

Gemeinde Pessin

Begründung zu dem Bebauungsplan "Amselweg Nr. 7"

Entwurf vom 15. Dezember 2025

Planungsträgerin

Amt Friesack
Marktstraße 22
14662 Friesack

Planverfasser

SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Planungsträgerin Amt Friesack, Bauverwaltung – Bauleitplanung

Marktstraße 22, 14662 Friesack

Tel: 033235 - 4235

E-Mail: info@amt-friesack.de

Planverfasser Bebauungsplan

SR Planung – Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Tel.: 030 - 2977 6473

E-Mail: mail@sr-planung.de

Homepage: www.sr-planung.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode

Umweltplanung

Landschafts- und Freiraumplanung Frank Gemmel

Babitzer Str. 36, 16909 Wittstock / Dosse

Tel.: 033984 - 73002

E-Mail: frank.gemmel@t-online.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Frank Gemmel

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.3 Planverfahren	6
2. Ausgangssituation	7
2.1 Bebauung und Nutzung	7
2.2 Erschließung	7
2.3 Altlasten	7
2.4 Kampfmittel	7
2.5 Bau- und Bodendenkmale	7
2.6 Eigentumsverhältnisse	7
3. Planungsbindungen	9
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.2 Raumordnung und Landesplanung	9
3.3 Flächennutzung und Landschaftsplan	11
3.4 Schutzgebiete	11
3.5 Vorbeugender Hochwasserschutz	11
3.6 Bodenschutz und Bodendenkmale	11
4. Planungskonzept	13
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	13
4.2 Städtebauliches Konzept	13
4.3 Brandschutzkonzept	14
4.3 Immissionsschutz	14
4.5 Artenschutz	15
4.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
5. Planinhalt	16
5.1 Art der baulichen Nutzung	16
5.2 Maß der baulichen Nutzung	16
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4 Verkehrsfläche	17
5.5 Private Grünfläche	17
5.6 Lärmschutz	17
5.7 Nachrichtliche Übernahmen	19
5.8 Gestalterische Festsetzungen	19
5.9 Flächenübersicht	19
6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutz- es und der Landschaftspflege	20
6.1 Einleitung	20
6.2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	22

6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	39
6.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation	45
6.5	Prüfung der Alternativen	53
6.6	Zusätzliche Angaben	53
6.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	54
6.8	Rechtsgrundlagen / Quellennachweis	56
7.	Verfahren	58
8.	Rechtsgrundlagen	59
	Ergänzende Planunterlagen	61

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Gemeinde Pessin im Landkreis Havelland. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden und Nordwesten von Landwirtschaftsflächen,
- im Westen von einer Grünfläche mit dahinter liegender Landwirtschaftsfläche,
- im Süden von einer Grünfläche mit dahinter liegenden Einfamilienhausbebauung,
- im Osten von einer Einfamilienhausbebauung.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 3/32 der Flur 5 der Gemarkung Pessin. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,7 ha.

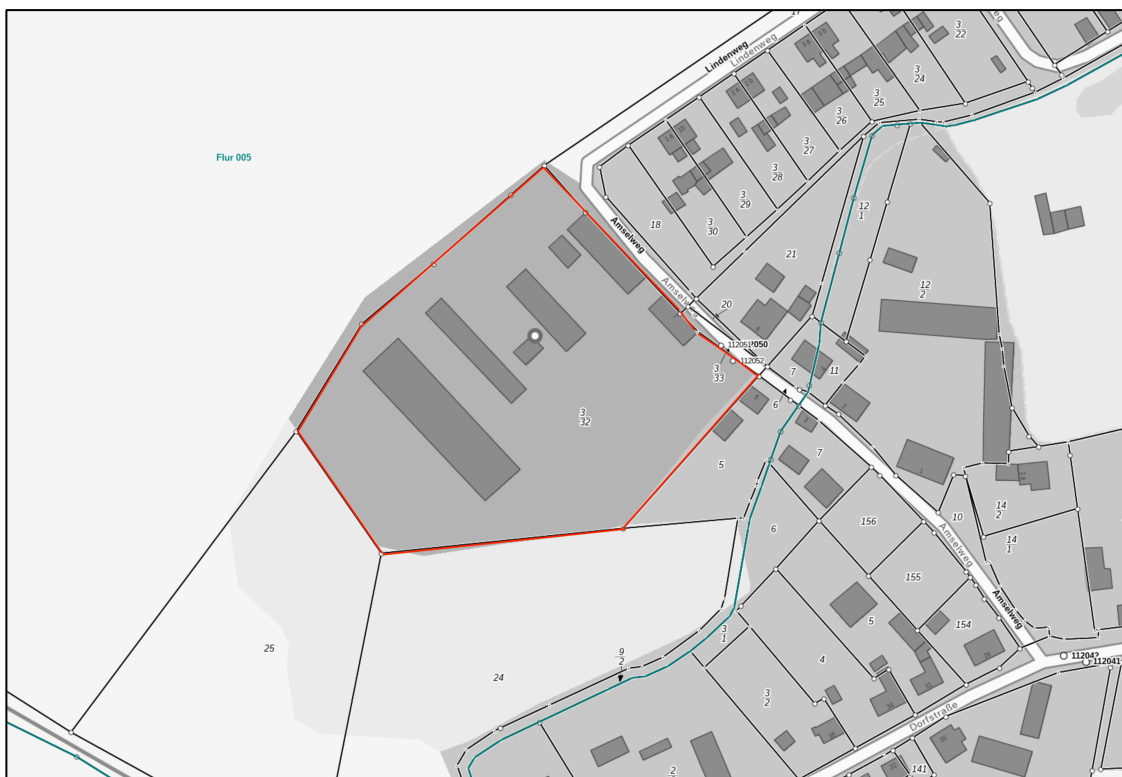


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich, Quelle: Brandenburgviewer (2024)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Plangebiet sollen ein Gewerbebetrieb, der mehrere Gebäude nachnutzt, sowie eine Betriebswohnung errichtet und die Erschließung gesichert werden. Der Standort eignet sich hierfür besonders gut durch seine bereits bestehenden Lagerhallen, die vormals landwirtschaftlich genutzt wurden, sowie die Lage am Siedlungsrand.

Für die geplanten Nutzungen besteht derzeit kein Baurecht, da für das Plangebiet zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses keine rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vorlagen. Das Vorhaben kann nicht nach § 34 BauGB zugelassen werden, da die Flächen dem Außenbereich zugeordnet sind und keine gewerbliche Vorprägung besteht. Die bestehende Betriebswohnung muss mitberücksichtigt werden.

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans wird entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt.

1.3 Planverfahren

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gewerbebetrieben zu schaffen, wird der Bebauungsplan „Amselweg Nr. 7“ aufgestellt. Es handelt sich dabei um eine sogenannte Angebotsplanung (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Festsetzungen werden nicht für ein bestimmtes Vorhaben getroffen und sind damit auch nicht an eine vertraglich vereinbarte Frist gebunden. Die Vorhabenbeschreibung gibt die derzeitige Nutzungsabsicht des Eigentümers wieder, es handelt sich hierbei um eine mögliche Nutzung, die auf der Grundlage der geplanten Festsetzungen zulässig ist. Die Vorhabenbeschreibung ist keine verbindliche Festsetzung.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit mehrere ungenutzte Lagerhallen, sowie ein Wohngebäude. Die Bauwerke sind parallel zum Amselweg aufgestellt. Das Wohngebäude und ein Dienstgebäude grenzen direkt an den Amselweg an.

2.2 Erschließung

Es bestehen zwei Grundstückszufahrten zu dem Gewerbegebiet im Osten des Plangebiets. Die Hauptzufahrt wird durch den Lindenweg erschlossen. Der Lindenweg bietet auf einer Länge von ca. 400 Metern nur 6 Meter Fahrbahnfläche und ist damit für den Ausweichverkehr zu schmal. Die Verkehre von Warentransport und Beschäftigten erfolgen über die Zufahrt am Lindenweg. Die zweite Zufahrt wird durch den Amselweg erschlossen. Da es sich bei diesem um eine 4,40 m bzw. 5,00 m Breite Mischverkehrsfläche handelt, ist die Zufahrt Nutzern der Betriebswohnungen vorbehalten.

2.3 Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt.

2.4 Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt weisen keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im räumlichen Geltungsbereich hin. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle muss unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei angezeigt werden.

2.5 Bau- und Bodendenkmale

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum.

2.7 Schutzgebiete

Die Gemeinde Pessin wird vollständig von dem Landschaftsschutzgebiet „Westhavel“ und von dem Vogelschutzgebiet „Rhin-Havelluch“ umschlossen. Aufgrund der Lage am Rand des Siedlungskörpers gibt es eine teilweise Überlagerung des Plangebiets mit den Schutzgebieten (siehe Abb. 2).

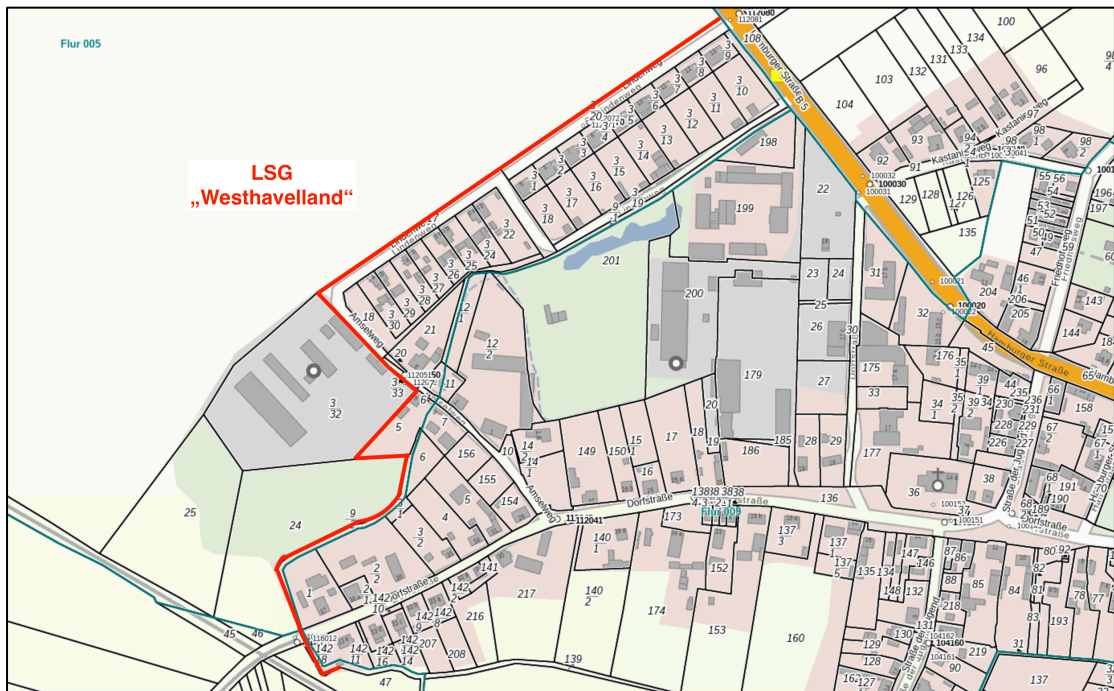


Abb. 2: LSG- Landschaftsschutzgebiet (rote Linie), Landkreis Havelland- Amt Friesack, 22.08.1996

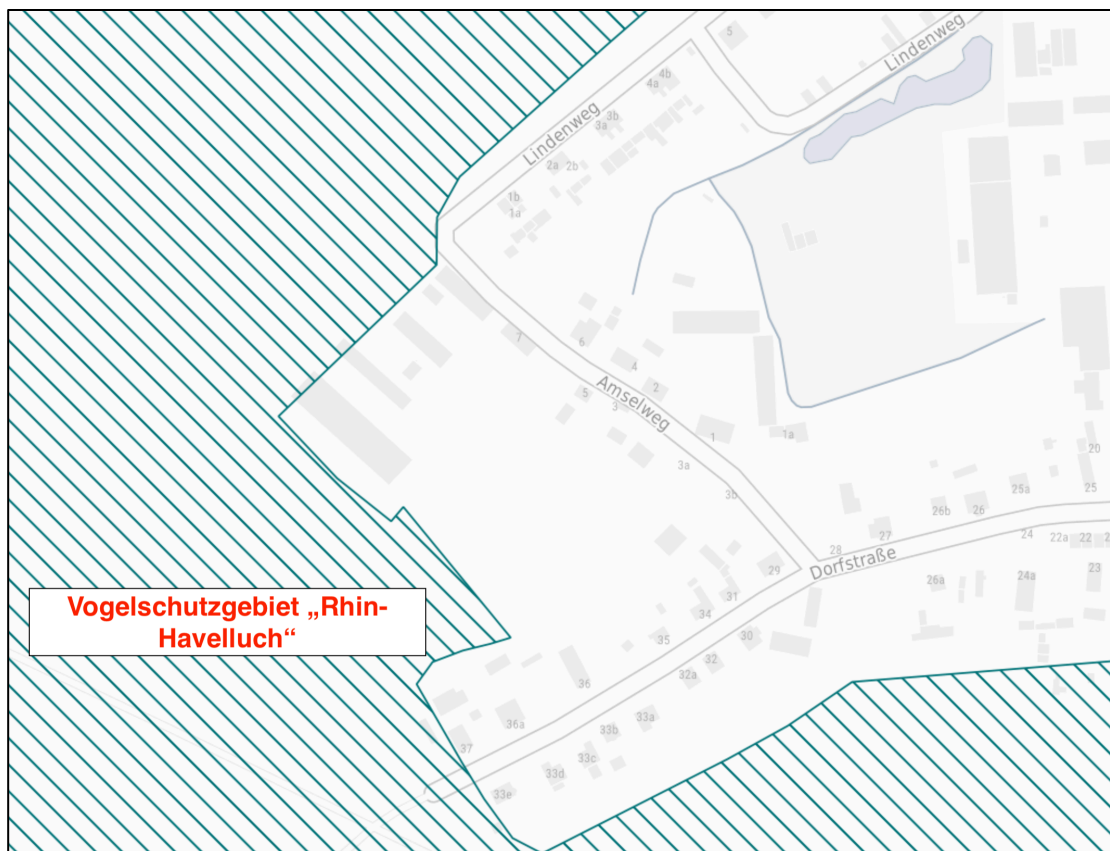


Abb. 3: Vogelschutzgebiet (gestrichelt) Quelle: bfn.de (2024)

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtlich im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trat am 1. Juli 2019 in Kraft und legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest. Die Gemeinde Pessin gehört nicht zum Gestaltungsraum Siedlung und ist gemäß Festlegungskarte des LEP HR kein zentraler Ort. Das Plangebiet befindet sich nicht im Freiraumverbund.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte in ihrer Stellungnahme vom 9. Juli 2024 mit, dass zu diesem Zeitpunkt kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar sei. Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung relevant:

- Z 5.2 Abs. 1 Anschluss neuer Siedlungsflächen
- Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, handelt es sich deshalb um eine Nachnutzung einer bereits vorhandenen Siedlungsfläche nach Ziel 5.2 des LEP HR. Somit ist der Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet gegeben. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets sollen auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig sein.

Ergänzend wurde am 3.09.2024 von der GL mitgeteilt:

"Sofern die Umsetzung der ausnahmsweise zulässigen Betriebs(leiter-)wohnungen - wie beabsichtigt - untergeordnet sind, ist keine Anrechnung auf die EEO erforderlich. Der Hinweis der Erforderlichkeit der Anrechnung erfolgte vorsorglich, da eine erkennbare Unterordnung der Betriebswohnungen anhand einer dafür vorgesehenen Baugrenze vorteiliger wäre. Ziele der Raumordnung stehen aber der jetzigen Darstellung (Vorentwurf vom 18.04.2024), wie in der Stellungnahme mitgeteilt, nicht entgegen."

Regionalplanung

Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Region Havelland-Fläming.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (Reg-BkPIG) vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 unwirksam geworden. Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-

Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Planungskonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 5. Oktober 2021 gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. Diese Verfahren wurden mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 9. Juni 2022 und sich anschließender Auswertung eingeleitet. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Absatz 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde am 23. November 2020 genehmigt und ist am 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Die Teilflächen befinden sich aktuell in landwirtschaftlicher Nutzung. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 trifft für den Geltungsbereich keine Festlegungen bzw. ist der Bebauungsplan in dem Bereich mit den Belangen der Regionalplanung vereinbar.

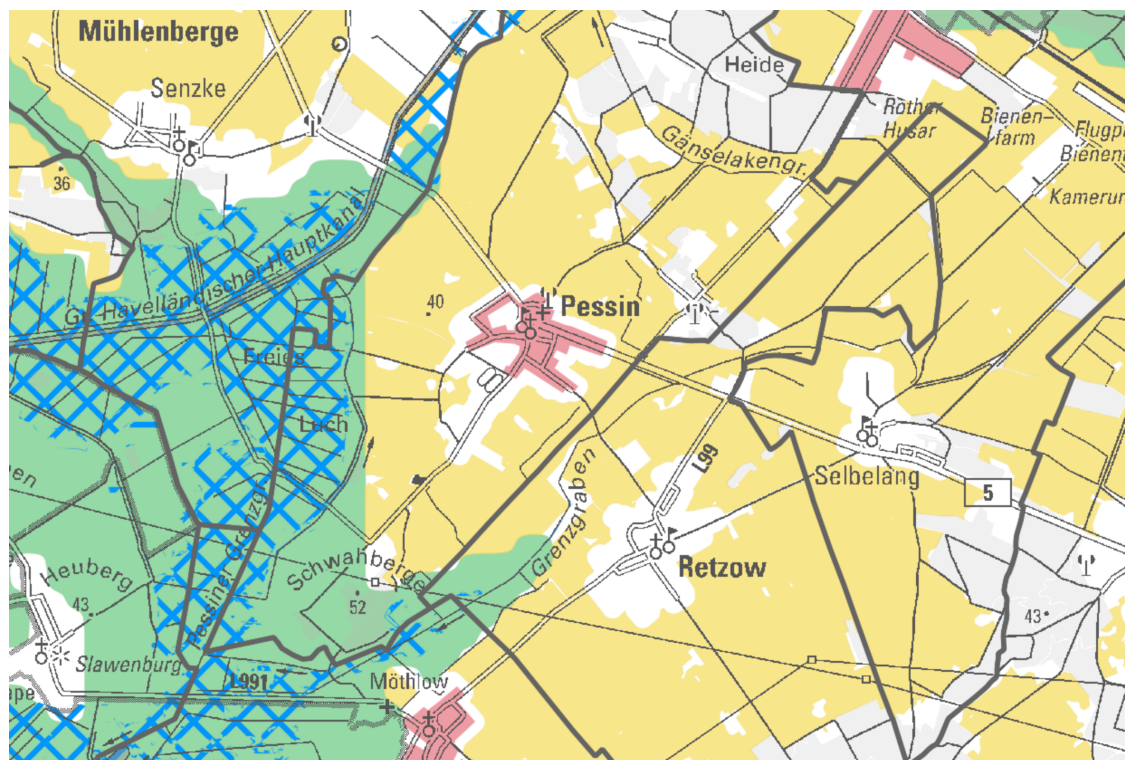


Abb. 4: Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (Ausschnitt) Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming

3.3 Flächennutzung und Landschaftsplan

Es liegen kein Flächennutzungsplan und kein Landschaftsplan vor.

3.4 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet Westhavelland

Das Plangebiet liegt vollständig in dem Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“.

SPA Rhin-Havelluch

Das Plangebiet liegt teilweise in dem Vogelschutzgebiet „Rhin-Havelluch“.

3.5 Vorbeugender Hochwasserschutz

Aus den bis zum 22. Dezember 2019 aktualisierten Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK), bereitgestellt durch die Auskunftsplattform Wasser des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LfU), geht hervor, dass sich das Plangebiet in keinem Hochwasserrisikogebiet im Sinne von § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz befindet.

3.6 Bodenschutz und Bodendenkmale

Bodenschutz

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten. Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH anzudienen.

Geologie

Es wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hingewiesen (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

Bodendenkmale

Im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, ist darauf hinzuweisen, dass nach „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen

Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das übergeordnete Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der baulichen Anlagen zu Gewerbebezwecken.

Der Bebauungsplan verfolgt zusätzlich folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Betriebswohnung
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.2 Städtebauliches Konzept

Städtebau und Landschaftsbild

Die bereits existierenden Lagerhallen sollen so weit wie möglich weiter genutzt werden. Grundsätzlich dient der Standort der Unterbringung von (Tief-)Kühlanlagen.

Da zurzeit keine Neubauten geplant sind wird sich das Landschaftsbild nicht wesentlich verändern.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt straßenseitig von Osten über den angrenzenden Amselweg mit einer Breite von 4,40 m bzw. 5,00 m. Es bestehen zwei Grundstückszufahrten. Entlang der Plangebietsgrenze ist kein ausgebauter Gehweg vorhanden, der Amselweg ist eine Mischverkehrsfläche. Zu beachten ist, dass die Zufahrt am Amselweg den Nutzern der Betriebswohnung vorbehalten ist.

Der Lindenweg, der zu dem Amselweg führt, bietet auf einer Länge von ca. 400 Metern nur 6 Meter Fahrbahnfläche und ist damit für den Ausweichverkehr zu schmal. Die Verkehre erfolgen die Verkehre von Warentransport und durch Beschäftigte über die Zufahrt am Lindenweg.

Das Plangebiet liegt am Amselweg. Der Lindenweg, der zu dem Amselweg führt, ist für den Ausweichverkehr streckenweise zu schmal. Dort findet die Abwasserentsorgung teilweise terminlich festgelegt über einen Lastkraftwagen statt. Außerdem sind zwei bis drei Ausweichstellen im Lindenweg zu errichten. Der Abpumpvorgang dauert bei voller Grube nach Aussage der Havelländischen Abfallwirtschaftsgesellschaft (HAW) etwa 15-20 Minuten. Bei der geringen Anzahl an Wohneinheiten im Lindenweg bei denen nicht planbar Abwasser mobil abgepumpt werden muss, kann davon ausgegangen werden, dass das Konfliktpotential für den Transportverkehr durch die zurzeit geplanten zwei bis vier Lastkraftwagen pro Tag sehr gering ausfällt. Bei der Hinfahrt zum Gelände kann hinter dem abpumpenden LKW gewartet werden und vor der Ausfahrt kann noch auf dem Betriebsgelände gewartet werden, bis die Straße frei ist.

Entwässerung

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Da der angrenzende Amselweg stark versiegelt ist und die Entwässerung bei Starkregenereignissen nicht mehr zufriedenstellend abläuft wird vorgeschlagen den vorhandenen Graben an der südlichen Geltungsbereichsgrenze zu reaktivieren. Dazu soll eine Rohrleitung von dem Amselweg zum Graben hingelegt werden, um das stauende Regenwasser vom Amselweg in den Graben zu leiten. Neben dem gewünschten Effekt für die Versickerung

könnte damit auch, bei entsprechender Ausgestaltung, ein positiver Effekt für den Naturraum entstehen.

Niederschlagswasserversickerung

Stellungnahme Landkreis Havelland – Untere Wasserbehörde 11. Juli 2024:

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik vor Ort zu versickern (Flächenversickerung, Muldenversickerung, naturnahes Versickerungs-/Verdunstungsbecken).

Niederschlagswasserabflüsse gering belasteter Herkunftsflächen stammen zum Beispiel von:

- *Gründächern, Wiesen oder Kulturland mit möglichem Niederschlagsabfluss in das Entwässerungssystem,*
- *Dachflächen mit keinen oder nur geringen Anteilen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei),*
- *Terrassenflächen in Wohngebieten oder mit diesen vergleichbaren Gewerbegebieten,*
- *Rad- oder Gehwegen in Wohngebieten oder außerhalb des Spritz- und Sprühfahnenbereiches von Straßen (Abstand über 3 Meter),*
- *Hofflächen oder PKW-Parkplätzen in Wohngebieten oder mit diesen vergleichbaren Gewerbegebieten,*
- *wenig befahrenen Verkehrsflächen (bis zu 2 000 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden), wie Anlieger- oder Erschließungsstraßen in Wohngebieten oder mit diesen vergleichbaren Gewerbegebieten sowie verkehrsberuhigten Bereichen.*

Niederschlagswasserabflüsse stärker belasteter Herkunftsflächen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik verunreinigen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorgaben des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten. Die Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen richten sich nach der Gefährlichkeit der eingesetzten Stoffe sowie nach deren verwendeten Volumen/Masse. Dementsprechend sind gestaffelte Schutzvorkehrungen zu treffen, die ein Freisetzen dieser Stoffe in die Umwelt verhindern.

4.3 Brandschutzkonzept

Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist ein Brandschutzkonzept zu erstellen. Die Flächen für die Feuerwehr können angelegt werden.

4.3 Immissionsschutz

Auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens zur Geräuschkontingentierung (Acouplan GmbH, 31.03.2025) werden Maßnahmen zur Verminderung der Geräuschemissionen empfohlen.

Dazu wurden nach Abstimmung mit dem Landkreis Havelland und dem Landesamt für Umwelt die Immissionsorte als Dörfliches Wohngebiet gemäß TA Lärm mit den dB(a) Grenzwerten von 60 dB(a) tagsüber und 45 dB(a) nachts (22:00 – 6:00 Uhr) festgelegt. Da die Gemeinde Pessin dem jedoch nicht zustimmt und die Schutzbedürftigkeit der

umliegenden Wohnbebauung mit dem eines Allgemeinen Wohngebiets gleichsetzt, wird das vorliegende Schallgutachten mit den dB(a)-Grenzwerten für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(a) tagsüber und 40 dB(a) nachts) überarbeitet. Damit wird ein höherer Schutz für die vorhandenen Wohnnutzungen gewährleistet.

4.5 Artenschutz

Fledermausgerechte Beleuchtung

Entlang der Geltungsbereiche könnten sich Vorkommen von Fledermäusen befinden. Störungen von Fledermäusen durch künstliche Lichtquellen ist dort zu vermeiden und eine fledermausgerechte Beleuchtung ist einzuhalten. Der "Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten" (Eurobats No. 8, 2019) wird beachtet.

Bauzeitenregelung und Baustelleneinrichtung

Baufeldfreimachungen einschließlich der Rodung von Bäumen und Sträuchern sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG für die nachgewiesenen Vogelarten nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen (vgl. § 39 BNatSchG, Abs. 5, Satz 1, Nr. 2).

Um Fledermäuse während der Jagd nicht zu stören, sind die Baustellen im Plangebiet von Beleuchtung durch geeignete Maßnahmen fledermaus-freundlich zu beleuchten.

4.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Pessin liegt kein Flächennutzungsplan vor. Der Bebauungsplan "Amselweg Nr. 7" wird als selbstständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt. Aufgrund der geringen Siedlungstätigkeit der Gemeinde Pessin besteht für weitere Flächen im Gemeindegebiet kein Planbedarf. Aus Gesamtsicht der Gemeinde besteht kein Planerfordernis für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans. Daher ist der Bebauungsplan "Amselweg Nr. 7" ausreichend, um die bauliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet zu ordnen.

Das Planvorhaben hat keine wesentlichen Auswirkungen auf gesamtgemeindliche Belange der Infrastruktur, Erholung und Landschaft, die eine übergeordnete Planung erfordern würden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Betriebswohnung ist zulässig. Die textliche Festsetzung Nr. 1 lautet:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem eingeschränkten Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sind nicht zulässig. Die textliche Festsetzung Nr. 2 lautet:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Der jeweilige Stellplatzbedarf ist innerhalb des Baugebiets zu decken.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,5 festgesetzt. Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten werden auf die GRZ mit angerechnet. Die textliche Festsetzung Nr. 3 lautet:

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

In dem Bebauungsplan wird die Höhe baulicher Anlagen als Oberkante mit 10,0 Meter über der Geländeoberkante (GOK) zeichnerisch gemäß § 9 Abs.1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Damit gliedert sich die Anlage in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein. Ausgenommen sind Dachaufbauten, diese dürfen die festgesetzte Höhe um bis zu 2,0 Meter überschreiten. Die textliche Festsetzung Nr. 4 lautet:

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (OK) bezieht sich auf den festgesetzten Bezugspunkt in Metern über Normalhöhenull (NHN) im Deutschen Haupthöhenetz (DHHN2016). Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt nicht für

technische Dachaufbauten. Diese dürfen bis zu einer Höhe von 2,0 m zusätzlich errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugspunkt wird die Normalhöhe Null (NHN) im Deutschen Höhenhauptnetz (DHHN2016) mit 33,0 Metern festgesetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

In dem Baugebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die künftige hochbauliche Anlagenstellung vor.

5.4 Verkehrsfläche

Die bestehenden Grundstückszufahrten werden beibehalten und gesichert. Damit ist die Erschließung über eine öffentlich gewidmete Straße (Amselweg) gesichert. Transportverkehr wird über die Grundstückszufahrt auf der Höhe der öffentlichen Straße Lindenweg abgewickelt.

Die Befestigung von Stellplätzen und Wegen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die textliche Festsetzung Nr. 5 lautet:

Innerhalb des Baugebiets ist die Befestigung von Stellplätzen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.5 Private Grünfläche

Die neu zu schaffende private Grünfläche im Süden des Plangebiets ist als extensiv genutzte Wiese anzulegen. Bäume sind zu erhalten. Die textliche Festsetzung Nr. 6 lautet:

Die private Grünfläche sowie die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als extensiv genutzte Wiese anzulegen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.6 Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schalltechnisches Gutachten zur Geräuschkontingentierung erstellt (vgl. ergänzende Planunterlage B). Im Ergebnis ist das Planvorhaben immissionschutzrechtlich zulässig. Das Gutachten kommt auf S. 4 f. zu folgendem Ergebnis:

„[...] Die Wohnumgebung des B-Plan-Gebiets ist neben den gewerblichen Tätigkeiten auf dem B-Plan-Gebiet noch den Tätigkeiten auf einem weiter östlich gelegenen Bereich mit gewerblichen Tätigkeiten an der Hamburger Straße (Landwirtschaftliche Dienstleistungen, Natursteinhandel, etc.) ausgesetzt.

Als Vorbelastung für die in unmittelbarer Nachbarschaft des B-Plan-Gebiets gelegenen Immissionsorte (IO 1 – IO 5) wird eine Vorbelastung angesetzt, die jeweils um 3 dB unter den Immissionsrichtwerten liegen. Begründet ist dies mit der relativ starken Einwirkung des Plangebiets auf diese Immissionsorte und mit der etwas schwächeren Einwirkung der weiter entfernt liegenden gewerblichen Nutzungen an der Hamburger

Straße. Für die weiter entfernten Immissionsorte (IO 6 – IO 9) werden Planwert angesetzt, die jeweils um 6 dB unter den Immissionsrichtwerten liegen. Gemäß TA Lärm kann dann die Ermittlung der Vorbelastung entfallen.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens zum Gewerbelärm des Gebiets wurde vom Landkreis und dem LfU die Wohnnutzungen in der Umgebung auch aufgrund einer weiteren gewerblichen Nutzung an der Hamburger Straße als Dorfgebiet eingestuft. Als Ergebnis einer Besprechung mit dem Amt Friesack und Anwohnern, soll die Einstufung der Umgebung auf ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Auch die weiter entfernten Immissionsorte (IO 8, IO 9) werden in diesem Sinne als Allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Die Berechnungen erfolgen auf Grundlage der DIN 45691.

Aus der Vorbelastung und den zulässigen Gesamt-Immissionen wurden die Planwerte und anhand dieser die Geräuschemissionskontingente der Gewerbefläche des B-Plan-Gebiets bestimmt.

Die berechneten Geräuschemissionskontingente weisen gebietstypische Werte auf. Sie ermöglichen damit eine angemessene Nutzbarkeit des Gebietes. Aufgrund der direkten Nähe zu den umliegenden Wohnbebauungen sind nachts nur geringere Nutzungen der Gebiete als am Tage möglich.

Zur noch besseren Nutzbarkeit der Gewerbefläche werden Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$ für 2 Richtungssektoren berechnet. Mit diesen Zusatzkontingenten werden insbesondere zur Nachtzeit höhere Geräuschemissionen für den westlich und nord-westlich gelegenen Richtungssektor C ermöglicht. [...]"

Um den schalltechnischen Empfehlungen gerecht zu werden, wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung Nr. 8 übernommen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente des eingeschränkten Gewerbegebietes in der Tages- und Nachtzeit um die in der Tabelle angegebenen Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$:

Teilflächen	$L_{EK, \text{Tag}}$ [dB]	$L_{EK, \text{Nacht}}$ [dB]
Gewerbefläche „Amselweg Nr. 7“	59	44

Sektoren-Bezugspunkt: Koordinaten 341487 / 5835103				
Richtungssektoren	Winkel (Nord = 0°; linksdrehend)		Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ [dB]	
	von	bis	Tag	Nacht
Richtungssektor A	225	315	0	0
Richtungssektor B	172	225	5	5
Richtungssektor C	315	172	6	21

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Westhavel“ werden zeichnerisch in den Bebauungsplan übernommen.

5.8 Gestalterische Festsetzungen

Für künftig zu errichtende Einfriedungen wird auf der Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung folgende textliche Festsetzung Nr. 7:

Im räumlichen Geltungsbereich sind Einfriedungen durch Zäune mit einer Höhe von 2,2 m zuzüglich Übersteigschutz zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

5.9 Flächenübersicht

Tab. 1: Flächenübersicht, Angaben in Hektar (ha) und gerundet

Fläche	Bestand	Planung
Geltungsbereich	1,7	
Flächen für die Landwirtschaft	1,7	0,0
eingeschränktes Gewerbegebiet	0,0	0,75
<i>davon Fläche mit Pflanzbindungen</i>	<i>0,0</i>	<i>0,25</i>
Private Grünfläche	0,0	0,7

6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Gemäß den Angaben in der Begründung des Bebauungsplanes liegt das Plangebiet am nordwestlichen Rand der Gemeinde Pessin im Landkreis Havelland. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 3/32 der Flur 5 der Gemarkung Pessin. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,7 ha. Der räumliche Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden und Nordwesten von Landwirtschaftsflächen, in Nordosten durch Wohnbebauung in Einfamilienhausform des Lindenwegs
- im Westen von einer Grünfläche mit dahinter liegender Landwirtschaftsfläche,
- im Süden von einer Grünfläche mit dahinter liegenden Einfamilienhausbebauung,
- im Osten von einer Einfamilienhausbebauung.

Im Plangebiet sollen ein Gewerbebetrieb, der mehrere Gebäude nachnutzt sowie Betriebswohnungen errichtet und die Erschließung gesichert werden. Der Standort eignet sich hierfür besonders gut durch seine bereits bestehenden Lagerhallen, die vormals landwirtschaftlich genutzt wurden, sowie die Lage am Siedlungsrand.

6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Gesetzen und Planungen und ihre Berücksichtigung

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trifft für das Plangebiet keine Festlegungen. Die Topografie des LEP HR bildet für das Plangebiet Siedlungsraum ab.

Regionalplanung

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 5. Oktober 2021 gebilligt. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 trifft für den Geltungsbereich keine Festlegungen.

Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Für die Gemeinde liegen kein Flächennutzungs- und Landschaftsplan vor.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

Das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BNatSchG) konkretisiert die Ziele des BNatSchG landesspezifisch. Im Plangebiet befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG gesetzlich geschützten Biotope.

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz

Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) formuliert Grundsätze, die bei der Entdeckung, Entfernung bzw. Umsetzung von Bodendenkmalen zu beachten sind. Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- bzw. Bodendenkmale bekannt.

Wasserhaushaltsgesetz

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Aus den Hochwassergefahren-

und -risikokarten des MLUK, geht hervor, dass das Plangebiet in keinem Hochwasser-
risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG liegt.

Besonderer Artenschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Verbotstatbestände des besonde-
ren Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.
Dies betrifft das Tötungsverbot, das Störungsverbot das Verbot der Beeinträchtigung
von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde ein
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Büro Vorland (05/2025) erstellt. Die Aussagen
zum Artenschutz werden berücksichtigt.

Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet wird die Baumschutzsatzung der Gemeinde Pessin von 2004 an-
gewendet. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm,
gemessen in 130 cm Höhe über dem Erdboden. Das Plangebiet gehört als gewerbliche
genutzte Fläche zum besiedelten Bereich. Anzuwenden ist die Verordnung demnach
auf die Bäume des Plangebietes.

6.1.3 Beschreibung der Prüfmethode

Für das Projekt wird nach § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht
basiert auf der Begründung und dem Entwurf des Bebauungsplanes. Die Umweltbe-
lange wurden auf Basis verschiedener Datengrundlagen beurteilt, welche dem Quel-
lenverzeichnis zu entnehmen sind.

Für das Plangebiet sind aufgrund seiner Größe und seiner geplanten Nutzungen alle
Umweltbelange von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen und somit untersu-
chungsrelevant. Im Umweltbericht werden die naturschutzrechtlich relevanten Schutz-
güter Boden und Fläche, Wasser und Grundwasser, Klima, Tiere, Pflanzen und Bio-
tope, biologische Vielfalt, Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe
und Landschaftsbild untersucht. Außerdem werden die Umweltbelange Mensch, Luft,
Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen betrachtet.

Der jeweilige Wirkungsraum der zu betrachtenden Schutzgüter resultiert aus der zu
erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastungen in-
klusive der hieraus resultierenden räumlichen Beeinflussungen, wie Trennwirkungen.

Die dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und
Ersatz von Beeinträchtigungen werden in ihrer Wirksamkeit beurteilt. Die naturschutz-
rechtliche Eingriffsregelung wird in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auf Grund-
lage der "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung - HVE" im Land Brandenburg
bearbeitet. Eine allgemeinverständliche Zusammenfassung ermöglicht der Öffentlich-
keit, die wesentlichen voraussichtlichen Umweltwirkungen einschätzen zu können.

Im Hinblick auf besonders und streng geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14
sowie gem. § 44 BNatSchG wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der
Kartierzeitraum lag zwischen März und Juni 2023 sowie ergänzend im Spätsommer
2024 und Frühjahr 2025. Im Umweltbericht werden die Inhalte des Artenschutzbeitra-
ges zusammengefasst wiedergegeben. Vertiefende und weiterführende Informationen
sind dem Einzelgutachten selbst zu entnehmen.

6.2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

6.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Die Gemeinde Pessin wird vollständig von dem Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ und von dem Vogelschutzgebiet „Rhin-Havelluch“ umschlossen.

- Landschaftsschutzgebiet (LSG) Westhavelland
- Special Protection Area (SPA-Vogelschutzgebiet) „Rhin-Havelluch“, Gebietsnummer: DE 3242-421

Das Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ und das Vogelschutzgebiet „Rhin-Havelluch“ liegen im Natur- und Sternepark „Westhavelland“. Der Natur- und Sternepark befindet sich westlich von Pessin. Die nächstgelegene Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 1.300 m.

Das Ziel des Natur- und Sterneparks „Westhavelland“ ist die Entwicklung des Westhavellandes zu einer Modellregion, die den Schutz der Natur, Erholungsvorsorge, Umweltbildung sowie eine nachhaltige Tourismus- und Regionalentwicklung miteinander verbindet.

Landschaftsschutzgebiet "Westhavelland"

Gemäß der Flurkarte zur Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westhavelland" vom 29.04.1998 liegt das Plangebiet vollständig im Landschaftsschutzgebiet. In der der Abgrenzung zugrunde liegenden Flurkarte ist der umliegende bauliche Bestand mit den dazugehörigen Flurstücken dargestellt. Für das Plangebiet fehlt jedoch die Darstellung des baulichen Bestandes und der Flurstücksgrenzen. Da die Gebäude des Plangebietes bereits vor 1990 errichtet wurden, waren sie aber zum Zeitpunkt der Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes bereits vorhanden.

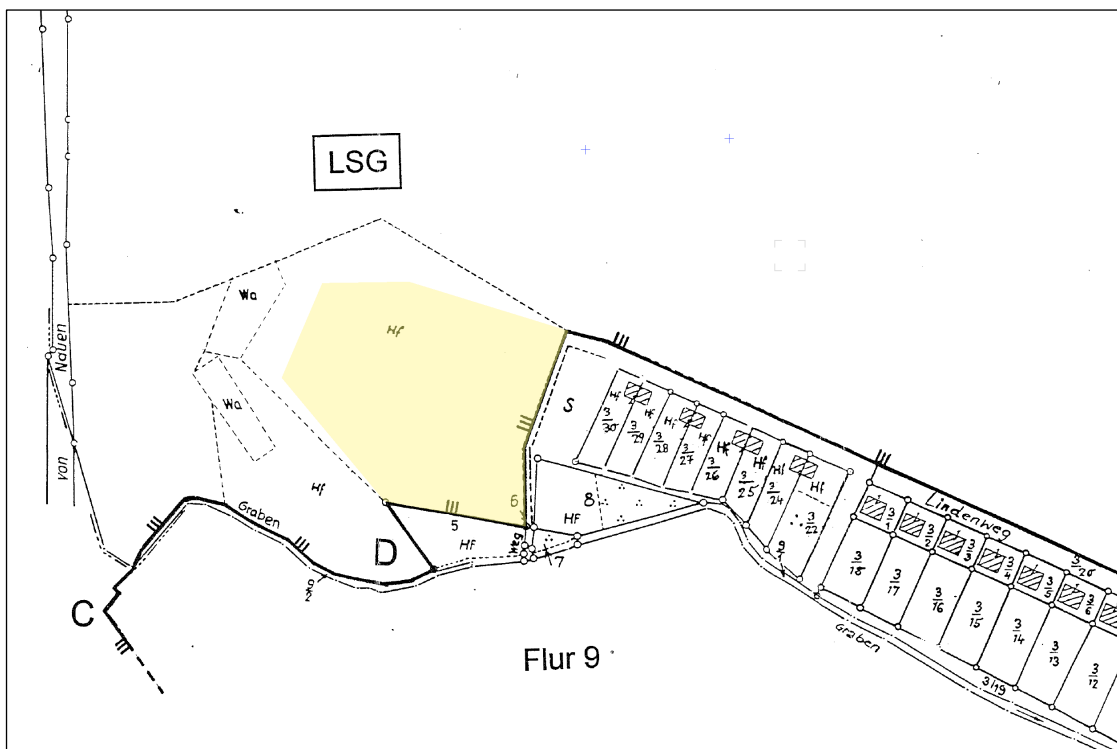


Abb. 5: Auszug aus der Flurkarte zu Verordnung des LSG (1998) mit LSG Grenze (dicke schwarze Symbollinie) und mit ergänzter Lage des Plangebietes (gelbe Fläche), nicht genordet

Das LSG "Westhavelland" hat eine Größe von ca. 1,36 km². Es umfasst die Untere Havelniederung, das Rhinower Ländchen, das Friesacker Ländchen, das Nennhause-ner Ländchen, den Zootzen, das Untere Rhinluch, das Havelländische Luch, die westliche Nauener Platte und die Beetzseekette.

Schutzzweck sind:

1. die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
2. die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes einer eiszeitlich und nacheiszeitlich geprägten, brandenburgtypischen Kulturlandschaft
3. die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturverträgliche und naturorientierte Erholung unter anderem im Einzugsbereich von Berlin und Brandenburg.

Zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes wurden die einzelnen Schutzziele im Folgenden betrachtet:

Auszug aus der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westhavelland"

§ 3 Schutzzweck

1. Schutzzweck ist die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere

a. durch den Erhalt von Niedermooren,

Bewertung: Das Plangebiet ist nicht betroffen, da es außerhalb von Niedermooren liegt.

b. in den periodisch überfluteten Niederungslandschaften,

Bewertung: Das Plangebiet ist nicht betroffen, da es außerhalb periodisch überfluteter Niederungslandschaften liegt.

c. in den grundwassernahen Bereichen von Elb- und Havelauen,

Bewertung: Das Plangebiet ist nicht betroffen, da es außerhalb der grundwassernahen Bereiche der Elb- und Havelauen liegt.

d. durch die Vernetzung von Biotopen durch Erhalt bzw. Neupflanzung von Strukturelementen in der Offenlandschaft, wie Feldgehölzen und Solitären,

Bewertung: Das Plangebiet ist kein Bestandteil der Offenlandschaft. Es grenzt aber auf der Nordseite an diese an. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der großflächigen Versiegelung sind auch nur wenige Einzelgehölze vorhanden. Diese sind dem typischen Siedlungsgrün zuzuordnen, wie es auch auf den angrenzenden Baugrundstücken anzutreffen ist. Für den Biotopverbund der Offenlandschaft haben diese Strukturen keine Bedeutung. Am Nordrand des Plangebietes wurde im B-Plan ergänzend zu den hier vorhandenen Einzelgehölzen eine 3 m breite Fläche für eine Heckenpflanzung festgesetzt, welche die Biotopvernetzung fördert.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Grünland mit einem Kleingewässer. Dieses ist von Gehölzen umgeben, die bis in das Plangebiet hineinragen. Gemäß den Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes ist diese Gehölzfläche als private Grünfläche zum Erhalt festgesetzt. Die angrenzenden bebauten Flächen, inklusive der befestigten und unbefestigten Lager- und Erschließungsflächen sollen bestandsorientiert weiter gewerblich genutzt werden. Gegenüber der derzeitigen Nutzung ist durch

die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Verschlechterung der vorhandenen Grünstrukturen des Plangebietes zu erwarten.

e. wegen der Bedeutung überwiegender Teile des Gebietes als Klimaausgleichs- und Frischluftentstehungsgebiet,

Bewertung: Das Plangebiet ist zu weiten Teilen mit Gebäuden und befestigten Wegen und Lagerflächen bebaut. Die unbebauten Bereiche sind stark überprägt durch die jahrzehntelange landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund der Vorbelastungen hat das Plangebiet keine Bedeutung als Klimaausgleichs- und Frischluftentstehungsgebiet.

f. durch den Schutz der Böden vor Überbauung, Degradierung, Abbau und Erosion;

Bewertung: Das Plangebiet ist zu weiten Teilen mit Gebäuden und befestigten Wegen und Lagerflächen bebaut und genutzt. Die unbebauten Bereiche sind stark überprägt durch die jahrzehntelange landwirtschaftliche Nutzung und zu großen Teilen stark verdichtet und somit teilversiegelt. Die ermittelten vorhandenen Teil- und Vollversiegelungen betragen 7.580 m² (vgl. Kapitel 6.3.1.2 Fläche, Geologie und Boden).

Die Ermittlung der Auswirkungen durch die anlagebedingte Versiegelung erfolgt anhand der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Für die eingeschränkten Gewerbegebiete wurde die GRZ auf 0,75 festgesetzt. Daraus ergibt sich ein Entsiegelungspotential von 170 m².

Es ergibt sich rechnerisch ein Entsiegelungspotential von:

$$7.410 \text{ m}^2 \text{ (Planung)} - 7.580 \text{ m}^2 \text{ (Bestand)} = -170 \text{ m}^2.$$

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird keine Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen planerisch vorbereitet. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen sind nicht erheblich.

2. Schutzzweck ist die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes einer eiszeitlich und nacheiszeitlich geprägten, brandenburgtypischen Kulturlandschaft, insbesondere

a. der Vielfalt von Strukturen aus glazial geformten Grund-, End- und Stauchmoränen sowie postglazial sedimentierten Talsand- und Elbauenlehmfleichen, Dünen äolischer Herkunft und überwiegend in historischer Zeit gewachsener Niedermoore,

Bewertung: Das Plangebiet liegt, wie die umgebene Bebauung in Pessin auch auf einer Moränenfläche. Abgrabungen und Aufschüttungen, die zu einer Überformung dieser großräumigen Moränenfläche führen könnten erfolgen durch das Vorhaben nicht. Eine Verringerung der Wahrnehmbarkeit der Moränenfläche ist ebenfalls nicht zu erwarten, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestandsorientiert erfolgen und nur geringfügige bauliche Änderungen zulassen.

b. der abwechslungsreichen Kulturlandschaft mit Gewässern, Grünland, Äckern und geschlossenen Waldungen,

Bewertung: Eine Veränderung der abwechslungsreichen Kulturlandschaft mit Gewässern, Grünland, Äckern und geschlossenen Waldungen ist nicht zu erwarten, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestandsorientiert erfolgen und nur geringfügige bauliche Änderungen zulassen. Zudem ist das Plangebiet Teil der geschlossenen Ortslage Pessin.

c. der unzersiedelt gebliebenen ländlichen Räume,

Bewertung: Das Plangebiet ist Teil der geschlossenen Ortslage Pessin. Die vorhandene Bebauung besteht bereits seit einigen Jahrzehnten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen bestandsorientiert und ermöglichen nur geringfügige bauliche Änderungen.

d. der Still- und Fließgewässer,

Bewertung: Im Plangebiet befinden sich keine Still- und Fließgewässer. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer. Dieses ist von Gehölzen umgeben, die bis in das Plangebiet hineinragen. Gemäß den Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes ist diese Gehölzfläche als private Grünfläche zum Erhalt festgesetzt. Die angrenzenden bebauten Flächen, inklusive der befestigten und unbefestigten Lager- und Erschließungsflächen sollen bestandsorientiert weiter gewerblich genutzt werden. Gegenüber der derzeitigen Nutzung ist durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Verschlechterung des vorhandenen Gewässers zu erwarten.

e. der in § 2 Abs. 1 genannten, überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Ländchen;

Bewertung: Das Plangebiet liegt außerhalb der genannten Ländchen.

3. Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturverträgliche und naturorientierte Erholung unter anderem im Einzugsbereich von Berlin und Brandenburg.

Bewertung: Für die Erholungsnutzung haben weder das Plangebiet, noch die angrenzenden Flächen eine besondere Bedeutung. Eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung und der naturorientierten Erholung ist deshalb nicht zu erwarten. Zudem erfolgen die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestandsorientiert und ermöglichen nur geringfügige bauliche Änderungen.

§ 4 Verbote, Genehmigungsvorbehalte

(1) Vorbehaltlich der nach § 5 dieser Verordnung zulässigen Handlungen sind in dem Landschaftsschutzgebiet gemäß § 22 Abs. 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes folgende Handlungen verboten:

1a. nicht oder gering entwässerte intakte Niedermoore (Norm-Niedermoore) landwirtschaftlich zu nutzen, soweit nicht Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde vorliegen,

Bewertung: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe eines Niedermoors. Durch die Planung wird kein Verbotstatbestand ausgelöst.

1b. die als Grünland zu nutzenden Niedermoore (nicht Mulm-Niedermoore) in Ackerzwecknutzung zu nehmen oder turnusmäßig in Zeiträumen unter 6 Jahren umzubrechen;

Bewertung: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe eines Niedermoors. Durch die Planung wird kein Verbotstatbestand ausgelöst.

2. Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, Ufergehölze, Röhrichte und Findlinge zu beschädigen oder zu beseitigen;

Bewertung: Die im Plangebiet vorhandenen Gebüsche und Hecken werden zum Erhalt festgesetzt.

(2) Sonstige Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen,

bedürfen der Genehmigung. Der Genehmigung bedarf insbesondere, wer beabsichtigt,

1. bauliche Anlagen, die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung oder Anzeige bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu verändern;

Bewertung: Durch die Planung ist keine Veränderung des Charakters des Landschaftsschutzgebietes, keine Schädigung des Naturhaushalts, keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder keine sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufende Beeinträchtigung zu erwarten, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestandsorientiert erfolgen und nur geringfügige bauliche Änderungen zulassen.

2. die Bodengestalt zu verändern, die Böden zu verfestigen, zu versiegeln oder zu verunreinigen;

Bewertung: Das Plangebiet ist zu weiten Teilen mit Gebäuden und befestigten Wegen und Lagerflächen bebaut und genutzt. Die unbebauten Bereiche sind stark überprägt durch die jahrzehntelange landwirtschaftliche Nutzung und zu großen Teilen stark verdichtet und somit teilweise versiegelt. Die ermittelten vorhandenen Teil- und Vollversiegelungen betragen 7.580 m² (vgl. Kapitel 6.3.1.2 Fläche, Geologie und Boden).

Die Ermittlung der Auswirkungen durch die anlagebedingte Versiegelung erfolgt anhand der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Für die eingeschränkten Gewerbegebiete wurde die GRZ auf 0,75 festgesetzt. Daraus ergibt sich ein Entsiegelungspotential von 170 m².

Es ergibt sich rechnerisch ein Entsiegelungspotential von:

7.410 m² (Planung) – 7.580 m² (Bestand) = -170 m².

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird keine Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen planerisch vorbereitet. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen nicht erheblich.

3. Plakate und Werbeanlagen aufzustellen oder anzubringen, ausgenommen zur saisonalen Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte;

Bewertung: Das Verbot bezieht sich auf Plakate und Werbeanlagen in der freien Landschaft. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage Pessin. Das Verbot hat somit für das Plangebiet nur bedingt eine Relevanz. Darüber hinaus wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Errichtung von weiträumig sichtbaren Plakaten und Werbeanlagen planerisch nicht vorbereitet.

4. Veranstaltungen mit motorbetriebenen Fahrzeugen durchzuführen; dies gilt nicht für die festgeschriebene Regattastrecke auf dem Beetzsee, für eine Regatta im Jahr über maximal zwei Tage in der Zeit vom 1. August bis 30. September jeden Jahres;

Bewertung: Das Verbot bezieht sich auf Flächen außerhalb des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes ist die Durchführung von Veranstaltungen mit motorbetriebenen Fahrzeugen weder möglich noch beabsichtigt.

5. außerhalb öffentlich-rechtlich zugelassener und gekennzeichnete Plätze sowie Hausgärten zu lagern, zu zelten oder Wohnwagen aufzustellen;

Bewertung: Erholungs- oder Freizeitnutzungen, wie campen und zelten, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

6. Bodenbestandteile abzubauen.

des Geoportals (vgl. Abb. 6) von der tatsächlichen flurstückbasierten Karte der Schutzgebietsverordnung des LSG (vgl. Abb. 5) im Bereich des Plangebietes bzw. an der nicht parallelen Lage der Grenze am Lindenweg zu erkennen.

Auf der Abbildung des Geoportals ist aber die allgemeine Absicht der Gebietsabgrenzung zu erkennen, die offensichtlich eine Aussparung der bebauten Ortslage aus den Schutzgebieten beabsichtigt.

Für das SPA-Gebiet wurde ein Managementplan erstellt und im November 2014 beschlossen. Im Rahmen der Erstellung der Managementpläne erfolgt normalerweise auch eine Anpassung der offiziell im Maßstab 1 : 100.000 auf Übersichtskarten gemeldeten Gebietsgrenzen an den Maßstab 1 : 10.000, welcher den Managementkarten zugrunde liegt. Dies ist für den Bereich Pessin leider nicht erfolgt. Durch die fehlende Anpassung bestehen auf den Karten des Managementplanes, wie beim Geoportal Brandenburg, insbesondere an den Ortsgrenzen Unschärfen, die eine abschließende Bewertung der Lage der Grenzen nicht zulassen. Auch hier ist nur die Absicht zu erkennen, dass die Ortslage aus dem Schutzgebiet ausgespart werden sollte.

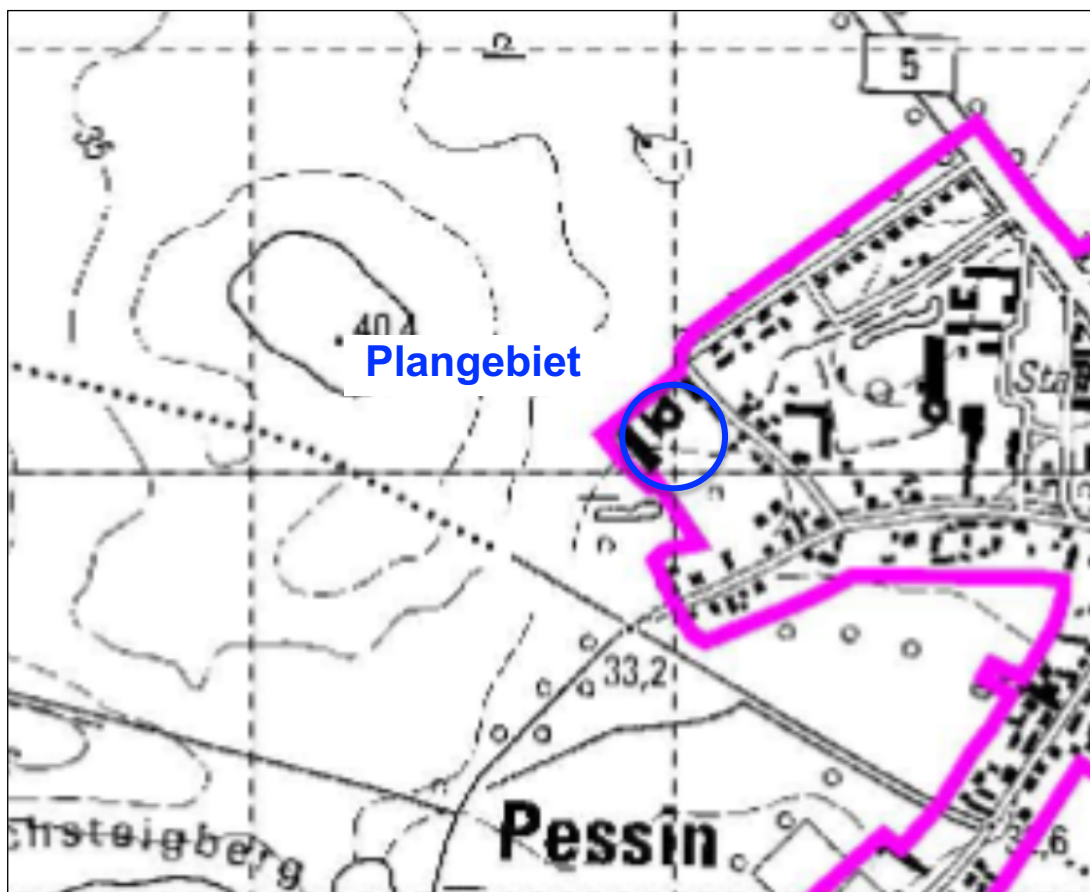


Abb. 7: Auszug aus der Karte der Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Managementplan für das SPA-Gebiet "Rhin-Havelluch" mit SPA-Gebietsgrenze (Magentafarbige Linie)

Aufgrund der nur groben Kartendarstellungen mit den nicht angepassten Gebietsgrenzen, aber der offensichtlich beabsichtigten Ausgrenzung der Ortslagen aus dem Schutzgebiet wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet nicht innerhalb des SPA-Vogelschutzgebietes "Rhin-Havelluch" liegt.

Der großräumige Raum nördlich, westlich und südlich von Pessin gehört gemäß Managementplan zum Wintereinstandsgebiet und gelegentlichem Brutgebiet der Großtrappe (*Otis tarda*). Weitere Aussagen bzw. Erhaltungs- und Entwicklungsziele legt der Managementplan für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen nicht fest.

Schutzzweck des SPA-Gebietes ist die Erhaltung und Wiederherstellung einer weiträumigen, überwiegend offenen Luchlandschaft als Lebensraum (Brut-, Mauser-, Ruhe, Rast-, Überwinterungs- und Nahrungsgebiet) der im folgendem genannten Vogelarten.

Arten des Anhangs I der Richtlinie 2009/147/EG:

Blaukehlchen, Bruchwasserläufer, Eisvogel, Fischadler, Flusseeeschwalbe, Goldregenpfeifer, Großtrappe, Heidelerche, Kampfläufer, Kleines Sumpfhuhn, Kornweihe, Kranich, Mittelspecht, Neuntöter, Ortolan, Rohrdommel, Rohrweihe, Rothalsgans, Rotmilan, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Schwarzstorch, Seeadler, Silberreiher, Singeschwan, Sperbergrasmücke, Sumpfohreule, Trauerseeschwalbe, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Weißstorch, Weißwangengans, Wespenbussard, Wiesenweihe, Zwergrohrdommel, Zwergmöwe und Zwergschwan

Regelmäßig vorkommende Zugvogelarten, die nicht in Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführt sind:

Alpenstrandläufer, Bekassine, Blässgans, Blässhuhn, Dunkelwasserläufer, Flussregenpfeifer, Flussuferläufer, Gänsesäger, Graugans, Graureiher, Großer Brachvogel, Grünschenkel, Kiebitz, Knäkente, Kolbenente, Krickente, Lachmöwe, Löffelente, Pfeifente, Reiherente, Rothalstaucher, Schnatterente, Schwarzhalstaucher, Spießente, Stockente, Tafelente, Tundrasaatgans, Waldwasserläufer und Zwergtaucher

Bewertung

Das Plangebiet ist Bestandteil der Siedlungsfläche und wird bereits gewerblich genutzt. Mit der Planung wird keine relevante Erweiterung des bestehenden baulich genutzten Bereiches beabsichtigt. Keine der im SPA-Vogelschutzgebiet "Rhin-Havelluch" besonders zu schützenden Vogelarten wurde im Plangebiet nachgewiesen. Aufgrund der Habitatsausstattung des Plangebietes stellt dieses auch kein Potential für die genannten Vogelarten des SPA-Vogelschutzgebietes dar.

Aufgrund der Nähe zum SPA-Gebiet ist aber die Durchführung einer SPA-Vorprüfung sinnvoll, um potentielle Beeinträchtigungen der Schutzziele abzu prüfen.

6.2.2 Fläche, Geologie und Boden

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit „Mittelbrandenburgisches Platten- und Hügelland“ in den Grenzbereichen der Untereinheiten „Unteres, Oberes Rhinluch und Havelländisches Luch“, „Westhavelländisches Ländchen“ und „Nauener Platte“.

Das nahezu ebene Gelände hat eine Höhe von ca. 30 m über NHN.

Die Plangebietsfläche befindet sich auf schwach lehmigen Sand.

Laut Bodenübersichtskarte (BÜK 300) werden folgende Böden angegeben: überwiegend Braunerde-Fahlerden und Fahlerden und gering verbreitet pseudovergleyte Braunerde-Fahlerden aus Lehmsand über Lehm, z. T. Moränencarbonatlehm, gering verbreitet Braunerden, meist lessiviert aus Lehmsand oder Sand über Schmelzwassersand; selten Kolluvisole aus Kolluviallehm über Lehm, z. T. Moränencarbonatlehm.

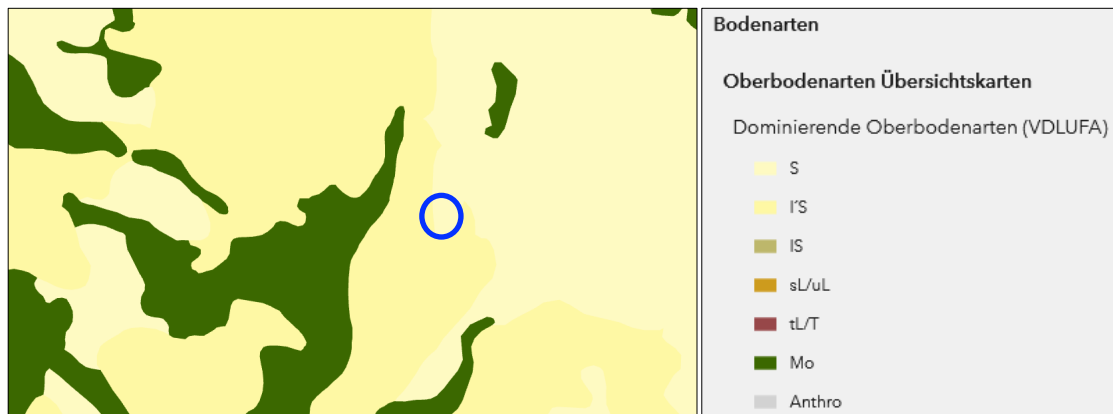


Abb. 8: Bodenübersichtskarte BÜK 300 (Quelle: Geoportal Brandenburg, Oberbodenarten Übersichtskarten)



Abb. 9: Geologische Karte 1 : 25.000 (Quelle: Geoportal Brandenburg)

Gemäß Geologischer Karte finden sich hier folgende Böden:

qw-gh//p-f

Periglaziäre bis fluviatile Ablagerungen (periglaziär-fluviatile und periglaziär-limnische Tal- und Beckenfüllungen, z. T. von geringmächtigem Holozän bedeckt; auch Hangsande und Schwemmkegel, seltener Fließerden): Sand, z. T. schluffig.

gh/H

Moorbildungen (Niedermoor, Anmoor, "Moorerde"): Niedermoortorf, meist zersetzt; sandiger Humus auf Sand; Schluff und Sand, stark humos (Sand-/Schluff-Humus-Mischbildung).

qw1//Lg

Grundmoräne (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen.

Die örtlich natürlicherseits anstehenden Substrate besitzen folgende Eigenschaften:

- | | |
|---|-----------------|
| - Grundwasserneubildungsvermögen | mittel-gut |
| - Filtereigenschaften | gut |
| - Pufferwirkung | mittel-schlecht |
| - Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung | vorhanden |

Bewertung

Besonders schutzwürdige Bodenstrukturen oder geologische Verhältnisse wurden nicht angetroffen. Insgesamt ist die Ertragswertigkeit der Böden als gering einzustufen. Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

6.2.3 Wasser und Grundwasser

Hydrogeologische Raumgliederung

Hydrogeologischer Teilraum: Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen

Naturräumliche Haupteinheit: Luchland

Das nahezu ebene Gelände hat eine Höhe von ca. 30 m über NHN.

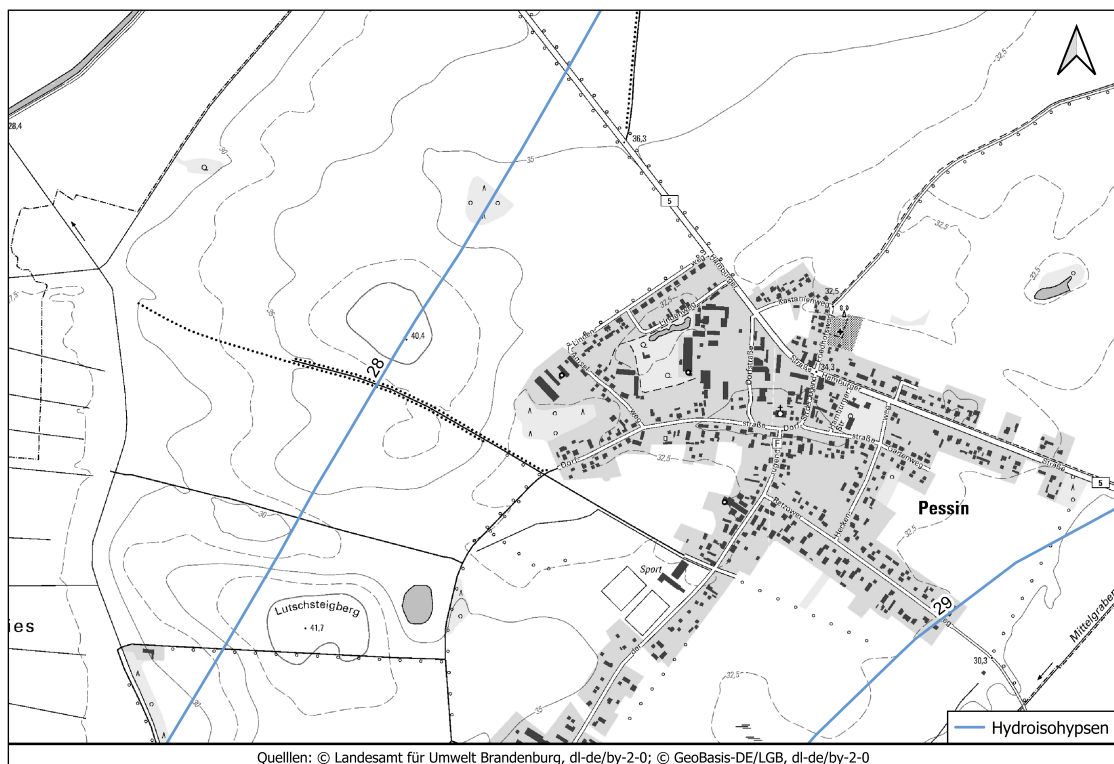


Abb. 10: Hydrologische Karte (Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de>)

Grundwasser

Gemäß Hydrogeologischer Karte (1965, Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de>) liegen die Grundwasser-Hydroisohypsen bei 28-29 m über NHN und damit ca. 11 m unter Flur. Das Gefälle verläuft in Richtung Nordwest nach Südost.

Die Fläche ist teilweise versiegelt. Die Grundwasserneubildung wird dennoch vermutlich nur punktuell beeinträchtigt, da das Niederschlagswasser auf dem Gelände weitgehend versickert wird. Der meist sandige Boden mit wenig Lehmanteil ist gut

RL BB Rote Liste Land Brandenburg:
 0 – vollständig vernichtet, 1 – extrem gefährdet, 2 – stark gefährdet, 3 – gefährdet,
 R – wegen Seltenheit gefährdet, V – Vorwarnliste (im Rückgang), D – Einstufung nicht
 möglich, * – derzeit keine Gefährdung erkennbar, # - Gefährdungseinstufung nicht sinnvoll
 Regenerierb. N – nicht regenerierbar, K – kaum regenerierbar, S – schwer regenerierbar,
 B – bedingt regenerierbar, # - keine Einstufung sinnvoll

Tab. 2: vorhandene Biooptypen im Geltungsbereich mit Angaben zu Schutz, Gefährdung und Regenerierbarkeit der vorkommenden Biooptypen nach LUGV (2011)

Biooptyp	Nr./Buchstaben-code	FFH LRT	Schutz	RL	Re-gen.	Fläche in	
						m ²	%
05 Gras- und Staudenfluren							
Staudenfluren und Säume, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung	051422 (GSMA)				#	1.560	9,2
artenarmer Zier-/Parkrasen	05162 (GZA)				#	5.050	29,9
07 Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen							
flächige Laubgebüsche, überwiegend heimische Arten	071021 (BLMH)				S	2.615	15,5
12 Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen							
Gebäude industrieller Landwirtschaft	12420 (OLI)				#	2.720	16,1
versiegelter Weg	12654 (OVVV)				#	4.860	28,8
Müll-, Bauschutt- und sonstige Deponien, frisch abgedeckt oder mit beginnender Spontanvegetation	12713 (OADR)				#	75	0,5
Summe						16.880	100

Baumbestand im Plangebiet

Im Plangebiet kommen 9 Bäume verschiedenen Alters und verschiedener Art vor. Bäume mit Rissen, Höhlen und Spalten, die Habitatqualitäten haben wurden nicht festgestellt.

Tab. 3: Baumliste

Nr.	wissenschaftlicher Name	deutscher Name	Umfang in cm	Bemerkung
1	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie	35	keine sichtbaren Baumhöhlen oder Risse

Nr.	wissenschaftlicher Name	deutscher Name	Umfang in cm	Bemerkung
2	<i>Betula pendula</i>	Birke	40	keine sichtbaren Baumhöhlen oder Risse
3	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie	13	keine sichtbaren Baumhöhlen oder Risse
4	<i>Salix alba</i>	Silberweide	50	keine sichtbaren Baumhöhlen, einige Risse, am Schutthaufen
5	<i>Salix alba</i>	Silberweide	40	keine sichtbaren Baumhöhlen oder Risse
6	<i>Salix alba</i>	Silberweide	40, 40, 40, 35	Risse und kleine Baumhöhlen
7	<i>Salix matsudana Tortuosa</i>	Korkenzieherweide	17, 25, 20, 20, 20, 25	beginnende Rissbildung
8	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	25	keine sichtbaren Baumhöhlen oder Risse
9	<i>Prunus domestica</i>	Pflaume	20	keine sichtbaren Baumhöhlen oder Risse

Bewertung

Im gesamten Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch die baulichen Anlagen und die intensive gewerbliche Nutzung der Flächen.

Es befinden sich keine geschützten Biotoptypen oder Pflanzenarten im Plangebiet.

Insgesamt sind die Biotope des Plangebietes naturfern und anthropogen geprägt. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der vorhandenen Nutzungen wird es als vergleichsweise konfliktarm bewertet.

6.2.5 Tiere

Artenschutzbericht

Parallel zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse werden im Folgenden verkürzt dargestellt:

Arterfassungen wurden im Rahmen des Verfahrens für die Artengruppen Amphibien, Brutvögel und Reptilien durchgeführt. Für alle übrigen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten erfolgt eine Relevanzprüfung anhand ihrer artspezifischen Habitatbedingungen.

Avifauna

Im Ergebnis der Erfassungen konnten insgesamt 31 Vogelarten innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt werden. Es wurden keine Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie nachgewiesen. In der Bundesartenschutzverordnung wird eine Vogelart als streng geschützte Arten benannt. Es wurde ein Grünspechtpaar im Bereich der Kopfweiden am Kleingewässer einmalig gesichtet. Die Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs.

In der Roten Liste Brandenburgs (2019) werden für das untersuchte Gebiet insgesamt 5 Vogelarten in unterschiedlichen Kategorien geführt. Davon sind nur der Bluthänfling und der Baumpieper Brutvögel im Geltungsbereich. Diese nisten im Gebüsch am südöstlichen Plangebietsrand.

Zuordnung der erfassten Vogelarten zu ökologischen Gilden

Gilde Gehölzbrüter

Die meisten im Gebiet brütenden Vögel sind zur Gilde der Gehölzbewohner zu rechnen. Diese nutzen Gehölze in verschiedenen Formen als direkten Brutplatz. Dazu gehören hier Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Elster, Fitis, Gartengrasmücke, Gimpel, Grünfink, Nebelkrähe, Mäusebussard, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nebelkrähe, Ringeltaube, Saatkrähe, Straßentaube, Türkentaube, Zaunkönig und Zilpzalp.

Gilde Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, Gebäudebrüter

Diese Gilde nutzt Höhlen und Halbhöhlen als Brutplatz. Die Arten können Höhlen selbst bauen oder bereits bestehende Strukturen bewohnen. Diese können sich sowohl an Gehölzen als auch an Gebäuden und anderen geeigneten Strukturen befinden. Zur Gilde gehören auf der Planfläche Grünspecht, Blau- und Kohlmeise, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Haussperling, Rauchschwalbe, Mauersegler und Bachstelze.

Gilde Offen- und Halboffenlandbrüter

Die Gilde brütet im Offen- und Halboffenland. Die Arten bauen ihre Nester dabei entweder direkt am Boden bzw. in Bodennähe oder an Gehölzen in der offenen Landschaft. Zur Gilde gehören auf der Planfläche Jagdfasan und Feldlerche.

Gilde Gewässerarten

In dieser Gilde werden alle Arten zusammengefasst, die in Gewässernähe brüten und überwiegend im aquatischen Raum leben. Im Plangebiet konnte kein Brutvogel dieser Gilde nachgewiesen werden.

Säugetiere

Bieber/Fischotter

Das Plangebiet verfügt über keine Strukturen, die für die Habitatausstattung der Arten notwendig sind.

Fledermäuse

Im Plangebiet sind an den Bäumen keine relevanten Strukturen, wie größere Baumhöhlen oder Spalten (ablösende Rinde) vorhanden, sodass baumbewohnende Fledermausarten nicht beeinträchtigt werden können.

Relevant sind die gebäudebewohnende Fledermausarten. Die Gebäude wurden auf das Vorhandensein von Strukturen, wie Spalten im Mauerwerk oder Holzverschalungen untersucht. Der ehemalige Stall verfügt über solche Strukturen. Das Gebäude ist durch defekte Dachziegelsteine sehr gut für Fledermäuse erreichbar.

Das Gebäude wurde nach Kot- und Futterresten (Flügel von Insekten usw.) untersucht. Direkte Nachweise von Fledermäusen gelangen trotz intensiver nicht.

Reptilien

Es konnten keine Zauneidechsen oder andere Reptilien nachgewiesen werden.

Die einzigen geeigneten Habitatflächen sind die Schutthaufen an der südlichen Wand der äußeren Halle sowie die Betonfläche am Südgiebel der Halle. Hier lagerten zum Zeitpunkt der Kartierung Altholz und Steine.

Diese waren bis Ende April besonnt und boten zudem ausreichend Versteckmöglichkeiten. Im Mai waren die Schuttberge so stark zugewachsen, dass keine Sonnenflächen vorhanden waren. Auch offene Sandstellen fehlten.

Amphibien

Insgesamt hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung. Das Artenaufkommen der nachgewiesenen Individuen (3 x Erdkröte, 2 x Teichfrosch, 3 x Teichmolch) ist gering. Auch die Anzahl der Individuen ist unterdurchschnittlich. Das Gewässer liegt südlich außerhalb des Plangebietes. Es war bereits im Frühsommer soweit ausgetrocknet, dass eine Entwicklung der Kaulquappen/Larven nicht bzw. kaum abgeschlossen werden konnte.

Die dort erfassten Amphibienarten nicht als wertgebend eingestuft. Der Geltungsbereich verfügt über keine Laichhabitate, aber die Heckenstrukturen eignen sich grundsätzlich als terrestrische Habitatfläche und werden zu Überwinterung potentiellen genutzt. Diese befinden sich in den Gehölzbereichen und vor allem in den Brombeerheckenstrukturen.

Weichtiere/Mollusken

Geeignete Habitate für Weichtiere und Mollusken sind nicht im Plangebiet und im Umfeld nicht vorhanden bzw. werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Wirbellose

Libellen

Nachweise der aufgeführten Anhang IV - Arten der FFH-Richtlinie wurden im Plangebiet nicht erbracht. Der Graben und das Kleingewässer in direkter Nähe zum Vorhabengebiet sind entweder nur temporär (bzw. sehr selten) wasserführend oder zugewachsen. Die Lebensraumansprüche von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Libellen-Arten werden nicht erfüllt.

Käfer

Neben den seltenen Käferarten bzw. regional eng begrenzten Vorkommen besitzen die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten, geschützten Wasserkäfer (Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer) keine Lebensraumbedingungen im Plangebiet. Die Holzkäferarten Heldbock und Eremit (und auch Hirschkäfer) besiedeln alte Eichen bzw. Laubbäume. Entsprechend geeignete Habitatbäume kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Tag- und Nachtfalter

Aufgrund ihrer Lebensraumansprüche, Verbreitungsschwerpunkte und der Vergesellschaftung mit im Plangebiet nicht bzw. nicht in großen Beständen vorkommenden Pflanzenarten ist ein Vorkommen der Arten im anthropogen überprägten Plangebiet auszuschließen.

Sonstige Arten- Weinbergschnecke (Helix pomatia L.)

Die Weinbergschnecke ist nach Bundesartenschutzverordnung und FFH-Richtlinie (Anhang V) geschützt.

In der Grabenböschung wurden regelmäßig Weinbergschnecken nachgewiesen. Diese Fläche wird nicht überbaut. Punktuell kamen Weinbergschnecken auch im Bereich der südlichen Hecke und unter der Brombeerhecke vor. Die befestigte Fläche des Plangebietes wird gemieden.

Bewertung Tiere

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können potentiell für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien eintreten. Für alle weiteren Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“) kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

6.2.6 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz:

- die Vielfalt der Arten
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig. Bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z. B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem engen Netz vergleichen mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sogenannte Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Auch die Brandenburgische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung -auch im Boden und Wasser- vorhanden sein.

Bewertung

Aufgrund der anthropogenen Vorprägung der Fläche ist die biologische Vielfalt des Plangebietes als sehr gering einzuschätzen. Es dominieren bauliche Nutzungen. Lediglich die Gehölzflächen am westlichen und südlichen Plangebietsrand besitzen ein geringes Potential für die biologische Vielfalt und den Biotopverbund.

6.2.7 Luft und Klima

Klimatisch liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen dem ozeanischen Klima im Westen und dem kontinentalen Klima im Osten. Charakteristisch sind hohe Temperaturen im Sommer und mäßig kalte Winter. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 9,1°C. Das Monatsmittel erreicht im Januar mit -2,9 °C sein Minimum. Der wärmste Monat ist der Juli mit ca. 23,5°C im langjährigen Mittel. Die Jahresniederschlagssumme liegt bei 551 mm.¹

Die Flächen im Geltungsbereich sind nahezu unversiegelt. Kleinklimatisch gesehen ist der Geltungsbereich aufgrund der angrenzenden Freiflächen mit der Zufuhr von Frischluft begünstigt.

Bewertung

¹ Online unter: <https://www.wetteronline.de/klima?gid=DL>

Kleinklimatisch kann das Plangebiet als gering bis unbelastet eingestuft werden.

Eine Beeinträchtigung würde bei einer Zunahme der Versiegelung entstehen. Versiegelte Flächen stellen aufgrund der mit der Versiegelung einhergehenden Reduzierung der Verdunstungsmengen sowie erhöhter Wärmeabgabe Wärmeinseln dar (SUKOPP u. a. 1974). Damit sind bebaute Flächen Areale mit thermisch veränderten Eigenschaften, zumal dann, wenn durch eng stehende Gebäude kein windbedingter Wärmeausstrag erfolgt und asphaltierte Flächen nicht in der Lage sind, bei Einstrahlung Wärme aufzunehmen und diese in der Nacht abzugeben.

6.2.8 Landschaftsbild und Erholung

Pessin wirkt sehr dörflich. Neben dem kleinen historischen Dorfkern und Kirche, sind Wohnbauflächen mit Ein- und Doppelhausbebauung prägend. Das Plangebiet ist vom historischen Dorfkern nicht einsehbar. Eine Sichtbarkeit besteht im Wesentlichen aus westlichen Richtungen. Hier grenzt das Plangebiet an die weiträumige ausgeräumte Agrarlandschaft. Die Eingrünung des Plangebietes, mit seinen Bestandsgebäuden, besteht auf dieser Seite nur aus wenigen Einzelbäumen. Die Landschaft um Pessin bietet viele Bereiche und Möglichkeiten für die landschaftsgebundene Naherholungsnutzung.

Bewertung

Für die Erholungsnutzung hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen baulichen Anlagen.

6.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und umliegenden relevanten Flächen sind Kultur- und Sachgüter nicht bekannt.

6.2.10 Mensch und Gesundheit

Im Plangebiet befinden sich bis auf eine Betriebswohnung keine Wohnbauflächen. Wohnbauliche Nutzungen grenzen jedoch direkt südlich und östlich, insbesondere am Lindenweg und am Amselweg, an. Eine gewisse Vorbelastung hinsichtlich Lärm- und Schadstoffimmissionen ist bereits, durch einen weiter östlich gelegenen Bereich mit gewerblichen Tätigkeiten an der Hamburger Straße (Landwirtschaftliche Dienstleistungen, Natursteinhandel, etc.), vorhanden.

Im Plangebiet ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet geplant. Gemäß B-Plan sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem eingeschränkten Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind, sind allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke. Gewerbebetriebe die Gerüche emittieren oder nächtlich beliefert werden sind ebenfalls unzulässig.

Vom Eigentümer der Fläche ist der Betrieb von Tiefkühlcontainern und Tiefkühlzellen mit den zugehörigen Lieferverkehren, Verladungen und Mitarbeiter-Parkplätzen geplant. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht etc. darstellen. Für den geplanten Betrieb sind die Beeinträchtigungen durch Lärm maßgeblich.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet besitzt einen Schutzanspruch von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) nachts bzw. 55 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht. Die angrenzende Wohnbebauung ist nach Aussage der Gemeinde Pessin als Allgemeines Wohngebiet zu klassifizieren. Es gelten unter dieser Voraussetzung für die angrenzenden Wohnbauflächen die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Bewertung

Für die Schutzgüter Mensch und Gesundheit hat das Plangebiet selber nur eine sehr geringe Bedeutung.

Um mögliche Beeinträchtigungen der angrenzenden schutzwürdigen Wohnbebauung durch Lärm zu prüfen ist eine Schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

6.3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.3.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Gemäß der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Westhavelland" vom 29. April 1998 liegt das Plangebiet, obwohl es Bestandteil der Siedlungsfläche von Pessin ist, vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Westhavelland".

Durch die bereits vorhandenen baulichen Nutzungen wird sich bei Umsetzung der Planung die bauliche Situation und die damit verbundene Nutzungsintensivität in Bezug auf Schutzgebiete und geschützte Objekte nicht wesentlich verändern. Aufgrund der vorhandenen Bebauung findet kaum ein Austausch von Arten zwischen Plangebiet und Schutzgebietsflächen statt. Es werden deshalb keine erheblichen Umweltauswirkungen wie Verlust, Zerschneidung und Funktionsbeeinträchtigung von Schutzgebietskategorien nach §§ 20 bis 30 BNatSchG erwartet.

Für das SPA-Vogelschutzgebiet „Rhin-Havelluch“ wurde eine Natura 2000 - Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt, in der eine Prognose der Auswirkungen der Umsetzung des B- Planes „Amselweg Nr. 7“ auf das direkt angrenzende Schutzgebiet erfolgte. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der untersuchten Natura 2000-Gebietes durch die Umsetzung des B- Planes nicht zu erwarten ist. Die Maßnahme stellt für keine SPA-relevante Art eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Baubedingte Beeinträchtigungen entstehen potentiell während der Bauphase. Dabei kann es zu Störungen in den angrenzenden Schutzgebietsflächen kommen. Bei Berücksichtigung der im Genehmigungsverfahren zu regelnden Auflagen können diese vermieden werden.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes und der bereits vorhandenen Bebauung (Vorbelastung) nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden aufgrund der Vergleichbarkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen mit den bislang auf den Flächen erfolgten gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen nicht erwartet. Durch die bestandsorientierte Festsetzung der Gebäude und der als zulässig festgesetzten Gewerbenutzungen wird

das Spektrum der zukünftigen Gewerbenutzungen vergleichbar sein, mit den bisherigen Nutzungen, die als Vorbelastung bereits existieren.

6.3.1.2 Fläche, Geologie und Boden

Baubedingte Beeinträchtigungen erfolgen während der Bauphase durch die vorübergehende Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtungen, Baustraßen, und Lagerplatzflächen. Damit verbunden sind Verdichtung, Auf- und Abgrabungen, Umlagerung und Veränderung des Bodenaufbaus.

Kontaminationen durch Störfälle sind nicht grundsätzlich auszuschließen. Verschmutzungen des Bodens sind durch geeignete Schutzmaßnahmen zu verhindern. Beeinträchtigungen durch das Befahren bislang unverdichteter Flächen mit schwerem Baugerät sind weitestgehend durch geeignete Maßnahmen (u. a. Reduzierung der Inanspruchnahme von Böden, Verhinderung von Schadstoffeinträgen) zu minimieren.

Aufgrund der Vorbelastungen und bei Umsetzen der Vermeidungsmaßnahmen sind keine baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen erfolgen bei Umsetzung der baulich zulässigen Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen. Die Ermittlung des Versiegelungspotentials erfolgte als Gegenüberstellung von vorhandener Versiegelung und maximal zulässiger Versiegelung gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Grundflächenzahl im eingeschränkten Gewerbegebiet.

Tab. 4: vorhandene Teil- und Vollversiegelungen

Nutzung (Bestand)	Fläche	Versiegelungsgrad	Versiegelung
Gebäude	2.720 m ²	1	2.720 m ²
versiegelter Weg	4.860 m ²	1	4.550 m ²
<i>Teilsumme Vollversiegelung</i>	<i>(7.580 m²)</i>		<i>(7.580 m²)</i>
Lagerflächen, Rasenwege, Rasen- und Freiflächen	5.050 m ²	0	0 m ²
Ruderal- und Gehölzflächen	4.250 m ²	0	0 m ²
<i>Teilsumme Teilversiegelung</i>	<i>(5.050 m²)</i>		<i>(0 m²)</i>
Summe	16.880 m²		7.580 m²

Tab. 5: geplante Versiegelungen

Nutzung (Planung)	Fläche	GRZ	Versiegelung
eingeschränktes Gewerbegebiet (keine Überschreitung durch Nebenanlagen zulässig)	9.880 m ²	0,75	7.410 m ²
Grünfläche	7.000 m ²	-	-
Summe:	16.880 m²		7.410 m²

Die Ermittlung der Auswirkungen durch die anlagebedingte Versiegelung erfolgt anhand der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Für die eingeschränkten Gewerbegebiete wurde die GRZ auf 0,75 festgesetzt. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen ist nicht zulässig. Insgesamt führen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer Verringerung der Versiegelung gegenüber der Bestandssituation.

7.410 m² (Planung) - 7.580 m² (Bestand) = **-170 m² (Entsiegelung)**.

Auf den weiterhin versiegelten Flächen wird der Boden keinerlei Funktionen übernehmen. Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, Filter- und Puffer für den Wasserschutz sowie für die Wasserversickerung sind hier dauerhaft verloren.

Aufgrund des Entsiegelungspotentials von 170 m² wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes keine Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen planerisch vorbereitet. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen sind nicht erheblich und nicht nachhaltig.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

6.3.1.3 Wasser und Grundwasser

Baubedingte Beeinträchtigungen finden durch vorübergehende Flächeninanspruchnahme während der Bautätigkeit und der damit verbundenen Erhöhung der Verdichtung des anstehenden Bodens statt. Diese kann die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser verringern und zu einem erhöhten Oberflächenabfluss führen. Diese geringen Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt. Sie werden als nicht erheblich und nicht nachhaltig eingeschätzt.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen entstehen nicht, da es zu keiner Zunahme der Versiegelung kommt. Es kommt vielmehr aufgrund des Entsiegelungspotentials von 170 m² zu einer Verbesserung des Wasserhaltevermögens und der Versickerungsfähigkeit, zur Verringerung des Oberflächenabflusses und zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate. Es besteht kein Eingriffspotential von bisher unversiegelten Flächen. Wenn das anfallende Regenwasser innerhalb des Plangebietes versickert wird, sind in Bezug auf die Grundwasserneubildung keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind bei einer ordnungsgemäßen Anlagennutzung nicht zu erwarten.

6.3.1.4 Pflanzen und Biotope

Baubedingte Beeinträchtigungen entstehen potentiell während der Bauphase. Dabei kann es zu folgenden Schäden an den Bäumen kommen:

- Schäden an Stämmen und Kronen durch den Einsatz von Maschinen
- Schäden durch Überfahren, Überfüllung und Bodenabtrag im Wurzelbereich

Die Fällung von Bäumen wird planerisch nicht vorbereitet.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da die vorhandenen Grün- und Ruderalfluren, trotz ihrer geringen ökologischen Wertigkeit, als private Grünflächen festgesetzt und somit zu erhalten sind. Durch die Neuanlage einer 3 m breiten und ca. 108 m langen Hecke auf der Nordseite werden neue Lebensräume für Pflanzen auf ca. 325 m² geschaffen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung (Vorbelastung) nicht zu erwarten.

6.3.1.5 Tiere

Im Zusammenhang mit dem Vollzug des B-Plans ist zu beachten, dass durch die Bebauung selbst, meist in Verbindung mit der Baufeldfreimachung, Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG berührt werden können (Vernichtung geschützter Lebensstätten, Störung, Tötung, Verletzung geschützter Individuen). Der Gesetzgeber sieht hier die Berücksichtigung der national besonders geschützten Arten (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG) bei rechtmäßigen Eingriffen über Planverfahren durch die Eingriffsregelung vor (vgl. §§ 13, 14 BNatSchG, § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Im Zusammenhang mit dem Vollzug des B-Planes sind auch die Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG für die national streng geschützten Arten gem. § 7 Absatz 2 Nr. 14 BNatSchG zu beachten.

Avifauna

Anlagebedingt betroffene Vogelarten

Durch das Entfernen von Gehölzen könnten folgende Arten betroffen sein: Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Elster, Fitis, Gartengrasmücke, Gimpel, Grünfink, Nachtigall, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nebelkrähe, Ringeltaube, Straßentaube, Türkentaube, Zaunkönig und Zilpzalp.

Im Entwurf zum Bebauungsplan „Amselweg Nr. 7“ (Stand 15. 05. 2025) ist es vorgesehen, die Gehölzstrukturen im B-Plangebiet zu erhalten und auf der Nordseite neue anzulegen (Heckenpflanzung). In diesem Falle tritt ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ein. Sollten dennoch Fällmaßnahmen vorgesehen werden, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen. Das Roden der Gehölze ist grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit bzw. außerhalb des Zeitraumes des Gehölzschutzes vorzunehmen. Die Beseitigung der Gehölze ist nur innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei Verlust von Bruthabitaten der Höhlenbrüter sind diese im Verhältnis 1 : 2 in umliegende Strukturen zum Beispiel durch Anbringen von Nistkästen zu ersetzen.

Durch Arbeiten an den Gebäuden könnten folgende Arten betroffen sein: Hausrotschwanz, Haussperling und Bachstelze. Bei Beeinträchtigung sind im Verhältnis 1 : 2 sind für diese Arten Nistkästen bauvorgezogen anzubringen.

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen treten bei der Umsetzung des B-Plans keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Baubedingt betroffene Vogelarten

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kann es potentiell bauzeitlich zu Störungen durch Lärm, Erschütterungen und visuelle Beeinträchtigungen durch Fahrzeuge und Personen kommen. Im Falle eines Baubeginns innerhalb der Hauptbrutzeit (01. 03. bis 31. 07. eines jeden Jahres) sind der Vorhabenstandort durch fachkundiges Personal zu untersuchen. Sollte Brutgeschehen dokumentiert werden, ist die Umsetzung des Vorhabens bis zum Ende der Brutperiode nicht zulässig.

Betriebsbedingt betroffene Vogelarten

Eine betriebsbedingte Betroffenheit ist nur für störungsempfindliche Arten gegeben, die bereits jetzt nicht vorkommen.

Säugetiere

Es wurden keine Säugetiere/Fledermäuse im Plangebiet festgestellt. Eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG liegt nicht vor. Es wird aber empfohlen:

Zum Schutz von Gebäudebrütern und Fledermäusen sind Abriss- und grundhafte Baumaßnahmen an Gebäuden nur außerhalb der Hauptbrutzeit und außerhalb der Säugezeit (Wochenstuben Fledermäuse) von September bis Februar zulässig. Sollte dies nicht möglich sein, ist vor Beginn der Baumaßnahme ein Fledermaussachverständiger zu beauftragen, der das Gebäude untersucht und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. Maßnahmen zum Schutz der Artengruppe trifft.

Reptilien

Eine erhebliche Beeinträchtigung der im Anhang IV geführten Reptilien kann aufgrund fehlender Vorkommen ausgeschlossen werden. Es kann somit festgehalten werden, dass es nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann.

Amphibien

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG treten nicht ein, wenn folgende Maßnahmen umgesetzt werden: Um eine Einwanderung von Amphibien bei Baumaßnahmen in das Baufeld zu unterbinden, sind am Rand der Baustelle Amphibienzäune (glatt, mind. 50 cm hoch) aufzustellen und während der gesamten Bauphase im Zeitraum 01. Mai bis Abschluss der Baumaßnahme funktionsgerecht zu erhalten.

Es muss den Amphibien ermöglicht werden, die Winterhabitate zu verlassen und das Laichhabitat zu erreichen. Ein Rückwandern der Tiere aus den Laichhabitaten in die Baustelle muss verhindert werden. Gehölze sind im Zeitraum 1.10. bis 28./29.02. zu roden. Dies muss so erfolgen, dass der umgebende Boden, umliegende Totholz- oder Steinhäufen nicht stark beeinträchtigt werden. Um Einzeltiere nicht zu töten, ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen, die die Arbeiten in den Winterhabitatbereichen begleitet. Diese hat die betreffenden Strukturen zu kontrollieren und mögliche Tiere artgerecht zu bergen und in angrenzende geeignete Strukturen umzusetzen.

Weichtiere/Mollusken

Eine erhebliche Beeinträchtigung der im Anhang IV geführten Weichtiere und Mollusken kann aufgrund fehlender Habitateignung ausgeschlossen werden. Es kann somit festgehalten werden, dass es nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann.

Wirbellose

Eine erhebliche Beeinträchtigung der im Anhang IV geführten Wirbellosen kann aufgrund fehlender Habitateignung ausgeschlossen werden. Es kann somit festgehalten werden, dass es nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann.

Sonstige Arten- Weinbergschnecke (*Helix pomatia* L.)

Eine Beeinträchtigung der Art durch das Vorhaben kann nicht erfolgen, wenn die Hecken und die Grabenböschung von einer Überformung/Überfahrung ausgeschlossen werden. Sollten Maßnahmen in diesen Bereichen dennoch vorgesehen werden, gilt Folgendes: Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG treten nicht ein, wenn die zu überbauenden/genutzten Hecken- und Grabenbereiche vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person abgesucht werden.

Gegebenenfalls aufgefundene Weinbergschnecken sind aufzunehmen und in gefahrenlose Bereiche (Gehölz, schattig, feucht) umzusetzen.

6.3.1.6 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Baubedingte Beeinträchtigungen sind bei einer ordnungsgemäßen Baustellenabwicklung nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen entstehen nicht, da die vorhandenen Grünstrukturen erhalten bleiben und ergänzend auf der Nordseite des Plangebietes die Neupflanzung einer Hecke geplant ist.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

6.3.1.7 Luft und Klima

Baubedingte Beeinträchtigungen sind während der gesamten Bauphase durch Bauärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu erwarten. Diese führen lokal zu einer zeitlich begrenzten Verschlechterung der Luftqualität. Die Beeinträchtigungen sind nicht erheblich und nicht nachhaltig.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind durch die Zunahme versiegelter Flächen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

6.3.1.8 Landschaftsbild und Erholung

Baubedingte Beeinträchtigungen führen zu einer vorübergehenden Minderung des Erholungswertes durch Lärm, Staub und Schadstoffe. Aufgrund der geringen Erholungseignung der Flächen sind die Beeinträchtigungen nicht erheblich.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen entstehen durch die baulichen Anlagen. Diese sind bei Erhalt der umliegenden Gehölzstreifen aber nicht erheblich und nicht nachhaltig. Ergänzend ist auf der Nordseite des Plangebietes die Neupflanzung einer Hecke geplant.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

6.3.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Baubedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde, anzuzeigen. Nach § 11 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) sind Fundstellen bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und es ist eine wissenschaftliche Untersuchung zu ermöglichen. Archäologischen Funde sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG abgabepflichtig.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

6.3.1.10 Mensch und Gesundheit

Baubedingte Beeinträchtigungen führen zu einer vorübergehenden Minderung des Erholungswertes durch Lärm, Staub und Schadstoffe. Durch die Lage der Baustelle abseits von Wohngebäuden und der kurzen Bauzeit, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen auf die anliegende Wohnbebauung ist bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäß TA Lärm nicht zu erwarten. Zur Sicherstellung, dass die Grenzwerte nicht überschritten werden, erfolgte im B-Plan eine Geräuschkontingentierung für das eingeschränkte Gewerbegebiet.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäß TA Lärm nicht zu erwarten. Zur Sicherstellung, dass die Grenzwerte nicht überschritten werden, erfolgte im B-Plan eine Geräuschkontingentierung für das eingeschränkte Gewerbegebiet.

6.3.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen und Querbezüge zwischen den Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB) sind sowohl bei der Aufstellung von umweltbezogenen Zielen als auch bei der Beurteilung der Folgen von Beeinträchtigungen zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Wesentliche Wechselwirkungen gehen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus. Sie ist charakterisiert durch anthropogene Nutzungen und die umliegenden Heckenstrukturen. Durch den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und deren Ergänzung auf der Nordseite durch eine Hecke verbessert sich der Lebensraum für Pflanzen, was wiederum einen positiven Effekt auf den Biotopverbund und die im Plangebiet vorkommenden Arten hat.

Durch die Verringerung der Versiegelung ist ein positiver Effekt auf das Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Da voraussichtlich keines der Schutzgüter erheblich beeinträchtigt wird, wird auch keine Erheblichkeit für die Wirkgefüge abgeleitet.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also in Wirklichkeit ein Wirkungsgefüge. Dabei können Ziele oder Eingriffswirkungen auf ein Schutzgut indirekte Sekundärfolgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. Zusammen mit den ermittelten Eingriffen für die Schutzgüter Mensch (Luftschadstoffe, Lärm), Lokalklima (Frischlufförderung) und Boden (Verlust) ist somit der Bedarf einer größtmöglichen Vermeidung/Minderung schädlicher Wirkungen und eines adäquaten Ausgleichs gegeben.

6.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Fläche weiter teilgenutzte Gewerbebrauche. Eine Verbesserung der Standortbedingungen für Tiere und Pflanzen wäre nur bei einem Rückbau der baulichen Anlagen in Verbindung mit einer ökologischen Aufwertung der Fläche durch Strukturanreicherungen möglich.

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation

6.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen

Gemäß § 13 Abs. 1 BNatSchG sind im Sinne des Vermeidungsgebotes vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft oder des Landschaftsbildes zu unterlassen oder gering zu halten. Dieses Gebot verpflichtet den Eingriffsverursacher, unter dem verfassungsrechtlichen Gebot der Verhältnismäßigkeit der Mittel bei einer nicht völligen Vermeidbarkeit des Eingriffes zumindest eine teilweise Vermeidbarkeit anzustreben. Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, ist die Planung gefordert,

Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aufzuzeigen.

V1 Empfehlungen zum Schutz des Bodens

Gemäß der Bodenschutzklausel im BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Laut § 1 des BBoSchG wird gefordert, die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen.

Folgende Schutzmaßnahmen sind während der Bauzeit einzuhalten:

- bei der Baufeldfreimachung ist der Oberbodenabtrag getrennt von anderen Bodenbewegungen durchzuführen,
- das Baufeld muss so weit vorbereitet werden, dass der Oberboden ohne Verschlechterung der Qualität gewonnen werden kann (Beseitigung von Baustoffresten),
- Oberboden ist von allen Bau- und Betriebsflächen (außer aus dem Wurzelbereich zu erhaltender Bäume) abzutragen,
- der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb in geordneter Form zu lagern,
- der Oberboden darf nicht befahren oder anderweitig verdichtet werden,
- das Oberbodenlager ist gegen Vernässung, Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen.

Generell sind bei Bodenarbeiten die DIN 18300 und die DIN 18915 zu beachten. Der Einsatz schwerer Baumaschinen erfolgt nur bei trockener Witterung. Die Befahrung druckempfindlicher Böden erfolgt generell mit Breitreifen. Nach Abschluss der Baumaßnahme sind alle beanspruchten Flächen wiederherzustellen und zu rekultivieren.

V2 Empfehlungen zum Schutz des Grundwassers

Es ist ein sachgemäßer Umgang und Lagerung von Schadstoffen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenhaushaltes herbeiführen könnten (z. B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen), erforderlich. Es sind biologisch abbaubare Hydrauliköle und Fette einzusetzen sowie regelmäßige Überprüfungen der Baumaschinen auf Leckagen durchzuführen. Eine Verunreinigung des Grundwassers durch das Bauvorhaben ist zu vermeiden.

Gemäß § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist das Niederschlagwassers vor Ort zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

V3 Erhalt und Pflanzung von Gehölzen

Die vorhandenen Hecken und Bäume an der Süd- und Westseite des Plangebietes sollen erhalten bleiben.

Gehölze, die sich im Baubereich befinden und eventuell durch Baumaßnahmen gefährdet sind, sollen durch Einhaltung der DIN 18920 so geschützt werden, dass die Gefahr einer Beschädigung ausgeschlossen werden kann. Bei Abgang von Bäumen sollte an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz mit der Pflanzqualität (3 xvv., Mindeststammumfang 12-14 cm) gepflanzt werden.

Für das Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Pessin von 2004 anzuwenden.

Der Verwendung von einheimischen und standortgerechten Arten sollte der Vorrang vor gebietsfremden Arten gegeben werden. Dabei sind gebietsheimische Pflanzen gemäß dem Erlass zur „Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“ des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz aus den Herkunftsgebieten Nordostdeutsches bzw. Ostdeutsches Tiefland zu verwenden. Durch die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen wird, dass Anwachsen der Pflanzen gefördert und das Einfügen in die Nahrungsketten der örtlichen Ökosysteme sichergestellt.

6.4.2 Maßnahmen gemäß § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz

Grundsätzlich kommt es bei der Bebauung von Flächen zur Überplanung von Nahrungs- und Fortpflanzungsräumen. Dies betrifft z. B. die Artengruppe der Vögel und auch die weitere vor Ort vorhandene Fauna, so dass Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich auch strukturreiche Lebensräume schaffen sollten, die zahlreichen Arten die Ansiedlung ermöglichen.

Die folgenden Hinweise und Maßnahmen zum Artenschutz wurden aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Vorland 05/2025) übernommen.

Vorgezogene Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

A_{CEF1} - Maßnahmen – artspezifische Nisthilfe Hausrotschwanz

Als Kompensation der Brutplatzverluste des Hausrotschwanzes sind bauvorgezogen im Verhältnis 1 : 2 Nisthilfen an Fassaden oder ähnlichen geeigneten Strukturen im Bereich geeigneter Lebensräume mit räumlichem Zusammenhang zum Eingriffsstandort anzubringen:

- 4 Rotschwanz-Kästen (Halbhöhle)

Alle Nisthilfen sind so vorzusehen, dass sie nach der Beseitigung der jetzigen Habitatstrukturen zur nächsten Brutsaison (bis Ende Februar) für die Art zur Verfügung stehen.

A_{CEF2} - Maßnahmen – artspezifische Nisthilfe Bachstelze

Als Kompensation der Brutplatzverluste der Bachstelze sind bauvorgezogen 2 Nisthilfen an Fassaden oder ähnlichen geeigneten Strukturen im Bereich geeigneter Lebensräume mit räumlichem Zusammenhang zum Eingriffsstandort anzubringen:

- 2 Bachstelzen-Kästen (Halbhöhle)

Alle Nisthilfen sind so vorzusehen, dass sie nach der Beseitigung der jetzigen Habitatstrukturen zur nächsten Brutsaison (bis Ende Februar) für die Art zur Verfügung stehen.

A_{CEF3} - Maßnahmen – artspezifische Nisthilfe Haussperling

Als Kompensation der Brutplatzverluste der Haussperlinge sind bauvorgezogen 4 Nisthilfen an Fassaden oder ähnlichen geeigneten Strukturen im Bereich geeigneter Lebensräume mit räumlichem Zusammenhang zum Eingriffsstandort anzubringen:

- 4 Nisthilfen für Haussperlinge, Abstand zueinander mindestens 1 m

Alle Nisthilfen sind so vorzusehen, dass sie nach der Beseitigung der jetzigen Habitatstrukturen zur nächsten Brutsaison (bis Ende Februar) für die Art zur Verfügung stehen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- V_{AFB1} - Die Gebäude sind jeweils vor den geplanten Maßnahmen auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Im Ergebnis dieser Untersuchungen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. Maßnahmen zum Schutz der Artengruppe treffen. An geeigneten Strukturen in der Umgebung bzw. an Gebäudefassaden sind Spaltenquartiere als Ersatz von Lebensstätten für Fledermäuse bauvorgezogen anzubringen. Die Positionierung hat in Absprache mit einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen und ist durch diese final abzunehmen. Vor dem Gebäudeabriss sind die Ersatzlebensstätten bis März des Abrissjahres in der Umgebung anzubringen.
- V_{AFB2} - In den angrenzenden Gehölzreihen wurden Vogelarten nachgewiesen, die aufgrund der Nähe zum Baufeld zumindest bauzeitlich zu schützen sind. Maßnahmen bis 20 m entlang der Gehölzreihen sind nur außerhalb der Brutzeit zulässig. Demnach sind alle baulichen Tätigkeiten nur im Zeitraum 1.08. bis 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.
- V_{AFB3} - Zum Schutz von Gebäudebrütern und Fledermäusen sind Abriss- und grundlegende Baumaßnahmen an Gebäuden nur außerhalb der Hauptbrutzeit und außerhalb der Säugezeit (Wochenstuben Fledermäuse) von September bis Februar zulässig. Sollte dies nicht möglich sein, ist vor Beginn der Baumaßnahme ein Fledermaussachverständiger zu beauftragen, der das Gebäude untersucht und gegebenenfalls Maßnahmen trifft.
- V_{AFB4} - Anlage von Amphibienschutzzäunen: Durch das Aufstellen eines Amphibienzaunes (glatt, mind. 50 cm hoch) entlang der Gehölzbestände im südlichen und westlichen Plangebiet soll verhindert werden, dass Tiere auf die Baufäche einwandern. Im Zeitraum 15.02. bis 15.04. bzw. 15.10. bis 15.12. muss durch fachkundiges Personal gegebenenfalls wandernde Tiere von der Baustelle aufgenommen und umgesetzt werden. Es muss den Amphibien ermöglicht werden, die Winterhabitate zu verlassen und das Laichhabitat zu erreichen.
- V_{AFB5} - Zum Schutz der Weinbergschnecke, müssen (bei vorgesehener Überbauung/Befahrung von Hecken- und Grabenbereichen) vor Beginn der Arbeiten diese durch fachkundiges Personal abgesucht werden. Gegebenenfalls aufgefundenene Weinbergschnecken sind aufzunehmen und in gefahrenlose Bereiche (Gehölz, schattig, feucht) umzusetzen.
- V_{AFB6} - Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist nur innerhalb des Zeitraums 1.10. bis 28./29.02. eines jeden Jahres zulässig.
- V_{AFB7} - Im Falle eines Baubeginns innerhalb der Hauptbrutzeit (1.03. bis 31.07. eines jeden Jahres) sind der Vorhabenstandort und zu rodende Gebüsch durch fachkundiges Personal zu untersuchen. Sollte Brutgeschehen dokumentiert werden, ist die Umsetzung des Vorhabens bis zum Ende der Brutperiode nicht zulässig.
- V_{AFB8} - Zum Schutz von Amphibien: Gehölze sind nur im Zeitraum 1.10. bis 28./29.02. zu roden. Dies muss so erfolgen, dass der umgebende Boden, umliegende Totholz- oder Steinhäufen nicht stark beeinträchtigt werden. Um Einzeltiere nicht zu töten, ist eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen, die die Arbeiten in den Winterhabitatbereichen begleitet. Diese hat die betreffenden Strukturen zu kontrollieren und mögliche Tiere sind artgerecht zu bergen und in angrenzende geeignete Strukturen umzusetzen.

6.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu minimieren oder durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Die grünordnerischen Maßnahmen müssen in diesem Zusammenhang in ihrer Art und ihrem Umfang dazu geeignet sein, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen und Ersatz an anderer Stelle für gestörte Funktionen zu schaffen.

Die Art der Ausgleichsmaßnahmen muss mit den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar sein. Die Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt verbalargumentativ und orientiert sich dabei an den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009). Die entsprechenden Schutzgüter sowie die jeweiligen Wert- und Funktionselemente werden bei der Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen einzelfallbezogen aufgeführt.

In der Regel werden mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen beeinträchtigte Funktionen mehrerer Schutzgüter wiederhergestellt. Dies wird bei der konkreten Maßnahmenplanung berücksichtigt. So wird bei der Maßnahmenplanung geprüft, inwieweit durch Biotopentwicklungsmaßnahmen auch eine (Teil-) Kompensation für andere beeinträchtigte Werte und Funktionen des Naturhaushaltes (z. B. Boden, Wasser) erreicht werden kann. Somit können notwendige Kompensationsmaßnahmen prinzipiell auch auf einer Fläche und durch eine Maßnahme verwirklicht werden.

Die Maßnahmen werden in den grünordnerischen Festsetzungen beschrieben und in den Unterlagen dargestellt. Der konzeptionelle Rahmen für die Entwicklung der im Folgenden dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen orientiert sich an den o. g. gesetzlichen Vorgaben. Die Darstellung der Eingriffe in floristisch und faunistisch bedeutende Lebensräume und deren entsprechender Ausgleich erfolgt teilweise über die Anwendung von Kompensationsfaktoren sowie mittels einer planerisch-argumentativen Vorgehensweise.

Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, diese Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Eingriffe gelten als ausgleichbar, wenn die Beeinträchtigungen innerhalb einer Generation (20-25 Jahre) durch geeignete Maßnahmen in dem betroffenen Landschaftsraum behoben werden können. Im genannten Zeitraum sollen diese Maßnahmen zu einer ökologisch voll wirksamen und ästhetischen Flächennutzung führen, die mit dem ursprünglichen Zustand vergleichbar ist.

6.4.3.1 Ableitung der Kompensationsfaktoren

Boden

Als Kompensationsmaßnahmen für die vollständige Versiegelung von Flächen sollen vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen vorgenommen werden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Umbaumaßnahme im Außenbereich auf bereits versiegelten Flächen handelt, sind Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes möglich.

Tab. 6: Kompensationsfaktoren für Bodenversiegelungen (vgl. Punkt 6.3.1.2)

Eingriff Schutzgut Boden	Summe in m ²
--------------------------	-------------------------

Versiegelung (Bestand)	7.580
Versiegelung (Planung)	7.410
Gesamt	-170

Insgesamt führen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer Verringerung der Versiegelung gegenüber der Bestandssituation.

7.410 m² (Planung) - 7.580 m² (Bestand) = **-170 m² (Entsiegelung)**.

Aufgrund des Entsiegelungspotentials von 170 m² wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes keine Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen planerisch vorbereitet. Es ist keine Kompensation erforderlich.

Pflanzen und Biotope

Eine Fällung von Gehölzen ist nicht geplant. Es ist keine Kompensation erforderlich.

Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ausgeglichen bzw. ersetzt, wenn und sobald das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für den Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt gemäß HVE 2009 verbal-argumentativ. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird keine Veränderung des Landschaftsbildes planerisch vorbereitet. Die Höhe der Gebäude und die Gehölze bleiben erhalten. Zur besseren Eingliederung des Plangebietes in das Landschaftsbild ist auf der Nordseite eine Hecke geplant.

6.4.3.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der nachfolgenden Tabelle zur schutzgutbezogenen Gesamtbilanzierung werden die Kompensationsbedarfe bilanzierend gegenübergestellt.

Tab. 7: Gegenüberstellung Eingriff-Ausgleich/Ersatz (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz)

Eingriff	Vermeidung / Verringerung	Ausgleich/Ersatz	Ausgleichbarkeit, Defizite, Überschüsse
Boden			
<u>Beschreibung</u> Entsiegelung unversiegelter Böden <u>Umfang</u> Versiegelung: Bestand: 7.580 m ² Planung: 7.410 m ² Entsiegelung = 170 m²	- Vermeidungsmaßnahme V 1: Schutz der Oberböden während der Bauphase	- nicht erforderlich	ausgeglichen, kein Defizit
Wasser/Grundwasser			
<u>Beschreibung</u> Entsiegelung unversiegelter Böden <u>Umfang</u> Versiegelung: Bestand: 7.580 m ² Planung: 7.410 m ²	- Vermeidungsmaßnahme V 2: <ul style="list-style-type: none"> • Verunreinigungen vermeiden • Regenwasser wird vor Ort versickert 	- bei Versickerung vor Ort sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich	keine Kompensation erforderlich

Eingriff	Vermeidung / Verringerung	Ausgleich/Ersatz	Ausgleichbarkeit, Defizite, Überschüsse
Entsiegelung = 170 m²			
Tiere			
<u>Beschreibung</u> Gebäudebrüter <u>Umfang</u> - potentieller Verlust von Brutstätten bei Abbruch der Gebäude	- Vermeidungsmaßnahme V _{AFB3} : Abbruch von Gebäuden außerhalb der Brutzeit	<u>Beschreibung</u> Maßnahmen A _{CEF1} bis A _{CEF3} (Nisthilfen für Gebäudebrüter) <u>Umfang</u> - 4 x Hausrotschwanz - 2 x Bachstelze - 4 x Haussperling <u>Maßnahmeort/Zeitpunkt</u> - planintern - Realisierung während der Baumaßnahme	kein Defizit, ausgeglichen
<u>Beschreibung</u> Gebüschbrüter <u>Umfang</u> - Störung von Brutstätten bei Baumaßnahmen	- Vermeidungsmaßnahme V 3: Erhalt der Gehölze u. Gebüsche - Vermeidungsmaßnahmen V _{AFB2} und V _{AFB7} : Bauzeitenregelung außerhalb der Brutzeit	- kein Eingriff bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen	kein Eingriff, vermieden
<u>Beschreibung</u> Fledermäuse <u>Umfang</u> - potentielle Störung bei Baumaßnahmen	- Vermeidungsmaßnahme V _{AFB1} : Besatzkontrolle vor dem Abbruch von Gebäuden	- kein Eingriff bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen	kein Eingriff, vermieden
<u>Beschreibung</u> Amphibien <u>Umfang</u> - potentielle Beeinträchtigung bei Baumaßnahmen	- Vermeidungsmaßnahme V _{AFB4} : Anlage von Amphibienschutzzäunen bei Baumaßnahmen - Vermeidungsmaßnahme V _{AFB8} : Gehölzrodung außerhalb der Wanderperioden	- kein Eingriff bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen	kein Eingriff, vermieden
<u>Beschreibung</u> Weinbergschnecke <u>Umfang</u> - potentielle Beeinträchtigung bei Baumaßnahmen	- Vermeidungsmaßnahme V _{AFB5} : Umsetzen von Weinbergschnecken aus dem Baubereich in Grabenböschung	- kein Eingriff bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen	kein Eingriff, vermieden
Pflanzen			
<u>Beschreibung</u> Bäume/Gehölze <u>Umfang</u>	- Vermeidungsmaßnahme V 3: • Schutz von Gehölzen während der Bauphase	- kein Eingriff + ergänzende Maßnahme G1 <u>Beschreibung</u> Maßnahme G1:	kein Eingriff, vermieden

Eingriff	Vermeidung / Verringerung	Ausgleich/Ersatz	Ausgleichbarkeit, Defizite, Überschüsse
- Erhalt aller Gehölzflächen	<ul style="list-style-type: none"> • Verwendung von Gehölzen und Ansaaten aus gebietseigenem Saatgut • zeichnerische Festsetzung von Gehölzflächen zum Erhalt - Vermeidungsmaßnahme V_{AFB6}: Fällungen nur außerhalb der Vegetationsperiode (1.10. und 28.02.) 	Neuanlage Hecke <u>Umfang</u> - 325 m ² <u>Maßnahmeort/Zeitpunkt</u> - planintern - baubegleitend	
Landschaftsbild/Erholung			
<u>Beschreibung</u> Baukörper <u>Umfang</u> - gesamtes Plangebiet	Vermeidung eines Eingriffes durch Begrenzung der Gebäudehöhe auf Bestandsituation	- kein Eingriff + ergänzend Maßnahme G1 <u>Beschreibung</u> Maßnahme G1: Neuanlage Hecke <u>Umfang</u> - 325 m ² <u>Maßnahmeort/Zeitpunkt</u> - planintern - baubegleitend	kein Eingriff, vermieden
Mensch/Gesundheit			
<u>Beschreibung</u> Lärm <u>Umfang</u> - gesamtes Plangebiet	Vermeidung eines Eingriffes durch Begrenzung der Lärmimmissionen durch Geräuschemissionskontingente im eingeschränkten Gewerbegebiet	- kein Eingriff bei Einhaltung der Geräuschemissionskontingente	kein Eingriff, vermieden

Der Gegenüberstellung von Eingriffen in Natur und Landschaft und den möglichen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist zu entnehmen, dass alle Eingriffe vermieden bzw. durch die internen Maßnahmen kompensiert werden können.

6.4.3.3 Kompensationsmaßnahmen

G 1 / Anlage von Hecken (325 m²) - Vermeidung Beeinträchtigung Landschaftsbild

Auf der Nordseite des eingeschränkten Gewerbegebietes ist auf einer Länge von mindestens 180 m und einer Breite von 3 m, eine dreireihige freiwachsende Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze gemäß dem Erlass "Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur", (Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019, Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 9 vom 4. März 2020, Seite 203ff) zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 5 verschiedene Arten zu gleichen Anteilen zu verwenden. Je 2,5 m² ist ein Strauch zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Heister, mindestens 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 60/100 cm zu verwenden.

Begründung

Um die geplanten baulichen Anlagen mittelfristig besser in die Landschaft einzubinden wird auf der Nordseite eine freiwachsende Hecke gepflanzt. Eine Einsehbarkeit aus den anderen Himmelsrichtungen ist aufgrund fehlender Landschaftsbezüge nicht gegeben.

Die Maßnahme dient gleichzeitig dem besonderen und allgemeinem Artenschutz. Insbesondere für die Brutvögel der Gilde der Busch- und Baumbrüter, denen die Hecke Bruthabitate bietet.

6.5 Prüfung der Alternativen

Gemäß Anlage 1 Nummer 2 Buchstabe d zum BauGB sind die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Bezug auf ihre Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beschreiben. Hierbei sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Erörterung von anderweitigen und zumutbaren Planungsmöglichkeiten hat demzufolge im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des gewählten Geltungsbereiches zu erfolgen.

Die Gemeinde Pessin beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Amselweg Nr. 7" die Sicherung und gewerbliche Entwicklung von Bestandsnutzungen im Westteil des Ortes zu entwickeln. Andere Flächen außerhalb des Plangebietes stehen zur Realisierung der Planungsziele nicht zur Verfügung.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde die zu bebauende Grundfläche soweit reduziert, dass nur die Nachnutzung im Bereich der Bestandsgebäude und der angrenzenden versiegelten Flächen möglich ist. Analog wurde die Bauhöhe auf die Bestandssituation begrenzt.

Alle vorhandenen Grünstrukturen des Plangebietes bleiben erhalten. Das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet wird durch eine Heckenneupflanzung zu einer verbesserten Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild führen.

Nachhaltige und nicht überwindbare Beeinträchtigungen von Artenschutzbelangen sind durch die aufgezeigten Maßnahmen vermeidbar.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter mit Umsetzung der Planung gegenüber der aktuellen zulässigen Nutzung nicht erhöht.

Für den Geltungsbereich ergeben sich unter Berücksichtigung des Planungsziels keine weiteren sich wesentlich von der vorliegenden Planung unterscheidenden Alternativen.

6.6 Zusätzliche Angaben

6.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der für die Bearbeitung relevanten Unterlagen sind nicht aufgetreten. Eine flächendeckende Biotoptypenkartierung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes bildeten die Grundlage für die Bewertung der Umweltauswirkungen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

Die Aussagen zum Artenschutz sind aus dem Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Stand: 05/2025) entnommen und wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die Aussagen zum Lärm sind dem Schalltechnischen Gutachten zur Geräuschkontingierung (Acouplan 31.03.2025) entnommen.

Weitergehende Aussagen, wie z. B. zum Klima oder zum Grundwasserregime beruhen auf grundsätzlichen und allgemeinen Angaben.

6.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ziel der Umweltüberwachung gemäß § 4c BauGB ist die Prüfung, ob bei der Umsetzung der Planung Umweltauswirkungen eintreten, die bei der Prognose der Umweltauswirkungen nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Dabei ist zu prüfen, ob die auftretenden Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Intensität, räumlicher Ausbreitung und zeitlichem Verlauf der Prognose entsprechen.

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist durch die Gemeinde Pessin zu kontrollieren. Die Wirkungskontrolle soll 3 und 5 Jahre nach Umsetzung der Maßnahmen erfolgen. Es ist zu prüfen, ob die Ziele erreicht werden können.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Einhaltung der Obergrenzen der GRZ und die Umsetzung die empfohlenen Vermeidungs- und Erhaltungsmaßnahmen durch die Gemeinde zu kontrollieren.

6.6.3 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Bei einer sachgerechten Entsorgung der anfallenden Abfälle und Abwässer sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.6.4 Nutzung erneuerbarer Energien

Das Vorhaben steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung oder Nutzung erneuerbarer Energien. Im Rahmen der Umsetzung ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen möglich.

6.6.5 Immissionsschutz

Zur Sicherstellung das keine Beeinträchtigungen gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz auf die benachbarte Wohnbebauung wirken, wurde ein Schalltechnisches Gutachten zur Geräuschkontingentierung (Acouplan 31.03.2025) erstellt, das für das eingeschränkte Gewerbegebiet Geräuschemissionskontingente festsetzt.

6.6.6 Unfälle und Katastrophen

Bei einer sachgerechten Betriebsführung sind von eventuellen Betriebsstörungen des eingeschränkten Gewerbegebietes sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Pessin beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Amselweg Nr. 7“ eine landwirtschaftliche Konversionsfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1,7 ha. Die Planfläche befindet sich im planerischen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die beabsichtigten Festsetzungen können nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden, da für Pessin noch kein FNP aufgestellt wurde. Für das Projekt wird nach § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht basiert auf der Begründung und dem Entwurf des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet liegt teilweise im **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westhavelland“** und grenzt an das **SPA-Vogelschutzgebiet „Rhin-Havelluch“** an.

Durch die bereits vorhandenen baulichen Nutzungen wird sich bei Umsetzung der Planung die bauliche Situation und die damit verbundene Nutzungsintensivität in Bezug auf Schutzgebiete und geschützte Objekte nicht wesentlich verändern. Aufgrund der

vorhandenen Bebauung findet kaum ein Austausch von Arten zwischen Plangebiet und Schutzgebietsflächen statt. Es werden deshalb keine erheblichen Umweltauswirkungen wie Verlust, Zerschneidung und Funktionsbeeinträchtigung von Schutzgebietskategorien nach §§ 20 bis 30 BNatSchG erwartet.

Für das SPA-Vogelschutzgebiet „Rhin-Havelluch“ wurde eine Natura 2000 - Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt, in der eine Prognose der Auswirkungen der Umsetzung des B- Planes „Amselweg Nr. 7“ auf das direkt angrenzende Schutzgebiet erfolgte. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der untersuchten Natura 2000-Gebietes durch die Umsetzung des B- Planes nicht zu erwarten ist. Die Maßnahme stellt für keine SPA-relevante Art eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Die Abschätzung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ergab für das Schutzgut **Boden** keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelungen. Die geplante maximal zulässige Versiegelung beträgt 7.410 m². Die Bestandsversiegelung beträgt bereits 7.580 m². Das Entsiegelungspotential beträgt somit 170 m².

Eine Beeinträchtigung der Versickerung und damit der **Grundwasserneubildungsrate** kann durch die planinterne Versickerung des Regenwassers vermieden werden.

Das Entwicklungspotential der **Pflanzen und Biotope** wird durch den Erhalt der Bäume und Gehölzflächen nicht beeinträchtigt. Auf der Nordseite wird ergänzend auf 325 m² eine neue Hecke angepflanzt.

Zur Bewertung, ob geschützte **Tiere** gemäß § 44 BNatSchG betroffen sind wurde für alle relevanten Artengruppen Kartierungen bzw. Potentialabschätzungen durchgeführt. Die Artengruppen Reptilien, Fledermäuse, semiaquatische Säugetiere und Arthropoden sind nicht betroffen.

Zur Sicherung der vorhandenen Population der **Gebäudebrüter (wie Gartenrotschwanz, Bachstelze, Haussperling)** sind baubegleitend Nistkästen anzubringen.

Zur Stützung der vorhandenen Population der **Busch- und Baumbrüter** wird auf der Nordseite des eingeschränkten es eine freiwachsende Hecke auf (325 m²) angelegt.

Für die Artengruppe der **Amphibien** sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen nötig. Es ist ein durchgehender Amphibienzaun zu installieren und zu unterhalten.

Die auf der Nordseite geplante Hecke reduziert auch die Sichtbarkeit des eingeschränkten Gewerbegebietes für das Schutzgut **Landschaftsbild**.

Zur Sicherstellung das keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Mensch und Gesundheit** erfolgt wurden für das eingeschränkte Gewerbegebiet Geräuschemissionskontingente festsetzt.

Auf die Schutzgüter **Luft und Klima, Kultur- und sonstige Sachgüter** sowie **Biologische Vielfalt und Biotopverbund** sind durch die Planung keine Auswirkungen zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt auf der Fläche die bisherige Bebauung erhalten, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

Im Ergebnis der Bewertung der Wirkfaktoren und den möglichen Beeinträchtigungen ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans, unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6.8 Rechtsgrundlagen / Quellennachweis

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

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

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]).

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28]).

LEP HR (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) in Kraft getreten am 01. Juli 2019, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 35 vom 13. Mai 2019.

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist,

Baumschutzsatzung der Gemeinde Pessin: Rechtsverordnung der Gemeinde Pessin vom 26. August 2004.

Bundesartenschutzverordnung (**BArtSchV**) „Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten“ vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258; 896) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG** – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten): vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG** – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge): in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

ErsatzbaustoffV (Ersatzbaustoffverordnung) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.186) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO 2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Mainz.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Vorland 11/2023

Hofmann & Pommer (2005): Potentielle Natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin. - Eberswalder Forstliche Schriften Band XXIV. - Hrsg.: Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg und Landesforstanstalt Eberswalde, Potsdam.

Knospe, Frank (1998): Handbuch zur argumentativen Bewertung.

Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (2015): Hinweise zur Erstellung des Artenschutzbeitrags (ASB) bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg (Hinweise ASB), Potsdam, Stand 03/2015.

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie, kurz VSchRL).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz: FFH).

Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften.

Scholz (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Potsdam.

„Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“, Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019, Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 9 vom 4. März 2020, Seite 203ff.

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) - Richtlinie 2000/60/EG „Richtlinie des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik“ vom 23. Oktober 2000.

7. Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pessin hat in öffentlicher Sitzung vom 26. Januar 2023 die Aufstellung des Bebauungsplans "Amselweg Nr. 7" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt (für das Amt Friesack) Nr. 4 vom 31. Januar 2023 bekannt gemacht

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 7. Juni 2024 sind 29 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 12. Juli 2024 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 17 eine Stellungnahme abgegeben.

7.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplans "Amselweg Nr. 7" in der Fassung vom 18. April 2024 wurde in der Zeit vom 27. Mai 2024 bis einschließlich 1. Juli 2024 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung drei Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7.4 Billigungsbeschluss Entwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pessin hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt.

7.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans "Amselweg Nr. 7" in der Fassung vom _____ wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung _____ Stellungnahmen eingegangen.

7.6 Beteiligung der Behörden

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

7.7 Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pessin am _____ in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Amselweg Nr. 7" in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

8. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]) zuletzt geändert durch Artikel 1 Drittes ÄndG vom 28.09.2023 (GVBl. I Nr. 18).

Hinweise

1 Fledermausgerechte Beleuchtung

Störungen von Fledermäusen durch künstliche Lichtquellen sind im Baugebiet zu vermeiden und eine fledermausgerechte Beleuchtung ist einzuhalten. Der „Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten“ (Eurobats No. 8, 2019) ist zu beachten.

2 Bauzeitenregelung und Baustelleneinrichtung

Baufeldfreimachungen einschließlich der Rodung von Bäumen und Sträuchern sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG für die nachgewiesenen Vogelarten nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen (vgl. § 39 BNatSchG, Abs. 5, Satz 1, Nr. 2).

Um Fledermäuse während der Jagd nicht zu stören, sind Baustellen von Beleuchtung durch geeignete Maßnahmen fledermausfreundlich zu beleuchten.

3 Pflanzliste

Als Pflanzliste sind die vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz die amtlich beschlossenen Gehölze und Pflanzungen zu nutzen².

² Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur, Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019, Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 9 vom 4. März 2020, Seite 203ff

Ergänzende Planunterlagen

- A Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für Bebauungsplan „Amselweg Nr. 7“, Vorland, Stand 05/2025
- B Schalltechnisches Gutachten zur Geräuschkontingentierung (Acouplan GmbH, 31.03.2025)
- C Natura 2000 - Verträglichkeitsvorprüfung für das EU-Vogelschutzgebiet „Rhin-Havel-luch“ (DE 3242-421) für Bebauungsplan „Amselweg Nr. 7“, Vorland, Stand 05/2025