |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa corymbifera | Heckenrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Pflanzliste Rank- und Kletterpflanzen

| | |
|----------------------------------|--|
| Clematis in kleinblütigen Sorten | Waldrube/ Bergrebe (R mit Kh) |
| Ci. montana, Ci.tangutica, | |
| Ci. viticella | |
| Hedera helix | Efeu (K) |
| Hydrangea petiolaris | Kletter- Hortensie(K mit Kh) |
| Jasminum nudiflorum | Winter-Jasmin (K mit Kh) |
| Lonicera caprifolium | Geißblatt „Jelänger jelleber“ (S mit Kh) |
| Lonicera henryi | Geißblatt (S mit Kh)) |
| Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein , dreifingrig (K) |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein, fünf fingrig (K) |
| Polygonum aubertii | Knöterich (S mit Kh) |
| Vitis vinifera in Arten | Kultur-Wein in Arten (R mit Kh) |

(K) - Haftwurzelkletterer, bei leichter Struktur in der Fassade ohne Kletterhilfe auskommend;
(K mit Kh)- Kletterer mit Kletterhilfe
(R und S mit Kh)- Ranker oder Schlinger mit Kletterhilfe

**Amt
Biesenthal-Barnim**

**Bebauungsplan
"Waldstraße"
Stadt Biesenthal**

Planzeichnung Teil A (bestehend aus Teil A und B)
Entwurf
Stand: September 2016

1:1.500

W.O.W. Kommunaberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 69 00
Fax: 0 33 38 / 75 92 02
e-mail: info@waw-bebäude



Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 50 123-0
Fax: 0 33 38 / 60 123-30
e-mail: info@döllinger-architekten
www.döllinger-architekten



Teil B - Textliche Festsetzungen Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 10 BauNVO)

- 1.1 Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.
(§§ 1 Abs. 5 und 8 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 7 Nr. 2, 3 BauNVO)
- 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Störgrad dem eines Mischgebietes entspricht. (§ 1 Abs. 1 BauGB und §§ 1 Abs. 5 und 8 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 7 Nr. 2, 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

- 2.1 Die festgesetzte Oberkante (OK) von Gebäuden gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
(§ 16 Abs. 2 Nr. und Abs. 5 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)

- 3.1 Im Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise "a" festgesetzt: Zulässig sind Gebäude, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Gebäude darf über 50 m betragen.
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- 3.2 Im Gewerbegebiet ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker und Pfeiler bis zu 3,00 m vor die Baugrenze zulässig. Ausgenommen davon sind die zur nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ausgerichteten Baugrenzen sowie die Überbauung des festgesetzten GFL. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 4.1 Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 4.2 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Ersatzlebensraum für Zauneidechsen herzustellen. Entlang des nach Rodung neu entstehenden Waldrandes sind innerhalb eines 5 m breiten Saumstreifen 3 Gehölzgruppen, bestehend aus je 15 Sträuchern anzupflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 2 x 2m.
- 4.3 Die Einbeziehung der Waldfläche und der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in die Einfriedung des Gewerbegebietes ist unzulässig.
- 4.4 Die von den Grenzen des Bebauungsplans einsehbaren Gebäudeseiten sind jeweils mindestens zu 50% mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

- 4.5 Bei Pflanzgeboten sind grundsätzlich gebietsheimische, standortgerechte Arten der Pflanzlisten zu verwenden. Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind Art entsprechend zu ersetzen.

5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Innerhalb des Baufeldes im Gewerbegebiet (GE) darf der maximale flächenbezogene Schallleistungspegel 67 dB(A)/m² tags und 52 dB(A)/m² nachts betragen.
- 5.2 Innerhalb des Baufeldes im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Nutzungen sowie Betriebe und Anlagen einschließlich Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 5.3 Entlang der Gebäudefronten, die innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegen, müssen bei Errichtung, Erweiterung und Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende

Schall-Dämmmaß (siehe nachfolgende Tabelle) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 - „Schallschutz im Hochbau“ - Ausgabe November 1989 (liegt im Bauamt der Stadt Biesenthal zu den Dienststunden zur Einsichtnahme bereit) erfüllt werden.

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

| Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [dB(A)] | Erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R' _{w, res} in dB | |
|------------------|---------------------------------------|--|--------------------------------------|
| | | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Bürräume ¹⁾ und ähnliches |
| I | bis 55 | 30 | - |
| II | 56 - 60 | 30 | 30 |
| III | 61 - 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 - 70 | 40 | 35 |
| V | 71 - 75 | 45 | 40 |
| VI | 76 - 80 | 50 | 45 |
| VII | > 80 | | 50 |

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude - die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert.

- 5.4 In den Gewerbegebieten GEE und GE sind Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG, die die Mengenschwellen der Stoffliste in Anhang I der 12. BImSchV überschreiten, unzulässig.

Naturschutzrechtliche Hinweise

1. Sofern die Fällung von Bäumen für die Verwirklichung von baulichen Vorhaben erforderlich wird, ist durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Genehmigung von Baumfällungen gesondert bei der Stadt Biesenthal einzureichen. Erst nach der Antragstellung mit entsprechenden Aussagen zu möglichen Ersatzpflanzungen, kann, soweit keine artenschutzrechtlichen Belange (bspw. besetzte Baumhöhlen) entgegenstehen, eine Genehmigung für den Zeitraum vom 1.10.-28.02. eines jeweiligen Jahres in Aussicht gestellt werden.
2. Das Auslösen artenschutzrechtlichen Verbote bezüglich der Zauneidechse kann durch folgende Maßnahmen vermieden werden:
 - Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen bzw. soweit möglich Vergrämung in die verbleibenden und zuvor (!) neu geschaffenen Ersatzlebensräume innerhalb und außerhalb des Plangebietes (CEF-Maßnahme).
 - Errichtung eines Folienzaunes um den neu zu schaffenden Ersatzlebensraum (um umgesiedelte Zauneidechsen in der Fläche zu halten).
 - Ggf. Errichtung von temporären Bauzäunen an der Grenze zwischen Baumaßnahmen und noch besiedelten Lebensräumen bzw. dem neu geschaffenen Ersatzlebensraum (verhindern des Befahrens).
3. Das Auslösen artenschutzrechtlichen Verbote bezüglich vorkommender Brutvögel kann durch folgende Maßnahmen vermieden werden:
 - Einhaltung der gemäß § 39 BNatSchG genannten Zeiträume zur Beseitigung der Vegetation im Bereich der ruderalen Stauden- und Distelfluren.
4. Erhalt des Waldameisennestes innerhalb der Maßnahmenfläche zum Schutz der Zauneidechsen.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

Im Altlastenkataster des Landkreises Barnim wird der gekennzeichnete Bereich als Altstandort „S 06/09 Ehemaliges Bekleidungswerk Biesenthal“ geführt. Gemäß §§ 4, 29, 30 und 31 BbgAbfBodG sind festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle, der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen. Bei Feststellung sind diese im Zuge des Abbruchs vollständig zu beseitigen.

Amt
Biesenthal-Barnim

**Bebauungsplan
"Waldstraße"
Stadt Biesenthal**

Planzeichnung Teil B (bestehend aus Teil A und B)
Entwurf

Stand: September 2016

1:1.500

W.O.W. Kommunalarbeit
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tele: 033 38 / 75 05 03
Fax: 0 33 38 / 75 05 02
e-mail: info@wowa-bernaude



Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 60 123-0
Fax: 0 33 38 / 60 123-30
e-mail: info@dollinger-architekten
www.dollinger-architekten

Teil II Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal hat am 14.06.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Waldstraße“ gefasst.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus den Expansionsbestrebungen des seit 1999 ortsansässigen Logistikunternehmens TZMO Deutschland GmbH. In den letzten Jahren sind an dem Standort in der Waldstraße 2 ein modernes Logistik- und Schulungszentrum sowie drei Lagerhallen entstanden. Das Unternehmen möchte nun seinen Standort in Biesenthal erweitern und benötigt hierzu neue Flächen, die an den Betriebsitz unmittelbar nördlich angrenzen. Da hierfür Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich in Anspruch genommen werden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

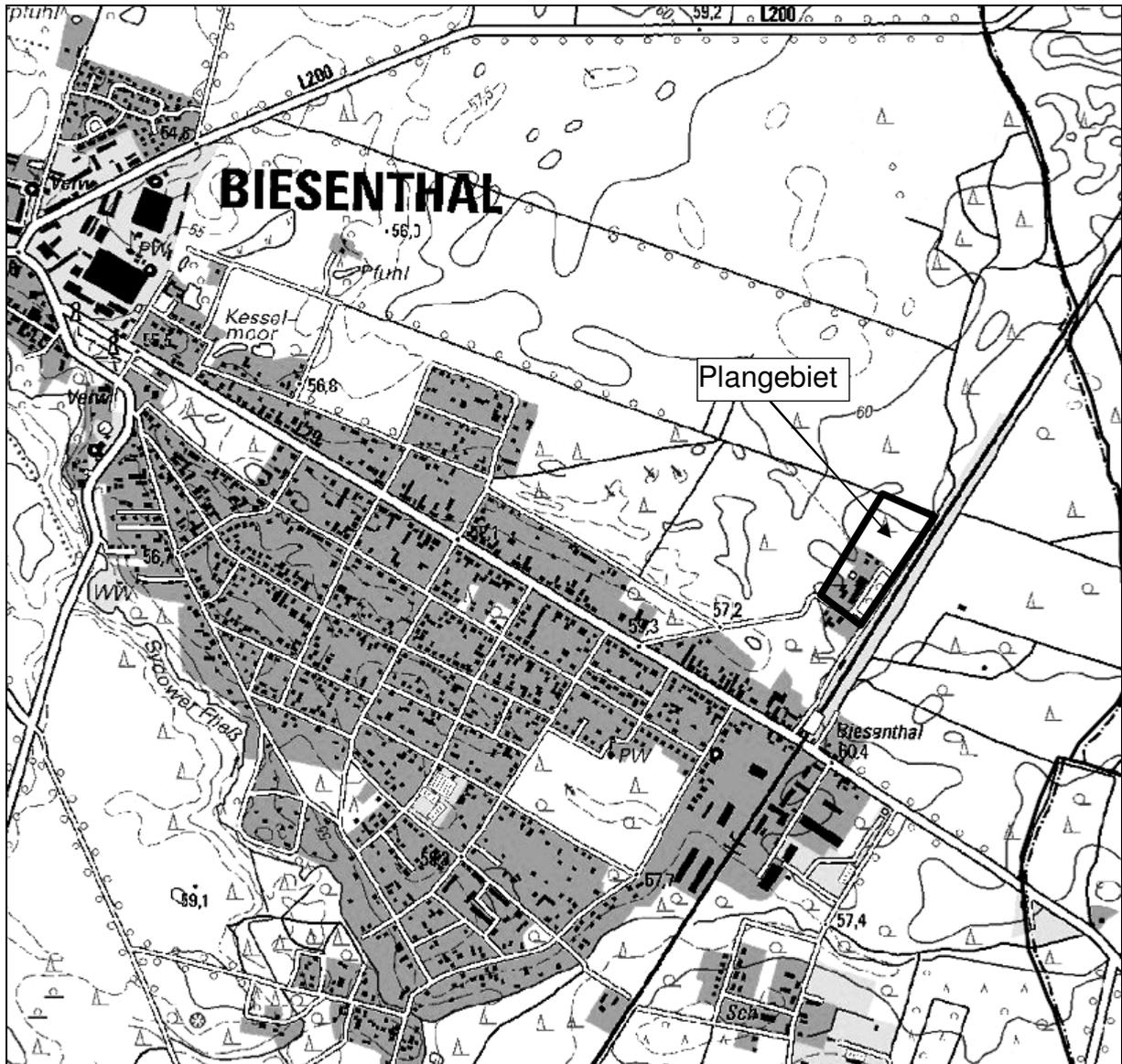
Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes im rückwärtigen Erweiterungsteil (GE) und die Sicherung der bestehenden Betriebsanlagen im vorderen eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO, um die weiteren betriebsnotwendigen Logistik- und Produktionsanlagen errichten und weitere gewerbliche Ansiedlungsmöglichkeiten schaffen zu können. Weiterhin soll die externe Erschließung des Standortes über einen Schienenanschluss vorbereitet sowie die innere Erschließung geregelt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Zudem bleibt im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der bestehende Gewerbebestandort im Siedlungsgebiet der Kernstadt erhalten. Einer Zersiedelung von Außenbereichsflächen im Landschaftsraum wird damit entgegengewirkt. Der Standort bietet weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten für ähnliche Ansiedlungen, gerade auch vor dem Hintergrund, dass hier langfristig ein Gleisanschluss hergestellt werden kann. Damit besitzt dieser Gewerbebestandort gegenüber anderen potenziellen Standorten im Stadtgebiet eine besondere Lagegunst.

Die Planaufstellung erfolgt im Normalverfahren. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von insgesamt 5,1 ha und setzt sich aus einem bereits bebauten südlichen und bewaldeten nördlichen Teilbereich zusammen.



Übersichtsplan TK 25 (Ausschnitt)

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Biesenthal, etwa 300 m nördlich des städtischen Regionalbahnhofes.

Der ca. 5,1 ha große Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Gemarkung Biesenthal, Flur 7, Flurstücke 378, 379/1, 379/2, 380-382, 385, 1384, 1385 (tw.), 1442, 1443 (tw.), 1444, 1445 (tw.), 1446, 1447 (tw.).

1.3. Planungsbindungen

1.3.1 Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind u.a. im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) dargestellt. Am 2. Juni 2015 wurde die Verordnung über den LEP B-B im Land Brandenburg verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009).

Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B enthält für das Plangebiet keine Festlegungen. Nach § 5 LEPro 2007 (Grundsatz „G“) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

Der dem Mittelbereich Eberswalde zugehörenden Stadt Biesenthal sind keine über die Grundversorgung hinausgehenden Funktionen zugewiesen (G 2.4 LEP B-B).

Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (G 4.1 LEP B-B).

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 4.2 LEP B-B).

Bei der Entwicklung von Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden (G 5.1 LEP B-B).

Bewertung raumordnerischer Belange

Den o.g. Erfordernissen der Raumordnung wird mit der beabsichtigten Planung entsprochen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an das Siedlungsgebiet der Stadt Biesenthal, womit die Planung das Ziel 4.2 LEP B-B erfüllt.

Durch die Nachnutzung und Erweiterung eines bereits in Bahnhofsnähe und einer Verladerrampe für den Güterverkehr entlang der Bahntrasse Berlin-Stettin etablierten gewerblichen Betriebsstandortes in der Stadt Biesenthal, wird die Wirtschaftskraft der Kernstadt des Amtes Biesenthal-Barnim nachhaltig gestärkt.

Die Erweiterung der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen innerhalb der geplanten Gewerbefläche, unmittelbar anschließend an eine Mischbaufläche (Überlagerung) und eine Fernverkehrsbahntrasse, erstreckt sich entlang einer bedeutenden Infrastrukturtrasse. Diese soll künftig auch Erschließungsfunktion für das Gewerbegebiet mit Schwerpunkt auf Lagerung und Logistik übernehmen und stellt daher ein Alleinstellungsmerkmal für den Gewerbestandort dar.

Zudem wird die Inanspruchnahme von Freiraum auf die betriebsnotwendigen Flächen beschränkt. Der sich auf Waldflächen erstreckende Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche hat unter Berücksichtigung der Multifunktionalität in seiner Funktion als ökologischer Ausgleichs- und landschaftlicher Erlebnisraum für die Erholungsnutzung keine wesentliche Bedeutung. Da nur ein untergeordneter Teilbereich der Waldfläche von der Planung betroffen ist (ca. 4 ha), ist seine Funktionsfähigkeit nicht wesentlich eingeschränkt.

Gemäß Stellungnahme der GL vom 02.11.2015 zum Vorentwurf wurden folgende Hinweise vorgebracht:

Der LEP B-B enthält in der Festlegungskarte 1 für das Plangebiet keine Festlegungen. Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 4.2 LEP B-B).

Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (Grundsatz 4.1 LEP B-B).

Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden. (Grundsatz 5.1 LEP B-B).

Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Die o. g. Grundsätze der Raumordnung sind bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Die geplante Erweiterungsfläche schließt an das vorhandene Gewerbegebiet an, womit die Planung dem Ziel 4.2 LEP B-B entspricht. Darüber hinaus enthält der LEP B-B für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen keine Festlegungen bzw. Begrenzungen und gibt damit der gewerblichen Entwicklung den erforderlichen Spielraum.“

Gemäß den Ausführungen der GL entsprechen der Standort und das geplante Vorhaben zur Entwicklung eines Gewerbegebietes den Zielen der Landesplanung und Raumordnung. Dem Grundsatz 5.1 LEP B-B folgend soll bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden. Nur durch etwa 1/3 des Plangebietes werden Freiraumflächen neu in Anspruch genommen. Die weit überwiegende Fläche ist bereits in Nutzung und bebaut. Die Erweiterungsfläche erstreckt sich entlang einer Infrastrukturachse (Bahntrasse und Ladestraße) und grenzt an Siedlungsflächen, weshalb unter Berücksichtigung der Bestandserweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes die freiraumschonendste Ausdehnung gewählt wurde.

Abschließend ist festzustellen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.

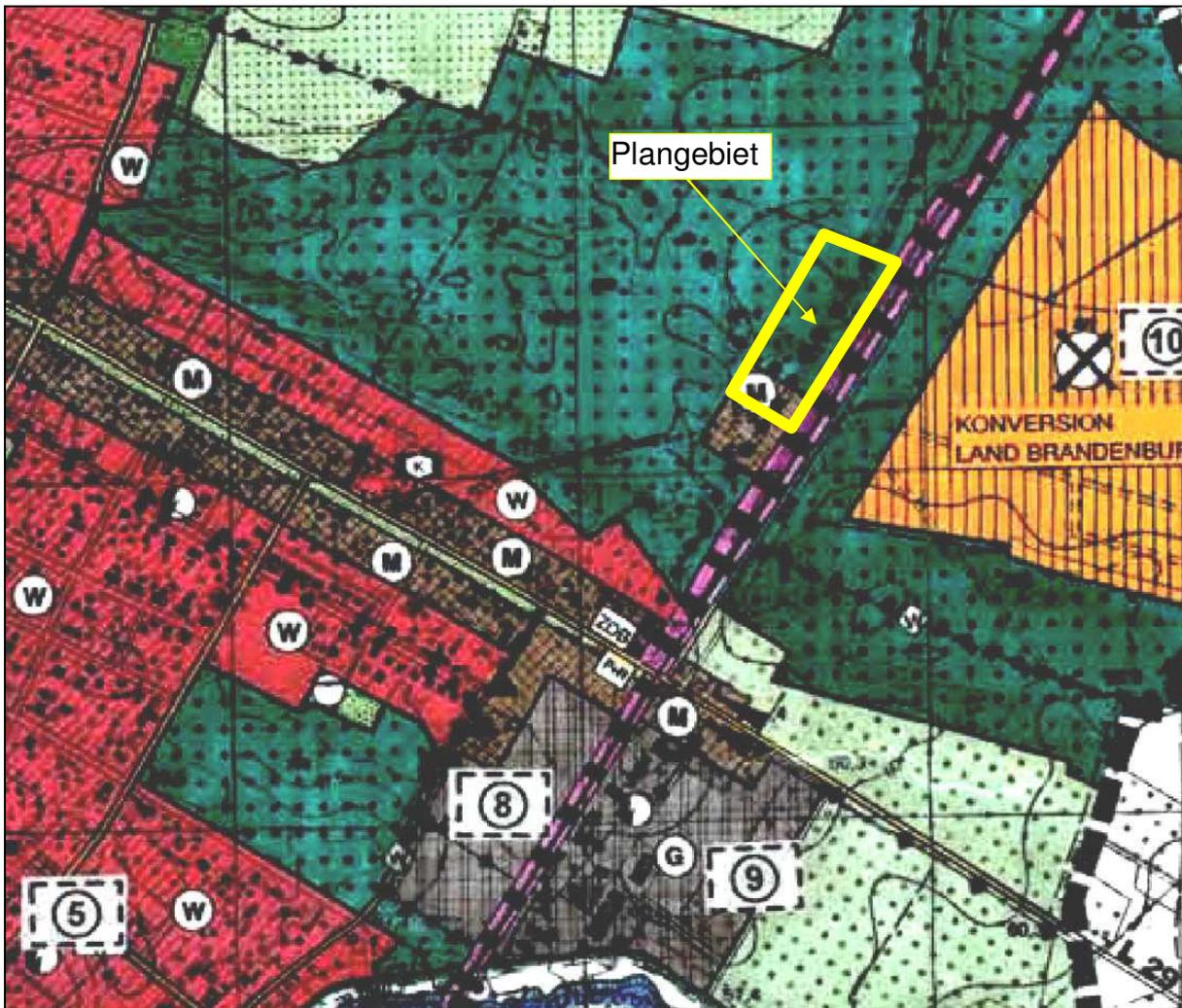
1.3.2 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche und Fläche für Wald dar.

Die gemischte Baufläche resultiert aus dem Bestand an Wohngebäuden am nördlichen Ende der Waldstraße und der ehemaligen Lager- und Produktionsgebäude zum Bahnhofsareal.

Der sich nördlich anschließende Bereich ist gemäß dem vorhandenen Baumbestand als Wald wiedergegeben.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Herstellung der Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen der Gemeinde (gewerbliche Baufläche) wird der Flächennutzungsplan im parallelen Änderungsverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB angepasst.



Auszug FNP der Stadt Biesenthal mit Darstellung des Änderungsbereiches (4.Änderung)

2. Ausgangssituation

2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich südlich die Lager- und Bürogebäude sowie Stellplatzanlagen der TZMO Deutschland GmbH, welche hier seit 1999 ihren Betriebssitz aufbaut. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Lager- und Produktionsanlage für Militäruniformen. Die Anlage verfügte über einen Gleisanschluss an die Fernbahnstrecke Berlin-Stralsund und über eine Ladestraße als Verbindung zum Bahnhof Biesenthal. Langfristig ist die Reaktivierung des Gleisanschlusses geplant.

An den betrieblichen Teil schließt sich nördlich ein Wohngrundstück mit zwei ehemaligen Wohngebäuden an (Waldweg 4 und 4a), die gegenwärtig vom TZMO als Bürogebäude mitgenutzt werden. Der nördliche Teil des Plangebietes ist Wald.

An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die Waldstraße, ein gepflasterter Fahrweg (ehemalige Ladestraße), der im Norden in einer Wendeanlage mündet. Davon gehen unbefestigte Waldwege und ein Kontrollweg entlang der Bahntrasse ab.

Außerhalb des Plangebietes grenzt östlich unmittelbar die zweigleisige Fernbahnstrecke Berlin-Stralsund an. Zwischenliegend befinden sich das ehemalige Abstellgleis und ein Überholgleis.

Südlich grenzen vier Wohngrundstücke an, die dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, davon ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus.

Das weitere Umfeld ist geprägt durch die Fernbahntrasse und den Regionalbahnhof Biesenthal im Osten mit einer gemeinsamen Hauptzufahrt (Waldstraße). Weiter östlich schließen sich Wald- und ehemalige militärische Konversionsflächen an.

Im Süden grenzen Waldflächen und im weiteren Abstand von ca. 200 m die Wohnbebauung mit rückwärtigen Nebengelassen entlang der Bahnhofstraße an.

Ausgedehnte Waldflächen befinden sich im Westen und Norden des Plangebietes.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Die **äußere verkehrliche Erschließung** des Plangebietes erfolgt direkt über die öffentliche Waldstraße (öffentliche Widmung bis zur südlichen Hauptzufahrt zum TZMO). Diese führt in südwestlicher Richtung nach 350 m auf die L 29 (Bahnhofstraße) und nach ca. 2,2 km auf die L 200 im Stadtzentrum von Biesenthal. In östlicher Richtung führt die L 29 nach 15-18 Km auf die B 168 und B 158 in Richtung Berlin und Polen.

Ausführungen zur Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Gewerbestandortes sind unter Punkt 4.4 im Teil II der Begründung aufgeführt.

Die **innere Erschließung** erfolgt über private Zufahrtswege, die aufgrund der ausschließlichen gewerblichen Nutzung nicht als Verkehrsflächen dargestellt werden sondern Bestandteil des Gewerbegebietes sind. Des Weiteren wird der nicht öffentlich gewidmete nördliche Teil des Waldweges in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Dieser mündet nördlich in eine Wendeanlage für Lkw.

2.3. Ver- und Entsorgung

Trink- und Schmutzwasserleitungen

Das Plangebiet ist mit einem Trink- und Schmutzwasseranschluss versorgt.

Gemäß Stellungnahme des WAV Panke-Finow vom 12.11.2015 bestehen gegen den B-Plan grundsätzlich keine Bedenken.

Eine Erschließung des B-Plangebietes mit Trinkwasser ist technisch möglich und zum Teil bereits erfolgt. Eine Trinkwasserversorgungsleitung (VW DA 125 PE) verläuft durch die als überbaubare Grundstücksfläche gekennzeichneten Baufelder 1 (Verlauf TWL über die Flurstücke: 1442, 385,1444, Flur: 7, Gemarkung: Biesenthal) und 2 (Verlauf über das und endend im Flurstück: 1445, Flur: 7, Gemarkung: Biesenthal). Die Leitung ist bei der Planung und Ausführung der Erweiterung der Logistik- und Produktionsanlagen des ansässigen Gewerbebetriebes (TZMO GmbH) zu beachten und zu schützen. Gleiches gilt für die TW-Hausanschlüsse im B-Plangebiet. ...

Eine Erschließung des B-Plangebietes mit Abwasserentsorgungsleitungen ist technisch möglich und zum Teil bereits erfolgt. Eine Abwasserdruckleitung (ADL DN 80 PE-HD) verläuft durch die als überbaubare Grundstücksfläche gekennzeichneten Baufelder 1 (Verlauf ADL über die Flurstücke: 1442, 385,1444, Flur: 7, Gemarkung: Biesenthal) und 2 (Verlauf über das und endend im Flurstück: 1445, Flur: 7, Gemarkung: Biesent-

hal). Die Leitung mit zugehörigen Schachtbauwerke sowie Absperrschiebern mit Schieberkappen ist bei der Planung und Ausführung der Erweiterung der Logistik- und Produktionsanlagen des ansässigen Gewerbebetriebes (TZMO GmbH) zu beachten und zu schützen. Gleiches gilt für die AW - Druckleitungsgrundstücksanschlüsse mit entsprechenden Grundstückanschlussschiebern sowie Schieberkappen im B-Plangebiet.

Baumaßnahmen durch den Verband sind derzeit nicht geplant.

In Bezug auf den Bebauungsplan ist die konkrete Erschließungsplanung dem nachgeordneten Genehmigungsverfahren zuzuordnen. Durch die Festsetzung eines GFL im Bereich der Ladestraße (verlängerte Waldstraße) zugunsten der Versorgungsträger ist die Gebietserschließung ausreichend gesichert. Darüber hinaus ergibt sich für den Bebauungsplan im Hinblick auf die Sicherung von Leitungstrassenverläufen kein Handlungsbedarf, da die Gebietserschließung üblicherweise privatrechtlich zu regeln ist.

Löschwassergrundschutz

Gemäß Stellungnahme des SB Brand- und Katastrophenschutz / Ordnung vom 10.07.2015 ist die Löschwasserversorgung des Plangebietes nach dem Regelwerk W 405 über Löschwasserhydranten gewährleistet.

Strom- und Gasanschlüsse

Das Plangebiet ist an das örtliche Strom- und Gasnetz angeschlossen.

Mit Stellungnahme der EWE Netz GmbH vom 06.11.2015 wurde die Erschließung des Plangebietes mit Erdgas bestätigt. Entsprechende Erweiterungsplanungen sind mit dem Netzversorger abzustimmen.

Die e.dis AG wird erneut um Stellungnahme gebeten.

Müllentsorgung

Gemäß allgemeiner Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers (örE) sind gemäß § 20 Abs. 1 KrWG die angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Im LK Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung durch vom örE beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.

Satzungsgemäß erfolgt am Tag der Abholung die Bereitstellung der Behälter im öffentlichen Straßenraum (festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche). Die gesicherte Müllentsorgung ist über die vorhandenen Fahrwege und Wendeanlagen gewährleistet.

Niederschlagsentwässerung

Die Niederschlagswasserentsorgung ist Bestandteil des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens. Grundsätzlich hat nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken auf denen es anfällt und über die Oberbodenschicht zu erfolgen.

Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 12.11.2015 böte sich für eine möglicherweise nötige Retention / Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

(schon aufgrund der Dachform) eine Festsetzung von Gründächern (vorzugsweise intensiv begrünt) an.

Der Hinweis wird nicht als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, besteht keine gesicherte Kenntnis zur Bauart und Größe der künftigen Gewerbebauten. Gründächer erfordern aufgrund der statischen Mehrbelastung eine massivere Bauweise als die bisher im Gebiet errichteten Hallen. Für eine verbindliche Eingriffsbilanzierung wäre die Berücksichtigung von möglicherweise nicht realisierbaren Gründächern nicht zweckdienlich. Zudem wirken sich die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zur Entsiegelung und Renaturierung erheblich besser auf den Naturhaushalt aus als Gründächer. Diese können jedoch optional weiterhin im Plangebiet realisiert werden.

2.4. Altlastensituation

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Barnim vom 12.11.2015 ist das Baufeld im GEE im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als Altstandort „S 06/09 Ehemaliges Bekleidungswerk Biesenthal“ geführt. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen bisher jedoch keine Gutachten oder sonstigen Informationen über Schadstoffeinträge und eine damit einhergehende Gefährdung des Schutzgutes Boden vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich insbesondere im Bereich des Baufeldes im GEE eine Belastung des Schutzgutes Boden befindet, die ggf. weitere Gefahrenabwehrmaßnahmen bezüglich der Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser erfordert.

Der Bereich des Baufeldes im GEE (Nach telefonischer Auskunft der UB Flurstücke 380 und 381) wird entsprechend als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet. Der Hinweis zum Altlastenverdacht wird in die Planzeichnung aufgenommen. Beachtliche Auswirkungen auf die geplante Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ergeben sich hinsichtlich möglicher Belastung des Schutzgutes Boden, die ggf. weitere Gefahrenabwehrmaßnahmen bezüglich der Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser erfordern, nicht, da der Altstandort durch die neuen Betriebsanlagen des TZMO bereits vollständig überbaut wurden und keine sensiblen Nutzungen auf dem Gelände geplant sind.

Gemäß §§ 4, 29, 30 und 31 BbgAbfBodG sind festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle, der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen. Bei Feststellung sind diese im Zuge des Abbruchs vollständig zu beseitigen.

Im Land Brandenburg wird ein Bodeninformationssystem (Bodenschutz, Bodengeologie, Altlasten) geführt. Die zuständigen Behörden erheben und erfassen die erforderlichen Informationen über altlastverdächtige Flächen und Altlasten in einem Kataster (§ 29 BbgAbfBodG).

2.5. Kampfmittelbelastung

gemäß Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei vom 29.10.2015 sind keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bekannt. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten im Verlauf von Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen sind.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

2.6. Baudenkmale und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit weder Baudenkmale noch Bodendenkmale bekannt.

Weiterhin wird grundsätzlich auf die Festlegungen im "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Wünsdorf (Tel. 033702/7-12 00; Fax 033702/7-12 02) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

3. Planungskonzept

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Logistikunternehmens TZMO Deutschland GmbH und ggf. weiterer Nutzungen. In den bereits bestehenden südlichen Betriebsteil mit drei Lagerhallen (Hochregallager) und einem Verwaltungs-/ Schulungsgebäude sollen im neu entstehenden nördlichen Betriebsteil weitere zwei große Lagerhallen mit einer Kapazität von jeweils >5000 m² Grundfläche und sonstige Nebenanlagen entstehen. Geplant sind einerseits die Kapazitätserweiterungen im Logistikbereich (Lagerflächen) und andererseits der Aufbau einer Produktionslinie für Zellstoffartikel (medizinische Einwegprodukte wie OP-Abdeckungen, Binden, Tücher, Windeln u.ä.).

Entsprechend den betrieblichen Abläufen sollen die neu zu errichtenden Hallen verkehrstechnisch so eingebunden werden, dass Lieferungen innerhalb des Lager- und Produktionsprozesses möglichst effizient durchgeführt werden können. Hierzu ist eine vollständige Umfahrung der Hallen geplant. Hinsichtlich des Konzeptes ergibt sich im Bebauungsplan eine Abweichung, durch die Freihaltung eines Zauneidechsenhabitates an der nördlichen Plangebietsgrenze. Hier wird die Umfahrung voraussichtlich

direkt an den geplanten Gebäuden entlang geführt. Die Ladestraße (Waldstraße bis zur nördlichen Wendeanlage) soll als Bestandteil des Betriebsgeländes als Umschlagplatz für die geplante Schienenbelieferung dienen und kurze Wege in die Lagerhallen gewährleisten.

Des Weiteren soll der ruhende Verkehr, insbesondere der des Lieferverkehrs, auf dem Betriebsgelände untergebracht werden.

Die Gebäudekubatur orientiert sich an den bereits errichteten Lagerhallen, deren Gebäudehöhe aus den erforderlichen Lagerungsprozessen resultiert.

Des Weiteren sollen zum Ausgleich der baubedingten Eingriffe und zur Gestaltung des Landschaftsbildes die Sichtfassaden der Hallen begrünt und das nördlich zu errichtende Zauneidechsenhabitat teilweise bepflanzt werden. Mit den Anpflanzungen soll die Bebauung in den Landschaftsraum eingebettet und Rückzugsräume für verschiedene Arten geschaffen werden.



Konzeptplan: Stand März 2014

4. Planinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) und für den bereits bestehenden Teil des Gewerbegebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird der Zielstellung entsprochen, die bestehende gewerbliche Nutzung zu sichern und eine Standorterweiterung zu ermöglichen.

Die Festsetzung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO ist nicht gerechtfertigt, da dieses nur für Anlagen erforderlich ist, die nicht in die Betriebsarten nach § 8 BauNVO eingruppiert werden können (erheblich belästigende Betriebe und Anlagen). Aufgrund der beabsichtigten Betriebserweiterung und der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen südlich des Plangebietes ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO zweckdienlicher.

Gewerbegebiet (GE)

Entsprechend der beabsichtigten Betriebserweiterung eröffnet die Festsetzung als Gewerbegebiet die allgemeine Zulässigkeit von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art wie Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die allgemeine Zulässigkeit öffentlicher Betriebe resultiert aus der Lage unmittelbar an der Fernbahntrasse und abseits sensibler Wohnnutzungen.

Andererseits sollen ansonsten allgemein zulässige Anlagen wie Tankstellen und für sportliche Zwecke unzulässig sein, weil sie nicht mit der beabsichtigten Betriebserweiterung und der abseitigen Lage außerhalb des Stadtgebietes sowie zentraler Verkehrswege vereinbar sind. Hierbei ist klarzustellen, dass Betriebstankstellen nicht als eigenständige Anlagen sondern als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zu bewerten sind.

Darüber hinaus sollen Betriebswohnungen für einen engen Nutzerkreis ausnahmsweise zulässig sein, um die Betriebsüberwachung aufgrund der Lage am Siedlungsrand zu gewährleisten. Hingegen sollen Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig sein, da ihnen der enge Bezug zum Siedlungsgebiet fehlt bzw. bereits im Stadtgebiet entsprechende Nutzungen und Anlagen verortet sind (z.B. Kulturbahnhof Biesenthal).

Vergnügungsstätten sind im Bereich des Plangebietes wesensfremd, infrastrukturell nicht eingebunden und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Die bestehenden gewerblichen Anlagen wurden auf Grundlage erteilter Baugenehmigungen errichtet. Diese berücksichtigten die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung im immissionsschutzrechtlichen Sinne einer Mischgebietsnutzung. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung soll der Störgrad nicht weiter erhöht werden, weshalb ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt wird. Im GEe sind nach textlicher Festsetzung 1.2 nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Störgrad dem eines Mischgebietes entsprechen (§ 1 Abs. 1 BauGB und §§ 1 Abs. 5 und 8 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 7 Nr. 2, 3 BauNVO).

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine **Grundflächenzahl (GRZ)** und die **Oberkante baulicher Anlagen (OK)** festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Da das Plangebiet möglichst optimal und flächensparend für große gewerbliche Anlagen mit hohem Flächenbedarf genutzt werden soll, wird die gemäß § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze der **GRZ von 0,8** ausgeschöpft. Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist darin inbegriffen.

Unter Zugrundelegung der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche von insgesamt 49.670 m² ergibt sich aus der GRZ und 0,8 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 39.738 m².

Oberkante baulicher Anlagen (OK)

Durch die überwiegend geplante Errichtung von Lager- und Produktionshallen ist die Festsetzung der Vollgeschosse oder der Geschossflächenzahl (GFZ) nicht zweckdien-

lich. Vielmehr soll die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen (OK) sicherstellen, dass einerseits der funktionalen Nutzung als z.B. Hochregallager, Rechnung getragen wird und andererseits die Gesamthöhe im Wesentlichen den umliegenden Waldbestand nicht überragt. Somit wird eine angemessene Einbettung der Gewerbeanlagen in den Landschaftsraum gewährleistet.

Festgesetzt wird eine Oberkante von 76,0 m ü. NHN, was einer Realhöhe des Gebäudekörpers von ca. 15 m entspricht. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten, die dem Gebäudekörper untergeordnet sind, wie z.B. Antennen oder Lüftungsanlagen. Die bereits bestehenden Gewerbehallen haben eine Firsthöhe von bis zu 73,3 m ü. NHN. Somit wird für die neu zu errichtenden Gebäude eine geringfügig höhere Bauhöhe zugelassen. Damit bleiben die Gebäude aber insgesamt unterhalb des oberen Waldabschlusses.

4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Durch die geplante Errichtung von gewerblichen Betriebsteilen, wie Lager- und Produktionsgebäude, sollen größere Gebäudeformen zugelassen werden. Aus funktionalen Gründen ist von einer Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m für die offene Bauweise (o) auszugehen. Dennoch sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, um eine Gliederung der Betriebsteile und Durchgrünung des Gewerbegebietes zu gewährleisten. Die geschlossene Bauweise (g) ist hierfür nicht zweckdienlich. Aus diesem Grund wird eine **abweichende Bauweise (a)** gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. So sind entsprechend der textlichen Festsetzung 3.1 Gebäude zulässig, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.

Der seitliche Grenzabstand ist ein definierter planungsrechtlicher Begriff nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Planerisches Ziel ist, dass Gebäude einen Mindestabstand zur Grundstücksgrenze einhalten müssen. Dieser wird einerseits durch die festgesetzte Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO sowie nach der Abstandsfläche gemäß § 6 BbgBO festgelegt. Die abweichende Bauweise „a“ soll sicherstellen, dass bei neu gebildeten Grundstücken innerhalb der Baugrenzen Gebäude nicht auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Regelung ist erforderlich, weil die festgesetzten Baugrenzen nicht den tatsächlichen Grundriss der künftigen Gebäude wiedergeben.

Verschiedene Flurstücke können ein Grundstück bilden. Ob Flurstücke zu einem Baugrundstück zusammengeführt oder geteilt werden, ist planungsrechtlich für den Bebauungsplan irrelevant.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die durch sie gebildeten Baufelder dürfen nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile geringfügig überschritten werden (textliche Festsetzung 3.2). Ausgenommen davon sind die zur nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ausgerichteten Baugrenzen sowie die Überbauung des festgesetzten GFL. Dieser Bereich ist für den Fahrzeugverkehr von Bebauung frei zu halten bzw. es wird dadurch ein Mindestabstand zum angrenzenden Wald eingehalten.

Die Baufelder sind so dimensioniert, dass ein Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück eingeräumt wird. Die Baufeldtiefe gemessen von der Waldstraße beträgt etwa 135 m.

4.4. Verkehrsflächen/verkehrliche Erschließung/Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Äußere Erschließung

Die **äußere Erschließung** erfolgt über den öffentlich gewidmeten Teil der Waldstraße bis zum südlichen Zufahrtsbereich zum Gewerbestandort des TZMO. Die betreffenden Teile der Flurstücke 1385 und 1443 werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Somit ist die öffentliche Erschließung des Plangebietes gesichert.

Die Firma Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH aus Berlin wurde mit der Untersuchung der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Betriebserweiterung beauftragt. Im Ergebnis des Gutachtens vom 02.07.2015 mit Ergänzungen vom Ausgabestand 06.09.2016 fließen folgende Sachverhalte in die Planung ein¹:

Verkehr

Das Gewerbegebiet befindet sich in Randlage der Stadt Biesenthal. Die Führung des Lkw-Verkehrs erfolgt von und nach der BAB 11 durch die Ortslage zur Anschlussstelle Lanke. Die Route folgt größtenteils der L29 und führt in Biesenthal zwischen dem östlichen und westlichen Abzweig der Bahnhofstraße für etwa 100m entlang der L200 (ehemals B2). Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt ab der Bahnhofstraße über die Waldstraße.

Den Gegenstand der verkehrliche Untersuchung bilden die drei Knoten:

- (1) Bahnhofstraße / Waldstraße,
- (2) Bahnhofstraße / Plottkeallee,
- (3) Bahnhofstraße / Eberswalder Chaussee.

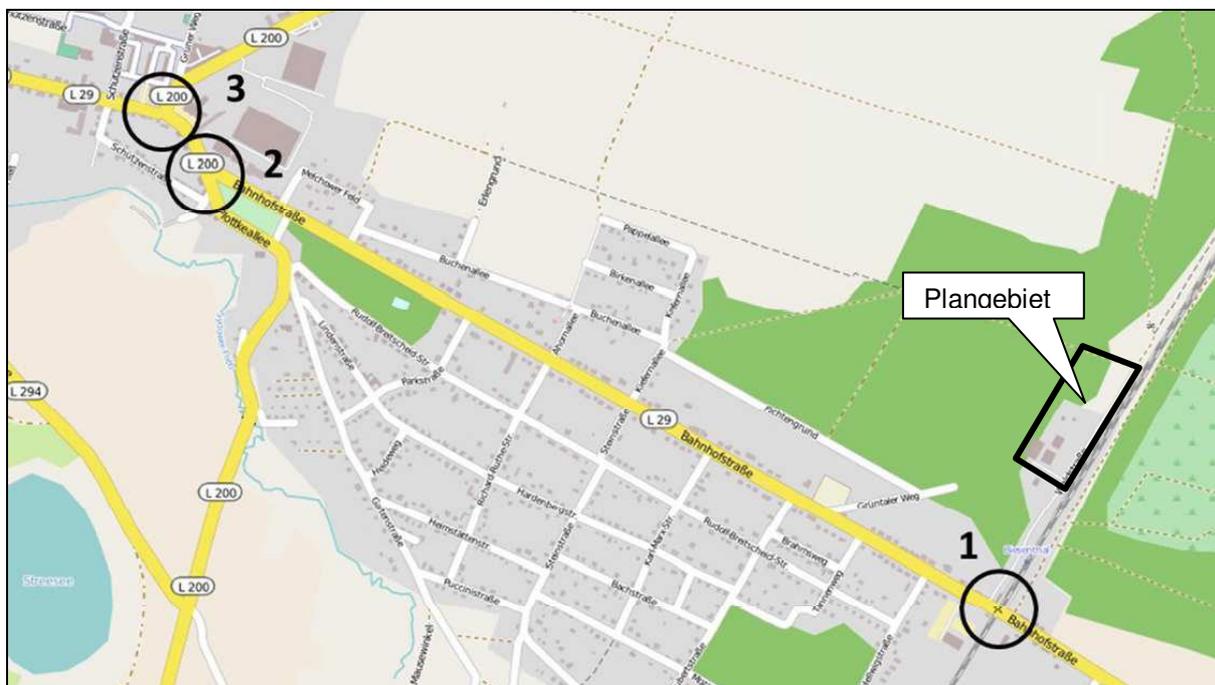


Abbildung: Maßgebende Knotenpunkte der verkehrlichen Untersuchung

¹ Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Nordlichtstraße 17, 13405 Berlin, Stadt Biesenthal – Verkehrliche und immissionsschutzrechtliche Untersuchung – zum Bebauungsplan „Waldstraße“ der Stadt Biesenthal, Ausgabe 02.07.2015, Seite 7 ff. und ergänzende Ausgabe vom 06.09.2016

Die Abschätzung des erzeugten Verkehrsaufkommens des B-Plan-Gebietes erfolgte für den Bestand auf den vorliegenden Angaben des Betreibers des Geländes (TZMO Deutschland GmbH, Schreiben vom 04.05.2015). Waren Angaben ungenau bzw. durch Wertebereiche angegeben, flossen die jeweils ungünstigsten Werte (höhere Belastung) in das Modell der Verkehrserzeugung ein.

Die nach Umsetzung des B-Plans maximal erzeugten Verkehre sind für die maßgebende Spitzenstunde in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Tabelle: Erzeugter Quellverkehr des Gewerbegebietes (Prognose-Planfall 2025)

| | Spitzenstunde: 16-17Uhr |
|-----|-------------------------|
| Pkw | 66 |
| Lkw | 9 |
| Kfz | 75 |

Tabelle: Erzeugter Zielverkehr des Gewerbegebietes (Prognose-Planfall 2025)

| | Spitzenstunde: 07-08Uhr |
|-----|-------------------------|
| Pkw | 66 |
| Lkw | 5 |
| Kfz | 71 |

Um den zusätzlich erzeugten Verkehr des Prognose-Planfalls gegenüber dem Bestand zu ermitteln, wurden lediglich die Zahlen des Bestandes von denen des Prognose-Planfalls abgezogen. Die nachfolgenden Tabellen stellen die Ergebnisse für die maßgebende Spitzenstunde dar.

Tabelle: Zusätzlicher erzeugter Quellverkehr des Gewerbegebietes (Prognose-Planfall 2025)

| | Spitzenstunde: 16-17Uhr |
|-----|-------------------------|
| Pkw | 19 |
| Lkw | 7 |
| Kfz | 26 |

Tabelle: Zusätzlicher erzeugter Zielverkehr des Gewerbegebietes (Prognose-Planfall 2025)

| | Spitzenstunde: 07-08Uhr |
|-----|-------------------------|
| Pkw | 19 |
| Lkw | 4 |
| Kfz | 23 |

Wie sich der durch das Gewerbegebiet erzeugte Verkehr auf das Untersuchungsnetz verteilt, ist für den Geschäftsverkehr (Lkw) eindeutig dokumentiert. Im Bestand erfolgen 100% der Anlieferungen sowie 50% der Auslieferungen über die BAB 11 (AS Lanke). Die anderen 50% der Auslieferfahrten führen entlang der Bahnhofstraße und der L200 gleichverteilt nach Norden und Süden. Diese Verteilung wird für den Prognose-Planfall gleichermaßen angenommen.

Zu beachten gilt, dass jede Anlieferung / Auslieferung eine nach- / vorgelagerte Leerfahrt in entgegengesetzter Richtung erzeugt und ebenso in die Quell- / Zielverkehre eingerechnet werden muss.

Über die Verteilung der übrigen Verkehre des Gewerbegebietes (Pkw), insbesondere des Beschäftigtenverkehrs, liegen keine Daten vor. Als repräsentative Näherung wird basierend auf den Knotenstromplänen des Prognose-Nullfalls die prozentuale Verteilung der Gesamtheit der Verkehrsströme im Untersuchungsnetz gemäß der maßgebenden Prognosebelastung 2025 angesetzt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verkehrsumlegung der Quell- und Zielverkehre des Gewerbegebietes für die NSP des Prognosejahres 2025.

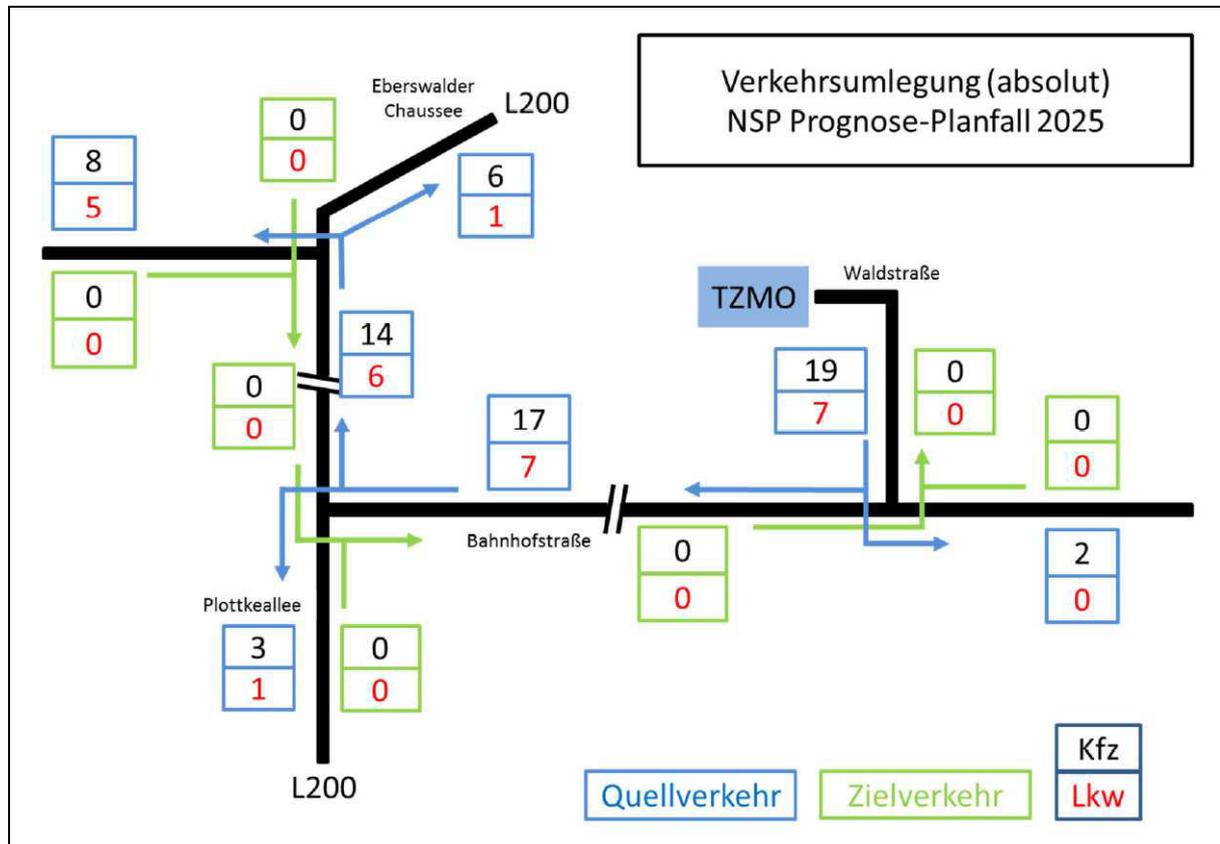


Abbildung: Verkehrsumlegung Prognose-Planfall – NSP, absolut

Leistungsfähigkeitsanalyse

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung der drei maßgebenden Knoten des Untersuchungsnetzes in Biesenthal zeigt grundsätzlich gute bis sehr gute Ergebnisse. Im Bestand wird an den Untersuchungsknoten für alle Fahrbeziehungen hauptsächlich die Qualitätsstufe A, in wenigen Fällen die Stufe B erreicht. Es treten kurze bis sehr kurze Wartezeiten auf.

Für den Prognose-Nullfall 2025 erhöhen sich die mittlere Wartezeiten für nahezu alle Fahrbeziehungen der drei Untersuchungsknoten nur gering. Die Verkehrsqualität bleibt grundsätzlich unverändert gut bis sehr gut. Lediglich am Knoten Bahnhofstraße / Eberswalder Chaussee erhöhen sich für die Zufahrt Bahnhofstraße West die Wartezeit um mehrere Sekunden, sodass hier die QSV von B auf C abfällt. Die Wartezeiten in dieser Zufahrt werden spürbar und es ist mit geringen Staus zu rechnen.

Der Prognose-Planfall erfährt im Vergleich zum Nullfall wiederum nur geringfügige Steigerungen der durchschnittlichen Wartezeiten um maximal 2 Sekunden. Der zusätzliche Verkehr durch die Entwicklung des Gewerbegebiet „Waldstraße“ hat auf den Prognose-Horizont 2025 nur einen sehr geringen Einfluss und beeinträchtigt die zu erwartende Leistungsfähigkeit des Untersuchungsnetzes zur NSP nahezu gar nicht. Die längeren Wartezeiten gegenüber dem Bestand, insbesondere am Knoten Bahn-

hofstraße / Eberswalder Chaussee, sind hauptsächlich auf die gesteigerten Verkehrsmengen der Netzbelastung des Prognose-Nullfalls zurückzuführen.

Für den in der Planung mitbetrachteten Gleisanschluss für den Güterverkehr des TZMO ergeben sich laut Gutachten nur geringfügige Auswirkungen auf das Gesamtverkehrsaufkommen der umliegenden Zufahrtsstraßen.

Fazit

Die Erweiterung des Gewerbegebietes „Waldstraße“ gemäß B-Plan in Biesenthal macht keine wesentlichen verkehrlichen Maßnahmen nötig.

Die verkehrliche Untersuchung zur Leistungsfähigkeit der maßgebenden Knoten des Untersuchungsnetzes nach HBS zeigt durchweg gute bis sehr gute Ergebnisse.

Für nahezu alle Fahrbeziehungen der drei Untersuchungsknoten werden die Qualitätsstufen A oder B erreicht. Lediglich am Knoten Bahnhofstraße / Eberswalder Chaussee liegt in der Zufahrt Bahnhofstraße West die Stufe C vor. Die dortige Erhöhung der Wartezeit ist allerdings hauptsächlich auf die höhere Grundbelastung des Prognose-Nullfalls für 2025 zurückzuführen und noch als befriedigend einzustufen.

Die Notwendigkeit fürverkehrsorganisatorische oder bauliche Maßnahmen wird aus Sicht der verkehrlichen Leistungsfähigkeit für die Erweiterung des Gewerbegebietes somit nicht gesehen.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Barnim, untere Straßenverkehrsbehörde, vom 12.11.2015 wird auf die Kreuzungsproblematik Waldstraße/ Ecke Bahnhofstraße verwiesen. Hierzu wird ausgeführt, dass die Straßenverkehrsbehörde dem Vorhaben grundsätzlich zustimmt. Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes queren viele Fußgänger die Fahrbahn. Bei weiterer Erhöhung des Verkehrs in der Waldstraße, insbesondere durch Schwerverkehr, wären Maßnahmen zum Schutz der Fußgänger notwendig. Es müsse mit baulichen Maßnahmen verhindert werden, dass Fußgänger die Waldstraße unkoordiniert kreuzen. Der Fußgängerstrom wäre zu bündeln und sicher zu führen.

Ausbau und Unterhaltung der Fuß- und Radwege ist Aufgabe der Stadt Biesenthal. Zur Vermeidung möglicher Verkehrsgefährdungen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich Waldstraße / Bahnhofstraße, insbesondere durch den prognostizierten Schwerlastverkehr, wurde eine entsprechende Bedarfsanalyse durchgeführt². Darin werden folgende Empfehlungen angeregt (Kapitel 5, Seite 9 ff.):

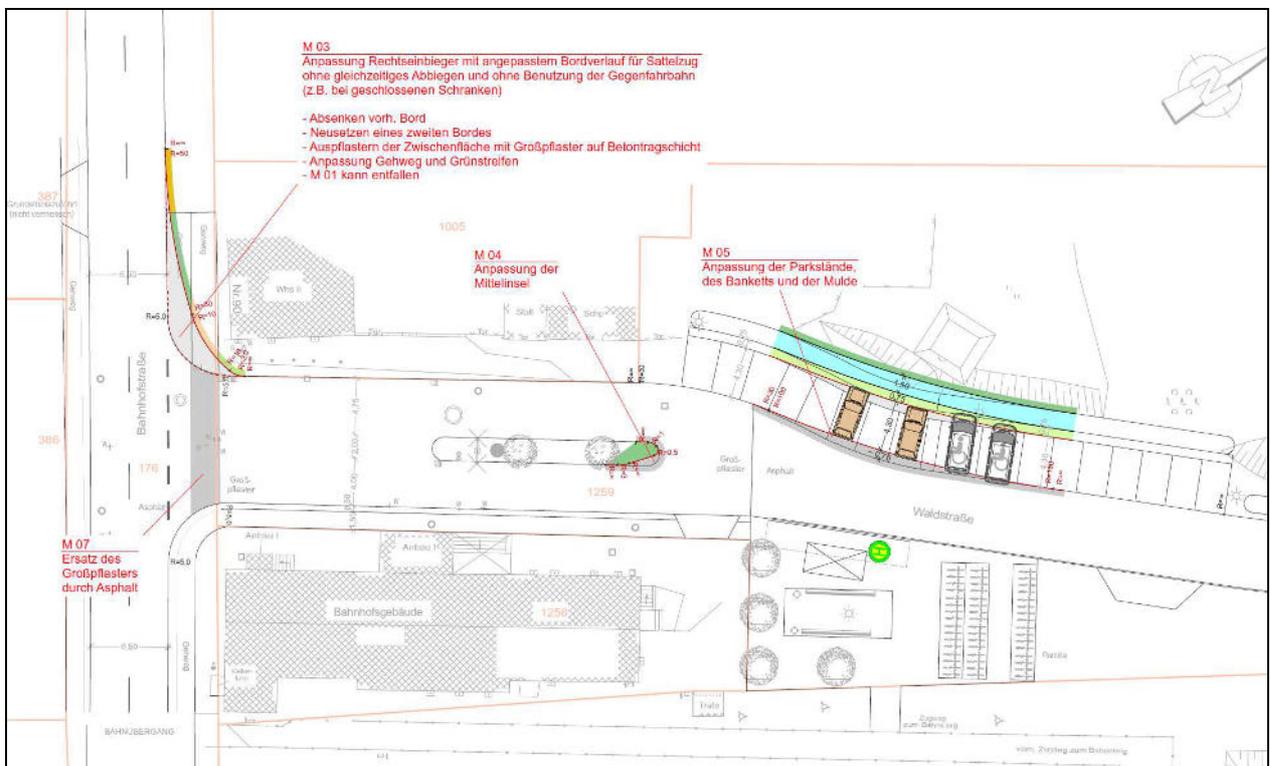
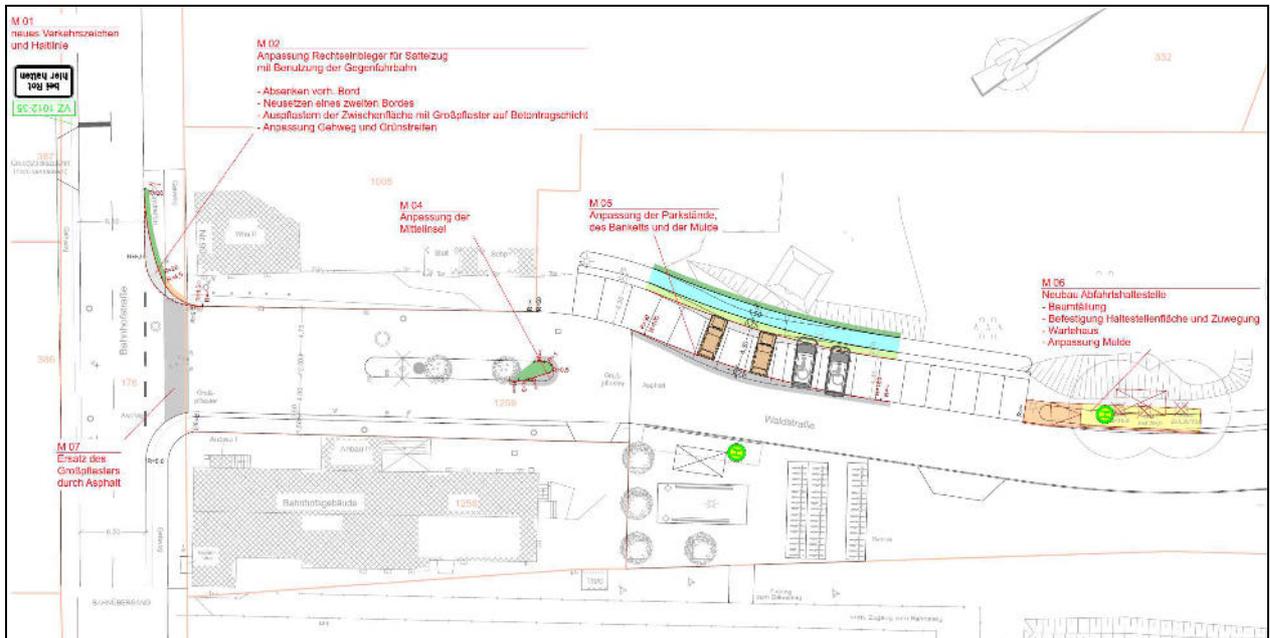
Der rechtseinbiegende Sattelzug überfährt regelmäßig die Bordanlage und den angrenzenden Gehweg bzw. begrünten Trennstreifen. Für wartende Fußgänger bedeutet dies, dass das abbiegende Fahrzeug ihnen sehr nahe kommt und sie einen Schritt zurückgehen müssen.

Gleichzeitig sind inzwischen Schäden an der Bordanlage und am Trennstreifen zu sehen. Auf Grund der notwendigen Schleppkurven für einen Sattelzug und der angrenzenden Bebauung kann durch einen angepassten zweiten Bordverlauf die für die Schleppkurve benötigte Fläche befestigt werden. Die umzugestaltende Fläche für die Maßnahme 03 ist zwar größer, bildet aber die Schleppkurve des Sattelzugaufliegers bei beengten Verhältnissen besser nach. Daher wird Maßnahme 03 zur Verbesserung der Rechtseinbiegesituation empfohlen.

Für die Verbesserung des Vorbeifahrtkonfliktes am haltenden Linienbus werden die Maßnahmen 04 und 05 (Anpassung der Mittelinsel und der Parkstände) empfohlen,

² Amt Biesenthal – Barnim: Untersuchung zum Ausbau des Knotenpunktes Bahnhofstraße (L29)/ Am Bahnhof – Waldstraße, DR. BRENNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, Berlin/ Magdeburg, 05.09.2016

weil der bauliche Aufwand geringer ist gegenüber dem Neubau einer Abfahrthaltestelle und weil das Überqueren der Waldstraße durch Fahrgäste entfällt.
Die Umsetzung der Maßnahme 07 an der Gehwegquerung Bahnhofstraße Nordseite ist nur zu empfehlen, wenn das Konzept „Gehweg, Radfahrer frei“ entlang der kompletten Bahnhofstraße Nordseite umgesetzt wird, d.h. auch an den vorhergehenden und nachfolgenden Einmündungen.
Das o.g. Gutachten ist als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt.



Abbildungen: Untersuchung zum Ausbau des Knotenpunktes Bahnhofstraße (L29)/ Am Bahnhof – Waldstraße, Beiblatt Lageplan Maßnahmen 5/1 (oben) und 5/2 (unten)

Innere Erschließung

Die **innere Erschließung** der einzelnen Gebietsteile erfolgt über das bereits vorhandene Wegenetz und neu zu errichtende Zufahrten, die als Betriebsflächen nicht gesondert als Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Die Mitnutzung des nicht öffentlich gewidmeten Teils der Waldstraße erfolgt über die Festsetzung von **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** zugunsten der Stadt Biesenthal, des Landkreises Barnim, der Versorgungsunternehmen und der Eigentümer, Benutzer und Besucher der von dieser Fläche erschlossenen Grundstücke. Dadurch ist gewährleistet, dass der Gewerbebetrieb bzw. weitere ansässige Nutzer einen ungehinderten Anschluss an die Gleisanlagen und an das öffentliche Straßennetz erhalten (Umschlagplatz für die geplante Belieferung über den Gleisanschluss) sowie das Betriebsgelände die verkehrsrechtlich und sicherheitstechnisch erforderliche Abgeschlossenheit erfährt.

Die rechtliche Sicherung der Mitnutzung durch die o.g. Begünstigten wahrt die bereits ausgeübten Nutzungsrechte und die Erschließung der sich anschließenden Grundstücke.

Der bisher über die Waldstraße geführte Wanderweg wird um das Gewerbegebiet westlich im Bereich des Waldes herumgeführt, um den Anschluss an den Querweg von der Wendeanlage Richtung Westen wieder herzustellen.

4.5. Grünordnung, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan dient der Sicherung und Erweiterung eines Gewerbebetriebes und weiterer gewerblicher Nutzungen. Hauptaugenmerk liegt hierbei auf der Schaffung der optimalen Voraussetzungen zur Errichtung gewerblicher Anlagen. Daher beschränken sich die grünordnerischen Festsetzungen auf nicht betriebsnotwendige Flächen, hier Bereiche um das Regenwasserrückhaltebecken und den 20%-Anteil der Gewerbefläche, die nicht baulich in Anspruch genommen werden darf. Diese Freiflächen sind entsprechend zu begrünen.

Erhaltung von Einzelbäumen

Die im Bereich um das Regenwasserrückhaltebecken vorhandenen Einzelbäume sollen erhalten bleiben, da diese den Hofcharakter und den Aufenthaltsbereich für die Mitarbeiter des Betriebes prägen. Bei Abgang oder erforderlicher Fällung ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen (textliche Festsetzung 4.1).

Darüber hinaus befinden sich im Bereich des nördlichen Baufeldes, hier insbesondere des ehemaligen Wohngrundstückes auf dem Flurstück 379/1 Bäume, die teilweise der Baumschutzsatzung der Stadt Biesenthal unterliegen. Bei beabsichtigter Fällung sind entsprechende Baumfällanträge zu stellen.

Konkret wird für die Baumfällungen, erst nach der Stellung eines Baumfällantrages bei der Stadt Biesenthal mit entsprechenden Aussagen zu möglichen Ersatzpflanzungen und soweit keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen (bspw. besetzte Neststandorte), eine Genehmigung für den Zeitraum vom 1.10.- 28.02. eines jeweiligen Jahres in Aussicht gestellt. Mit Erteilung der Genehmigung wird das Maß der notwendigen Ersatzpflanzungen bzw. die Höhe einer finanziellen Ausgleichsab-

gabe festgelegt. Die Kompensationspflanzungen sind aufgrund der Größe der Baugrundstücke im Plangebiet umsetzbar.

Bei den Pflanzungen ist auf die Verwendung heimischer Arten in bestimmten Qualitäten zu achten (textliche Festsetzung 4.5). Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind Art entsprechend zu ersetzen.

Der sich nördlich unmittelbar anschließende Waldbereich unterliegt dem Landeswaldgesetz Brandenburg und ist nach § 8 LWaldG in die Nutzungsart „Gewerbegebiet“ umzuwandeln. Ein entsprechender Waldumwandlungsantrag ist Bestandteil des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens (siehe unter Punkt 4.6 im Teil II der Begründung). Die Waldfläche darf zum Erhalt der Waldfunktionen nicht eingefriedet werden (textliche Festsetzung 4.3).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bereich westlich der Waldstraße wurden Zauneidechsenvorkommen kartiert. Da dieser Bereich baulich in Anspruch genommen werden soll, wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 BNatSchG ein Zauneidechsenhabitat in unmittelbarer Nachbarschaft (innerhalb des Geltungsbereiches) hergestellt. Ein in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) festgesetzter Bereich südlich des verbleibenden Waldrandes ist als Freifläche so herzustellen, dass er den Lebensraumbedingungen der Zauneidechsen genügt (Herstellung von Verstecken und Sonnenplätzen). Zusätzlich sind in Hinblick auf Gehölzbrüter Gehölzinseln zu schaffen. Die Maßnahmen werden nach textlicher Festsetzung 4.2 festgesetzt und im Teil III Umweltbericht unter Punkt 3 näher bestimmt.

Die Ausgliederung des neu anzulegenden Zauneidechsenhabitats aus dem Gewerbegebiet dient dem Schutz der dort anzusiedelnden Arten (textliche Festsetzung 4.3). Der damit gewährleistete offene Übergang in den angrenzenden Waldbereich fördert die Entwicklung des Naturraumes. Entsprechende artgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag abzusichern. Der städtebauliche Vertrag ist vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Biesenthal und dem Vorhabenträger zu schließen.

Zur besseren Einbindung des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum sowie der Schaffung von Rückzugsräumen für kulturfolgende Arten sollen die Sichtfassaden der Gebäude mit Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden (textliche Festsetzung 4.4).

Die Anpflanzung der Sträucher sowie Rank- oder Kletterpflanzen nach textlicher Festsetzung 4.2 und 4.4 hat in Form von gebietsheimischen, standortgerechten Arten zu erfolgen (textliche Festsetzung 4.5). Nachpflanzungen haben Art entsprechend zu erfolgen. Für die Neupflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

Pflanzliste Sträucher

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Cytisus scoparius | Besenginster |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

| | |
|------------------|---------------------|
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa corymbifera | Heckenrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Pflanzliste Rank- und Kletterpflanzen

| | |
|----------------------------------|--|
| Clematis in kleinblütigen Sorten | Waldrebe/ Bergrebe (R mit Kh) |
| Cl. montana, Cl.tangutica, | |
| Cl. viticella | |
| Hedera helix | Efeu (K) |
| Hydrangea petiolaris | Kletter- Hortensie(K mit Kh) |
| Jasminum nudiflorum | Winter-Jasmin (K mit Kh) |
| Lonicera caprifolium | Geißblatt „Jelänger jelleber“ (S mit Kh) |
| Lonicera henryi | Geißblatt (S mit Kh)) |
| Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein , dreilappig (K) |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein, fünffingrig (K) |
| Polygonum aubertii | Knöterich (S mit Kh) |
| Vitis vinifera in Arten | Kultur-Wein in Arten (R mit Kh) |

(K) - Haftwurzelkletterer, bei leichter Struktur in der Fassade ohne Kletterhilfe auskommend;

(K mit Kh)- Kletterer mit Kletterhilfe

(R und S mit Kh)- Ranker oder Schlinger mit Kletterhilfe

4.6. Flächen für Wald / Waldumwandlung

Die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen sind überwiegend nicht mit der beabsichtigten gewerblichen Nutzung vereinbar. Es ist daher erforderlich, nach § 8 LWaldG eine Waldumwandlung vorzunehmen. Davon ist eine Fläche von 19.230 m² ha betroffen. Ein Randstreifen nördlich des unbefestigten Waldweges (Altbaumbestand an Stieleichen) kann auf einer Fläche von 565 m² erhalten bleiben. Die Fläche wird als Waldfläche entsprechend seiner Funktion als Erholungswald, Intensitätsstufe 3 und lokaler Klimaschutzwald nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der textlichen Festsetzung 4.3 wird bestimmt, dass die Waldfläche nicht in die Einfriedung des Gewerbegebietes einbezogen werden darf. Damit bleiben die Waldfunktionen vollständig erhalten.

Wahlweise kann nach § 8 LWaldG für die Restfläche die Waldumwandlung als externes Verfahren im Bebauungsplan abgearbeitet werden. Das Waldumwandlungsverfahren erfolgt demnach im Zusammenhang mit den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren. In Vorbereitung auf die erforderliche Waldumwandlung wurden durch die Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH (BFU) Erstaufforstungsflächen sowie Flächen zum Waldumbau im Amt Biesenthal-Barnim im erforderlichen Umfang in Aussicht gestellt. Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

4.7. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ordnet Gewerbegebieten (GE), die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, folgende Orientierungswerte zu:

| | |
|--------|----------------------|
| tags | 65 dB (A) |
| nachts | 50 bzw. 55 dB (A) *) |

*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind zunächst die Immissionsvorbelastung und die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

Immissionsvorbelastung

Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen sind von folgenden Emittenten zu betrachten (die Angaben bezeichnen jeweils den Luftlinienabstand):

- Östlich verläuft die Fernbahnstrecke Berlin-Stralsund mit regelmäßigem Güter- und Personenzugverkehr (RB, RE, IC, ICE). Der Haltepunkt Bahnhof Biesenthal liegt ca. 250 m südlich des Änderungsbereiches und wird stündlich von etwa 2-4 Zügen frequentiert. Das nächstgelegene Fernbahngleis hat einen Abstand von ca. 15 m zur äußeren Grenze des Änderungsbereiches. Von negativen Auswirkungen auf die gewerblichen Bauflächen ist nicht auszugehen.
- Zwischen Fernbahntrasse und Gewerbebestandort befindet sich die Gemeindestraße „Waldstraße“, die der Erschließung des Gewerbebestandes und der benachbarten Wohngrundstücke dient. Der durchgehend asphaltierte Fahrweg mündet in einer Stellplatzanlage für die Mitarbeiter des Gewerbebetriebes. Der Lieferverkehr erfolgt ebenfalls über diese Zufahrt. Von negativen Auswirkungen auf die gewerblichen Bauflächen ist nicht auszugehen.
- Ca. 300 m südlich des Änderungsbereiches befindet sich die Bahnhofstraße L 29) die die Funktion der innerörtlichen Haupterschließungsstraße übernimmt. Zwischenliegend befinden sich Wohngrundstücke und Waldflächen. Von negativen Auswirkungen auf die gewerblichen Bauflächen ist nicht auszugehen.

Nach bisherigem Planungsstand wirken keine weiteren nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen mit Störpotential auf das Plangebiet ein.

Die Firma Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH aus Berlin wurde mit der Untersuchung der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Betriebserweiterung beauftragt. Im Ergebnis des Gutachtens vom 02.07.2015 und den Ergänzungen aus dem Gutachten mit Ausgabestand vom 06.09.2016 fließen folgende Sachverhalte in die Planung ein³:

Die immissionsschutzrechtliche Untersuchung für den Bebauungsplan „Waldstraße“ erfolgte zum einen für die Wirkung der Schallemissionen des geplanten Gewerbes und des dadurch bedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf die Umgebung. Zum anderen wurden die Lärmeinwirkungen aufgrund des umgebenden Straßen- und Schienenverkehrs auf das B-Plangebiet untersucht.

Die Emissionen der Umgebung auf das B-Plangebiet werden nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der DIN 4109 (Baulicher Schallschutz) beurteilt.

DIN 18005

Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich beim Straßen- und Schienenverkehr aus den errechneten Lärmpegeln nach der DIN 18005 für den Tageszeitraum (6 - 22 Uhr) plus 3 dB(A). Beim Gewerbelärm entspricht der maßgebliche Außenlärmpegel im Regelfall dem Tages-Immissionsrichtwert der TA Lärm des jeweiligen Gebietstyps. Bei mehreren verschiedenartigen Geräuschquellen, wie im Fall des betrachteten B-Plans, ergibt sich der maßgebende Außenlärmpegel aus der energetischen Summe der maßgebenden Außenlärmpegel je Geräuschquelle.

Die Lärmeinwirkung auf die Erweiterungsfläche des B-Plangebietes geht zum einen vom Straßenverkehr und zum anderen vom Schienenverkehr aus. Entsprechend der DIN 18005 wurden getrennt nach den beiden Verkehrsträgern für insgesamt 12 Immissionsorte die Lärmpegel ermittelt. Die Immissionsorte befinden sich auf der Baugrenze der Erweiterungsfläche GE. Die Waldstraße ist dabei mit dem Verkehrsaufkommen des Prognoseplanfalls 2025 belastet (797 Kfz/24h, 30,1 % SV-Anteil).

Für den Schienenverkehr wurden die Prognosewerte der DB Netz AG für das Jahr 2025 zu Grunde gelegt:

Tabelle 7: Schienenverkehr Prognose 2025 (Quelle: DB Netz AG)

| Zugart | Tag/Nacht | Anzahl Züge im Querschnitt Prognose | Geschwindigkeit [km/h] | Zuglänge [m] |
|-------------------------|------------|-------------------------------------|------------------------|--------------|
| SPFV Binz-Berlin | 6 – 22 Uhr | 13 | 160 | 260 |
| | 22 – 6 Uhr | 3 | | |
| SPFV Stettin-Görlitz | 6 – 22 Uhr | 14 | 160 | 260 |
| | 22 – 6 Uhr | 2 | | |
| SPNV Linie 3 | 6 – 22 Uhr | 40 | 160 | 160 |
| | 22 – 6 Uhr | 6 | | |
| SGV | 6 – 22 Uhr | 32 | 160 | 120 |
| | 22 – 6 Uhr | 6 | | |
| SGV | 6 – 22 Uhr | 28 | 90 | 630 |
| | 22 – 6 Uhr | 5 | | |
| SGV | 6 – 22 Uhr | 26 | 100 | 630 |
| | 22 – 6 Uhr | 9 | | |
| SGV | 6 – 22 Uhr | 4 | 100 | 740 |
| | 22 – 6 Uhr | 4 | | |
| SGV | 6 – 22 Uhr | 4 | 120 | 630 |
| | 22 – 6 Uhr | 3 | | |

SPFV...Schienenpersonenfernverkehr
SPNV...Schienenpersonennahverkehr
SGV...Schienengüterverkehr

³ a.a.O. Fußnote 1

Wie die Ergebnisse der Immissionsortberechnungen zeigen, ergeben sich aufgrund des Straßenverkehrs keine Überschreitungen der Orientierungswerte auf der Erweiterungsfläche GE.

Aufgrund des Schienenverkehrs ergeben sich allerdings deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte. Am Immissionsort 25 betragen diese bis zu 16 dB(A) in der Nacht.

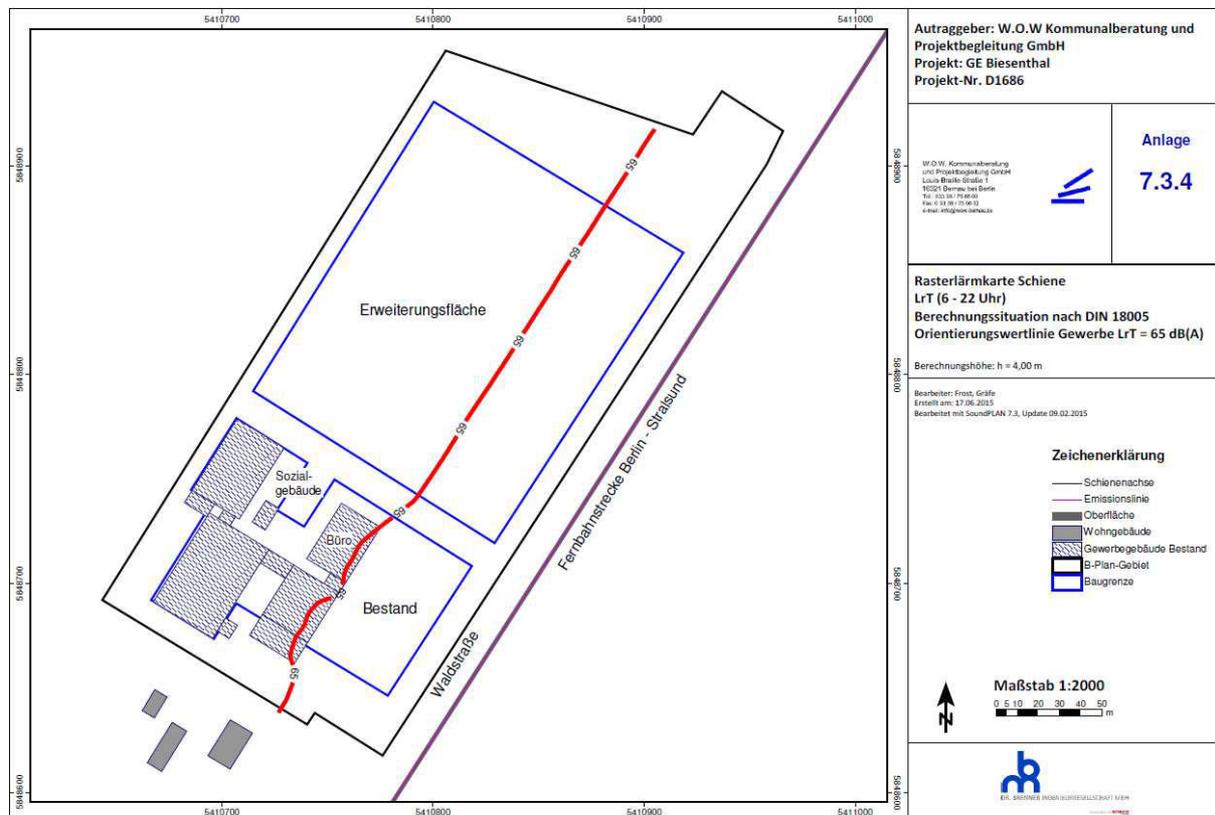
Bestand

Da die Immissionsorte der Erweiterungsfläche GE genauso nah an der Waldstraße liegen, wie die Baugrenze der Bestandsfläche GEe, ist auch für den Bestand durch den Straßenverkehr keine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 gegeben.

Dies gilt auch für den Einmündungsbereich der Waldstraße und der Zufahrtsstraße zum Gelände der TZMO Deutschland GmbH.

Der Schienenverkehr wird durch die Erweiterung der TZMO Deutschland GmbH nicht erhöht, weshalb die schützenswerten Bestandsgebäude (Sozialgebäude und Büro) im B-Plan-Gebiet bereits für die Lärmbelastung aufgrund des zukünftigen Schienenverkehrs ausgestattet sein müssten.

Sollten die Bestandsgebäude saniert werden, sind die Aufenthalts- oder Schlafräume an den Fassaden, die entsprechend den u.g. Abbildungen von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen sind, zu schützen (bspw. durch aktiven Schallschutz, um den Lärmpegel an der Fassade zu senken oder passiven Lärmschutz mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen).



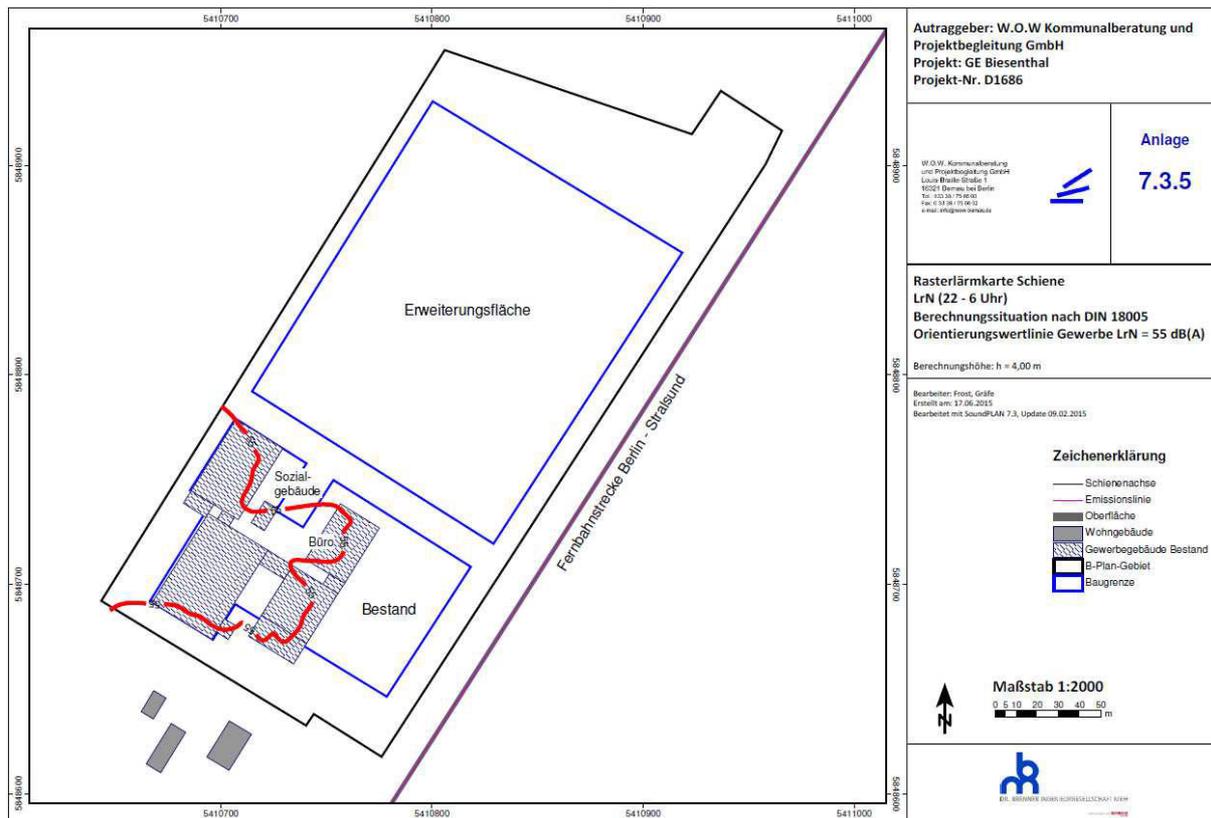


Abbildung: Darstellung der Grenze der Orientierungswerte in dB(A) Tag (oben) und Nacht (unten) nach DIN 18005

DIN 4109

Die Angaben zu den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 dienen der ausreichenden Bemessung der Gebäudefassaden zum Schutz vor Außenlärm.

Im vorliegenden B-Plan-Gebiet treten sowohl Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm gleichzeitig auf. Daher ist die energetische Summe der maßgebenden Außenlärmpegel aller drei Lärmpegelarten zu bestimmen.

Für jeden Immissionsort der Erweiterungsfläche werden die Pegel nach DIN 18005 für den Straßen- und Schienenverkehr im Zeitbereich Tag getrennt ermittelt. Dabei ist ein Zuschlag von 3 dB(A) zu berücksichtigen. Für den Gewerbelärm wird an den fünf dem Bestand der TZMO Deutschland GmbH am nächsten gelegenen Immissionspunkten ein Gewerbelärmpegel von 65 dB(A) entsprechend dem Tages-Richtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete einbezogen. Dadurch ist die gewerbliche Vorbelastung bei der Fassadenbemessung ebenfalls mit berücksichtigt.

Auf der Bestandsfläche G_E werden die Tagesfassadenpegel des Sozial- und Bürogebäudes für den Straßen- und Schienenverkehr mit dem entsprechenden Zuschlag von 3 dB(A), sowie die sich ergebenden Gewerbelärmpegel aufgrund der maximalen Schalleistungspegel der Erweiterungsfläche addiert.

Die Summe aller drei Lärmpegel ergibt die dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) für die Bestands- und Erweiterungsfläche G_E und G_E_E, nach denen schutzbedürftige Räume auszuführen sind. Die Ergebnisse wurden für das unbebaute Gelände der Erweiterungsfläche sowie die derzeitige Bebauung der Bestandsfläche ermittelt. Durch eine Neubebauung oder Änderung der bestehenden Baukubaturen können sich die Lärmpegelbereiche ändern.

Im Fall der Erweiterungsfläche wurden die Lärmpegelbereiche für eine Höhe von 4,00 m und 7,00 m bestimmt. Für die konkrete Bebauung können je nach Gebäude-

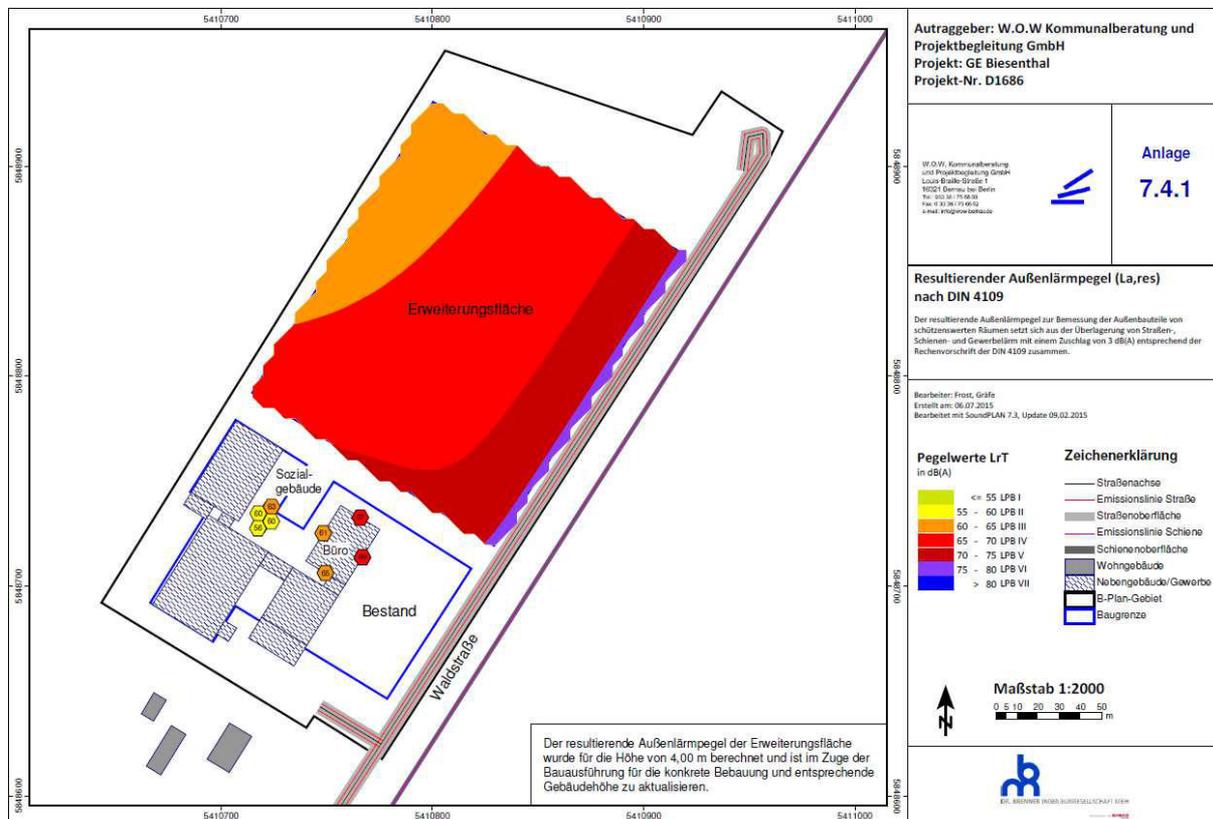
höhe ebenfalls abweichende Lärmpegelbereiche auftreten, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend zu aktualisieren sind.

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

| Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [dB(A)] | Erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils $R'_{w,res}$ in dB | |
|------------------|---------------------------------------|--|--------------------------------------|
| | | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Bürräume ¹⁾ und ähnliches |
| I | bis 55 | 30 | - |
| II | 56 - 60 | 30 | 30 |
| III | 61 - 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 - 70 | 40 | 35 |
| V | 71 - 75 | 45 | 40 |
| VI | 76 - 80 | 50 | 45 |
| VII | > 80 | | 50 |

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

Aus dem Gutachten gehen die ermittelten Lärmpegelbereiche für den höchsten ermittelten Lärmpegel durch Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm innerhalb der im B-Plan festgelegten Bebauungshöhe hervor.



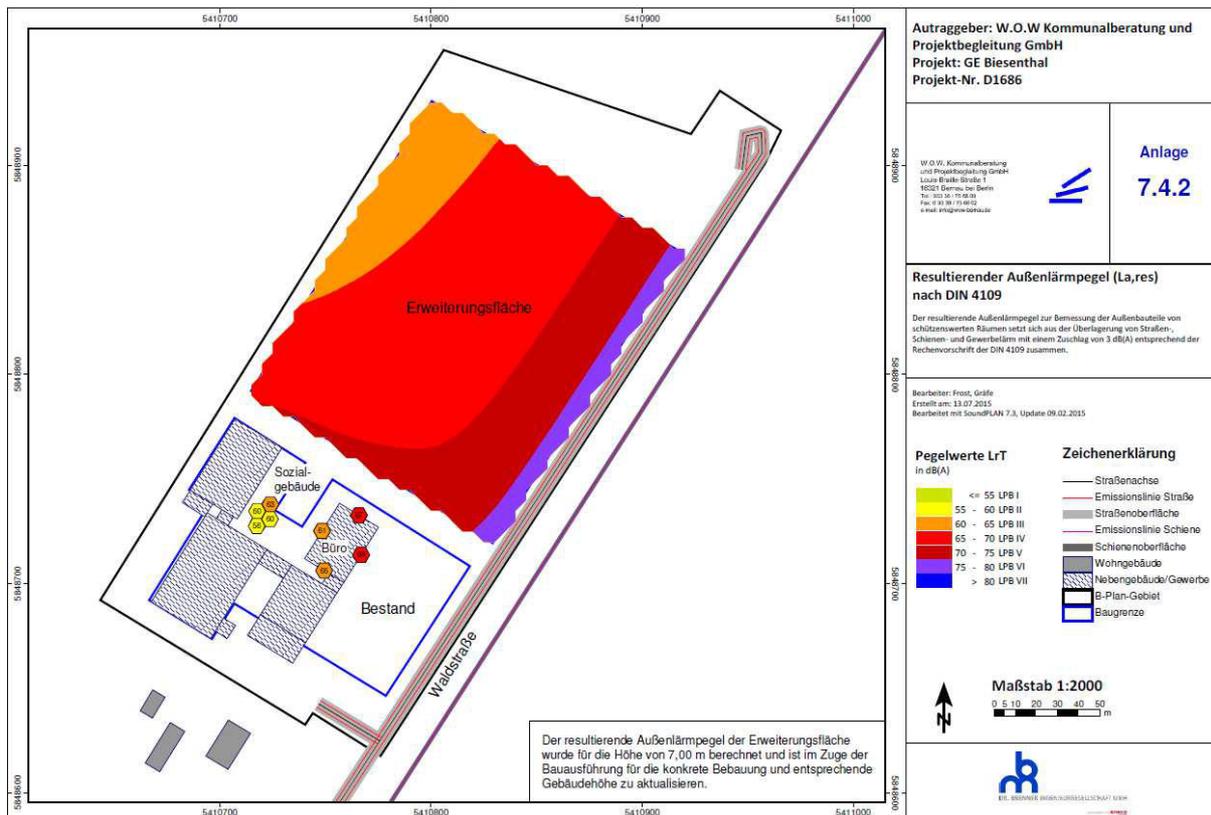


Abbildung: Darstellung der Lärmpegelbereiche für die Bemessungshöhe 4,0m (oben) und 7,0m (unten) nach DIN 4109

Immissionsfestsetzungen für die Erweiterungsfläche GE

Innerhalb des Baufeldes im Gewerbegebiet (GE) darf der maximale flächenbezogene Schallleistungspegel $67 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$ tags und $52 \text{ dB(A)}/\text{m}^2$ nachts betragen. (textliche Festsetzung 5.1).

Die Lärmdämmung der Erweiterungsfläche (GE) muss entsprechend der o.g. Lärmpegelbereiche ausgeführt werden. Der Nachweis der Eignung der Außenbauteile erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Für Schlafräume sind Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der DIN 18005 vorzusehen (bspw. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen). Aufenthaltsräume östlich der Orientierungswertlinie von 65 dB(A) sind ebenfalls mit geeigneten Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der DIN 4109 zu versehen (textliche Festsetzung 5.3).

Immissionsfestsetzungen für die Bestandsnutzung im GEe

Für die Bestandsanlagen liegt eine Genehmigung vor. Daraus wird abgeleitet, dass keine Immissionskonflikte zur benachbarten Wohnbebauung zu erwarten sind. Um dies dauerhaft zu gewährleisten sollen im Baufeld des GEe (Bestandsfläche) nur Nutzungen sowie Betriebe und Anlagen einschließlich Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören (textliche Festsetzung 5.2).

Bei Ersatz, Neubau oder Modernisierung des Gebäudebestandes sind die Lärmpegelbereiche entsprechend DIN 4109 für schutzbedürftige Räume zu gewährleisten. Dabei sind zusätzlich bei Überschreitungen Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 18005 vorzusehen.

Bei Veränderung der Baukubaturen, der Nutzungen oder bei wesentlichen Änderungen im Verkehrsaufkommen können Änderungen der ausgewiesenen Lärmpegelbe-

reiche auftreten. Die schalltechnischen Berechnungen sind in diesen Fällen im Rahmen der Bauausführung zu aktualisieren. Abschließende Ergebnisse hinsichtlich erforderlicher Schallschutzmaßnahmen sind im Zuge der Baugenehmigung festzuschreiben (textliche Festsetzung 5.3).

Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb

Gemäß Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 27.11.2015 wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, ggf. bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Die Bahnstrecke: (6081) Bln-Gesundbrunnen - Eberswalde - Stralsund verläuft in Nachbarschaft des Verfahrensgebiets. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc....) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden. Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten.

Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Fazit

Die Schallemissionen durch das erweiterte Gewerbegebiet liegen laut TA Lärm an der Grundstücksgrenze des Geländes sowie der angrenzenden Wohnbebauung innerhalb vorgeschriebener Grenzwerte. Zudem entsteht im angrenzenden Untersuchungsgebiet gemäß BImSchV kein Lärmschutzanspruch durch den zusätzlich erzeugten Verkehr. Hinsichtlich der auf das Gelände einwirkenden Immissionen werden die Orientierungswerte durch den Schienenverkehr deutlich überschritten. Die Sozial- und Bürogebäude sollten im Bestand bereits mit angemessenen Schutzmaßnahmen ausgerüstet sein. Zukünftige Um- oder Ausbauten der Bestandsgebäude müssen geeignete Schallschutzmaßnahmen jedoch beachten.

Zusatzimmissionen

Durch das geplante Vorhaben zur Betriebsweiterung eines Lager- und Logistikunternehmens mit Produktionsteil ist mit einer erhöhten Verkehrsbewegung zu rechnen, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende Situation haben wird. Die Ableitung des zusätzlichen Verkehrs kann über das vorhandene Verkehrsnetz bewältigt werden.

Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Gemäß Stellungnahme des LfU (ex LUGV) vom 30.11.2015 wird zum Sachverhalt Immissionsschutz folgendes ausgeführt:

„Weiterhin beinhalten die Festsetzungen für die Teilbaufläche GE 2 (GEe) die Zulässigkeit für Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Festsetzung schränkt die typische Nutzung des Gewerbegebietes ein und berücksichtigt die vorhandene Nutzung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches. Die eingeschränkte gewerbliche Nutzung auf der Fläche GE 1 dient der Vermeidung von Konflikten.“

Es wird empfohlen diese eingeschränkte Nutzung als Festsetzung zur Art baulichen Nutzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufzunehmen.“

Dem Hinweis wird gefolgt. Im Bereich des GEE wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Zur Klarstellung wird in der textlichen Festsetzung 1.2 ergänzt, dass im GEE nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Störgrad dem eines Mischgebietes entspricht. Im immissionsschutzrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist ein Nachweis zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen zu erbringen.

„§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist Rechtsgrundlage für bauliche und sonstige technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Der § 9 Abs. 1 Nr. 24 kann nicht Grundlage der Festsetzung Nr. 5.1 (Schallleistungspegel mit Flächenbezug) sein.

Schallleistungspegel sind eine Eigenschaft zum Emissionsverhalten, welche nach § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in den Festsetzungen gegliedert werden können. Grundlage der Geräuschkontingentierung ist die DIN 45691, der auch Formulierungen für Festsetzung zu entnehmen sind. Weiterhin muss den Festsetzungen das Verfahren zur Berechnung zu entnehmen sein.“

Dem Hinweis wird gefolgt. Für das Baufeld im GE wird der maximale flächenbezogene Schallleistungspegel von 67 dB(A)/m² tags und 52 dB(A)/m² nachts festgesetzt (Berechnungsmethode nach TA Lärm). Der vom Gewerbegebiet abgestrahlte Lärm stellt an den Immissionsorten (Wohngrundstücke) die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 an der Waldstraße (Mischgebiet) tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) und an der Bahnhofstraße (allgemeines Wohngebiet) tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) sicher.

Weiterhin wird auf die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hingewiesen. Nach § 50 BImSchG sind diese Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden. Dem Planungsziel ist nicht die Ansiedlung von Anlagen mit Betriebsbereichen zu entnehmen. Wenn mit dem Planentwurf die Ansiedlung von Betriebsbereichen nicht ausgeschlossen werden soll, sind die Auswirkungen schwerer Unfälle zu berücksichtigen. Es wird hierzu auf den Leitfaden (KAS 18, 2. Korrektur) der Kommission für Anlagensicherheit zur Umsetzung des § 50 BImSchG hingewiesen.“

Im Plangebiet ist nicht die Ansiedlung von Störfallbetrieben beabsichtigt. Zudem sollen Störfälle aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohngebäuden ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung 5.4 ergänzt:

„In den Gewerbegebieten GEE und GE sind Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG, die die Mengenschwellen der Stoffliste in Anhang I der 12. BImSchV überschreiten, unzulässig.“

„Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes befindet sich u.a. in einer Entfernung von ca. 250 m die nächstgelegene Bebauung, die überwiegend dem Wohnen dient.

Das Trennungsgebot ist zu beachten. Der § 50 BImSchG dient im Sinne des Vorsorgeprinzips der planerischen Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch die Trennung emittierender Betriebe und schützenswerter Gebiete. Erfasst werden dabei alle Immissionen, in erster Linie Luftverunreinigungen und Lärm.

Dem Trennungsgrundsatz im Sinne von § 50 BImSchG wird entsprochen, wenn die Abstände der als zulässig bestimmten Nutzungen den Abstandsklassen der Abstandsliste des Abstanderlasses von NRW Stand 2007 entsprechen. Dies erfordert eine Bestandsaufnahme der möglicherweise beeinträchtigten vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen.“

Dem Trennungsgebot wird durch die Festsetzung des maximalen flächenbezogenen Schallleistungspegels hinreichend Rechnung getragen. Dieser stellt sicher, dass die Lärmabstrahlung des uneingeschränkten Gewerbegebietsteils die nach TA-Lärm festgelegten Grenzwerte am nächstgelegenen Immissionsort nicht überschreiten. Im unmittelbar an die Wohnbebauung (planungsrechtliche Einstufung als Mischgebiet) angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} sind nur Betriebe zulässig, die dem Störgrad eines Mischgebietes entsprechen. Demzufolge sind keine negativen Immissionsauswirkungen auf die Nachbarbebauung zu erwarten. Die Anwendung der Abstandsleitlinie erübrigt sich dadurch.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr hat in seiner Stellungnahme vom 11.11.2015 und die Deutsche Bahn AG in der Stellungnahme vom 27.11.2015 darauf hingewiesen, dass die in unmittelbarer Nähe vorhandene Bahnstrecke Berlin - Stralsund mit Zugbetrieb (Fern-, Regional-Bahn und Güterverkehr) eventuell Auswirkungen auf die geplanten Bürogebäude hat, da hier Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können. Dies ist ggf. bei der Lärmschutzplanung zu berücksichtigen. Für die Gebäude dürfen sich keine Lärmschutzforderungen aus der bereits vorhandenen Eisenbahnstrecke ergeben. Dies gilt insbesondere für Emissionen und Immissionen, wie Funkenflug, Erschütterungen, Lärmbelästigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen. Forderungen zu Schutzmaßnahmen werden von der DB Netz AG nachträglich nicht akzeptiert. Hier ist der Immissionsschutz bei den geplanten Bürogebäuden zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplanverfahren wurde der Sachverhalt bereits berücksichtigt. Der Bahnverkehr ist als Vorbelastung in die Berechnungen zum Lärmschutz einbezogen. Daraus haben sich Anforderungen zum Lärmschutz nach DIN 4109 für schutzwürdige Räume (z.B. Büronutzungen) ergeben.

Zusammenfassung

Insgesamt wirken auf das Plangebiet immissionsrelevanten Einflüsse aus dem Bahnverkehr. Diesbezüglich werden Immissionsfestsetzungen für schutzwürdige Räume getroffen. Die Planung hat Auswirkungen auf die bestehende Situation. Für die Erweiterungsfläche (GE) wird daher ein maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt, um Lärmauswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu minimieren.

Aus Sicht des Immissionsschutzes und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass einer Festsetzung des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet (G_{Ee}) und Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO unter Beachtung der o.g. Maßgaben nichts entgegensteht.

5. Flächenbilanz

| | | |
|------------------------------------|---------------|--------------|
| Gesamtfläche | 5,1 ha | 100,0% |
| davon | | |
| Gewerbegebiet | 4,97 ha | 97,0% |
| davon SPE-Fläche | 0,42 ha | 8,5 % |
| Verkehrsfläche | 0,08 ha | 1,5 % |
| Fläche für die Abwasserbeseitigung | 0,02 ha | 0,3 % |
| Fläche für Wald | 0,06 ha | 1,2 % |
| | | |
| Summe | 5,1 ha | 100 % |

Teil III Umweltbericht

1. Einleitung

Seit der Einführung des „Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau)“ am 20. Juli 2004 muss für Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden, wenn nicht das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet wird. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 BauGB, der die Gemeinden verpflichtet, für die „Belange des Umweltschutzes“ eine Umweltprüfung durchzuführen. In dem hier vorliegenden Umweltbericht werden die ermittelten, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung beschrieben und bewertet. Aufgaben und Inhalte des Umweltberichtes, der ein eigenständiger Teil dieser Planbegründung ist, werden in einer Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufgeführt.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 5,1 ha und befindet sich in der Stadt Biesenthal, etwa 300 m nördlich des städtischen Regionalbahnhofes. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Süden drei Lagerhallen (Hochregallager) und ein Verwaltungs-/ Schulungsgebäude sowie Stellplatzanlagen der TZMO Deutschland GmbH. Auf dem Gelände befand sich früher eine Lager- und Produktionsanlage für Militäruniformen. An den betrieblichen Teil schließt sich im Norden ein Wohngrundstück mit zwei ehemaligen Wohngebäuden an, die gegenwärtig von TZMO als Bürogebäude mitgenutzt werden. Das bestehende Betriebsgelände und die ehemaligen Wohngrundstücke sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Der nördliche Teil des Plangebietes ist als Wald dargestellt. An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein gepflasterter Fahrweg (ehemalige Ladestraße), der im Norden in eine Wendeanlage mündet. Davon zweigen unbefestigte Waldwege sowie ein Kontrollweg entlang der Bahntrasse ab.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal hat am 14.06.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Waldstraße“ gefasst. Das Planungserfordernis ergibt sich aus den Expansionsbestrebungen des seit 1999 ortsansässigen Logistikunternehmens TZMO Deutschland GmbH, welches seinen Standort in Biesenthal erweitern möchte.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO, um die weiteren betriebsnotwendigen Logistik- und Produktionsanlagen errichten und weitere Nutzungen umsetzen zu können. Weiterhin soll die externe Erschließung des Standortes über einen reaktivierten Schienenanschluss vorbereitet sowie die innere Erschließung geregelt werden. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zudem Betriebswohnungen. Nach BauNVO zulässige Anlagen wie Tankstellen (abgesehen von Betriebsstankstellen) und Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden hier ausgeschlossen. Für

das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Störgrad wie im Mischgebiet zulässig).

Die TZMO Deutschland GmbH beabsichtigt, im neu entstehenden nördlichen Betriebsteil zwei weitere große Lagerhallen mit einer Kapazität von jeweils >5.000 m² Grundfläche und sonstige Nebenanlagen zu bauen. Geplant sind einerseits die Kapazitätserweiterungen im Logistikbereich (Lagerflächen) und andererseits der Aufbau einer Produktionslinie für Zellstoffartikel (medizinische Einwegprodukte wie OP-Abdeckungen, Binden, Tücher, Windeln etc.). Für Lieferungen innerhalb des Lager- und Produktionsprozesses ist eine vollständige Umfahrung der Hallen geplant. Die Ladestraße (Waldstraße bis zur nördlichen Wendeanlage) soll als Bestandteil des Betriebsgeländes als Umschlagplatz für eine geplante Schienenbelieferung dienen und kurze Wege in die Lagerhallen gewährleisten. Des Weiteren soll der ruhende Verkehr, insbesondere der des Lieferverkehrs, auf dem Betriebsgelände untergebracht werden.

Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird beim Maß der baulichen Nutzung, d.h. der zulässigen baulichen Inanspruchnahme, die Obergrenze ausgeschöpft (Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO inbegriffen). Unter Zugrundelegung der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche von 49.670 m² ergibt sich aus der GRZ 0,8 eine zulässige Grundfläche von 39.736 m². 20% des Gewerbegebietes bleiben unbebaut.

Die Gebäudekubatur orientiert sich an den bereits errichteten Lagerhallen, deren Gebäudehöhe aus den erforderlichen Lagerungsprozessen resultiert. Festgesetzt wird eine Oberkante von 76,0 m ü. NHN, was einer Realhöhe der Gebäude von ca. 15 m entspricht. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten, die dem Gebäudekörper untergeordnet sind, wie z.B. Antennen oder Lüftungsanlagen. Die bereits bestehenden Gewerbehallen haben eine Firsthöhe von bis zu 73,3 m ü. NHN. Somit wird für die neu zu errichtenden Gebäude eine geringfügig höhere Bauhöhe zugelassen. Die Gebäude bleiben insgesamt jedoch unterhalb des oberen Waldabschlusses.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Anlage 1 des BauGB bildet nach §§ 2 Abs. 4, 2a Satz 2 Nr. 2 und 4c BauGB die Rechtsgrundlage des Umweltberichtes. Daneben enthält das BauGB weitere umweltbezogenen Ziele (§§ 1, 1a BauGB). So soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt.

Umweltbezogene Ziele für den Umweltbericht enthält zudem das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Natur und Landschaft sind danach im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Im Einzelnen sollen u.a. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und

Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten erhalten, Wanderungen und Wiederbesiedelungen ermöglicht werden. Luft und Klima sollen geschützt und Böden erhalten werden. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sollen bewahrt werden und Flächen für die Erholung geschützt und zugänglich gemacht werden. In §§ 13 ff. BNatSchG ist der Vorrang des Vermeidungsgebotes vor dem Ausgleich und die Pflicht zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) verankert. § 39 BNatSchG enthält Regelungen zum Schutz von wildlebenden Pflanzen und Tieren, § 44 BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, hierzu gehören auch artenschutzrechtliche Zugriffsverbote.

Das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) enthält zusätzliche Regelungen z.B. zu Zuständigkeiten sowie zum Schutz von weiteren Biotopen, Alleen und Horststandorten.

Weitere Fachgesetze mit umweltbezogenen Zielen sind u.a. das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Bundeswaldgesetz, das Brandenburgische Waldgesetz und das Bundesbodenschutzgesetz.

Das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg von 2001 zeigt die landesweiten Ziele des Naturschutzes auf. Das Plangebiet gehört nicht zu den im Landschaftsprogramm ausgewiesenen Kernflächen des Naturschutzes, und damit nicht zum Grundgerüst des landesweiten Biotopverbundes.

Für die naturräumliche Region Barnim und Lebus werden als Ziele u.a. formuliert:

- Insbesondere im Barnim soll zur Sicherung der Grundwasserneubildung die großräumige Versiegelung von Flächen vermieden sowie das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen zu versickern werden.
- In den Endmoränen- und Sandergebieten sind die großräumig zusammenhängenden Waldgebiete zu erhalten [*Der Geltungsbereich umfasst keine Endmoränen- oder Sanderflächen*]. Die von Buchen beherrschten Waldgesellschaften im nördlichen Barnim sind vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldstraße“ wird als Entwicklungsziel der Erhalt und die Entwicklung standortgerechter, möglichst naturnaher Wälder außerhalb von Handlungsschwerpunkten dargestellt (Karte Entwicklungsziele).

In den Wäldern Brandenburgs sollen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft u.a. die ökologische Leistungsfähigkeit und die Funktionen des Waldes (Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion) nachhaltig gesichert, der Zusammenhang der Wälder erhalten und vielgestaltige Waldränder geschaffen werden. Es werden Typen von Wäldern genannt, die vordringlich zu erhalten sind, wie bspw. Traubeneichen-Hainbuchenwälder östlich und nordöstlich von Berlin.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Biesenthal aus dem Jahr 1995 enthält eine landschaftspflegerische Entwicklungskonzeption zur Flächennutzung⁴. Zu den darin enthaltenen Schwerpunkten gehören u.a. eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft und eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung. Außerdem werden „Vorgaben für die

⁴ Landschaftsplan Stadt Biesenthal. Büro für Freiraumgestaltung Schirmer & Kernbach und Partner im Auftrag des Amtes Biesenthal-Barnim. 1995.

städtebauliche Entwicklung...“ gemacht. Darin heißt es u.a.: „Bei allen Wohn- und Gewerbeflächen ist grundsätzlich auf eine gute Durchgrünung der Bebauung, auf die reliefgerechte Eingliederung der Gebäude in das Gelände, auf die Minimierung von Erschließungsflächen und des Versiegelungsgrades sowie auf die landschaftliche Eingrünung der Siedlungsränder zu achten“. In der Textkarte „Erholungsinfrastruktur“ ist der von Nord nach Süd durch das Gebiet verlaufende Wanderweg als „zu erhalten“ dargestellt.

1.3 Beschreibung der Wirkfaktoren

Um die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu identifizieren, werden zunächst die Wirkfaktoren der Planung aufgezeigt. Dies sind Charakteristika der Planung, die im Zusammentreffen mit den Empfindlichkeiten der Umwelt Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter hervorrufen können. Unterschieden wird nach bau-, anlage- und nutzungsbedingten Wirkfaktoren. Baubedingte Wirkungen sind i.d.R. temporär, während anlage- und betriebsbedingte Wirkungen zumeist dauerhaft wirken. An den Wirkfaktoren können auch Vermeidungsmaßnahmen und das Monitoring ansetzen.

Baubaubedingte Wirkfaktoren

- Temporäre Teilbefestigung von Boden (durch Anlage von Zufahrtswegen, Baustraßen, Lager- und Abstellflächen)
- Temporäre Bodenverdichtung (durch den Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge)
- Temporäre Bodenumlagerung und -durchmischung
- Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten

Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Teilweise Umwandlung in eine neue Nutzungsart, Umwandlung von Wald in Gewerbegebiet, verbunden mit Rodung von Wald
- Dauerhafte Bodenversiegelung (Gebäude, Bewegungsflächen, Zufahrtsstraße, Stellplätze etc.),
- Dauerhafter Verlust von Vegetationsfläche, Rodung von Gehölzen
- Veränderte Niederschlagsentwässerung/-versickerung
- Errichtung von Baukörpern (Höhe ca. 15 m), jedoch unterhalb des oberen Waldabschlusses
- Einzäunung

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Entstehung von Verkehr durch den erweiterten Logistik- und ggf. Produktionsbetrieb auf dem Gelände und im Umfeld
- Abstellen von Last- und Personenkraftwagen auf dem Betriebsgelände
- Emissionen von Stoffen wie Feinstaub, Stickoxiden und CO₂ durch den Lieferverkehr, ggf. weiteren Stoffen und Gerüchen durch den Produktionsbetrieb
- Schallemissionen durch den Logistik- und ggf. Produktionsbetrieb

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gegenstand der Umweltprüfung sind gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Diese sind im Katalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB aufgeführt. Hier werden Bestand und Umweltauswirkungen jeweils bezogen auf die Schutzgüter dargestellt.

2.1 Naturraum/ Geomorphologie/ Schutzgebiete

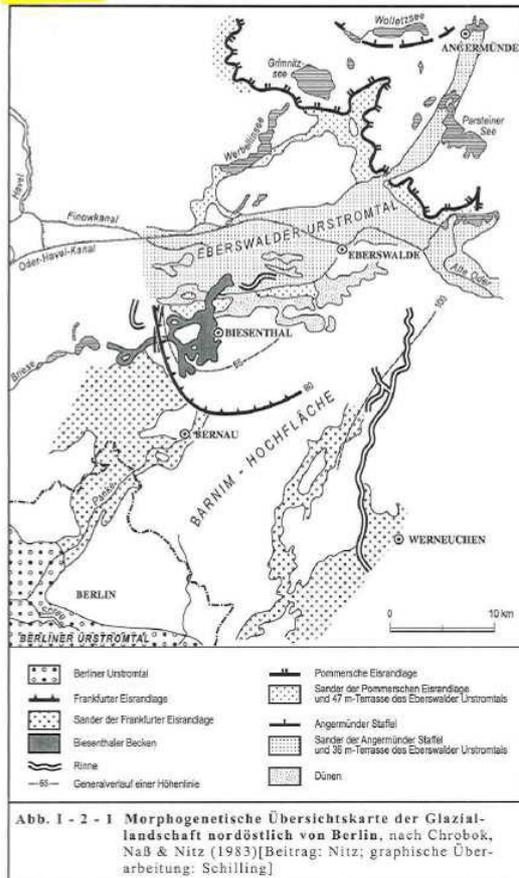


Abb.: Übersichtskarte der Landschaft nordöstlich von Berlin⁸

Die Stadt Biesenthal wird der naturräumlichen Großeninheit Ostbrandenburgische Platte zugeordnet, das Plangebiet ist Bestandteil der Haupteinheit Barnimplatte⁶. Das Gebiet gehört zur Naturräumlichen Region „Barnim und Lebus“ des Brandenburger Landschaftsprogrammes.

Geologie und Geomorphologie sind vorrangig durch weichseleiszeitliche Ablagerungen geprägt. Die Barnimplatte hat südlich der Stadt Biesenthal ihre tiefste Einsenkung, das „Biesenthaler Becken“, das durch eine abschmelzende Gletscherzunge entstanden ist. Nördlich davon steigt das Gelände östlich und westlich des Finowtales bis auf 70 m über NN an⁷.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich des Biesenthaler Beckens auf der Barnim-Hochfläche.

Schutzgebiete, geschützte Biotope

Das Plangebiet ist Bestandteil des „Naturparks Barnim“. Zweck der Ausweisung des Naturparks ist die Bewahrung des gemeinsamen Natur- und Kulturerbes der Länder Berlin und Brandenburg. Im gesamten Naturpark sollen vielfältige Lebensräume erhalten und gefördert, die eiszeitlich geprägte und historisch gewachsene Kulturlandschaft bewahrt und entwickelt sowie die naturverträgliche Erholungsnutzung gewährleistet werden⁹.

⁶ Scholz, E. 1962: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Pädagog. Bezirkskabinett, Potsdam.

⁷ Landschaftsplan Stadt Biesenthal, Erläuterungsbericht. Schirmer & Kernbach Büro für Freiraumgestaltung, Bernau 1995.

⁸ Nitz, B. 2004: Landschaftsentwicklung – Grundzüge. In: Schroeder, J.H. 2004: Führer der Geologie von Berlin und Brandenburg, Berlin.

⁹ Erklärung zum Naturpark „Barnim“, Amtsblatt für Brandenburg Nr. 48 vom 27.11.1998.

Weitere Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden¹⁰. Westlich des Plangebietes liegen in einer Mindestentfernung von mehr als 2 km mehrere Schutzgebiete: Zwischen dem Stadtgebiet von Biesenthal und dem südlich gelegenen Bernauer Ortsteil Lobetal befindet sich das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Biesenthaler Becken“. Nördlich der Stadt Biesenthal liegt das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Finowtal-Pregnitzfließ“. Die genannten Schutzgebiete gehören zum Landschaftsschutzgebiet „Wandlitz-Biesenthal-Prendener Seengebiet“.

2.2 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Die Qualität des Landschafts- und Ortsbildes wird durch dessen Eigenart, Vielfalt und Schönheit sowie dessen Erholungswert bestimmt. Im Landschaftsplan der Stadt Biesenthal wird das „Erholungs- und Landschaftsbildpotential“ auf einer vierstufigen Skala bewertet: sehr hoch (4), hoch (3), deutlich (2), noch feststellbar (1). Besiedelte Bereiche werden nicht bewertet, hier wird die Stufe sehr gering (0) ergänzt. Das betroffene Gebiet weist durch die bestehende gewerbliche Bebauung und die Verkehrsstrassen bereits eine hohe Vorbelastung in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lässt sich hinsichtlich des Schutzgutes in mehrere Bereiche aufteilen:

Bestehendes Betriebsgelände

Das vom ansässigen Betrieb TZMO bereits genutzte Gelände ist durch große Hallen und eine großflächige Versiegelung geprägt. Die Landschaftsbild- und Erholungsqualität dieser Flächen ist „sehr gering“ (0). Im Zentrum befindet sich ein durchgrünter Aufenthaltsbereich mit Rasenflächen und Bäumen. Hier ist die Ortsbild- und Erholungsqualität höher und kann aufgrund der Bedeutung für die Pausenerholung als „noch feststellbar“ (1) bis „deutlich“ (2) eingestuft werden.



Blick von der öffentlichen Straße im Südosten auf die bestehende Gewerbefläche

¹⁰ Kartenanwendung „Naturschutzfachdaten“ des LUGV,
<http://www.lugv.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.320507.de>



Logistikbetrieb auf versiegelten Flächen



Aufenthaltsbereich im Grünen im Zentrum des Gewerbegebietes, rechts das Regenrückhaltebecken

Einfamilienhausgebiet

Im Norden grenzen direkt an das bisherige Betriebsgelände zwei Wohngrundstücke mit Einfamilienhäusern, Schuppen und Gärten an, die jedoch nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden (Nutzung durch TZMO). Wertgebend für das Landschaftsbild ist insbesondere der Baumbestand im rückwärtigen Bereich (mehrere Obstbäume, Walnuss, Fichten), der allerdings für die Allgemeinheit nicht zugänglich ist. Die Landschaftsbild- und Erholungsqualität wird als „noch feststellbar“ (1) bis „deutlich“ (2) eingestuft.



Einfamilienhaus von Südosten



Garten im Einfamilienhausgebiet, nördlich der derzeitigen Gewerbefläche

Forstflächen

Bei der nördlich an die Wohngrundstücke angrenzenden Waldfläche handelt es sich teilweise um einen Roteichenforst, teilweise um einen Kiefernforst mit einzelnen Birken. Teilweise sind Kiefern- und Roteichenbestände auch gemischt. Inmitten des Roteichenforstes befindet sich zudem ein kleinerer Bestand aus Lärchen. Dadurch, dass die Bereiche ineinander übergehen und teilweise eine Strauchschicht ausgebildet ist, wird die Fläche als „Mischwald“ von relativ hoher Vielfalt wahrgenommen. Hierzu trägt auch bei, dass der Waldrand aus verschiedenen Laubbäumen gebildet wird und sich davor eine ruderaler Staudenflur mit Gehölzaufwuchs befindet.

Im nördlichen Bereich durchquert ein Forstweg den Geltungsbereich, der als Wanderweg ausgeschildert ist (von Melchow Richtung Lanke über Biesenthal Markt). Hierdurch ist der Waldbereich erlebbar und hat eine Bedeutung für die Erholung. Im Landschaftsplan der Stadt Biesenthal (Stand 1995) wurde der betroffene Waldbe-

reich hinsichtlich der Eignung der Landschaftsstruktur für die Erholung in die unterste Wertstufe (Erlebnisraum Wald/Waldrand „noch feststellbar“) eingeordnet. In der Textkarte Erholungsinfrastruktur ist das Waldgebiet nicht als Erholungsraum vorrangiger Entwicklung (Naherholungsgebiet oder Wandergebiet überörtlicher Bedeutung) dargestellt. Auch stellt die Nähe zur lärmemittierenden Bahnlinie eine Vorbelastung dar. Die Nähe zum Bahnhof Biesenthal führt jedoch andererseits dazu, dass der ausgeschilderte Wanderweg inzwischen auch überörtliche Bedeutung hat („66-Seen-Wanderweg rund um Berlin“, Bahnhof als „Wanderbahnhof“ beworben). Allerdings handelt es sich laut der Karte von Fuß e.V./Pharus (s.u.) um eine von mehreren Routenvarianten.

Die Landschaftsbild- und Erholungsqualität der Forstfläche wird als „deutlich“ (2) eingestuft.



Wald im Bereich des Forstweges und Blick auf den Wald mit vorgelagerter Ruderalfläche



Kiefernforst und Mischbestand mit Roteichen

Verkehrsflächen und Ruderalvegetation

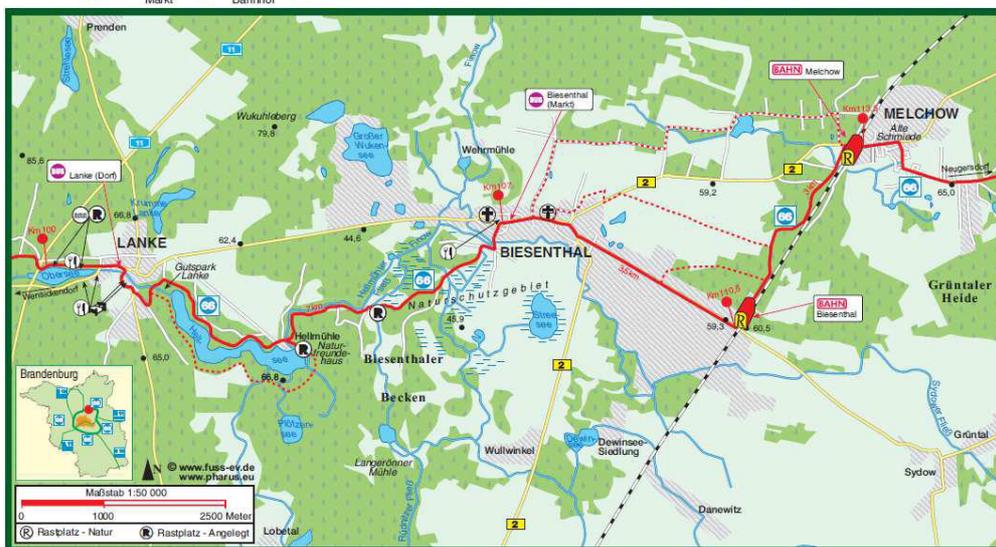
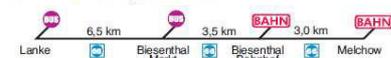
Das Gebiet wird stark durch die östlich verlaufende Bahnlinie und die parallele Straße geprägt, die zum großen Teil als Pflasterstraße ausgebildet ist. Im nördlichen Bereich hat sich zwischen dem Wald und der Straße eine ruderal Vegetation ausgebildet (Gras- und Staudenfluren, Gehölzaufwuchs), die ihre Landschaftsbildqualität v.a. aus

ihrer vielfältigen Strukturierung und dem Übergang zum dahinterliegenden Wald gewinnt. Im südlichen Bereich befinden sich zwischen dem Betriebsgelände und der Pflasterstraße ruderalisierte Rasenflächen. Auch hier verläuft, in Nord-Süd-Richtung, ein Wanderweg, der von Melchow aus Norden kommend an den Bahnhof Biesenthal anschließt. Die Landschaftsbild- und Erholungsqualität ist im südlichen Bereich als „noch feststellbar“ (1), im nördlichen Bereich als „deutlich“ (2) einzustufen.



Pflasterstraße im Norden mit angrenzender Ruderalvegetation und Zufahrt zu den ehem. Wohngrundstücken

66-Seen-Wanderweg, von Lanke nach Melchow



Fuß e.V., <http://www.wander-bahnhoefe-brandenburg.de/karten/59.pdf>

Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild, Eingriffsbewertung

Die Planung zielt auf eine Vergrößerung der Gewerbefläche. Damit ist voraussichtlich der vollständige Verlust der bisherigen wertgebenden Strukturen verbunden. Die voraussichtlich entstehenden Hallen werden durch ihre Größe das Landschaftsbild prägen, sind allerdings durch den angrenzenden Wald nicht weithin sichtbar. Eine Unterbrechung der Wanderwege würde eine Beeinträchtigung der Erholungsinfrastruktur darstellen, die es zu vermeiden gilt.

Die Planung ist schutzgutbezogen mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Zur Minderung der Auswirkungen sollte gewährleistet werden, dass der Wanderweg um das Gewerbegebiet herum geführt wird und in Ost-West-Richtung bspw. auf der südlichen Seite des Gewerbegebietes entlang geführt wird, so dass der Anschluss des Weges an den Bahnhof gewährleistet bleibt. Südlich und westlich des Gebietes befinden sich bereits Wege.

Die Begrenzung der Höhe der Gebäude auf die Höhe des angrenzenden Waldes stellt eine zusätzliche Minderung der Auswirkungen dar.

Eine Wiederherstellung oder Neugestaltung des Landschaftsbildes ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht möglich. Die schutzgutbezogene Kompensation erfolgt daher durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung im Amt Biesenthal-Barnim sowie im betroffenen Naturraum. Im Amt Biesenthal-Barnim sind Maßnahmen zur Erstaufforstung sowie zum Waldumbau geplant (siehe Kapitel 2.5). Damit können die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild kompensiert werden.

2.3 Schutzgut Boden

Weichseleiszeitliche Ablagerungen bilden die Grundlage der Bodenbildung im Gebiet von Biesenthal. Die durch Gletscher und das Schmelzwasser der Gletscher abgelagerten Sedimente weisen im Bereich des Biesenthaler Beckens einen besonders hohen Kalkanteil auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich der Grundmoräne (Landschaftsplan Stadt Biesenthal).

Das Gelände ist weitgehend eben. Es herrschen Böden aus Sand / Lehmsand über Lehm mit Sand vor (FIS Boden Brandenburg). Gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 300) handelt es sich beim Bodentyp überwiegend um Braunerden¹¹. Das Ertragspotential liegt mit Bodenzahlen von überwiegend 30-50 und verbreitet <30 im mittleren Bereich. Die Bodenerosionsgefährdung durch Wind wird im Fachinformationssystem Boden als sehr hoch angegeben, der Boden ist aktuell durch Bewaldung bzw. ganzjährigen Bewuchs vor Erosion geschützt. Im Plangebiet kommen keine Bodendenkmale vor.

Der Geltungsbereich umfasst neben den Waldflächen ein großes, bereits gewerblich genutztes Gebiet sowie ein kleineres Wohngrundstück. Zusätzlich kommen eine versiegelte Straße (teils Asphalt, teils Pflaster) sowie Zufahrten zu den Wohngrundstücken (wassergebunden/Schotter) vor. Es sind bereits umfangreiche Versiegelungen vorhanden.

Das Baufeld im GEE ist im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als Altstandort „S 06/09 Ehemaliges Bekleidungswerk Biesenthal“ geführt. Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde wird der Bereich der Flurstücke 380 und 381 als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet. Da dieser Bereich bereits mit baulichen Anlagen überbaut ist, ergibt sich für den vorliegenden Bebauungsplan keine Notwendigkeit einer Altlastenuntersuchung.

¹¹ Gemäß Bodenübersichtskarte „überwiegend Braunerden, z.T. lessiviert und verbreitet Fahlerde-Braunerden und Braunerde-Fahlerden aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehmsand; gering verbreitet Braunerden, z.T. podsolig aus Sand über Schmelzwassersand; gering verbreitet podsolige Braunerden und podsolige Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehmsand“

Bewertung

Dem Boden kommt aufgrund seiner zahlreichen Funktionen im Naturhaushalt ein besonderer Wert zu. So hat der Boden Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Abflussregulation, Grundwasserschutz, Filter-, Puffer- und Transformatoraufgaben), wirkt als Schadstoffsene und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Hinzu kommen die Ertragsfunktion und die Funktion als Standort für verschiedene Nutzungen. Böden können zudem aufgrund ihrer Seltenheit schützenswert sein. Bei den vorliegenden Böden handelt es sich jedoch um Böden allgemeiner Funktionsausprägung mit durchschnittlicher Wertigkeit.

Der bewaldete Teil des Bodens im Plangebiet ist insofern von Bedeutung, da er keine Bodenvorbelastungen aufweist und frei von Versiegelungen ist. Einschränkend ist jedoch zu erwähnen, dass die vorrangigen Baumarten Kiefer und Roteiche beide schwer zersetzliche Streu bilden. Im vorhandenen Gewerbegebiet ist der Boden bereits durch großflächige Versiegelung weitgehend beeinträchtigt.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden, Eingriffsbewertung

Das Vorhaben bewirkt eine umfangreiche Neuversiegelung von bisher unbelasteten Böden. Mit einer Neuversiegelung ist in der Regel der vollständige Verlust der Bodenfunktionen verbunden, sie ist also von hoher Relevanz für das Schutzgut.

Mit der geplanten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für das 49.670 m² große Gewerbegebiet ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche und damit zulässige Versiegelung von **39.736 m²**. Im Geltungsbereich sind derzeit bereits **14.353 m²** versiegelt (Gebäude und Nebengebäude, Bewegungsflächen, Straßen, Zufahrten, südlicher Teil des Regerückhaltebeckens). Die Differenz von **25.383 m²** entspricht der Fläche, die zusätzlich neu versiegelt werden kann.

Für den Geltungsbereich ist zudem eine öffentliche Straße geplant, die jedoch bereits vorhanden ist. Sie hat eine Grundfläche von 830 m² (davon 612 m² versiegelt). Es wird davon ausgegangen, dass dies unverändert bleibt.

Gemäß der Brandenburger Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) ist der Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung von Böden allgemeiner Funktionsausprägung durch Entsiegelungsmaßnahmen im **Verhältnis 1:1** zu kompensieren. Im Plangebiet selbst sind keine Entsiegelungen möglich. Somit ist der **Entsiegelungsbedarf** in Höhe von **25.383 m²** im Naturraum zu ersetzen.

Das Kompensationserfordernis wird gemäß den Vorgaben der HVE sowie dem „Barnimer Modell für die Eingriffsermittlung und Ableitung des Kompensationsumfanges“ mit **10 Euro / m²** (netto) veranschlagt. Daraus ergibt sich ein monetärer Kompensationsbedarf in Höhe von **253.830 Euro** (netto).

Da im Geltungsbereich keine Entsiegelungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, wurden durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zwei geeignete Kompensationsmaßnahmen vermittelt:

- Renaturierung von 4 Moorstandorten (Kostenschätzung: 197.000 €) in Biesenthal
- Rückbau Teilbereich Baukomplex „Entsiegelung Berliner Forsten Prenden“ zur Deckung der verbleibenden 56.830 €

Die Maßnahmen werden in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes, Teil III der Begründung (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) näher beschrieben.

2.4 Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. In der Mitte des bestehenden Gewerbegebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken, bestehend aus einem mit Folie abgedichteten Becken mit Überlauf und einem grasbewachsenen Versickerungsbecken.

Das Gebiet liegt gemäß der Dokumentation Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg des LfU nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Der Grundwasserflurabstand im Gebiet wird im Landschaftsplan der Stadt Biesenthal mit 0 m bis 5 m angegeben, bei einem Anteil bindiger Böden von 20% bis 80% in der Deckschicht. In der Hydrogeologischen Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg werden für den Geltungsbereich weitgehend trockene Sande auf Grundwassergeringleiter dargestellt. Für die Grundwasserneubildung in dem Gebiet wird in der Karte „Hydrologie und Wasserhaushalt im Land Brandenburg“¹² Werte zwischen 135 mm und 140 mm pro Jahr angegeben (Grundlage Wasserhaushaltsmodell ArcEGMO für die Jahre 1986-2005 sowie 1991-2010). Wälder wirken sich prinzipiell positiv auf Grundwasserrückhalt und -filterung aus. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass die Grundwasserneubildung unter Nadelwald aufgrund der hohen Evapotranspiration deutlich eingeschränkt ist.

Bewertung

Die Bedeutung und die Schutzwürdigkeit des Grundwassers liegen in seiner Funktion als Trink- und Brauchwasser sowie als elementare Komponente des Landschaftswasserhaushaltes mit ihren Auswirkungen auf Vegetation, Böden und Klima.

Aus dem Grundwasserflurabstand und der Beschaffenheit der Deckschichten leitet der Landschaftsplan eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und auch einen mittleren Geschützteitsgrad („relativ geschützt“) ab. Die angegebene Grundwasserneubildungsrate liegt im oberen Bereich.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser, Eingriffsbewertung

Zwischen Boden und Wasserhaushalt bestehen enge Wechselbeziehungen. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers ergeben sich vorrangig durch:

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung,
- Erhöhung des Wasserabflusses aus dem Gebiet,
- Mögliche Schadstoffeinträge während der Bauphase.

Durch die Höhe der zulässigen Versiegelungen und ihrer Großflächigkeit ist von einer Verringerung der Grundwasserneubildung auszugehen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Zur Minderung der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes sollte der größtmögliche Anteil des anfallenden Regenwassers vor Ort bzw. anfallsnah ver-

¹² http://luaplms01.brandenburg.de/WebOffice_Public/synserver?project=Hydrologie_www_WO

sichert werden. Eine wasserdurchlässige Herstellung von Stellflächen etc. ist aufgrund des Logistikbetriebs (schwere Lastwagen) nicht möglich.

Aufgrund der Schutzbedürftigkeit des Grundwassers ist während der Bauphase und des Betriebs eine besondere Rücksichtnahme zur Vermeidung von Stoffeinträgen notwendig.

Es wird davon ausgegangen, dass der verbleibende Eingriff in das Schutzgut Wasser durch die geplante Neuaufforstung sowie den geplanten Waldumbau (siehe unten) kompensiert werden kann, da hierdurch mittelfristig am Maßnahmenort eine Erhöhung der Grundwasserneubildung zu erwarten ist.

2.5 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

2.5.1 Bestand und Bewertung

Biotop / Pflanzen

Als potentiell natürliche Vegetation wird für den Planbereich Traubeneichen-Buchenwald angegeben (Landschaftsplan Stadt Biesenthal).

Die Biotopkartierung erfolgte auf Grundlage eigener Begehungen, der Vermessergrundlage und der Auswertung von Luftbildern. Die landesweite Biotop- und Landnutzungskartierung wurde berücksichtigt. Es wurden die Biotoptypen des Brandenburgischen Biotopkartierungsschlüssels, Stand 2011, verwendet¹³. Die Bewertung erfolgt auf einer fünfstufigen Skala: 0 – ohne bis sehr geringe Wertigkeit, 1 – geringe Wertigkeit, 2 – mittlere Wertigkeit, 3 – hohe Wertigkeit, 4 – sehr hohe Wertigkeit).

| Biotoptypen | Biotop -Codierung | Größe Bestand |
|---|-------------------|----------------------|
| Zwei- und mehrjährige ruderaler Stauden- und Distelfluren mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%) | 032402, RSBxG | 8.068 m ² |
| Ruderaler Wiesen, verarmte Ausprägung | 051132, GMRA | 3.156 m ² |
| Artenarmer Zier-/Parkrasen weitgehend ohne Bäume | 051621, GZAO | 222 m ² |
| Artenarmer Zierrasen/Scherrasen, mit locker stehenden Bäumen | 051622, GZAG | 220 m ² |
| Sonstige Solitärer Bäume | 07152, BEA | 38 Stk |
| Eichenforst (Stieleiche, Traubeneiche) | 08310, WLQ | 564 m ² |
| Laubholzforste (weitgehend naturferne Forste und aus Sukzession hervorgegangene Wälder mit nicht heimischen Holzarten), sonstige Laubholzarten (Roteiche) | 08380, WLS | 6.890 m ² |
| Laubholzforste (weitgehend naturferne Forste und aus Sukzession hervorgegangene Wälder mit nicht heimischen Holzarten), mehrere Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen | 08390, WLM | 1.469 m ² |
| Lärchenforst | 08460, WNL | 544 m ² |

¹³Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Biotopkartierung Brandenburg: Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 32 BbgNatSchG), zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit. Stand 09.März 2011.

| Biotoptypen | Biotop -Codierung | Größe Bestand |
|--|--------------------------|---|
| Kiefernforst, ohne Misch- oder Nebenbaumarten | 08480, WNK | 5.790 m ² |
| Nadelholzforste mit Laubholzarten (naturferne Forste), Hauptbaumart Kiefer, Mischbaumart (>30%) Roteiche | 0868X8, WAKxS | 3.587 m ² |
| Einzel- und Reihenhausbebauung mit Obstbaumbestand, davon | 121262, OSRO | 2.587 m ² |
| Gebäudebestand | | 353 m ² |
| Teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster) | 12653, OVWT | 111 m ² |
| Versiegelter Weg | 12654, OVWV | 58 m ² |
| Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb) mit den Teilflächen: | 12312, OGGV | 13.215 m ² |
| Gebäudebestand | | 4.339 m ² |
| Teiche überwiegend bis vollständig verbaut; bzw. technisches Becken | 02153, STT | 316 m ² , davon versiegelt ca. 130 m ² |
| Artenamer Zier-/Parkrasen weitgehend ohne Bäume | 051621, GZAO | 1.652 m ² |
| Artenamer Zier-/Parkrasen mit locker stehenden Bäumen | 051622, GZAG | 1.494 m ² |
| Pflasterstraßen (versickerungsfähiges Pflaster) | 12611, OVSP | 1.675 m ² |
| Straßen mit Asphalt- und Betondecken sowie Bewegungsflächen mit Betondecke | 12612, OVSB | 3.491 m ² |
| Parkplatz, teilversiegelt ohne Baumbestand | 126432, OVPT | 268 m ² |
| Versiegelter Weg | 12654, OVWV | 70 m ² |
| Pflasterstraßen | 12611, OVSP | 1.973 m ² |
| Straßen mit Asphalt- und Betondecken | 12612, OVSB | 750 m ² |
| Parkplatz, vollversiegelt ohne Baumbestand | 126433, OVPV | 1.093 m ² |
| Unbefestigter Weg/ geschotterte Fläche | 12651, OVWO | 918 m ² |
| Gebietsgröße Gesamt | | 51.067 m² |

Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Distelfluren mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%) (032402, RSBxG)

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, zwischen Wald und Pflasterstraße, befindet sich eine ruderale Fläche, die mit Stauden und Gräsern bewachsen ist und innerhalb derer mehrere Gehölzinseln liegen.

Es finden sich teils dichte Bestände von Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*) und auch Landreitgras (*Calamagrostis epigeios*). Weiter kommen z.B. Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Wegwarte (*Cichorium intybus*), Eselsdistel (*Onopordum acanthium*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) vor. An einigen Stellen, insbesondere in der Nähe der Wendeschleife, ist die Vegetation lückig. Hier finden sich u.a. kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Sand-Thymian (*Thymus serpyllum*) und Brennnessel (*Urtica dioica*).

Es sind unterschiedliche Gehölze eingestreut:

- Vor dem Wohngrundstück befinden sich rechts und links der Zufahrt Gehölzgruppen aus zwei großen Birken (in der Vermesserkarte dargestellt) und zahlreichen jüngeren Kiefern.



Legende

Kartierung entsprechend Liste der Biotypen Brandenburgs (Stand 2011)

Standgewässer (einschließlich Uferbereiche, Röhricht etc.)

- STT Teiche überwiegend bis vollständig verbaut, bzw. freizeitsportliche Nutzung (STT, 02153)

Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren

- RSBxG Zwei- und mehrjährige ruderal Stauden- und Distelfluren mit Eichelastbauweise (10-30%) (RSBxG, 050407)
- RSBxG Zwei- und mehrjährige ruderal Stauden- und Distelfluren - Bereiche mit deutlich erhöhtem Gehäuzuwuchs (deutlich verminderte Habitatnutzung für / zumeist nicht)

Gras- und Staudenfluren

- GMRA Ruderaler Wiesen, verarmte Ausprägung (GMRA, 051112)
- GZAO Ackerland mit Zierpflanzen/Solchen, weitgehend ohne Heu- oder Strohproduktion (GZAO, 051621)
- GZAG Ackerland / Grünland / Grünland, mit hoher Artenvielfalt (GZAG, 051622)

Laubbüschel, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen

- Grünkreise Sonstige Solitärbäume RFA, 071b2 geschl. gem. Distelfläche Baumschutzsetzung Standort überwiegend gem. Kleinunterlage
- Grünkreise Sonstige Solitärbäume RFA, 071c2 Standorte überwiegend gem. Kleinunterlage

Wälder und Forste

- WLD Eichenforst (Eichen, Traubeneiche) (WLD, 08310, WLD)
- WLS Laubforst, sonstige Laubforstarten (Rothbuche) (WLS, 08380, WLS)
- WLV Laubforst, mehrere Laubforstarten in etwa gleichen Anteilen (WLV, 08380, WLV)
- WLN Lärchenforst (WLN, 08440, WLN)
- WAK Kieferforst mit Laubforst (Nebenbestand v. Buche, Spitzahorn) (WAK, 08580, WAK)
- WAK Kieferforst mit Laubforst (Nebenbestand v. Buche, Spitzahorn) (WAK, 08580, WAK)

Rehabilitierte Gehölze, Verkehrsanlagen und Sonderflächen

- OSRO Einzel- und Kleingartenbebauung (OSRO, 126282)
- OVSP Pflasterstraße (teilw. spezielle Verankerungsfähigen Pflaster) (OVSP, 12611, OVSP)
- OVSB Straßen mit Asphalt- und Betondecken sowie Herabsetzungsfächen mit Kantenstein (OVSB, 12612, OVSB)
- OVVU Parkplatz, vollversiegelt ohne Baumbestand (OVVU, 126433, OVVU)
- OVVU Parkplatz, teilversiegelt (OVVU, 126433, OVVU)
- OVVU Unbefestigter Weg / geschulterte Fläche (OVVU, 12651, OVVU)
- OVVU Teilbefestigter Weg (inkl. Pflaster) (OVVU, 12652, OVVU)
- OVVU Versiegelter Weg (OVVU, 12651, OVVU)

Sonstige Darstellungen (Planunterlage)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Gebäude

Amt Biesenthal-Barnim

Bebauungsplan "Waldstraße" Stadt Biesenthal

Diplotkarte
Entwurf
Stand: August 2016

1:1.000

W.D.W. Kimmundring
und Ingenieurbüro URS
Luisenpark 1
15371 Biesenthal
Tel. 030 36 90 122
Fax 030 36 90 123
www.kimmundring.de

Dr. Ingrid Anke
Luisenpark 1
15371 Biesenthal
Tel. 030 36 90 122
Fax 030 36 90 123
www.biesenthal.de

- Im anschließenden südlichen Teil der Fläche befinden sich fünf Kieferngruppen (*Pinus sylvestris*, jeweils ca. 5-15 Stück unterschiedlichen Alters, dickste Stämme ca. 15 cm Durchmesser)
- An mehreren Stellen wachsen alte Obstbäume (Apfel, Kirsche, Birne), die wahrscheinlich von einer früheren Gartennutzung übrig geblieben sind (ein Baum mit Stammdurchmesser über 19 cm)
- Außerdem kommt Aufwuchs von Birke (*Betula pendula*, ein Exemplar mit Stammdurchmesser über 19 cm), Kiefer (*Pinus sylvestris*), Eschenahorn (*Acer negundo*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) Esche (*Fraxinus excelsior*), Weide (*Salix alba*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*) vor.
- An strauchförmigen Gehölzen finden sich v.a. Rosensträucher (*Rosa spec.*).

In einem Bereich finden sich Betonteile, vermutlich Überreste eines kleineren Gebäudes. Entlang der Pflasterstraße werden zeitweise Holzpolter aufgestapelt.

Die Biotopwertigkeit der ruderalen Staudenfluren mit Gehölzbewuchs wird v.a. aufgrund ihrer Strukturvielfalt als „gering“ (1) bis „mittel“ (2) eingestuft.

Ruderales Wiese, verarmte Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (GMRA, 0511321)

Zwischen dem bisherigen Betriebsgelände und der Pflasterstraße befinden sich größere ruderale Wiesenflächen, die wahrscheinlich aus einer Rasenansaat hervorgegangen sind und gemäht werden. Teilweise ist die Vegetationsdecke lückig. Neben den Gräsern haben sich ein- bis zweijährige krautige Pflanzen angesiedelt, u.a. Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), weißes Berufskraut (*Erigeron annuus*), kanadisches Berufskraut (*Conyza canadensis*), gewöhnlicher Natternkopf (*Echium vulgare*), Breitweigerich (*Plantago major*), weiße Lichtnelke (*Silene latifolia*), Graukresse (*Berteroa incana*), Echtes Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Wegwarte (*Cichorium intybus*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*). Vereinzelt waren kleine Sämlinge von Birken anzutreffen. Die ökologische Wertigkeit wird als „gering“ (1) eingestuft.

Artenarmer Zierrasen/Scherrasen, mit locker stehenden Bäumen (051622, GZAG)

Östlich der großen Stellplatzfläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Rasenfläche mit Versickerungsmulden und neugepflanzten Bäumen. Die Wertigkeit für Tiere und Pflanzen wird, v.a. aufgrund ihres Entwicklungspotentials (Bäume, Mulde) als „mittel“ (2) eingestuft.

Sonstige Solitäräume (07152, BEA)

Auf dem derzeitigen Betriebsgelände, den Wohngrundstücken und den ruderalen Staudenfluren befinden sich Laub- und Nadelbäume. Die größeren, geschützten Bäume wurden zum überwiegenden Teil aus der Vermessergrundlage übernommen und sind in der Biotopkarte mit einem roten Punkt versehen. Vier geschützte Bäume sind in der Biotopkarte mit ungefähigem Standort dargestellt (zwei Fichten am westlichen Rand der Wohngrundstücke, ein Apfelbaum und eine Birke innerhalb der ruderalen Staudenflur). Weitere, nicht geschützte Solitäräume sind mit ungefähigem Standort auf dem Wohngrundstück und dem Betriebsgelände dargestellt. Innerhalb der Staudenflur mit Gehölzbewuchs sind die nicht geschützten Gehölze nicht gesondert dargestellt. Näheres siehe „Baumbestand“ unten. Die ökologische Wertigkeit der Solitäräume wird als „mittel“ (2) eingestuft.

Eichenforst (Stieleiche, Traubeneiche); (08310, WLQ)

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, nördlich des Waldweges, wird der Wald aus Stieleichen gebildet. Es handelt sich lediglich um eine kleine Fläche.

Da die Bestockung mit Stiel-/Traubeneichen der potentiell natürlichen bzw. ursprünglichen Vegetation entspricht, ist dieser Waldbereich von hoher Wertigkeit (3).

Laubholzforste (weitgehend naturferne Forste und aus Sukzession hervorgegangene Wälder mit nicht heimischen Holzarten), sonstige Laubholzarten (Roteiche) (08380, WLS)

Der südwestliche Teil des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Waldbestandes besteht aus Roteichen (Stammdurchmesser ca. 15-25 cm). Der naturschutzfachliche Wert dieser aus Amerika eingeführten Forstbaumart ist stark eingeschränkt. Das Roteichenlaub ist schwer zersetzbar und hat daher negative Einflüsse auf Bodenbildung und Vegetationsstrukturen. Roteichen bieten nur wenigen Tierarten Lebensraum (geringe Biodiversität). Die Roteiche wird vom Bundesamt für Naturschutz als invasive Art eingestuft, für die Managementmaßnahmen ergriffen werden sollen (gemäß § 40 Bundesnaturschutzgesetz sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um einer Gefährdung von Ökosystemen, Biotopen und Arten durch Tiere und Pflanzen nichtheimischer oder invasiver Arten entgegenzuwirken).¹⁴ Der Wert des Roteichen-Bestandes wird als „gering“ eingestuft (1).

Laubholzforste (weitgehend naturferne Forste und aus Sukzession hervorgegangene Wälder mit nicht heimischen Holzarten), mehrere Laubholzarten in etwa gleichen Anteilen (08390, WLM)

Nordwestlich der Wendestelle im Norden des Plangebietes wachsen große Birken (*Betula pendula*) und Espen (*Populus tremula*). Auch der Bestand südlich des dort beginnenden Waldweges setzt sich aus Espen und Birken zusammen. Eine Strauchschicht ist ausgebildet, sie besteht u.a. aus Holunder. In der Krautschicht wurden u.a. Märzveilchen (*Viola odorata*) angetroffen. Der Wert der Bestände für Tiere und Pflanzen wird als „mittel“ eingestuft (2).

Lärchenforst (08460, WNL)

Inmitten des Roteichenforstes befindet sich ein kleinerer Lärchenbestand, ohne Strauch- und Krautschicht. Der Biotopwert des Bestandes wird als „mittel“ eingestuft (2).

Kiefernforst, ohne Misch- oder Nebenbaumarten (08480, WNK)

Der nördliche Teil des Waldbestandes stellt sich als nahezu reiner Kiefernforst mit einzelnen Birken dar. Die Stammdurchmesser betragen zwischen 15 cm und 30 cm. Eine Strauchschicht ist nur teilweise ausgebildet. In der Krautschicht finden sich u.a. Wald-Sauerklee (*Oxalis acetosella*) und Wurmfarne (*Dryopteris carthusiana*), außerdem Gartenflüchter wie Mahonie (*Mahonia spec.*), Maiglöckchen (*Convallaria majalis*), Efeu (*Hedera helix*) und Silbergoldnessel (*Galeobdolon argentatum*). Der Biotopwert des Kiefern-Bestandes wird als „mittel“ eingestuft (2).

¹⁴ Nehring, Stefan; Kowarik, Ingo; Rabitsch, Wolfgang und Essl, Franz (Hrsg.) 2013: Naturschutzfachliche Invasivitätsbewertungen für in Deutschland wild lebende gebietsfremde Gefäßpflanzen. BfN-Skripten 352.

Nadelholzforste mit Laubholzarten (naturferne Forste), Hauptbaumart Kiefer, Mischbaumart (>30%) Roteiche (0868X8, WAKxS)

Östlich des Roteichenbestandes und südlich des reinen Kiefernbestandes befindet sich ein Kiefernforst mit größeren Anteilen von Roteiche, wobei die Roteichen jünger sind als die Kiefer. Es gibt eine Strauchschicht v.a. aus Spätblühender Traubenkirsche (*Prunus serotina*), jedoch mit geringer Deckung. Eine Krautschicht ist kaum ausgeprägt, vereinzelt findet sich u.a. Wurmfarne (*Dryopteris carthusiana*). Der Biotopwert des Bestandes wird aufgrund des Roteichenanteils und der Spätblühenden Traubenkirsche als „gering“ eingestuft (1).

Einzel- und Reihenhausbebauung mit Obstbaumbestand (121262, OSRO)

Nördlich des derzeitigen Betriebsgeländes befinden sich zwei Wohngrundstücke mit kleinen Einfamilienhäusern, die nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden. Auf den Grundstücken finden sich mehrere Schuppen, ein gepflasterter Fahrweg sowie Baumbestände (Fichten, Walnuss, mehrere Apfelbäume), Koniferen, Sträucher, Zierpflanzen und Scherrasen. In Richtung Straße werden die Grundstücke durch eine Formschnitthecke und einen Zaun abgegrenzt.

Die Wertigkeit der Gehölze für Tiere und Pflanzen wird als „mittel“ eingestuft (2). Die Flächen ohne Vegetationsbestand (Gebäude, Wege) sind hingegen ohne Wert (0).

Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb) 12312, OGGV mit den Teilflächen:

Teiche Überwiegend bis vollständig verbaut bzw. technisches Becken (02153, STT)

Im Zentrum des bestehenden Betriebsgeländes befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken. Es ist in zwei Bereiche gegliedert: ein Folienbecken mit sehr steiler, vegetationsfreier Böschung, das bei der Begehung wassergefüllt war sowie ein grasbewachsenes Überlaufbecken, mit steiler Böschung und Gehölzaufwuchs am Rand (u.a. Kiefer). Die Anlage ist von einem Maschendrahtzaun und einer jungen Hainbuchenhecke umgeben. Die Wertigkeit wird als „gering“ eingestuft (1).

Artenarmer Zierrasen/Scherrasen, mit locker stehenden Bäumen (051622, GZAG)

Am nördlichen Rand der bestehenden Betriebsfläche, angrenzend an die Wohngrundstücke, finden sich Rasenflächen, die im rückwärtigen Bereich mit mehreren Bäumen bestanden sind (Eiche, Birke, Kiefer). Am Sozialgebäude im Zentrum der bestehenden Betriebsfläche bilden Rasenflächen mit zwei großen Bäumen und auch Baumneupflanzungen einen Pausen- und Aufenthaltsbereich im Grünen mit Sitzgelegenheit. Die Wertigkeit für Tiere und Pflanzen wird als „mittel“ (2) eingestuft.

Artenarmer Zierrasen/Scherrasen, weitgehend ohne Bäume (051621, GZAO)

An den Seiten der Fahr- und Bewegungsflächen des Betriebsgeländes befinden sich teilweise Rasenflächen ohne Baumbestand. Die Wertigkeit für Tiere und Pflanzen wird als „gering“ (1) eingestuft.

Versiegelter Weg (12654, OVWV)

Im dem zur Pausenerholung genutzten Bereich im Zentrum des derzeitigen Betriebsgeländes befindet sich ein gepflasterter Fußweg; auch die Fläche mit der Sitzgelegenheit ist gepflastert. Die Fläche ist weitgehend ohne Wert für Tiere und Pflanzen (0).

Pflasterstraße (12611, OVSP)

Die Umfahrung auf der Rückseite des Betriebsgeländes (Westen) ist mit versickerungsfähigem Betonsteinpflaster befestigt. Der Biotoptyp ist weitgehend ohne Wert für Tiere und Pflanzen (0), hat jedoch Bedeutung für die Grundwasserneubildung und das Lokalklima.

Straßen mit Asphalt- oder Betondecken (12162, OVSB)

Die Bewegungsflächen, Rampen etc. auf dem Betriebsgelände sind betoniert. Der Biotoptyp ist weitgehend ohne Wert für Tiere und Pflanzen (0).

Parkplatz, teilversiegelt (12642, OVPT)

An der nördlichen Grenze des bisherigen Betriebsgeländes, südlich des Wohnhauses, wird eine kleinere geschotterte Fläche als Pkw-Stellfläche genutzt. Auch neben dem Regenrückhaltebecken befindet sich eine geschotterte Pkw-Stellfläche. Der Biotoptyp ist weitgehend ohne Wert für Tiere und Pflanzen (0).

Pflasterstraße 12611, OVSP

Parallel zur Bahnstrecke verläuft an der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine alte gepflasterte Straße, die im Norden in eine Wendestelle mündet. Ein Biotopwert wird der Pflasterstraße nicht zugeordnet (0), allerdings ist zu beachten, dass Zauneidechsen die Pflasterstraße überqueren und als Sonnenplatz nutzen können.

Straßen mit Asphalt- oder Betondecken (12162, OVSB)

Im Süden des Geltungsbereiches führt eine betonierte Straße ohne Baumbestand bis zum Parkplatz und Betriebsgelände („Waldstraße“). Der Biotoptyp ist weitgehend ohne Wert für Tiere und Pflanzen (0).

Parkplatz, vollversiegelt 12643, OVPV

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich eine größere betonierte Fläche, die als Stellplatz (Pkw/Lkw) genutzt wird. Die Fläche selbst ist nicht durch Bäume gegliedert. Seitlich befindet sich eine Rasenfläche mit Sickermulden und Baumpflanzungen. Die Wertigkeit für wird als „gering“ (1) eingestuft.

Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung 12652, OVWW

Zu den bisherigen Wohngrundstücken führt ein geschotterter Fahrweg. Im Norden des Geltungsbereiches verläuft ein unbefestigter Waldweg. Der Biotoptyp ist weitgehend ohne Wert für Tiere und Pflanzen (0).

Tiere

In Abstimmung mit der UNB waren entsprechend der vorliegenden Biotopausstattung die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Waldameisen zu betrachten. Mit den Untersuchungen wurde im Frühjahr 2014 begonnen. Sie wurden im Mai 2015 abgeschlossen.

Zauneidechsen

Die Zauneidechse ist nach der FFH-Richtlinie (Anhang IV) streng geschützt und nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. In der Roten Liste Deutschlands wird die Art in der Vorwarnliste (V) geführt und in der Roten Liste des Landes Brandenburg als gefährdet (3) eingestuft. Daraus ergibt sich, dass eine Zulässigkeit des Vorhabens nach § 19 BNatSchG in Bezug auf die Habitate der Zauneidechse nur dann gegeben ist, wenn abgesichert ist, dass die Lebensraumstrukturen nicht zerstört werden bzw. im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang ersetzt werden können.

Innerhalb des Plangebietes finden sich im Nordosten Flächen, die als Zauneidechsenhabitat potentiell in Betracht kommen. Es handelt sich dabei um mehrjährige ruderale Staudenfluren, die entlang der Pflasterstraße parallel zur Bahnlinie verlaufen. Die Staudenfluren sind in weiten Teilen hochwüchsig bzw. verkrautet und weisen v.a. im mittleren Bereich einen teilweise dichten Gehölzaufwuchs (Kiefer, Ahorn, Birke, Wildrose, Apfel etc.) auf. Aufgrund der hochwüchsigen/krautigen Staudenfluren sowie dem teilweise dichten Gehölzaufwuchs mangelt es in den von Eingriff betroffenen potentiellen Zauneidechsenhabitaten an offenen grabfähigen Böden zur Eiablage. Es ist davon auszugehen, dass es sich in weiten Teilen nicht um ein Optimalhabitat für Zauneidechsen handelt.

Entlang der Bahntrasse erstrecken sich außerhalb des Geltungsbereiches weitere ruderale Biotopstrukturen nach Norden, so dass die Vermutung nahe liegt, dass der Lebensraum im Plangebiet Teil eines größeren Gesamtlebensraumes einer Zauneidechsenpopulation ist. Die als Zauneidechsenhabitat potentiell geeigneten, gehölzarmen Bereiche der ruderalen Staudenflur innerhalb des Geltungsbereiches sind in der Karte zum Artenschutz (siehe nachfolgende Seite) dargestellt.

Die Begehungen zur Erfassung der Zauneidechsenbestände im Plangebiet fanden bei günstigen klimatischen Bedingungen an fünf Terminen im Jahr 2014 sowie an einem Termin im Jahr 2015 statt (31.03.2014, 15.04.2014, 09.05.2014, 03.06.2014 und 07.07.2014 sowie am 07.05.2015). Durch den langen Zeitraum konnte die Erfassung adulter und subadulter Tiere erfolgen. Darüber hinaus war auch die Möglichkeit eines Nachweises von Schlüpflingen gegeben. Die Untersuchungen erfolgten anhand von Sichtungen, durch das Umdrehen von Steinen, Holz- und Rindenresten sowie durch das Aufsuchen geeigneter Sonnenplätze. Auf den angesprochenen Flächen erfolgten bei zwei Terminen im Jahr 2014 sowie bei dem Termin im Mai 2015 Sichtnachweise von Zauneidechsen (insgesamt vier adulte Weibchen sowie ein subadultes Tier). Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass der tatsächliche Bestand um ein mehrfaches größer ist. Zauneidechsen sind standorttreu und legen kaum Entfernungen von mehr als 100 m zurück. Pro Tier besteht ein durchschnittlicher Platzbedarf von ca. 25 m².



Vereinzelter Nachweis von Zauneidechsen im Bereich hochwüchsiger Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs

Avifauna

Die Mischung der Strukturen aus Wald, Waldsaum und Ruderalflur ist die Grundlage für die angetroffenen Arten der Avifauna. Innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich Versteckplätze, Nistmöglichkeiten sowie Nahrungshabitate für Arten der genannten Lebensräume. Am nordöstlichen Rand konnte eine abgestorbene Birke mit besetzter Bruthöhle des Buntspechtes kartiert werden, die Alttiere wurden bei der Fütterung beobachtet.

Die Brutvogelkartierung erfolgte in Anlehnung an die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et al. 2005). Aufgrund der Größe des Plangebietes erfolgten die Bestandsaufnahmen in Anlehnung an die Revierkartierung entsprechend der zuvor genannten Termine der Kartierungen der Zauneidechse, überwiegend in den rufintensiven Morgen- und Vormittagsphasen bei entsprechend günstiger Witterung (sonnig, windstill bis schwachwindig) statt. Die Erfassung erfolgte durch das Verhören der Gesänge oder Rufe, Sichtungen sowie Revieranzeigen durch nestbauende bzw. futtersuchende oder -tragende Alttiere.

Im Ergebnis gibt es eine Reihe von Arten, die durch Gesang oder Ruf verhört werden konnten bzw. bei der Futtersuche/ Fütterung beobachtet wurden, vereinzelte Reviermittelpunkte konnten festgestellt bzw. Niststätten gesichtet werden:

| Deutscher Name | Wissenschaftlicher Name | RL D | RL BB | Mehrfach-sichtungen | Brutreviere Nachgew. | Niststandorte nachgew. |
|-----------------|--------------------------------|------|-------|---------------------|----------------------|------------------------|
| Amsel | <i>Turdus merula</i> | -- | -- | x | | |
| Blaumeise | <i>Parus caerulea</i> | -- | -- | x | | |
| Buchfink | <i>Fringilla coelebs</i> | | -- | x | | |
| Buntspecht | <i>Picooides major</i> | | -- | x | x | x |
| Fitis | <i>Phylloscopus trochilus</i> | -- | -- | x | | |
| Gartengrasmücke | <i>Silvia borin</i> | -- | -- | x | x | |
| Grünfink | <i>Carduelis chloris</i> | -- | -- | | | |
| Kleiber | <i>Sitta europaea</i> | -- | -- | x | | |
| Kohlmeise | <i>Parus major</i> | -- | -- | x | | |
| Schwanzmeise | <i>Aegithalos caudatus</i> | | -- | x | | |
| Zaunkönig | <i>Troglodytes troglodytes</i> | | -- | x | | |
| Zilpzalp | <i>Phylloscopus collybita</i> | -- | -- | x | | |

RL D= Rote Liste Deutschland; RL BB= Rote Liste Land Brandenburg, V= Vorwarnliste, 3= gefährdet; Arten, die nur mit Mehrfach-sichtungen gekennzeichnet sind, nutzen das Gebiet mindestens zur Nahrungssuche

Waldameisen

Innerhalb des Waldes wurden keine Ameisennester angetroffen. Im nordwestlichen Randbereich wurde am Waldrand in der Nähe des Weges ein Nest der Roten Waldameise (*Formica spec.*) nachgewiesen.

Baumbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Solitäräume, von denen einige unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Biesenthal¹⁵ fallen.

Gras- und Staudenfluren mit Gehölzbestand neben der Pflasterstraße (außerhalb des besiedelten Bereiches):

- Der überwiegende Teil der hier vorhandenen Gehölze fällt mit Stammdurchmessern unter 19 cm nicht unter den Schutz der Baumschutzsatzung.
- Unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen in der nördlichen Hälfte der Fläche ein Apfelbaum und in der südlichen Hälfte drei Birken (eine zweistämmig).

Ehemalige Wohngrundstücke (besiedelter Bereich):

- Im vorderen Bereich befinden sich zwei Fichten, wovon eine aufgrund ihres Stammdurchmessers unter die Baumschutzsatzung fällt, außerdem zwei Walnussbäume (geschützt) sowie zwei Apfelbäume (nicht geschützt).
- Im hinteren Bereich befinden sich sechs Apfelbäume, an der nordwestlichen Grenze zum Wald hin zudem drei weitere Fichten, von denen zwei aufgrund ihres Stammdurchmessers geschützt sind.

Bereits in Betrieb befindliche Gewerbefläche:

- Seitlich der nördlichen Umfahrung stehen zwei größere Kiefern, zwei Eichen und zwei Birken, die alle unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen. Die Kiefer südlich der Umfahrung wird zum Erhalt festgesetzt.
- Im Zentrum stehen zwei große Roteichen (zum Erhalt festgesetzt) und drei neugepflanzte kleinkronige Bäume (Blutpflaume, Trompetenbaum).
- Am südlichen Rand des Geltungsbereiches stehen fünf Birken, ein Ahorn und eine Kiefer, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen.
- Im Bereich der südlichen Zufahrt und neben dem derzeitigen Parkplatz befinden sich im Geltungsbereich drei neugepflanzte Bäume.

Teile des Baumbestandes sind nicht in der Plangrundlage des Bebauungsplans enthalten und wurden anhand von Vor-Ort-Begehungen und Luftbildern verortet.

2.5.2 Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Mit der Planung werden die Grundlagen für die Erweiterung des Gewerbebetriebes in Richtung Norden und Osten geschaffen. Betroffen sind Waldflächen, Wohnbauten, ruderalen Wiesen und Staudenfluren mit Gehölzbewuchs, zum kleineren Teil auch bereits versiegelte Fläche (Parkplatz).

¹⁵ Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Biesenthal (Baumschutzsatzung) vom 25. August 2006.

Eingriffsbeurteilung Biotope

Geht man vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der hier zulässigen Versiegelung aus und zieht die bereits vegetationslosen Flächen ab, kommt man zu folgendem Ergebnis:

Durch die Planung wird der Verlust von Vegetationsfläche bzw. Lebensraum in einer Größenordnung von zusätzlich insgesamt ca. 25.840 m² ermöglicht. Damit liegt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere und damit ein Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Es wird davon ausgegangen, dass die bauliche Inanspruchnahme von Vegetationsflächen nicht innerhalb des derzeit bereits gewerblich genutzten Gebietes stattfindet, sondern nördlich und östlich davon. Auch wird davon ausgegangen, dass der im Süden des Geltungsbereiches umfasste Bereich der betonierten öffentlichen Straße unverändert bleibt.

Es wird angenommen, dass auf den Erweiterungsflächen die derzeit vorhandene Vegetation vollständig verloren geht, mit Ausnahme des zum Erhalt festgesetzten Stieleichenforstes an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Im Folgenden wird daher zunächst (Schritt 1) die gesamte Fläche der Biotope im Erweiterungsbereich angerechnet. Eine Bebauung ist jedoch nicht auf der ganzen Fläche zulässig, sondern nur auf 80% (GRZ 0,8), bezogen auf das Gewerbegebiet. 20 % des Gewerbegebietes bleiben unbebaut, die darauf zu erwartenden Biotoptypen werden im zweiten Schritt gegengerechnet.

Schritt 1

| Wertigkeit des Biotoptyps | Biotoptypen | Flächengröße | Erheblichkeit / Flächenfaktor | Fläche x Faktor = Kompensationsanfordernis* |
|--|---|-----------------------------|-------------------------------|---|
| Sehr hoch (4) | - | - | 2 | - |
| Hoch (3) | Stieleichenforst | nicht betroffen | 1,5 | - |
| Mittel (2) | Ruderales Staudenfluren mit Gehölzbewuchs, Laubholzforst Birke/Pappel, Lärchenforst, Kiefernforst, Einzelhausbebauung mit Obstbäumen, Scherrasen mit Bäumen und Sickermulde | 18.156 m ² | 1 | 18.156 m ² |
| Gering (1) | Roteichenforst, Kiefernforst mit Roteichenanteil, verarmte ruderales Wiesen | 13.633 m ² | 0,5 | 6.817 m ² |
| Ohne Wert (0) | Pflasterstraße, Gebäude, Parkplatz vollversiegelt, Wege | 4.506 m ² | Unerheblich / kein Eingriff | - |
| Summe (Flächengröße angenommener Erweiterungs-/ Eingriffsbereich) | | 36.295 m² | | 24.972 m² |

In den als Vegetationsflächen auszubildenden 20% des Gewerbegebietes (ca. 9.935 m²) ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) mit ca. 4.170 m² enthalten. Dies entspricht ca. 8 % der Fläche des gesamten Gewerbegebietes. Der Biotopwert der Maßnahmenfläche im Zielzustand entspricht dem der verlorengehenden ruderalen Staudenflur (mittel). Die Fläche wird mit Faktor 1 vom Kompensationsflächenerfordernis abgezogen.

Es wird angenommen, dass die übrigen unbebauten Flächen im Erweiterungsbereich durch Scherrasen bewachsen sein werden (20% von 36.295 m² \pm 7.260 m², abzüglich SPE-Fläche von 4.170 m², daraus ergeben sich ca. 3.090 m²). Entsprechend des Biotopwertes werden diese Flächen mit Faktor 0,5 vom Kompensationsflächenerfordernis abgezogen (1.545 m²).

Schritt 2

| Wertigkeit des Biotoptyps | Biotoptypen | Flächengröße | Erheblichkeit / Flächenfaktor | Fläche x Faktor = Abzug vom Kompensationserfordernis laut Schritt 1 |
|---------------------------|--|----------------------------|-------------------------------|---|
| Mittel (2) | Ruderaler Gras- und Staudenfluren (SPE-Fläche) | 4.170 m ² | 1 | 4.170 m ² |
| Gering (1) | Zierrasen | 3.090 m ² | 0,5 | 1.545 m ² |
| Summe | | 7.260 m² | | 5.715 m² |

Für die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ergibt sich daraus ein erforderlicher Flächenumfang von **19.257 m²**.

Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden über die Kompensation des Schutzguts Bodens (siehe Kapitel 2.3) sowie der Kompensation der Waldverluste (siehe unten) mit abgegolten. Durch die in Aussicht gestellten Maßnahmen zur Renaturierung von vier Moorstandorten im Amt Biesenthal-Barnim (Kostenumfang: 197.000 €), der Entsiegelung von Flächen in Lanke (Kostenumfang: 56.230 €) sowie der Erstaufforstung von Waldflächen (Flächenumfang: 19.230 m²) und der Durchführung von waldverbessernden Maßnahmen (Flächenumfang: 33.650 m²) jeweils im Amt Biesenthal-Barnim können die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere in der näheren Umgebung sowie im gleichen Naturraum **adäquat mit kompensiert** werden.

Waldumwandlung

Die Planung macht die **Umwandlung von Wald** in eine andere Nutzungsart (Gewerbe) auf einer Fläche von **19.230 m²** erforderlich. Eine ursprünglich (im Vorentwurf zum Bebauungsplan) vorgesehene Inanspruchnahme von zusätzlichen Waldflächen außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Fläche von 3.500 m² entfällt.

Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Rechtsgrundlage ist § 8 des Landeswaldgesetzes Brandenburg (LWaldG)¹⁸, hierzu ist die zugehörige Verordnung zu beachten (VV § 8 LWaldG)¹⁹. Der Waldumwand-

¹⁸ Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33]).

¹⁹ Verwaltungsvorschrift zu § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (VV § 8 LWaldG) Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 2.11.2009

lunsantrag ist vom Vorhabenträger gesondert an die Forstbehörde zu richten²⁰. Alternativ kann das Waldumwandlungsverfahren auch in das Bebauungsplanverfahren integriert werden²¹, was im vorliegenden Verfahren jedoch nicht beabsichtigt ist. Die Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Zum materiellen Ausgleich der Umwandlung von bestockten Waldflächen zählen Ersatzaufforstungen und Maßnahmen zur Verbesserung des Waldzustandes, z.B. durch Voranbau und Maßnahmen der Waldrandgestaltung. Die Ersatzaufforstung muss so festgelegt sein, dass die Entwicklung einer standortgerechten, naturnahen Waldgesellschaft gewährleistet ist.

Der Flächenumfang der Waldumbaumaßnahme wird waldderechtlich hergeleitet. In Anwendung der Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG ergibt sich für die im B-Plan „Waldstraße“ vorgesehenen Waldumwandlungsflächen aufgrund der ausgewiesenen Waldfunktionen ein **Kompensationsverhältnis** von **1: 2,75**:

Grundkompensation + Lokaler Klimaschutzwald + Erholungswald
Faktor 1 + Faktor 1 + Faktor 0,75

Daraus ergibt sich ein Gesamtkompensationserfordernis in Höhe von ca. **52.880 m²**.

Die Kompensation soll sich zusammensetzen aus einer **Erstaufforstung** im Verhältnis **1:1** (Aufforstungsfläche von **19.230 m²**) sowie **waldverbessernden Maßnahmen** im Verhältnis **1: 1,75** (Waldumbaupläche von **33.650 m²**). Durch die Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH (BFU) wurden Flächen für eine Erstaufforstung und waldverbessernden Maßnahmen Flächen im Amt Biesenthal-Barnim in Aussicht gestellt. Vorgesehen sind Flächen im Bereich der Gemarkung Biesenthal, Flur 12, Flurstücke 714 und 715. In Abstimmung mit der Oberförsterei Eberswalde erfolgt im weiteren Verfahren eine konkrete Festlegung und Ausgestaltung geeigneter Flächen.

Für eine Waldumwandlung in der genannten Größenordnung ist gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (§ 3c in Verbindung mit Anlage 1, Nr. 17.2.3 UVPG) eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Bei einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls ist nur dann nachfolgend eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn trotz der geringen Größe oder Leistung des Vorhabens, nur aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten gemäß den in der Anlage 2 Nr. 2 UVPG aufgeführten Schutzkriterien, erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Im vorliegenden Fall wird eine reguläre Umweltprüfung nach Baugesetzbuch (UP) durchgeführt. Diese entspricht inhaltlich einer vollständigen Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG (UVP). Die standortbezogene UVP-Vorprüfung ist im Normalfall nur eine Vorstufe, auf deren Grundlage über die Pflicht zur Durchführung einer vollständigen UVP entschieden wird. Die reguläre Umweltprüfung nach BauGB, deren Ergebnis der vorliegende Umweltbericht ist, geht von der Untersuchungstiefe über eine UVP-Vorprüfung hinaus. Diese erübrigt sich daher im vorliegenden Fall²².

²⁰ Antragsformular unter http://forst.brandenburg.de/media_fast/4055/antragwu.pdf

²¹ Hierzu siehe auch: Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg auf Bebauungspläne vom 14. August 2008

²² Die Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG enthält einen Vordruck für einen „Prüfvermerk Umweltverträglichkeit (UVP-Vorprüfung)“ mit den Kriterien des Anlage 2 Nr. 2 UVPG. Eine Beantwortung der auszufüllenden Felder findet sich im Anhang zum vorliegenden Umweltbericht.

Auswirkungen auf den Baumbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich 22 geschützte Bäume. Davon sind zwei geschützte Bäume zu Erhalt festgesetzt. Es muss davon ausgegangen werden, dass die verbleibenden **20 geschützten Bäume** im Zuge der Umsetzung der Planung **gefällt** werden. Sofern die Fällung von Bäumen für die Verwirklichung von baulichen Vorhaben erforderlich wird, ist durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Genehmigung von Baumfällungen bei der Stadt Biesenthal einzureichen. Erst nach der Antragstellung mit entsprechenden Aussagen zu möglichen Ersatzpflanzungen kann, soweit keine artenschutzrechtlichen Belange (bspw. besetzte Baumhöhlen) entgegenstehen, eine Genehmigung für den Zeitraum vom 01.10.- 28.02. eines jeweiligen Jahres in Aussicht gestellt werden.

Die Zahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen richtet sich nach den Stammumfängen der betroffenen Bäume. Danach ergeben sich gemäß Biesenthaler Baumschutzsatzung **Ersatzpflanzungen** von **41 Bäumen**, davon 31 Laubbäume (Stammumfang mindestens 12 – 14 cm) und 10 Nadelbäume (Höhe 150 cm). Die Pflanzung erfolgt gemäß den Vorgaben der Biesenthaler Baumschutzsatzung in Abstimmung mit der Stadt Biesenthal. Soweit Ersatzpflanzungen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich oder unzweckmäßig sind, ist eine Ersatzzahlung zu entrichten. Die Höhe der Ersatzzahlung richtet sich nach den ortsüblichen Preisen der Bäume, die ansonsten als Ersatzpflanzung festzusetzen wären und den erforderlichen Pflanz- und Pflegekosten.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Dem Eintreten der Verbotstatbestände ist von vornherein durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG lägen im vorliegenden Fall voraussichtlich nicht vor.

Für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5, Sätze 2 bis 5 BNatSchG. Danach sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten relevant. Bei anderen, "lediglich" nach nationalem Recht aufgrund der Bundesartenschutzverordnung oder nach Landesrecht besonders bzw.

streng geschützten Arten greifen die Zugriffsverbote nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG).

Verstöße gegen die Verbote der Nummern 1 und 3 liegen auch dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, hierzu können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

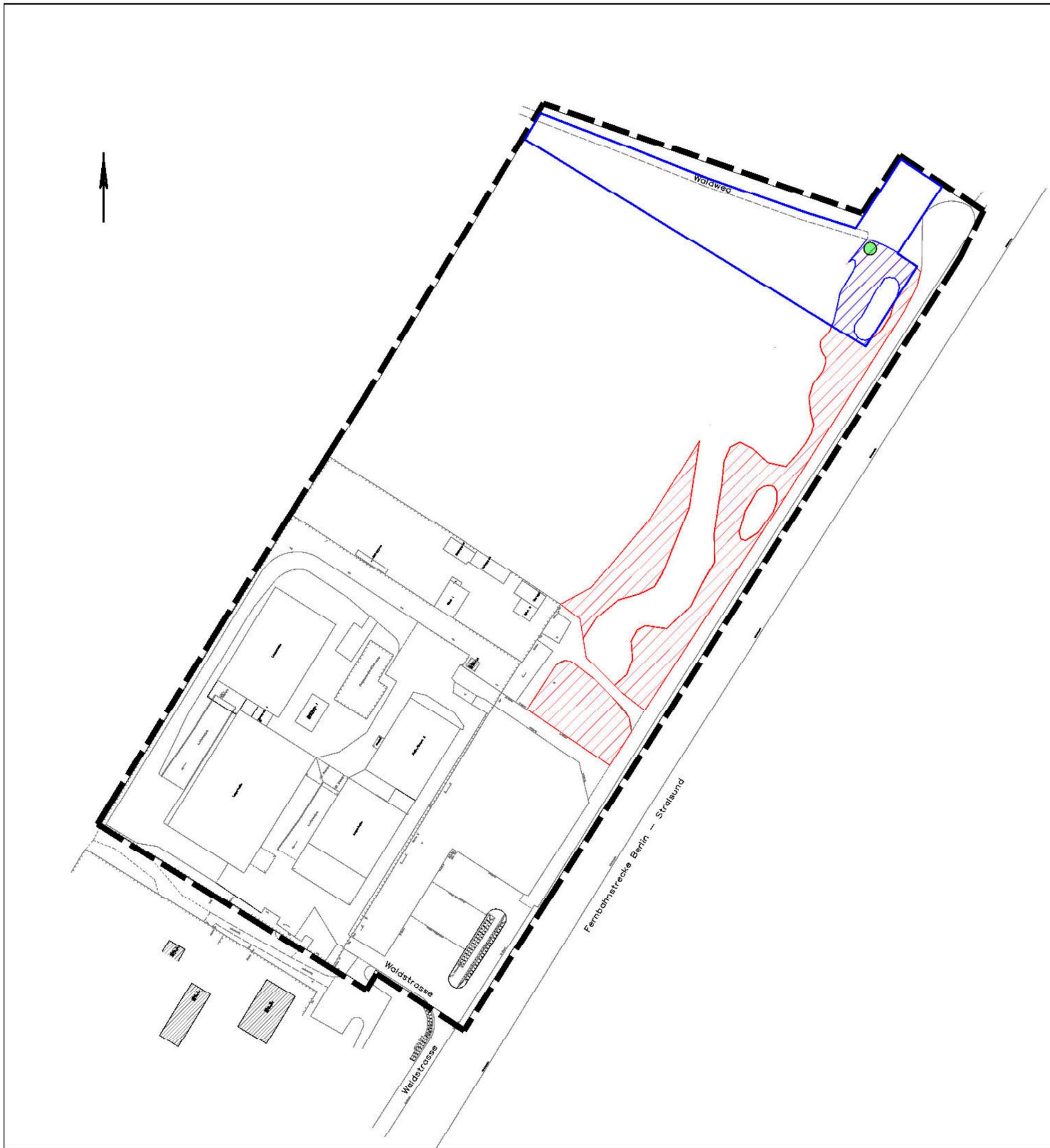
Durch die Umsetzung der Planung könnten ohne Umsetzung von Abhilfemaßnahmen folgende Verbotstatbestände berührt werden:

Zauneidechse (*Lacerta agilis*, streng geschützt nach FFH-RL (Anhang IV-Art))

- *Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen* (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
Auf den Flächen, auf denen sich Zauneidechsen bewegen (ruderales Staudenfluren und Pflasterstraße zwischen Ruderalflächen und Bahnschienen) und auf denen bau- oder bauvorbereitende Arbeiten geplant sind, kann es ohne entsprechende Maßnahmen zu einer Tötung von Individuen und/oder zu einer Zerstörung von im Boden befindlichen Eier kommen und damit zur Verletzung des Tötungsverbotes.
- *Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten* (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
Teilbereiche der ruderalen Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs (geeignete Habitate auf einer Fläche von ca. 4.200 m²) weisen eine Habitateignung für Zauneidechsen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte auf. Durch die geplante Bebauung bzw. Versiegelung gehen diese Flächen zum großen Teil verloren (3.725 m²). Ein kleinerer Teil im Norden wird als Maßnahmenfläche (SPE-Fläche) festgesetzt und bleibt als Lebensraum erhalten (475 m²). Ohne wirksame Umsetzung von CEF-Maßnahmen käme es zu einer Verletzung des artenschutzrechtlichen Zugriffsverbotes.

Das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verboten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bezüglich der Zauneidechse kann durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Schaffung eines Zauneidechsen-Ersatzlebensraumes vor Beginn der Beeinträchtigung des bestehenden Zauneidechsenhabitats (CEF-Maßnahme 1).
- Soweit möglich, Vergrämung der Zauneidechsen in die verbleibenden sowie neu geschaffenen Bereiche (SPE-Fläche \triangleq CEF-Maßnahmenfläche) außerhalb des Eingriffsbereiches im Norden des Plangebiets.
- Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen unmittelbar nach der Winterruhe (witterungsabhängig März/April) in den zuvor hergerichteten Ersatzlebensraum; so kann vermieden werden, dass eine Eiablage noch im Eingriffsbereich stattfindet. Für den Abfang ist ein Antrag auf Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.
- Während der Bauphase: Errichtung von Bauzäunen an der Grenze zwischen den Baumaßnahmen und den noch besiedelten Lebensräumen sowie dem neu geschaffenen Ersatzlebensraum, um ein Befahren sowie Nutzung als Materiallager zu verhindern.



Legende

- Verlust potentieller Zauneichsenhabitate**
 Verlust potentiell geeigneter Habitatstrukturen für die Zauneichse: ruderales Strauchengebüsch in den Bereichen ohne dichten Gehölzaufwuchs (3.725 m²)
- Erhalt potentieller Zauneichsenhabitate**
 Erhalt potentiell geeigneter Habitatstrukturen für die Zauneichse: ruderales Strauchengebüsch in den Bereichen ohne dichten Gehölzaufwuchs (475 m²)
- Erhalt vorgefundenes Ameisennest**
 Vorgefundenes Nest der Roten Waldameisen (Formica spec.)
- SPE-Fläche (CEF-Maßnahmenfläche)**
 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1.170 m²) - Herstellung und Aufwertung von Zauneichsenhabitaten

Amt Biesenthal-Barnim

Bebauungsplan "Waldstraße" Stadt Biesenthal

Karte Artenschutz
 Bestand + Maßnahmen
 Stand: August 2016

1:1.000

W.D.W. Kommunalbau- und Versorgungsamt
 Louis-Wolff-Str. 1
 15731 Biesenthal
 Tel. 035 93 91 122
 Fax 035 93 91 122
 www.barnim.de

Dr. Ingeborg Anlauf
 Louis-Wolff-Str. 1
 15731 Biesenthal
 Tel. 035 93 91 122
 Fax 035 93 91 122
 www.barnim.de

- Errichtung eines Folienzaunes um den neu zu schaffenden Ersatzlebensraum, um umgesiedelte Zauneidechsen in der Fläche zu halten. Der Zaun ist während der gesamten Bauzeit funktionstüchtig zu halten und sollte folgende Eigenschaften aufweisen, um ein Überklettern/Untergraben zu verhindern:
 - mindestens 40 cm hoch,
 - 5 cm tief in den Boden eingegraben,
 - Neigung nach außen, Oberkante sollte nach außen überhängen
 - kleine Erdrampen an der Innenseite können das selbständige Abwandern der Tiere begünstigen

Die CEF-Maßnahme 1 zur Schaffung/Aufwertung des Ersatzhabitats wird im Kapitel 3.2 des Umweltberichtes, Teil III der Begründung näher beschrieben.

Brutvögel (Frei- und Höhlenbrüter)

Alle im Gebiet vorkommenden Vogelarten sind als Arten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt. Für sie gelten auch im Rahmen von zulässigen Eingriffen die Verbote des § 44 BNatSchG.

Unter den genannten Arten sind vier Höhlenbrüter, diesbezüglich konnte ein Niststättennachweis im Plangebiet erbracht werden. Dieser befindet sich in der zum Erhalt festgesetzten Waldfläche an der nördlichen Grenze des Plangebietes. Unter Einhaltung der gemäß § 39 BNatSchG vorgesehenen Fällzeiträume kann das Auslösen der Verbotstatbestände von § 44 BNatSchG Nr. 1-3 vermieden werden.

Die Gartengrasmücke ist ein typischer Gebüschbrüter, für die Art liegen Revieranzeigen vor, die auf ein Nest im Bereich der Gehölze der zwei- und mehrjährigen ruderalen Stauden- und Distelfluren schließen lassen. Die Gartengrasmücke nutzt jährlich gleiche Reviere, nicht jedoch das vorjährige Nest. Mit der Einhaltung der oben genannten Fällzeiträume kann auch in diesem Fall das Auslösen von Verbotstatbeständen vermieden werden.

Es tritt folgender Konflikt auf:

- *Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)*

Durch die Beseitigung der Vegetation auf der Fläche während der Brutzeit der Art kann es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung von Gelegen kommen. In diesem Fall würde ohne Gegenmaßnahmen das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot ausgelöst.

Bei den darüber hinaus vorkommenden Arten (Amsel, Buchfink, Fitis, Grünfink, Zaunkönig und Zilpzalp) handelt es sich um Arten ohne strenge Bindung an ihre Brutstandorte, sie errichten jährlich neue Nester, überwiegend in Gebüsch oder am Boden in krautiger Vegetation. Da in der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet vergleichbare Strukturen vorhanden sind, ist der Verlust innerhalb des Plangebietes nicht irreversibel. Um darüber hinaus jedoch ein Angebot im Plangebiet zu schaffen, dass mittelfristig einen adäquaten Ersatz bietet, werden in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Pflanzungen von Sträuchern vorgesehen (textliche Festsetzung 4.2).

Das Auslösen der oben genannten hier relevanten Zugriffsverbote kann durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

Zur Vermeidung des Auslösens des Tötungsverbot:

- Einhaltung der in § 39 BNatSchG genannten Zeiträume zur Beseitigung der Vegetation im Bereich der ruderalen Stauden- und Distelfluren.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung kann in Hinblick auf die betrachteten Arten bei fachgerechter und fristgemäßer Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die Planung nicht ausgelöst werden.

Das angetroffene Waldameisennest liegt im Bereich der SPE-Fläche bzw. CEF-Maßnahmenfläche für die Zauneidechse. Es bleibt damit erhalten.

Die hügelbauenden Waldameisen (mehrere Arten der Gattung Formica) gehören zu den besonders geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung, nicht jedoch zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie europäisch geschützten Arten. Bei besonders geschützten Arten gilt das Tötungsverbot und das Zugriffsverbot auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), d.h. ein Zerstören der Ameisenhügel ist verboten, ggf. muss der Hügel umgesiedelt werden. Allerdings greifen die Regelungen nicht bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffe. Die Erhaltung des Ameisenhügels ist dennoch vorzusehen, im vorliegenden Fall ist dieser bei den Arbeiten zur Aufwertung des Zauneidechsenhabitats vor Befahren zu schützen.

2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand und Bewertung

Biesenthal liegt im Klimabezirk Barnim, im Bereich des brandenburgisch-mecklenburgischen Übergangsbereiches von subozeanischen und subkontinentalen Klimaeinflüssen. Der Einfluss kontinentaler Luftmassen kann hier zu Situationen geringer Niederschlagsneigung führen, Luftmassen atlantischen Ursprungs führen hingegen zu wintermilden und sommerwarmen Klimaten mit ausreichenden Niederschlägen. Die mittlere Lufttemperatur liegt laut Landschaftsplan im Januar bei $-0,8\text{ }^{\circ}\text{C}$, im Juli bei $17,8\text{ }^{\circ}\text{C}$, der mittlere Jahresniederschlag beträgt 520 mm. Die Karte „Hydrologie und Wasserhaushalt im Land Brandenburg“ gibt für den Jahresniederschlag im Zeitraum 1991-2010 allerdings Werte von über 630 mm an (Modellierungsergebnisse). Winde kommen im Raum Berlin überwiegend aus südwestlichen bis westlichen Richtungen. (Landschaftsplan Stadt Biesenthal 1995, Daten der Messstelle Bernau). Zwischen 1961 und 1990 gab es pro Jahr im Mittel 33,57 Sommertage, 6,2 heiße Tage, 82,27 Frosttage und 26,52 Eistage (Postdam-Institut für Klimafolgenforschung 2009). Für die Zukunft (Zeitraum 2026-2055) wird eine deutliche Zunahme der Sommertage (auf ca. 56-60 Tage) und heißen Tage (ca. 13-15 Tage) und eine Abnahme der Frost- und Eistage vorhergesagt.

Für die Frischluftentstehung haben die Waldgebiete des Gemeindegebietes die größte Bedeutung. Sie wirken zudem als Luftfilter gegen großräumige Schadstoffimmissionen (Landschaftsplan Stadt Biesenthal). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Karte „Klimapotential“ als Frischluftentstehungsgebiet und im Bereich der Bahntrasse als Kaltluft-Entstehungsgebiet dargestellt. Im Wald sind die

Temperaturen tags und nachts stärker ausgeglichen, sodass von Waldbeständen für angrenzende Siedlungsgebiete tagsüber eine kühlende Wirkung ausgeht. Der inzwischen erweiterte Gewerbestandort ist aufgrund seines Baubestandes und Versiegelungsgrades als Fläche mit erhöhter Wärmespeicherung einzuordnen (klimatische Vorbelastung).

Von der bestehenden Gewerbenutzung, insbesondere dem Zu- und Auslieferungsverkehr als auch von der benachbarten Bahntrasse gehen in geringem Umfang Schadstoff- und CO₂- Emissionen aus.

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft

Durch die mit der Planung vorgesehene Rodung des Waldes, der Errichtung von Gebäuden und der Versiegelung von Flächen gehen Frischluft- und Kaltluftentstehungsflächen für das Gemeindegebiet verloren. Eine Versiegelung führt zu einem Aufheizen der bodennahen Luftschichten. Die Beseitigung von Gehölzbeständen führt zu einer Abnahme der Verdunstung bzw. Luftfeuchte. Aufgrund der erheblichen Flächengröße der zulässigen Versiegelung ist von einem Eingriff auch in Bezug auf die Schutzgüter Klima & Luft auszugehen. Dieser lässt sich durch die geplanten Maßnahmen zur Kompensation des Schutzgutes Boden (Moorrenaturierung und Entsiegelung) sowie der Kompensation der Waldeingriffe (Erstaufforstung, Waldumbau) kompensieren.

Für die südlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung ist nicht von einer wesentlichen Erwärmung auszugehen, da sie an die bereits genutzten Bereiche angrenzen und weiterhin von zwei Seiten von Wald umgeben sind, welcher Temperaturspitzen im Sommer ausgleichen kann. Für die auf dem Betriebsgelände arbeitenden Personen wird davon ausgegangen, dass der angrenzende Wald an heißen Tagen ausreichend Abkühlung bewirkt.

2.7 Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit

Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit stehen teilweise in engem Zusammenhang mit anderen Schutzgütern und werden in den jeweiligen Kapiteln beschrieben. So werden beispielsweise lokalklimatische Veränderungen vor allem aus der Perspektive der menschlichen Gesundheit und des menschlichen Wohlbefindens bewertet, auch die Kategorie Landschaftsbild enthält die menschliche Sicht. Das Naturschutzrecht und damit die Eingriffsregelung betrachten Natur und Landschaft generell als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen.

An dieser Stelle sind daher nur solche Auswirkungen zu betrachten, die nicht bereits im Zusammenhang mit anderen Schutzgütern betrachtet werden.

Bestand und Bewertung

Auf dem bereits gewerblich genutzten Teil des Plangebietes arbeiten rund 70 Angestellte der TZMO Deutschland GmbH. Hinzu kommen beauftragte Logistikunternehmen. Die Arbeit findet sowohl in Büros als auch in Hallen und im Freien statt. Für die Pausenerholung stehen ein Gebäude sowie ein begrünter Bereich im Zentrum des Geländes zur Verfügung.

Die ehemaligen Wohngrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht mehr bewohnt. Südlich grenzen an das Plangebiet weitere Wohngebäude an. Die Wohnnutzung ist als empfindliche Nutzung zu berücksichtigen, das zu erwartende Schutzniveau wird durch die Lage im Mischgebiet bestimmt. Die gewerbliche Nutzung findet bereits jetzt in direkter Nachbarschaft zu den Wohngebäuden statt (Lieferverkehr, Be-/Entladen von LKW). Durch die Lage an der Bahntrasse liegt zudem eine Lärmvorbelastung vor (für das Jahr 2025 werden Überschreitungen der Orientierungswerte für das geplante Gewerbegebiet prognostiziert).

Es wurde eine verkehrliche und immissionsschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt²³. Bei einer Verkehrszählung wurden an der Waldstraße 530 Kfz/24 Std. gezählt, davon 13 % Schwerlastverkehr. Auch der Verkehr an den Zufahrtsstraßen durch den Ort wurde erfasst und ein Prognose-Nullfall (ohne das Vorhaben) für das Jahr 2025 prognostiziert.

Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Schutzgut Mensch

Durch die Planung sind potentiell betroffen:

- Die Anwohner der südlich angrenzenden Wohngrundstücke
- Erholungssuchende, die den Wanderweg nutzen
- Die Mitarbeiter der TZMO
- Anwohner der Zufahrtsstraßen

Zum einen ist davon auszugehen, dass es baubedingt zu temporären Lärmbelastungen, Erschütterungen sowie Staubentwicklung etc. durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten kommt. Hiervon sind insbesondere die Anwohner und die Mitarbeiter der TZMO betroffen. Durch die Festlegung von tages- und wochenzeitlichen Bauzeiten ist ein entsprechender Schutz insbesondere vor nächtlichem Lärm zu gewährleisten, um gesundheitliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Anlagebedingt ist aus Sicht der Anwohner vor allem die mögliche Errichtung von weiteren großen Baukörpern (Höhe ca. 15 m) und die deutliche Vergrößerung des bestehenden Betriebsgeländes von Relevanz. Die optische Beeinträchtigung ist jedoch nicht als relevant zu bewerten. Eine starke Verschattung durch die hinzukommenden Gebäude im Bereich des Parkplatzes ist durch die Ausrichtung und den Abstand zum Baufeld nicht zu befürchten.

Die geplante Bebauung konzentriert sich auf die nördlich an das derzeitige Betriebsgelände anschließenden Flächen, die einen größeren Abstand zur südlich angrenzenden Wohnbebauung aufweisen. Zudem wird eine Erweiterung und Bebauung des derzeit vor dem umzäunten Betriebsgelände liegenden Gebietes ermöglicht (u.a. auf derzeitigem Parkplatz, ruderalen Wiesenflächen und ruderalen Staudenfluren). Die Baufelder innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes lassen geringfügige Erweiterungen zu. Der Pausenerholungsbereich im Zentrum des Gebietes liegt außerhalb des Baufeldes.

²³ Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, Stadt Biesenthal: Verkehrliche und immissionsschutzrechtliche Untersuchung – zum Bebauungsplan „Waldstraße“ der Stadt Biesenthal, Ausgabe 02.07.2015 mit Ergänzungen zum Ausgabestand vom 06.09.2016

Mit der Planung des Gewerbegebietes sind Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen zu erwarten. Die nächstgelegenen Wohnbauten finden sich in der Waldstraße (Nr. 1, 1a) sowie der Bahnhofstraße (Nr. 1, 79, 91, 92). Der Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohngebäude zum Gewerbegebiet (Waldstraße 1, 1a [Immissionssorte 04 bis 06]) wurde nach TA Lärm durch die Festlegung der maximalen Flächenschallpegel ermittelt. Die resultierenden Beurteilungspegel unterschreiten die Richtwerte für Mischgebiete an den Gebäuden der Waldstraße 1 und 1a um mehr als 6 dB(A). Damit wurde auch die Vorbelastung durch das bereits bestehende Gewerbe berücksichtigt.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen der Planung auf Luftverunreinigungen und Gerüche ist folgendes festzuhalten: Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes lässt im Baufeld des GE lediglich Betriebe und Nutzungen zu, die den Störgrad eines Mischgebietes nicht überschreiten. Demzufolge sind nur nicht wesentlich störende Vorhaben zulässig. Dies bezieht sich neben Lärmimmissionen auch auf Luftverunreinigungen und Gerüche. Erst in einem Abstand von mindestens 140 m sind im Baufeld des GE nur nicht erheblich belästigende Gewerbeeinrichtungen zulässig. Des Weiteren werden Störfallbetriebe im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Von daher kann von lediglich unerheblichen Auswirkungen auf die Umgebungsnutzungen ausgegangen werden.

Mit der Erweiterung des Gewerbebestandes werden Regelungen zur Lärmreduzierung vorgenommen (siehe Kapitel 4.7 der Begründung Teil II sowie textliche Festsetzungen). Zum Schutz der benachbarten Wohnbevölkerung dürfen im unmittelbar angrenzenden Baufeld des GE (Bestandsfläche) nur Anlagen und Betriebe errichtet und betrieben werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das neue Baufeld im GE (Erweiterungsfläche) wird mit Schalleistungspegeln festgesetzt, die am betreffenden Immissionsort keine Lärmüberschreitung über das vorhandene Mischgebietsniveau zulassen. Die in der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Untersuchung ermittelten maximalen Schalleistungspegel liegen am Tag deutlich über dem pauschalen Flächenschalleistungspegel von 60 dB (A) /m², welcher bei unbekanntem Anlagen laut DIN 18005 zur Prüfung von Gewerbeflächen angesetzt werden kann. Somit ist davon auszugehen, dass mit dem vorgegebenen Schalleistungspegel dem Planungsziel am Tag entsprochen werden kann. Da An- und Ablieferung auch in der Prognose lediglich im Zeitbereich Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) stattfinden sollen, ist auch für den geringeren, maximalen Schalleistungspegel von 52 dB (A) /m² in der Nacht davon auszugehen, dass dem Planungsziel entsprochen werden kann. Darüber hinaus ist durch den Nacht bezogenen Schalleistungspegel ein immissionsverträglicher eingeschränkter Betrieb gewährleistet, um im Baufeld des GE (Erweiterungsfläche) dem Ziel des Bebauungsplanes zur Entwicklung eines allgemein nutzbaren Gewerbegebietes zu entsprechen. Unter diesen Voraussetzungen kommt die immissionsschutzrechtliche Untersuchung zu dem Schluss, dass die Schallemissionen durch das erweiterte Gewerbegebiet laut TA Lärm an der Grundstücksgrenze des Geländes sowie der angrenzenden Wohnbebauung innerhalb vorgeschriebener Grenzwerte liegen. Es tritt also keine Mehrbelastung der betroffenen Anwohner über den zulässigen Grenz- und Orientierungswerten auf.

Betriebsbedingt ist der zusätzlich entstehende Verkehr von Bedeutung, insbesondere der Schwerlastverkehr. Hiervon können neben den direkten Anwohnern auch Anrainer der Zufahrtswege betroffen sein. Dies wurde im Verkehrs- und Lärmgutachten untersucht. Die Zufahrt erfolgt über die Waldstraße, welche im Bereich des Bahnhofs

Biesenthal in die Bahnhofstraße (L 29) mündet. Der LKW-Verkehr wird unmittelbar durch die Ortslage in Richtung Autobahn-Anschlussstelle Lanke geführt und von dort über die BAB 11 weiter verteilt.

Für das Jahr 2025 wurde prognostiziert, dass ohne die Planung knapp 76 LKW (bzw. Schwerlastverkehr) pro 24 Std. die Waldstraße passieren werden. Mit Umsetzung der Planung werden es unter Zugrundelegung der Planungen von TZMO pro Tag voraussichtlich rund 70 LKW mehr. Im Gutachten wurde darüber hinaus die theoretisch maximal denkbare Auslastung berechnet (107-200 LKW pro Tag). Für die Bahnhofstraße West wird von einem zusätzlichen LKW-Verkehr von 164 Fahrzeugen ausgegangen, für die Bahnhofstraße Ost wird kein über den Prognose-Nullfall hinausgehender LKW-Verkehr prognostiziert.

Die mögliche Lärmbelastung durch den zusätzlichen Verkehr wurde anhand der Auslösewerte für die Lärmsanierung gemäß 16. BImSchV bewertet (diese gelten, da es sich nicht um einen Straßenneubau oder eine wesentliche Änderung einer Straße handelt). Die Gutachter kommen zu dem Schluss, dass der zusätzliche Verkehr an den Zufahrtsstraßen keinen Lärmschutzanspruch im angrenzenden Untersuchungsgebiet auslöst²⁴. Die Auslösewerte der 16. BImSchV werden nicht überschritten.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass Schallimmissionen durch den Schienenverkehr auf dem Gelände des Gewerbegebietes prognostiziert werden (ohne weitere Maßnahmen, Prognosejahr 2025), die die Orientierungswerte für das Gewerbegebiet deutlich überschreiten. Die bestehenden Sozial- und Bürogebäude sollten bereits mit angemessenen Schutzmaßnahmen ausgerüstet sein, bei zukünftigen Um- oder Ausbauten müssen Vorgaben für den Schallschutz beachtet werden. Vergleichbares gilt für die benachbarten Wohnhäuser. Das Schienenverkehrsaufkommen wird durch die jedoch nicht beeinflusst. Zur Einhaltung der immissionsrechtlichen Vorgaben wurden textliche Festsetzungen unter Nr. 5 ff. zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgewiesen.

Neben der Erweiterung des Logistikbetriebs wird von der TZMO GmbH auch der Aufbau einer Produktionslinie für Zellstoffartikel (medizinische Einwegprodukte wie OP-Abdeckungen, Binden, Tücher, Windeln etc.) in Erwägung gezogen. Zusätzlich zum bestehenden Logistikbetrieb würde es zum Einsatz von zusätzlichen Maschinen, Geräten, Klebstoffen etc. kommen. Da kein Industrie-, sondern ein Gewerbegebiet geplant ist (es sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig), wird jedoch davon ausgegangen, dass ggf. entstehende Emissionen kein gesundheitsschädliches Niveau erreichen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Von der Planung sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Für den Fall, dass Bodenfunde auftreten sollten, enthält die Begründung zum Bebauungsplan, Teil II, Kapitel 2.6 Vorgaben zum weiteren Vorgehen. Auf diese Weise können Beeinträchtigungen vermieden werden.

²⁴ Lärmschutzansprüche bestehen gemäß 16. BImSchV, wenn: der Neuverkehr mehr als 3 dB(A) Lärmpegelzunahme verursacht und sich der Neuverkehr nicht mit dem öffentlichen Verkehr vermischt und bei erstmaliger oder weitergehender Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

2.9 Darstellung der Wechselwirkungen

Die genannten Schutzgüter stehen miteinander in Beziehung und haben teilweise wechselseitigen Einfluss aufeinander. Diese Wechselwirkungen gehören ebenfalls zu den bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes.

Tab.: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

| Leserichtung ↓ | M E N S C H | P F L A N Z E N | T I E R E | B O D E N | W A S S E R | K L I M A | L U F T | L A N D S C H A F T | K U L T U R - S A C H G Ü T E R |
|------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|------------------|--|--|
| Mensch | | o | o | + | o | -/+ | + | | |
| Pflanzen | - | | o | + | + | o | o | | |
| Tiere | - | +/- | | + | + | o | o | | |
| Boden | - | +/- | + | | + | o | o | | |
| Wasser | - | + | o | + | | o | o | | |
| Klima / Luft | - | + | o | o | o | | o | | |
| Landschaft | - | + | | o | + | o | | | |
| Kultur- / Sachgüter | | | | | | | | | |

- negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/ +positive Wirkung +/- teils positiv, teils negativ

In der obenstehenden Tabelle sind die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet übersichtlich dargestellt. Die dargestellten negativen Wirkungen beziehen sich auf Vorbelastungen des bereits im Betrieb befindlichen Gewerbegebiets.

Auswirkungen der Planung

Änderungen bezüglich des Wirkungsgefüges zwischen den Schutzgütern werden im Zusammenhang der einzelnen Schutzgüter mit berücksichtigt. Darüber hinaus sind im vorliegenden Fall keine in der Auswirkungsprognose speziell zu berücksichtigenden Wechselwirkungen erkennbar.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

3.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

3.1.1 Vor und während der Bauphase durchzuführende Vermeidungsmaßnahmen

V1 Baumfällungen und Rodungen nur in dem gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zugelassenen Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres.

- V2 Reduzierung notwendiger Lagerplätze während der Bauzeit auf das notwendige Minimum.
- V3 Während der Bauphase ist der Grundwasser- und Bodenschutz gemäß der einschlägigen Vorschriften zu gewährleisten (getrennte Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden etc.).
- V4 Während der Bautätigkeiten sind Emissionen von Schadstoffen (v.a. Abgase), Geräuschen, Staub etc. so weit wie möglich zu reduzieren.
- V5 Maßnahmen für Zauneidechsen (Kurzfassung):
- Schaffung eines Zauneidechsen-Ersatzlebensraumes vor Beginn der Beeinträchtigung des bestehenden Zauneidechsenhabitats (siehe CEF-1).
 - Soweit möglich, Vergrämung der Zauneidechsen in die verbleibenden sowie neu geschaffenen Bereiche.
 - Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen unmittelbar nach der Winterruhe.
 - Errichtung von Bauzäunen, um ein Befahren des geschaffenen Ersatzlebensraums zu verhindern.
 - Errichtung eines Folienzaunes um den neu zu schaffenden Ersatzlebensraum, um die vergräzten Zauneidechsen in der Fläche zu halten und ein Rückwandern zu verhindern.
- V6 Errichtung von temporären Bauzäunen zum Schutz angrenzender Vegetationsflächen; Beachtung von DIN 18920.
- V7 Schutz des Waldameisennestes vor Befahren (insbes. bei der Schaffung des Zauneidechsenlebensraumes), durch Abgrenzung mit Flatterband, Bauzäunen o.ä.
- V8 Vor Absperrung der als Wanderweg genutzten Pflasterstraße und des Waldweges: Anpassung von Wegeführung und Beschilderung (Gemeinde).

3.1.2 Mit oder nach Baubeginn zu realisierende Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung anlagebedingter Wirkungen:

- V9 Weitestmöglicher Erhalt von Gehölzen.
- V10 Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken.

Vermeidung betriebsbedingter Wirkungen:

- V11 Lärmschutz für die benachbarte Wohnbebauung durch Festsetzung von Schallpegeln für den Tag- und Nachtbetrieb.
- V12 Bauliche Lärmschutzmaßnahmen für schutzwürdige Räume durch Festsetzung von Schall-Dämmmaßen.

[Zu Maßnahmen V11 und V12: siehe Kapitel 4.6 der Begründung Teil II sowie textliche Festsetzungen]

3.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

3.2.1 Vor Baubeginn zu realisierende Ausgleichsmaßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen)

CEF 1 Schaffung eines Zauneidechsen-Ersatzlebensraumes im Geltungsbereich

Um die Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote bezogen auf die Zauneidechse zu vermeiden, ist vor Inanspruchnahme der von Zauneidechsen besiedelten Flächen ein geeigneter Ersatzlebensraum zu schaffen, auf den die Tiere ausweichen können.

Hierfür ist die innerhalb des Geltungsbereiches dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) vorgesehen. Die Fläche hat eine Größe von ca. 4.170 m² und soll vollständig als Zauneidechsenhabitat hergestellt werden. Im Südwesten der Maßnahmenfläche kann es durch südlich angrenzende Gewerbebauten in den Nachmittagsstunden zu einer Teilverschattung kommen. Dies betrifft jedoch nur einen Teilbereich der SPE-Fläche und ist auf einen verhältnismäßig kurzen Tageszeitraum begrenzt. In den für das Aufwärmen der Tiere wichtigen Morgenstunden bis zum frühen Nachmittag sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Schattenwurf zu erwarten.

Der verlorengelassene Lebensraum für Zauneidechsen (3.725 m²) kann flächig vollständig im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Dabei ist zusätzlich zu beachten, dass es sich bei den betroffenen Bereichen in weiten Teilen nicht um ein Optimalhabitat für Zauneidechsen handelt. Aufgrund der hochwüchsigen/krautigen Staudenfluren sowie dem teilweise dichten Gehölzaufwuchs mangelt es in den vom Eingriff betroffenen Flächen an offenen, gut besonnten und grabfähigen Böden zur Eiablage. Zudem wurden bei den sechs Begehungen insgesamt nur fünf Individuen der Zauneidechse nachgewiesen. Überdies wird eine Anbindung an Bahnflächen und bahnbegleitende Ruderalflächen geschaffen, die geeignete bzw. noch bessere Lebensraumbedingungen für Zauneidechsen darstellen, als die verloren gehenden. Es wird davon ausgegangen, dass sich dadurch der insgesamt nutzbare Lebensraum für Zauneidechsen aufweitet.

Auf der neu zu schaffenden Fläche innerhalb des Geltungsbereiches werden die Waldbäume gefällt. Die Rodung der Bäume dient der Einhaltung von Abständen zu den geplanten Gewerbebauten und ist zugleich Voraussetzung für die Eignung als CEF-Maßnahmenfläche. Der am äußersten nördlichen Rand des Geltungsbereiches gelegene Eichenwald wird aufgrund seiner Biotopwertigkeit erhalten.

Zur Schaffung/Aufwertung von Zauneidechsenlebensräumen wird die Durchführung folgender Maßnahmen im Bereich der SPE-Fläche empfohlen:

- Schaffung von mindestens 3 Habitatkomplexen bestehend aus einer 10 m² großen und 30 cm tiefen offenen Sandfläche, einem 2 m³ großen sandgefüllten Steinhaufen und einem 2 m³ großen Reisighaufen.
- Zusätzlich ist die Anlage von einigen kleineren Haufwerken aus Stubben- und Astresten vorzusehen. Die Haufwerke sind in kleineren Bodenvertiefungen anzulegen und auf der sonnenabgewandten Seite mit nährstoffarmem Boden zu

überdecken. Somit ergeben sich Sonn- und Versteckplätze, die gleichzeitig auch als frostgeschütztes Winterquartier dienen können.

- Nach der Rodung der Waldbäume sind die Bodenoberflächen zu modellieren und zusätzliche Habitatrequisiten einzubringen. Es können unbelastete Natursteine (Pflastersteine) verwendet werden.
- Das Errichten von Habitatkomplexen und Haufwerken sowie das Einbringen von Habitatrequisiten hat im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar zu erfolgen.
- Es sind flächige Offenbodenbereiche (reine Sandflächen) zur Eiablage zu schaffen.
- Damit Zauneidechsen nicht von der Habitatfläche auf das Betriebsgelände gelangen und dort gefährdet werden, sollte die Maßnahmenfläche außerhalb der Einfriedung des Betriebsgeländes liegen.
- Die Fläche ist in geeigneter Weise zu pflegen (Mahd 1x pro Jahr im Oktober/November); Unterbindung von flächigem Gehölzaufwuchs
- gutachterliche Begleitung der Maßnahmenplanung und -umsetzung

Mit den vorgesehenen Maßnahmen können die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Bezug auf die Zauneidechse vermieden werden.

CEF 2 Maßnahme für Gehölzbrüter

Um ein Angebot für Gehölzbrüter zu schaffen, sind innerhalb des Gewerbegebietes 45 Sträucher (Höhe 70-100 cm) gebietsheimischer Arten zu pflanzen:

| | |
|----------------------------|--------------------------|
| <i>Berberis vulgaris</i> | Gewöhnliche Berberitze |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Blutroter Hartriegel |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigriffeliger Weißdorn |
| <i>Cytisus scoparius</i> | Besenginster |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Rosa corymbifera</i> | Heckenrose |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | Weinrose |
| <i>Rubus fruticosus</i> | Brombeere |
| <i>Salix purpurea</i> | Purpurweide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |

3.2.2 Mit oder nach Baubeginn zu realisierende Kompensationsmaßnahmen

A1 Erstaufforstung und Waldumbau

Kompensation von Eingriffen in Waldbestände, Pflanzen und Tiere, Klima/Luft und Landschaftsbild

Durch die Planung kommt es zu einer **Rodung** von **Waldflächen** auf **19.230 m²**. Der

Flächenumfang der notwendigen Kompensation wird waldderechtlich hergeleitet. In Anwendung der Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG ergibt sich für die im B-Plan „Waldstraße“ vorgesehenen Waldumwandlungsflächen aufgrund der ausgewiesenen Waldfunktionen ein **Kompensationsverhältnis** von **1: 2,75** (Grundkompensation = Faktor 1 + Lokaler Klimaschutzwald = Faktor 1 + Erholungswald der Intensitätsstufe 3 = Faktor 0,75).

Es ist beabsichtigt, die erforderliche **Erstaufforstung** in Höhe von **19.230 m²** sowie **waldverbessernde Maßnahmen** in Höhe von **33.650 m²** durch einen Vertrag mit einem Forstdienstleister zu erbringen. Hierfür wurden durch die Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH (BFU) Flächen im Amt Biesenthal-Barnim in Aussicht gestellt. In Abstimmung mit der Oberförsterei Eberswalde erfolgt im weiteren Verfahren eine Festsetzung geeigneter Flächen. Die Eingriffe in die Waldbestände des Geltungsgebietes können durch die vorgesehenen Maßnahmen **vollständig kompensiert** werden.

Für die Erstaufforstung ist ein Erstaufforstungsantrag zu stellen. Die Maßnahmen zur Erstaufforstung und zum Waldumbau sind waldderechtlich erforderliche Maßnahmen. Sie können und sollen so ausgestaltet werden, dass sie zugleich eine Aufwertung und damit einen Ausgleich für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild bewirken. Gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG werden die von der Forstbehörde festgelegten und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten waldderechtlichen Maßnahmen „auf den Ausgleich für die durch die Waldumwandlung verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach Naturschutzrecht angerechnet“. Die Verwaltungsvorschrift zu § 8 des Landeswaldgesetzes bestimmt, dass zur Vermeidung von Doppelkompensation eine Abstimmung zwischen unterer Forst- und Naturschutzbehörde erfolgen soll (VV §8 LWaldG, Einführung). Zur naturschutzrechtlichen Anrechenbarkeit sind der Ausgangszustand der Maßnahmenfläche und die Ausgestaltung der Maßnahme von Bedeutung. Bei ausreichender schutzgutbezogener Aufwertungsfähigkeit der Maßnahmenfläche und Aufforstung mit geeigneten heimischen Arten kann zugleich eine waldderechtliche und eine naturschutzrechtliche Kompensation für den durch die Waldumwandlung verursachten Eingriff erreicht werden.

Mit der waldderechtlichen Kompensation sind zudem positive Wirkungen für die Schutzgüter Klima/Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild zu erwarten. Die Eingriffe in sonstige (flächige) Vegetationsbestände können unter Berücksichtigung der genannten Vorgaben sowie den Kompensationsmaßnahmen A2 (Moorrenaturierung) und A3 (Entsiegelung) **vollständig adäquat mit kompensiert** werden. Die Regelungen der Biesenthaler Baumschutzsatzung bleiben davon unberührt.

A2 Moorrenaturierung (4 Standorte) für den Eingriff in das Schutzgut Boden

Kompensation von Eingriffen in Boden, Pflanzen, Klima/Luft und Landschaftsbild

Durch die Neuversiegelung von Böden entsteht ein Entsiegelungsbedarf in Höhe von 25.383 m², was einem monetären **Kompensationsbedarf** in Höhe von **253.830 €** (netto) entspricht. Der Kompensationsbedarf wird zum Großteil durch Maßnahmen zur Renaturierung von vier Moorstandorten gedeckt. Die Kostenschätzung beläuft sich zusammengefasst auf **197.000 €** (netto).

Auf Vorschlag und durch Vermittlung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim ist die Renaturierung folgender Moore im Amt Biesenthal-Barnim vorgesehen:

- **Erlenbruch am Plötzenseefließ** (Kostenschätzung: 38.000 €)
Gemarkung: Biesenthal, Flur: 14, Flurstücke: 58, 60, 61
- **Moorbirkenwald südlich des Plötzensee** (Kostenschätzung: 29.000 €)
Gemarkung: Biesenthal, Flur: 14, Flurstücke: 79, 84
- **Erlenbruch am Pfauenfließ** (Kostenschätzung: 100.000 €)
Gemarkung: Biesenthal, Flure: 12, 13, Flurstücke: diverse
- **Hangquellmoore Streesee** (Kostenschätzung: 30.000 €)
Gemarkung: Biesenthal, Flur: 9 Flurstücke: diverse

Zur Vermittlung der Maßnahme soll ein Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Landkreis Barnim geschlossen werden. Mit ihm erkennt die zuständige Untere Naturschutzbehörde die Maßnahme als Kompensationsmaßnahme gemäß § 16 Bundesnaturschutzgesetz und Flächenpoolverordnung an. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Einzahlung des o.g. Betrages an den Landkreis. Die Verwendung der Mittel ist zweckgebunden für die o.g. Maßnahme zu verwenden. Für den Fall, dass die Maßnahmen aus nicht vorhersehbaren rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht durchgeführt werden können oder die Umsetzung der Maßnahmen auf andere Weise erfolgt, soll im Vertrag geregelt werden, dass der zu überweisende Kostenanteil für eine andere geeignete Maßnahme im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu verwenden ist, wobei der Zweck der naturschutzfachlichen Kompensation sicherzustellen ist.

Der verbleibende Kompensationsbedarf in Höhe von **56.830 €** (netto) soll durch Entsiegelungsmaßnahmen (siehe Maßnahme A3) gedeckt werden. In Verbindung der Maßnahmen A2 und A3 können die **Eingriffe** in das Schutzgut **Boden vollständig kompensiert** werden.

A3 Entsiegelungsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden

Kompensation von Eingriffen in Boden, Pflanzen, Klima/Luft und Landschaftsbild

Durch die Neuversiegelung von Böden entsteht ein Entsiegelungsbedarf in Höhe von 25.383 m², was einem monetären Kompensationsbedarf in Höhe von 253.830 € (netto) entspricht. 197.000 € (netto) wurden als Kostenschätzung für die Renaturierung von vier Moorstandorten (siehe Maßnahme A2) veranschlagt. Es **verbleibt** ein **Kompensationsbedarf** in Höhe von **56.830 €** (netto).

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch eine Entsiegelungsmaßnahme gedeckt. Auf Vorschlag und durch Vermittlung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim wird ein Teilbereich des Baukomplexes „Entsiegelung Berliner Forsten Prenden“ zurückgebaut, welcher den verbleibenden monetären Kompensationsbedarf (56.830 €) abdeckt. Die vorgesehenen Rückbauobjekte (Gebäude und versiegelten Flächen) befinden sich in der Gemarkung Lanke, Flur 3, Flurstück 145 im südlichen Randbereich des Areals des ehemaligen Regierungsbunkers 5001.

Zur Vermittlung der Maßnahme soll ein Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Landkreis Barnim geschlossen werden. Mit ihm erkennt die zuständige Untere

Naturschutzbehörde die Maßnahme als Kompensationsmaßnahme gemäß § 16 Bundesnaturschutzgesetz und Flächenpoolverordnung an. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Einzahlung des o.g. Betrages an den Landkreis. Die Verwendung der Mittel ist zweckgebunden für die o.g. Maßnahme zu verwenden. Für den Fall, dass die Maßnahmen aus nicht vorhersehbaren rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht durchgeführt werden können oder die Umsetzung der Maßnahmen auf andere Weise erfolgt, soll im Vertrag geregelt werden, dass der zu überweisende Kostenanteil für eine andere geeignete Maßnahme im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu verwenden ist, wobei der Zweck der naturschutzfachlichen Kompensation sicherzustellen ist.

In Verbindung der Maßnahmen A2 und A3 können die **Eingriffe** in das Schutzgut **Böden vollständig kompensiert** werden.

3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

| Schutzgut | Eingriffe | Vermeidung/ Minderung | Ausgleich/Kompensation | verbleibender Kompensationsbe- darf |
|---|---|--|---|---|
| Boden | Neuversiege- lung in Höhe von: 25.383 m² ≙ monetärem Kompensati- onsbedarf von: 253.830 € | Reduzierung von Lagerplätzen wäh- rend Bauzeit auf notwendiges Minimum Bodenschutz ge- mäß einschlägiger Vorschriften getrennte Lage- rung und Wieder- einbau von Ober- und Unterboden | Renaturierung von Mooren 197.000 € Entsiegelung von Böden 56.230 € | keiner |
| Land- schafts-/ Ortsbild | Verlust von Waldflächen: 19.230 m² Versiegelung von Böden: 25.383 m² | Waldanschluss verhindert weitläu- fige (negative) Sichtbeziehungen zum Gewerbege- biet Umlegung von Wanderwege- verbindungen | Renaturierung von Mooren 197.000 € Entsiegelung von Böden 56.230 € Erstaufforstung von Wald 19.230 m² Waldverbess. Maßnahmen 33.650 m² | keiner |
| Klima / Luft | Verlust von Waldflächen: 19.230 m² Versiegelung von Böden: 25.383 m² | Reduzierung von Schadstoffen (v.a. Abgase), Geräu- schen, Staub etc. Während der Bau- tätigkeiten Lärmschutz für die benachbarte Wohnbebauung durch Festsetzung von Schallpegeln für den Tag- und Nachtbetrieb Bauliche Lärm- schutzmaßnah- men für schutz- würdige Räume durch Festsetzung von Schall- Dämmmaßen | Renaturierung von Mooren 197.000 € Entsiegelung von Böden 56.230 € Erstaufforstung von Wald 19.230 m² Waldverbess. Maßnahmen 33.650 m² | keiner |

| Schutzgut | Eingriffe | Vermeidung/ Minderung | Ausgleich/Kompensation | verbleibender Kompensationsbe- darf |
|----------------------------------|---|--|--|---|
| Wasser | Verlust von Waldflächen: 19.230 m² Versiegelung von Böden: 25.383 m² | Versickerung des anfallenden Nie- derschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken Grundwasser- schutz gemäß ein- schlägiger Vor- schriften | Renaturierung von Mooren 197.000 € Entsiegelung von Böden 56.230 € Erstaufforstung von Wald 19.230 m² Waldverbess. Maßnahmen 33.650 m² | keiner |
| Tiere und Pflanzen | Verlust von Waldflächen: 19.230 m² Verlust von 19 geschützten Bäumen (nach Biesenthaler Baumschutz- satzung) Verlust von Lebensräumen für wildleben- de Tiere, v.a. für Zaun- eidechsen und Gehölz- brütern | Baumfällungen und Rodungen nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. Schutz angren- zender Vegetation Erhalt eines Wald- ameisennestes Erhalt eines Ei- chenforstes im Norden des Plan- gebietes | Renaturierung von Mooren 197.000 € Entsiegelung von Böden 56.230 € Erstaufforstung von Wald 19.230 m² Waldverbess. Maßnahmen 33.650 m² Pflanzung von 41 Bäumen gemäß Biesenthaler Baum- schutzesatzung Pflanzung von 45 Sträu- chern für Gehölzbrüter Schaffung eines Zau- neidechsenhabitats inner- halb des Geltungsbereichs (Maßnahme CEF 1) | keiner |
| Mensch | Lärm, Staub, Erschütterun- gen während der Bauphase Lärmbelastung durch zusätzli- chen Verkehr und Betrieb Luftverunreini- gungen und Gerüche | Schallleistungspe- gel der geplanten Erweiterungsfläche am Tag maximal 67 dB(A)/m ² und in der Nacht maxi- mal 52 dB(A)/m ² nur Nutzungen/ Betriebe/Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht we- sentlich stören Schallschutzmaß- nahmen an Ge- bäuden | Erstaufforstung von Wald 19.230 m² Waldverbess. Maßnahmen 33.650 m² Pflanzung von 41 Bäumen gemäß Biesenthaler Baum- schutzesatzung Pflanzung von 45 Sträu- chern | keiner |
| Kultur- und Sachgüter | - | - | - | keiner |

4. Prognose Entwicklung Umweltzustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Auswirkungen der sogenannten Nullvariante der Planung werden überschlägig abgeschätzt, um eine Referenz für die Beurteilung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu erhalten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Waldflächen weiterhin forstwirtschaftlich bewirtschaftet, d.h. die Bäume würden nach Eintritt des angestrebten Umtriebsalters geerntet und neue Bestände entwickelt (Änderung der Baumarten möglich).

Die bisher zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke sind bereits im Eigentum der TZMO Deutschland GmbH. In dem im FNP dargestellten Mischgebiet wären dort neben Wohngebäuden gemäß Baunutzungsverordnung zulässig: Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Auch ohne die Planung wäre in diesem Teilbereich also eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zulässig.

In der verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde das Verkehrsaufkommen für das Jahr 2025 ohne Verwirklichung der Planung prognostiziert. Im Bereich der Waldstraße wird danach das Verkehrsaufkommen der aktuellen Verkehrszählung als Prognose-Nullfall für das Jahr 2025 angenommen. Innerorts (Bahnhofsstraße) ist auch ohne das Vorhaben von einem etwas höheren Verkehrsaufkommen und einem höheren Schwerlastanteil (7% statt 4%) auszugehen.

Auf Grundlage der Prognosewerte der DB Netz AG für den Schienenverkehr im Jahr 2025 ergeben sich nachts deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der Lärmbelastung (bezogen auf den Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes).

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach Anlage 1 BauGB sind im Umweltbericht Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu machen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Auf der Bebauungsplan-Ebene können Alternativbetrachtungen Aspekte wie unterschiedliche Erschließungsmöglichkeiten, Anordnung der Baufelder etc. betreffen.

Für die Planung wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht gezogen, da es sich um die Fortentwicklung und Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes handelt. Aufgrund der logistischen und produktiven Betriebsabläufe ist eine räumliche Nähe der Anlagen und Einrichtungen erforderlich. Zudem spricht die potentielle Erschließungsmöglichkeit an das Schienennetz des Fernverkehrs sowie die Lage abseits des Siedlungsbereiches mit sensibler Wohnnutzung für die Weiterentwicklung des in Rede stehenden Standortes.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes beruht auf Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches. Darin sind die erforderlichen Bestandteile eines Umweltberichtes aufgelistet.

Die Biotopkartierung wurde auf Grundlage von Begehungen im September 2014 und April 2015, dem Lageplan als Plangrundlage sowie Luftbildern erstellt. Die artenschutzrechtlichen Bestandserhebungen erfolgten im Verlauf des Jahres 2014 sowie einer weiteren Erhebung 2015.

Als weitere Grundlagen wurden der Landschaftsplan der Stadt Biesenthal aus dem Jahr 1995 (Kartenwerk nur teilweise vorliegend) sowie den Karten des Landesamtes für Umwelt (LfU) ausgewertet.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde auch der Eingriff in Natur und Landschaft beurteilt. Die HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz), Stand April 2009, Potsdam, wurde hierbei berücksichtigt. Die Eingriffsbewertung erfolgte schutzgutbezogen.

Hinsichtlich der Waldumwandlung wurden das Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG), die Verwaltungsvorschrift zu § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (VV § 8 LWaldG), der gemeinsame Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg auf Bebauungspläne sowie das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) berücksichtigt.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Nach § 4 c EAG Bau (BauGB) ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Bei der Überwachung nach § 4 c BauGB geht es darum, erhebliche - insbesondere unvorhergesehene - nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hierzu wird ein Monitoring in mehreren Phasen durchgeführt. Die Bestimmung der zu überwachenden Umweltauswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde. Bestehende Kontrollmechanismen können genutzt werden.

Zur Feststellung von Umweltauswirkungen bietet es sich an, das Eintreten der Wirkfaktoren und die Umsetzung bzw. Wirkung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen. Unvorhergesehene Umweltauswirkungen sind z.B. solche, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht berücksichtigt oder als nicht erheblich angesehen wurden, oder die durch Wechselwirkungen mit anderen Nutzungen entstehen.

Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden, zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Gemeinde. Die gesetzliche Regelung des

§ 4 c BauGB enthält die grundsätzliche Entscheidung, dass die Gemeinden zur Überwachungsbehörde bestimmt werden, da sie als Träger der kommunalen Planungshoheit die zu überwachenden Pläne aufgestellt haben²⁵.

Der Zeitpunkt für den Einsatz des Monitoring beeinflusst die Feststellung von unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Die Durchführung des Monitoring bereits in einem frühen Stadium der Planrealisierung ermöglicht ein effektiveres erforderliches Eingreifen als ein Wirksamwerden nach Abschluss der Realisierungsphase. Als Überwachungsphasen und zentrale Ansatzpunkte für das Monitoring werden empfohlen:

1. Monitoringphase: Vor Baubeginn.
2. Monitoringphase: Während und nach der Realisierung des Vorhabens (Hauptüberwachung). Kontrolle der Einhaltung und Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
3. Monitoringphase: Überprüfung der Realisierung von Abhilfemaßnahmen, sofern unvorhergesehene negative Umweltauswirkungen eingetreten sind.

6.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

| Kap. | Inhalt |
|------------|---|
| 1. | Einleitung und Beschreibung der Planung |
| | <p>Geltungsbereich in der Stadt Biesenthal, ca. 300 m nördlich des Regionalbahnhofes; Größe des Geltungsbereiches (inklusive bestehender Bebauung in Form von Lagerhallen, Verwaltungs-/Schulungsgebäude sowie Stellplatzanlagen): 5,1 ha.</p> <p>Ziel der Planung: Festsetzung eines Gewerbegebietes zur Erweiterung des bestehenden Betriebs (Errichtung weiterer Logistik- und Produktionsanlagen), Regelung der inneren Erschließung.</p> <p>Ausschluss von Tankstellen und Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.</p> <p>Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 (daraus resultierende zulässige Grundfläche: 39.736 m²).</p> <p>Gebäudeoberkante bei 76,0 m ü NN (damit max. Gebäudehöhe ca. 15 m, d.h. unterhalb des derzeitigen oberen Waldabschlusses).</p> |
| 1. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen |
| 2.1 | Naturraum, Schutzgebiete |
| | <p>Naturräumliche Region „Barnim und Lebus“, Naturraum Barnimplatte.</p> <p>Bestandteil des Naturparks Barnim, keine sonstigen Schutzgebiete betroffen.</p> |
| 2.2 | Landschafts- und Ortsbild |
| | <p>Bestehendes Betriebsgelände: durch große Hallen, großflächige Versiegelung geprägt, Landschaftsbild- und Erholungsqualität sehr gering (abgesehen von begrüntem Pausenbereich).</p> <p>ehemalige Wohnhäuser nördlich des derzeitigen Betriebsgeländes, Nutzung durch TZMO.</p> |

²⁵ Vergleiche Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien, Runderlass 23/1/2005 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 4. April 2005, Gliederungspunkt 2.6

| Kap. | Inhalt |
|---|---|
| <p>3.1</p> <p>3.2</p> | <p>Forstflächen im Norden: teilweise Roteichen, teilweise Kiefernforst, teilweise Mischwald aus diesen Arten, außerdem kleiner Lärchen-Reinbestand und kleiner Laubwald-Mischbestand, als Wanderweg ausgeschilderter Forstweg im Norden (O-W-Richtung), Landschafts- und Erholungsbildqualität „deutlich“.</p> <p>Verkehrs- Rasen- und Ruderalflächen zwischen bestehenden Betriebsflächen und Bahnstrecke: Pflasterstraße, seitlich Gras- und Staudenfluren, Gehölzaufwuchs, Qualität im nördl. Teil durch Strukturierung und Übergang zum dahinterliegenden Wald, Landschaftsbildqualität hier „deutlich“, im südl. Teil „noch feststellbar“, Wanderweg in N-S-Richtung (überörtliche Bedeutung).</p> <p>Mögliche Auswirkungen: Verlust wertgebender Strukturen durch Vergrößerung der Gewerbefläche, Prägung des Landschaftsbildes durch die großen Hallen, allerdings nicht weithin sichtbar; Unterbrechung der Wanderwege wäre Beeinträchtigung der Erholungsinfrastruktur.</p> <p>Vermeidung/Minderung: Umlegung Wanderwegeverbindung(en).</p> <p>Kompensation: Neuaufforstung/Waldumbau sowie Entsiegelungen und Moorrenaturierungen.</p> |
| <p>2.3</p> <p>3.1</p> <p>3.2</p> | <p>Boden</p> <p>Lage im Bereich der Grundmoräne, keine merkliche Neigung. Böden aus Sand/Lehmsand über Lehm mit Sand, überwiegend Braunerden, Bodenzahlen 30-50 und verbreitet < 30.</p> <p>Altlastenfläche (S 06/09) sowie Versiegelungen im Bestand. Keine Bodendenkmale bekannt.</p> <p>Mögliche Auswirkungen: durch zulässige umfangreiche Neuversiegelung von Böden vollständiger Verlust sämtlicher Bodenfunktionen auf diesen Flächen möglich (25.380 m²).</p> <p>Vermeidung/Minderung: Reduzierung von Lagerplätzen während der Bauzeit, Gewährleistung des Bodenschutzes während der Bauzeit, z.B. durch getrennte Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden.</p> <p>Kompensation: Entsiegelung von Böden (56.830 €); Renaturierung von vier Moorstandorten in Biesenthal (197.000 €).</p> |
| <p>2.4</p> <p>3.1</p> <p>3.2</p> | <p>Wasser</p> <p>Keine natürlichen Oberflächengewässer im Plangebiet. Im bestehenden Betriebsgelände Regenwasserrückhaltebecken und Versickerungsbereich.</p> <p>Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten, Grundwasserflurabstand 0-5 m, mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers; Grundwasserneubildung 135-140 mm/Jahr, unter Nadelwald eingeschränkt.</p> <p>Mögliche Auswirkungen: Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung, ggf. Erhöhung des Wasserabflusses aus dem Gebiet, mögliche Schadstoffeinträge in das Grundwasser insbes. während der Bauphase.</p> <p>Vermeidung/Minderung: Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück, Gewährleistung Boden- und Grundwasserschutz während Bau Betrieb, z.B. durch Vermeidung von Leckagen, besondere Vorsicht bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.</p> <p>Kompensation: Neuaufforstung, Waldumbau sowie Entsiegelungen und Moorrenaturierungen.</p> |
| <p>2.5</p> | <p>Pflanzen & Tiere</p> <p>Biotope: Gut 1/3 der Fläche ist mit Wald bestockt, v.a. Kiefer und Roteiche (invasive nicht heimische Art); hochwertigerer Stieleichenforst umfasst ca. 1% des Geltungsbereiches; 1/4 Gewerbeflächen und 1/5 Ruderalfluren; übrige Flächen Straßen, Parkplätze, Einzelhausbebauung.</p> <p>Fauna: Untersuchung Artengruppen Brutvögel und Reptilien. Es wurden fünf Individuen der Zauneidechse entlang der Ruderalstrukturen an der Pflasterstraße nachgewiesen (Größe Lebensraum ca. 0.4 ha, vermutlich Teil eines größeren Gesamtlebensraumes entlang der Bahnstrecke). Es wurden diverse Brutvogelarten erfasst, dabei in zwei Fällen Brutreviere, in einem ein Niststandort nachgewiesen (keine Rote-Liste-Arten).</p> <p>Auswirkungen: Durch die Planung kommt es zu Verlust von Vegetationsflächen, insb. Wald; dabei gehen Lebensräume für wildlebende Tiere verloren, zusätzlich werden 19 nach Biesenthal</p> |

| Kap. | Inhalt |
|----------------------------------|--|
| <p>3.1</p> <p>3.2</p> | <p>ler Baumschutzsatzung geschützte Bäume gefällt.</p> <p>Vermeidung/Minderung: Erhalt von wertvollem Eichenforst im Norden; Schaffung Zauneidechsenhabitat; Beachtung von Fällzeiten.</p> <p>Kompensation: Entsiegelung von Böden (56.830 €); Renaturierung von vier Moorstandorten in Biesenthal (197.000 €), Erstaufforstung (19.230 m²), Waldumbau (33.650 m²), Pflanzung von 41 Bäumen und 45 Sträuchern.</p> |
| <p>2.6</p> <p>3.1</p> <p>3.2</p> | <p>Klima/Luft</p> <p>Klimabezirk Barnim, brandenburgisch-mecklenburgischer Übergangsbereiches von subozeanischen und subkontinentalen Klimaeinflüssen; mittlere Lufttemperatur laut Landschaftsplan im Januar bei -0,8 °C, im Juli bei 17,8 °C; mittlere Jahresniederschlag 520 mm.</p> <p>Waldgebiete haben für Frischluftentstehung große Bedeutung (Luftfilter) gegen großräumige Schadstoffimmissionen; Bereich der Bahntrasse zudem Kaltluft-Entstehungsgebiet. Von Gewerbenutzung gehen Schadstoff- und CO₂- Emissionen aus.</p> <p>Auswirkungen: Waldrodung und Versiegelung führen zu Verlust von Frischluft- und Kaltluftentstehungsflächen sowie zu Abnahme der Verdunstung bzw. Luftfeuchte Abnahme der Verdunstung bzw. Luftfeuchte; Versiegelung führt zu Aufheizen bodennaher Luftschichten.</p> <p>Vermeidung/Minderung: Reduzierung von Schadstoffen während Bauphase; Lärmschutz durch Festsetzung von Schallpegeln; bauliche Lärmschutzmaßnahmen für schutzwürdige Räume.</p> <p>Kompensation: Neuaufforstung, Waldumbau sowie Entsiegelungen und Moornaturierungen.</p> |
| <p>2.7</p> <p>3.1</p> <p>3.2</p> | <p>Mensch/Gesundheit</p> <p>Teile des Plangebiets bereits als Gewerbestandort von TZMO genutzt (70 Mitarbeiter).</p> <p>Auswirkungen: baubedingte Lärmbelastung, Erschütterungen, Staubentwicklung; anlagebedingte Erweiterung der Baukörper nicht gesundheitsrelevant; Verkehrsprognose: für das Jahr 2025 deutliche Zunahme der Verkehrsbelastung (v.a. Schwerlast) zu erwarten, Auslösewerte der 16. BImSchV werden jedoch nicht überschritten; Schallimmissionen durch den Schienenverkehr auf dem Gelände des Gewerbegebietes prognostiziert werden (ohne weitere Maßnahmen, Prognosejahr 2025), die die Orientierungswerte für das Gewerbegebiet deutlich überschreiten; keine erheblichen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen zu erwarten, da Beurteilungspegel die Richtwerte für Mischgebiete an den nächstgelegenen Wohnbauten (Waldstraße 1 und 1a) um mehr als 6 dB(A) unterschreiten.</p> <p>Vermeidung/Minderung: Schallleistungspegel der geplanten Erweiterungsfläche am Tag maximal 67 dB(A)/m² und in der Nacht maximal 52 dB(A)/m²; nur Nutzungen/ Betriebe/Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören; Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden.</p> <p>Kompensation: Neuaufforstung, Waldumbau, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.</p> |
| <p>2.8</p> | <p>Kultur- und Sachgüter</p> <p>Von der Planung sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.</p> |
| <p>2.9</p> | <p>Wechselwirkungen</p> <p>Es sind keine in der Auswirkungsprognose speziell zu berücksichtigenden Wechselwirkungen erkennbar.</p> |
| <p>3.</p> | <p>Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (Übersicht)</p> |
| | <p>Vermeidung/Minderung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baumfällungen, Rodungen nur zwischen 01.10. bis 28.02. eines Jahres. • Reduzierung notwendiger Lagerplätze während Bauzeit auf notwendiges Minimum. • Grundwasser- und Bodenschutz während Bauphase • Reduzierung von Schadstoffen (v.a. Abgase), Geräuschen, Staub während Bautätigkeiten • Errichtung temporärer Bauzäune zum Schutz angrenzender Vegetationsflächen |

| Kap. | Inhalt |
|-----------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Schutz Waldameisennest vor Befahren durch Abgrenzung mit Flatterband o.ä. • Vor Absperrung der Wanderwege: Anpassung von Wegeführung und Beschilderung • Weitestmöglicher Erhalt von Gehölzen • Versickerung Niederschlagswasser auf Grundstücken • Lärmschutz für benachbarte Wohnbebauung durch Festsetzung von Schallpegeln • Bauliche Lärmschutzmaßnahmen für schutzwürdige Räume durch Schall-Dämmmaßnahmen <p>CEF-Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von Zauneidechsen-Ersatzlebensraum im Geltungsbereich (SPE-Fläche) • Maßnahme für Gehölzbrüter (Strauchpflanzung) <p>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erstaufforstung auf einer Fläche von 19.230 m² • Waldverbessernde Maßnahmen auf einer Fläche von 33.650 m² • Renaturierung von 4 Moorstandorten in Biesenthal (Kostenschätzung: 197.000 €) • Entsiegelung Teilbereich Baukomplex „Berliner Forsten Prenden“ (in Höhe von 56.830 €) |
| 4. | Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung |
| | <p>Waldflächen weiterhin forstwirtschaftlich bewirtschaftet, d.h. die Bäume würden nach Eintritt des angestrebten Umtriebsalters geerntet und neue Bestände entwickelt.</p> <p>Für 2025 bei Prognose-Nullfall Zunahme Verkehrsaufkommen mit höherem Schwerlastanteil (7% statt 4%); Auf Grundlage Prognosewerte DB Netz AG für Schienenverkehr im Jahr 2025 nachts deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der Lärmbelastung (bezogen auf den Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes) prognostiziert.</p> |
| 5. | Anderweitige Planungsmöglichkeiten |
| | <p>Für V keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht gezogen, da Fortentwicklung und Erweiterung von bestehendem Gewerbebetrieb. Aufgrund logistischer und produktiver Betriebsabläufe ist räumliche Nähe der Anlagen und Einrichtungen erforderlich. Zudem spricht potentielle Erschließungsmöglichkeit an Schienennetz des Fernverkehrs sowie Lage abseits Siedlungsbereich mit sensibler Wohnnutzung für Weiterentwicklung des Standortes.</p> |
| 6. | Zusätzliche Angaben |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Gliederung Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB • Grundlagen: Landschaftsplan Biesenthal, HVE, Kartenwerk LfU, Lageplan Vermesser • Monitoring durch Gemeinde zu überwachen |

IV Anlagen

- Anlage 1: Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG in Bezug auf die geplante Waldumwandlung
- Anlage 2: Stadt Biesenthal – Verkehrliche und immissionsschutzrechtliche Untersuchung – zum Bebauungsplan „Waldstraße“ der Stadt Biesenthal, DR. BRENNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, Berlin/ Magdeburg, Ausgabestand 02.07.2015 mit Ergänzungen zum Ausgabestand 06.09.2016
- Anlage 3: Amt Biesenthal – Barnim: Untersuchung zum Ausbau des Knotenpunktes Bahnhofstraße (L29)/ Am Bahnhof – Waldstraße, DR. BRENNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, Berlin/ Magdeburg, 05.09.2016

Anlage: Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG in Bezug auf die geplante Waldumwandlung

Kriterien gemäß Anlage 2 Nr. 2 UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) sowie gemäß VV § 8 LWaldG (Verwaltungsvorschrift zu § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg)

Standortbezogene Prüfkriterien nach Anlage 2 Nr. 2 UVPG:

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien).

Das Gebiet wird für Forstwirtschaft und Erholung (Wanderweg) genutzt.
Daraus ergibt sich eine nutzungsspezifische Empfindlichkeit.

2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien).

Wasser: Natürliche Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Grundwasser, Boden, Lebensraumeignung für Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild weisen durchschnittliche Qualitäten auf. Das Gebiet trägt zur Grundwasserneubildung und zur Frischluftentstehung bei.

Nähere Angaben siehe schutzgutbezogene Kapitel des Umweltberichtes.

→ Erhebliche nachteilige Umweltwirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes ergeben sich insbesondere aus dem Umfang der geplanten zulässigen Bodenversiegelung.

2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete sowie von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):

2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,
→ nicht gegeben

2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,
→ nicht gegeben

2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,
→ nicht gegeben

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
→ nicht gegeben

2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,
→ nicht gegeben

2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,
→ nicht gegeben

2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,
→ nicht gegeben

2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,
→ nicht gegeben

2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
→ nicht gegeben

2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,
→ nicht gegeben

2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.
→ nicht gegeben

Fazit: Die Empfindlichkeit des Standorts gemäß der standortbezogenen Kriterien des Einzelfalls ist als durchschnittlich anzusehen. Erhebliche nachteilige Umweltwirkungen ergeben sich vor allem aus dem Umfang der geplanten zulässigen Bodenversiegelung (anlagebezogene Eigenschaft) in Verbindung mit den standortbezogenen Qualitäten. Es wird eine vollständige Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.