

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„NORMA-Markt an der Bundesstraße 5 /
Ecke Klessener Straße“

der Stadt Friesack

Amt Friesack, Marktstraße 22, 14662 Friesack

ENTWURF

Begründung

Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer
Stadtplanung • Stadtforschung
Kastanienallee 16, 12623 Berlin
Fon: (030) 56 58 34 27

Vorhabenträger:
MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung & Co. KG
Manfred-Roth-Straße 7
90766 Fürth

Berlin, Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	3
1.1 Einordnung des Plangebietes	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung	3
1.3 Erforderlichkeit der Planung	3
1.4 Verfahren	4
2. Analyse des Plangebietes	4
2.1 Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung	4
2.2 Realnutzung	5
2.3 Reliefverhältnisse	6
2.4 Verkehr	6
2.5 Ver- und Entsorgung	7
2.6 Eigentumsverhältnisse/Grunddienstbarkeiten und Baulasten	8
3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	8
3.1 Landes- und Regionalplanung	8
3.2 Flächennutzungsplan	11
3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet	12
3.4 Einzelhandelskonzept	12
3.5 Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben	14
3.6 Schutzgebiete und –objekte nach dem Naturschutzrecht	15
3.7 Denkmalschutz	15
4. Planungskonzept/Begründung der Festsetzungen/Abwägung/Hinweise	17
4.1 Art der baulichen Nutzung	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung	19
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche	19
4.4 Bauweise	19
4.5 Verkehrsflächen/Zufahrt	20
4.6 Werbeanlagen	21
4.7 Grünordnerische Festsetzungen inkl. Festsetzungen zum Artenschutz	22
4.8 Belange des Immissionsschutzes	23
4.9 Hinweise zur Nachnutzung des Altstandortes an der Hamburger Straße	24
5. Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO	24
5.1 Schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 BImSchG	24
5.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr	28
5.3 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	28
6. Artenschutzrechtliche Prüfung	29
6.1 Artenschutzuntersuchung mit Bestandserfassung 2024	29

6.2	Landschaftspflegerisches Gutachten zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag 2025	32
6.3	Schlussfolgerungen	45
7.	Umweltbericht (inkl. Eingriffsregelung)	48
7.1	Einleitung	48
7.1.1	Grundlagen	48
7.1.2	Standortwahl	50
7.1.3	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	54
7.1.4	Darstellung der für den Bebauungsplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	54
7.2	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	56
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	64
7.4	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden sollen	71
7.5	Darstellung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten	77
7.6	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB	77
7.7	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	77
7.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	77
7.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	77
7.10	Referenzliste der Quellen	78
8.	Flächenbilanz	79
	Abkürzungen	80
	Rechtliche Grundlagen	80
	Anhang 1: Ansicht von Osten	
	Anhang 2: Kompensationsmaßnahme K1	

1. Planungsgegenstand

1.1 Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich rund 400 m südwestlich des historischen Stadtkerns der Stadt Friesack unmittelbar an der Straßenkreuzung Bundesstraße B 5/ Klessener Straße.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Bundesstraße B 5 und gegenüberliegende Wohngrundstücke,
- im Süden durch einen Wohnblock und den zugehörigen Anlagen und Freiflächen sowie die Klessener Straße,
- im Südwesten durch Baugrundstücke mit einem Gewerbebetrieb sowie
- im Westen und Norden durch Weiden und sonstige Wiesen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 115/5, 116/3 (jeweils teilweise) der Flur 6 und 187/2 der Flur 11, Gemarkung Friesack mit einer Fläche von rund 0,74 ha.

Die aufgrund städtebaulicher Erfordernisse zur Gestaltung des geplanten Lebensmittelmarkt-Grundstücks mitten durch die bestehenden Flurstücke 115/5 und 116/3 verlaufende neue südliche Plangebietsgrenze wird durch Maßangaben bestimmt. Es ist beabsichtigt, auf der südlichen Plangebietsgrenze vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neue Flurstücksgrenzen zu bilden.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Am nördlichen Rand der Kernstadt von Friesack befindet sich ein NORMA-Markt mit einer bestehenden Verkaufsfläche von rund 860 m². Der Strukturwandel im Lebensmittel-Einzelhandel hat dazu geführt, dass der bestehende Markt nicht mehr den moderneren Anforderungen entspricht. NORMA beabsichtigt, den vorhandenen Standort auch aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse aufzugeben. Eine Erweiterung des Marktes ist zudem am bestehenden Standort nicht möglich. Es ist daher beabsichtigt, an der Bundesstraße B 5 / Ecke Klessener Straße einen modernen Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche zu errichten. Auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche werden nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten.

Die Stadt Friesack verfolgt mit der beabsichtigten Entwicklung insbesondere folgende beiden Ziele:

1. qualitative und quantitative Verbesserung des Angebotes im Einzelhandel durch Sicherung eines Lebensmittelmarktes für die Eigenversorgung insbesondere des Amtes Friesack als ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität der Stadt und des Amtes als Wohn- und Arbeitsstandort,
2. funktionale Aufwertung des zentralen Umfeldes der Klessener Straße.

1.3 Erforderlichkeit der Planung

Für die Errichtung des neuen Lebensmittelmarktes ist insbesondere aus folgenden beiden Gründen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich:

1. Der neue Markt ist gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Solche Betriebe sind außer in Kerngebieten (in Friesack nicht vorhanden) nur in mittels Bebauungsplan festgesetzten Sondergebieten zulässig.
2. Das Plangebiet befindet sich teilweise im planungsrechtlichen Außenbereich. Der südliche Teil des Plangebietes kann dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden. Da das Vorhaben weder nach § 35 BauGB noch nach § 34 BauGB zulassungsfähig ist, ist für die Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.4 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friesack hat am 09.04.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friesack hat am 24.09.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes (Stand Juli 2024) gebilligt. Auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom Juli 2024 wurde die Öffentlichkeit durch Auslegung vom 18.11. bis zum 19.12.2024 frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Parallel wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.11.2024 frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Mit Schreiben vom 18.11.2024 wurden auch die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB um Abstimmung gebeten.

Im Laufe des Jahres 2025 wurden Gutachten und sonstige Fachbeiträge erstellt, die als Abwägungsgrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich sind.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2. Analyse des Plangebietes

2.1 Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung

Das Plangebiet liegt an der Straßenkreuzung Bundesstraße 5/Klessener Straße westlich des zentralen Stadtgebietes von Friesack am Ortsrand.

Im Süden liegt in rund 15 m Entfernung von der Plangeietsgrenze das Wohngebäude Klessener Straße 6-8 (vgl. Anlage 1). Es handelt sich um einen dreigeschossigen Wohnblock mit 3 Eingängen und insgesamt 18 Wohnungen. Die Eingänge des Wohnblocks befinden sich auf der Nordseite und die Balkone sind nach Süden hin ausgerichtet.

Die verkehrliche Erschließung des Wohngrundstücks erfolgt über 2 Zufahrten (eine von Südosten direkt von der Klessener Straße und eine von Westen über ein Wegesflurstück indirekt zur Klessner Straße). Ein im Mittel rund 4,50 m breiter überwiegend asphaltierter Fahrweg führt nördlich um den Wohnblock. An der nördlichen Seite des Fahrweges gegenüber dem Wohnblock bestehen Stellplätze, auf denen bis zu rund 10 Pkw senkrecht abgestellt werden können. Darüber hinaus ist nordwestlich des Wohngebäudes eine Doppelgarage vorhanden. Der gegenwärtig noch zum Wohngrundstück gehörende Garagenhof nordöstlich des Wohngebäudes liegt fast ausschließlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe hierzu Kapitel 2.2).

Das Wohngrundstück verfügt über größere Freiflächen. Dies sind außerhalb des Plangebietes insbesondere die rund 20 m tiefe rund 1.000 m² umfassende Wiesenfläche südlich des Wohnblocks, vertragslos genutzte Mietergärten südwestlich des Wohnblocks mit angrenzenden

Wiesenbereichen (Fläche insgesamt rund 600 m²) sowie Teile des Robinienwäldchens östlich des Wohnblocks (Fläche rund 350 m²). Die gegenwärtig noch durch die Mieter des Wohnblocks genutzte Freifläche nördlich des Wohnblocks mit dem Wäscheplatz (Fläche rund 1.000 m²) und die Gärten östlich des Garagenhofes (Fläche rund 500 m²) liegen fast ausschließlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe hierzu Kapitel 2.2).

Die Fahrbahn der Bundesstraße B 5 grenzt östlich an das Plangebiet an. Der angrenzende Abschnitt der Bundesstraße übernimmt gegenwärtig die Funktion einer Ortsumgehung nördlich der als Kreisverkehr ausgebauten Kreuzung zur Klessener Straße. Die Fahrbahn der Bundesstraße verfügt auf einer Länge von rund 90 m bis zum Kreisverkehr über durch einen begrünten Mittelstreifen baulich getrennte Fahrbahnen.

Zwischen dem Kreisverkehr und dem Plangebiet liegt ein kleineres Dreieck mit einer Versickerungsmulde und Randbereichen des Robinienwäldchens.

Gegenüber der Bundesstraße liegen Wohngrundstücke. Die nordöstlich des Plangebietes gelegenen Wohngrundstücke sind mit dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut, die durch die Straße „Wiesengrund“ erschlossen werden. Das nächstgelegene Wohngebäude gegenüber der Bundesstraße liegt rund 35 m vom Plangebiet entfernt.

Südlich an die Flurstücke 115/5 und 116/3 grenzt die Klessener Straße an. Diese ist eine Landesstraße (L 17). Gegenüber der Klessener Straße zieht sich eine 15 bis 20 m tiefe Gehölzfläche entlang. Dahinter erstreckt sich ein größeres Wohngebiet.

Westlich an das Flurstück 115/5 grenzt ein öffentlicher Weg an, der die durch die Klessener Straße erschlossenen Baugrundstücke westlich des Plangebietes im Norden begrenzt.

Das Baugebiet westlich des Plangebietes ist durch ein Nebeneinander von mehreren Wohngrundstücken mit einem kleineren Gewerbebetrieb gekennzeichnet. Bei dem Gewerbebetrieb handelt es sich um ein Unternehmen für Schornsteintechnik. Auf dem Betriebsgrundstück sind mehrere Gebäude mit Ausstellungsraum, Werkstatt und Büro vorhanden. Das westlich an das Plangebiet angrenzende Baugebiet kann dem Gebietscharakter nach gegenwärtig als Mischgebiet eingestuft werden.

Nordwestlich und nördlich grenzen Wiesen- bzw. Weideflächen an das Plangebiet an.

2.2 Realnutzung

Die im Plangebiet gelegenen Teile der Flurstücke 115/5 und 116/3 sind gegenwärtig noch Bestandteil des Wohngrundstücks Klessener Straße 6-8, dessen Hauptgebäude außerhalb des Plangebietes liegt (vgl. dazu Kapitel 2.1).

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich einige funktional auf das Wohngebäude bezogene bauliche Anlagen, die planungsrechtlich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen sind (vgl. Kapitel 3.3). Es handelt sich dabei insbesondere um einen Garagenhof, vertragslos genutzte Mietergärten und einen Wäscheplatz.

Der Garagenhof besteht aus drei Garagengebäuden. Zu den Räumen führen insgesamt 16 Garagentore und 4 Türen. Die drei Gebäude haben gemäß der vermessenen Plangrundlage zusammen eine Grundfläche von rund 320 m². Aus der bestehenden Grundfläche der Garagengebäude kann nicht die Größe der einzelnen vorhandenen Garagen abgeleitet werden, da neben den Garagen offensichtlich noch weitere Räume vorhanden sind. Darüber hinaus sind im Bereich der Garagen in der Summe rund 160 m² weitere Flächen betoniert. Zwischen den Garagen befindet sich eine breite Wegeschleife, die überwiegend geschottert ist.

Östlich an den Garagenhof grenzt ein eingefriedeter vertragslos genutzter Mietergartenbereich, der überwiegend als Freizeitgarten genutzt wird. In diesem befinden sich u. a. an die Garagen angebaute Schuppen, ein Sitzbereich mit Überdachung, ein aufgeständertes Kinderspielhaus und

ein Aufstellpool. Es wird davon ausgegangen, dass rund 60 m² Grundfläche des Gartens durch bauliche Anlagen überdeckt ist. Die Freiflächen bestehen überwiegend aus Rasen.

Westlich des Garagenhofes befindet sich der Wäscheplatz mit drei Reihen Wäschestangen. Der Bereich westlich des Garagenhofes besteht darüber hinaus aus regelmäßig gemähten Wiesen. An der westlichen Seite des Garagenhofes sind einzelne kleinere Gehölze (insbesondere 2 Obstbäume) vorhanden.

Im südwestlichen Randbereich des Plangebietes ist noch ein kleineres Gewächshaus neben einem Lebensbaum vorhanden.

Östlich neben dem Wohngebäude Klessener Straße 6-8 befindet sich eine rund 800 m² große von Robinien (*Robinia pseudoacacia*) geprägte Gehölzfläche. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche von rund 450 m². An der südöstlichen Ecke des Gehölzes steht eine größere prägende Eiche (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von rund 2 m und einer Höhe von rund 16 m.

Die Freiflächen nördlich der vorgenannten baulichen Anlagen werden durch ruderal trockene Brachen mit einzelnen Trockenrasenarten und in Teilen spontanem Gehölzaufwuchs eingenommen.

Innerhalb der ruderalen trockenen Brachen befinden sich drei kleinere Laubgebüsche frischer Standorte. Es handelt sich um ein geschlossenes Fliedergebüsch (*Syringa vulgaris*) mit einer Fläche von rund 50 m² und zwei Sauerkirschgebüsche (*Prunus cerasus*). Die beiden Kirschgebüsche sind rund 80 m² und 50 m² groß.

In den nördlichen Randbereich des Plangebietes (Flurstück 187/2) reicht eine die Bundesstraße begleitende Baumreihe aus Spitzahorn (*Acer platanoides*) hinein. Im Plangebiet liegen vier Bäume mit Stammumfängen zwischen 80 cm und 150 cm in gesundem Zustand.

Im Plangebiet befindet sich nördlich und östlich des Garagenhofes jeweils eine größere nach Norden ausgerichtete Werbetafel mit Bezug zur Bundesstraße.

2.3 Reliefverhältnisse

Die Geländeoberfläche des Plangebietes ist eben bei einer Höhenlage von in der Regel zwischen 30,1 m und 31,9 m über NHN.

2.4 Verkehr

Das aus den beiden Flurstücke 115/5 und 116/3 bestehende Wohngrundstück wird von Süden von der Klessener Straße her erschlossen. Es bestehen 2 Zufahrten und Zugänge zum Wohngrundstück.

Von der Bundesstraße sind keine Zufahrten oder Zugänge vorhanden.

Die Fahrbahnen der Bundesstraße und der Klessener Straße sind asphaltiert. Auf Höhe des Plangebietes verläuft auf der Nordseite der Klessener Straße ein gepflasterter Fußweg, der östlich der Zufahrt zum Wohngrundstück etwa 2 m und westlich davon etwa 1,50 m breit ist.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind „Klessener Straße“ rund 350 m östlich und „Sonnenweg“ rund 600 m südöstlich an der Bundesstraße B5.

2.5 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (OWA GmbH) ist zuständig für die Trinkwasserversorgung, während der Zweckverband „Havelländisches Luch“ für die Abwasserentsorgung verantwortlich ist.

Die Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH hat auch als Betriebsführer für den Zweckverband Havelländisches Luch mit Schreiben vom 20.11.2024 Folgendes mitgeteilt: „Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Norma-Markt an der Bundesstraße 5 / Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack. Das betroffene Flurstück 115/5 der Flur 6 besitzt sowohl einen Trinkwasseranschluss als auch einen Schmutzwasseranschluss. Beide Anschlüsse sind derzeit in Betrieb. Für ggf. erforderliche Anschlussänderungen oder -erweiterungen sind entsprechende Abstimmungen zwischen dem Erschließungsträger und der OWA GmbH notwendig, welche im Vorfeld schriftlich zu beantragen sind.“

Die Ver- und Entsorgung des festgesetzten Baugebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen möglich.

Gasversorgung

Versorgungsträger ist die EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH und Netzbetreiber ist die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg. Der Netzbetreiber hat sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange nicht geäußert.

Elektroenergieversorgung

Versorgungsträger ist die E.DIS Netz GmbH. Diese hat sich mit Schreiben vom 25.11.2025 wie folgt geäußert: „Hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zu Ihrer auf dem Übersichtsplan dargestellten Planungsmaßnahme im Versorgungsgebiet der E.DIS Netz GmbH. Im von Ihnen geplanten Baubereich befinden sich Anlagen im Eigentum der E.DIS Netz GmbH. Hierbei handelt es sich um Mittelspannungsanlagen. Diese befinden sich auf dem Flurstück 116/3 Flur 006. Zu Ihrer Information haben wir einen Lageplan mit unserem Anlagenbestand beigelegt.“

Diese Unterlage dient als Planungsgrundlage und nicht zum Durchführen von Bauarbeiten.

Wir betrachten das Vorhaben zum heutigen Zeitpunkt als Information, ohne Maßnahmen zu planen oder Aussagen über perspektivisch benötigte Flächen für neue Trassen bzw. Stationsstandorte treffen zu können.

Obwohl die elektrotechnischen Erschließungen nicht Bestandteil Ihrer Planungsmaßnahmen sind, weisen wir vorsorglich auf die rechtzeitige Anmeldung des elektrischen Leistungsbedarfes von potenziellen Investoren hin.

Die entsprechenden Vorbereitungen sollten mindestens ein Jahr vor Baubeginn starten können.“

Die vorhandenen Mittelspannungsanlagen innerhalb des Plangebietes befinden sich an der Grenze zum Straßengrundstück der Klessener Straße. Die Erschließung kann gesichert werden. Einzelheiten sind im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzustimmen.

2.6 Eigentumsverhältnisse/Grunddienstbarkeiten und Baulasten

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Wohnungsgesellschaft Friesack mbH (Flurstücke 115/5 und 116/3) und der Stadt Friesack (Flurstück 187/2). Die Wohnungsgesellschaft Friesack GmbH hat mit dem Vorhabenträger einen Optionskaufvertrag für die im Plangebiet liegenden Teile des Flurstücke 115/5 und 116/3 geschlossen. Die Stadt beabsichtigt, mit dem Vorhabenträger einen Optionskaufvertrag für das Flurstück 187/2 zu schließen. Der Vorhabenträger wird die im Plangebiet gelegenen Flurstücke und Flurstücksteile vor Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erwerben.

Grunddienstbarkeiten und Baulasten sind nicht bekannt.

3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007

Das Gemeinsame Landesentwicklungsprogramm enthält die Grundsätze und Ziele für die Entwicklung des Gesamtraumes Brandenburg-Berlin, das Leitbild der dezentralen Konzentration sowie Grundsätze und Ziele für die Fachplanungen. Seine Festlegungen sind Grundlage für die Landesentwicklungspläne.

Für die Stadt Friesack sind im Zuge des vorliegenden Planverfahrens folgende im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg genannten Grundsätze als wesentlich anzusehen:

1. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (§ 5 Abs. 2).
2. Durch Siedlungsentwicklung vor allem in Bereichen, die vom öffentlichen, insbesondere schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden (§ 5 Abs. 3).
3. Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden. (§ 5 Abs. 4).
4. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden (§ 6 Abs. 1).
5. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großflächigen unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden (§ 6 Abs. 2).

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die Verordnung über den LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Der LEP HR konkretisiert die im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm genannten Grundsätze und Ziele sachlich und räumlich für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg. Er konzentriert sich auf die allgemeine Festlegung des Siedlungsraumes und des zu erhaltenen Freiraumes sowie auf Festlegungen zur Verkehrsplanung.

Für die Stadt Friesack selbst ergeben sich unter Berücksichtigung des Inhaltes und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes insbesondere folgende **Ziele** und **Grundsätze**:

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen:

Ziel 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

- (1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem Zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der o.g. Sortimentsbeschränkung entwickelbar.
- (2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Friesack als einem gemäß Ziel 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkt. Durch das Vorhaben wird eine vorhabenbezogene Verkaufsfläche von 2.500 m² (1.500 m² gemäß Abs. 1 und zusätzlich 1.000 m² gemäß Abs. 2) nicht überschritten.

Die Stadt hat gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 09.04.2024 auch die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes für das Stadtgebiet beschlossen. Das Einzelhandelskonzept liegt vor¹. Gemäß dem Zentrenkonzept liegt das Plangebiet in einem zentralen Versorgungsbereich. Zur selben Zeit wurde auch ein Verträglichkeitsgutachten² erarbeitet. Dieses gelangt u. a. zur Einschätzung, dass eine Beeinträchtigung der Nahversorgung bzw. zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden kann.

Siedlungsentwicklung:

Ziele - Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 5.2).

¹ DR. LADEMANN & PARTNER: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Friesack - Einzelhandelskonzept, Endbericht, Hamburg 26.07.2024

² DR. LADEMANN & PARTNER: Die Klessener Straße in der Stadt Friesack als Standort für einen Norma- Markt - Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben, Endbericht, Hamburg 26.07.2024

Das Plangebiet schließt unmittelbar an vorhandene Siedlungsgebiete, die Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sind, an.

Grundsätze: - Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (Pkt. 5.1).

Das Plangebiet liegt zwischen einem dreigeschossigen Wohnblock an der Klessener Straße (im Süden) und dreigeschossigen Wohnhäusern an der Straße Wiesengrund (im Nordosten). Es grenzt somit bereits zu mehreren Seiten an durch Hochbauten geprägte Siedlungsgebiete an. Das Plangebiet kann entsprechend im raumordnerischen Sinne bereits den vorhandenen Siedlungsgebieten zugeordnet werden. Das Plangebiet ist in der Festlegungskarte zum LEP HR entsprechend in den Grundzügen teilweise der Siedlungs- und Verkehrsfläche zugeordnet. Das Plangebiet liegt in der Kernstadt Friesack und wurde durch die Stadt als Teil des zentralen Versorgungsbereiches festgelegt. Es ist somit davon auszugehen, dass der neue Versorgungsstandort insbesondere den Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Bildung räumlich zugeordnet ist und zu einer insgesamt ausgewogenen Funktionsentwicklung beiträgt.

Freiraumentwicklung:

Grundsätze - Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. (Grundsatz 6.1)

Die Stadt Friesack misst der Entwicklung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort insbesondere im Ergebnis eines Einzelhandelskonzeptes ein höheres Gewicht bei als einer möglichen Freiraumentwicklung im Bereich von bestehenden Grünlandbrachen. Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 17.12.2024 folgende Erläuterungen mitgeteilt:

„Mit dem vBP und einer parallelen FNP-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung eines NORMA-Marktes auf einem neuen Standort in der Kernstadt Friesack geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des vBP umfasst ca. 0,7 ha. Festgesetzt wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m² und mindestens 75% nahversorgungs-relevanter Sortimente. Vorgelegt wurden zudem eine Verträglichkeitsanalyse (VGA) und ein Kurz-Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) des Büros Dr. Lademann & Partner.

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen.

Das Plangebiet liegt am Innenstadtrand teilweise im bestehenden Siedlungsgebiet, aber außerhalb eines (faktischen) Zentralen Versorgungsbereiches.

Gemäß der Verträglichkeitsanalyse können städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche - auch unter Berücksichtigung einer parallel geplanten Aldi-Erweiterung – ausgeschlossen werden.

Im parallel vorgelegten Einzelhandelskonzept wird für Friesack ein Zentraler Versorgungsbereich unter Einschluss des Norma-Planstandortes und des zu erweiternden Aldi-Standortes nachvollziehbar und plausibel planerisch abgegrenzt. Ein politischer Beschluss der Gemeinde zu diesem Konzept ist vorgesehen, aber noch nicht erfolgt.

Die Planung steht hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche, der Sortimentsstruktur (überwiegend Nahversorgung) und - vorbehaltlich des Beschlusses zum Entwurf des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes - in Übereinstimmung mit Z 5.2 (Siedlungsanschluss) sowie den relevanten Regelungen zum Einzelhandel, insbesondere Z 2.12 Abs. 1 und 2 LEP HR.

Wir bitten im weiteren Verfahren, spätestens vor Beschlussfassung zum vBP bzw. der FNP-Änderung, um Übersendung des Beschlusses zum Einzelhandelskonzept. Erst nach der Vorlage des Beschlusses kann die Anpassung an die Ziele der Raumordnung abschließend festgestellt werden.“

Das Einzelhandelskonzept wurde am 24. September 2024 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Beschluss wurde bereits an die Behörde versandt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass dem Vorhaben Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Regionalplan Havelland-Fläming – Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 am 23.12.2020 in Kraft getreten.

Die Kernstadt bzw. der Ortsteil Friesack ist als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat mit Schreiben vom 27.12.2024 Folgendes mitgeteilt:

„Das Plangebiet liegt gemäß Grundsatz 1.1 des Entwurfes des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 in einem Vorbehaltsgebiet Siedlung.

In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Damit im Zusammenhang stehen auch passende Bildungs-, Sport- und Versorgungseinrichtungen.

Zudem weist der Sachliche Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Zielfestlegung die Stadt Friesack als Grundfunktionalen Schwerpunkt aus. Damit erhält der Ortsteil erweiterte Möglichkeiten nach dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels nach Ziel 2.12 LEP HR sowie für die Siedlungsentwicklung nach Ziel 5.7 LEP HR.

Vor diesem Hintergrund kann eine Übereinstimmung der o.g. Planung mit den Belangen der Regionalplanung festgestellt werden.“

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen

Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erster Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Die Stadt Friesack verfügt über einen in Kraft getretenen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den Grundzügen als Teil einer Wohnbaufläche und einer Grünfläche dargestellt. Der beabsichtigte Bebauungsplan ist daher nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Es ist daher erforderlich, gleichzeitig mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Flächennutzungsplan zu ändern (Parallelverfahren).

3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet

Der südliche Teil des Plangebietes mit dem Garagenhof und dem Wäscheplatz kann gegenwärtig dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden. Auf die nördliche Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles wird in der Planzeichnung mittels einer gestrichelten Linie hingewiesen. Sie wird durch die nördlichen Wände des Garagenhofes und von dort unter Einbeziehung des Wäscheplatzes in gerader Linie nach Westen bis zur nordöstlichen Ecke der Scheune auf dem westlichen Nachbarflurstück 111/2 definiert. Innerhalb des Plangebietsteiles, der dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist, sind gegenwärtig in der Regel (nur) auf das Wohngebäude Klessener Straße 6-8 bezogene untergeordnete Nebenanlagen und Garagen bzw. Stellplätze zulässig.

Der nördlich davon gelegene Teil des Plangebietes ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles hat im Verfahren insbesondere Bedeutung für die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und den Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung Friesack (gilt für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil) bzw. der Baumschutzverordnung Havelland (gilt für den Außenbereich).

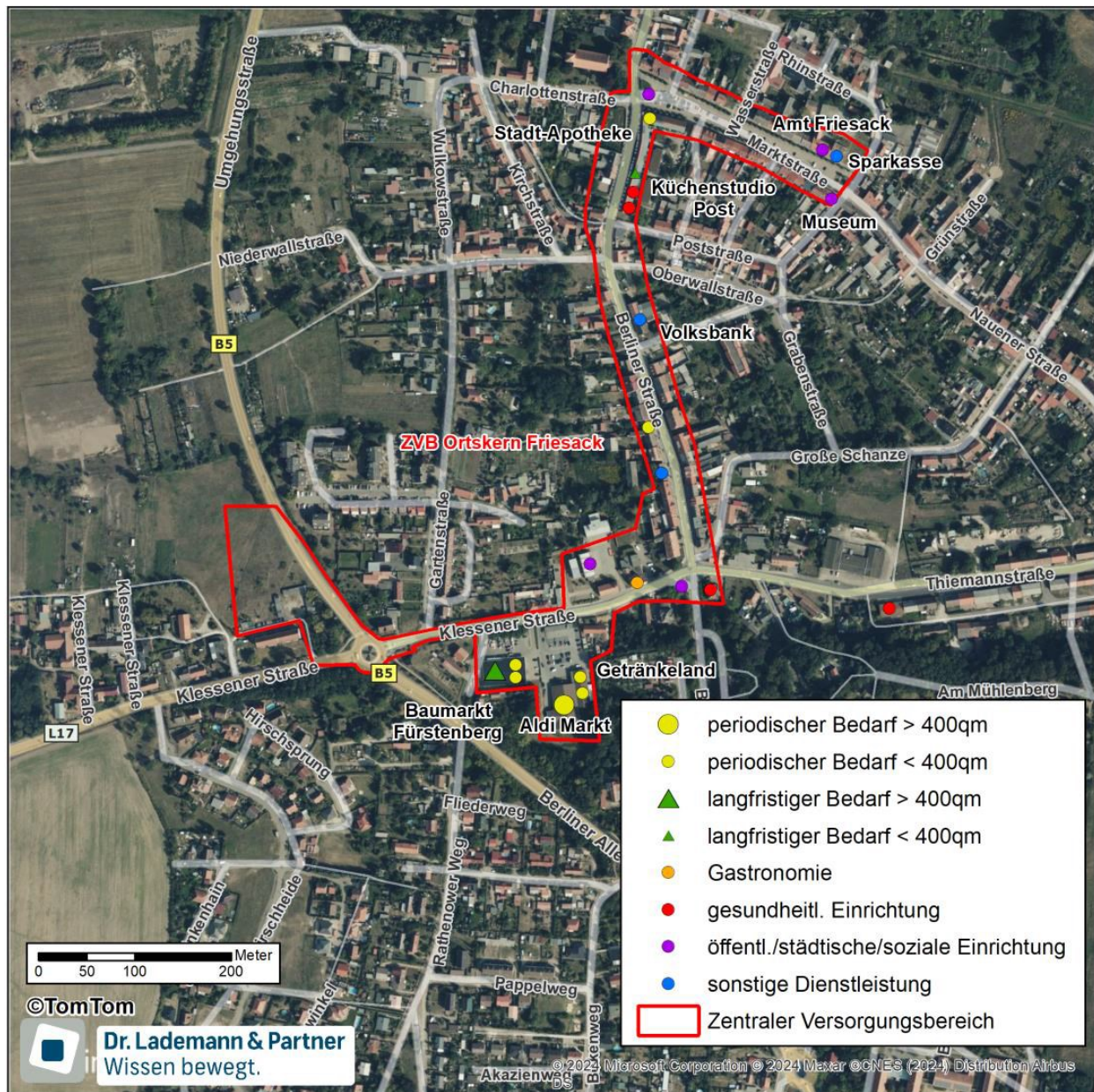
3.4 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept wurde am 24. September 2024 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Wesentliche Aufgabe des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes ist die Bestimmung eines zentralen Versorgungsbereiches auf Grundlage bestehender Strukturmerkmale und der Herleitung zukünftiger Bedarfe im Einzelhandel in der Stadt Friesack unter Berücksichtigung der bekannten Entwicklungsabsichten.

Der zentrale Versorgungsbereich wurde wie folgt abgegrenzt:

Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Friesack³



Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich.

Weiterhin erfolgt im Einzelhandelskonzept die Einstufung der Zentrenrelevanz von Sortimenten durch Bestimmung einer „Friesacker Liste“. Es werden nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente bestimmt, wobei die nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Regel auch zentrenrelevant sind.

Für die vorliegende Planung ist auch insbesondere folgende Aussage zu den Verkaufsspielflächen relevant: „Der Entwicklungsrahmen für den Einzelhandel in der Stadt Friesack umfasst rd. 1.000 bis 1.300 qm Verkaufsfläche. Davon entfallen rd. 700 bis 800 qm auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.“ Im Einzelhandelskonzept wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Expansionsrahmen nur um einen groben Orientierungs-

³ Auszug aus DR. LADEMANN UND PARTNER: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Friesack - Einzelhandelskonzept - Endbericht, Hamburg 26.07.2024

rahmen handelt, der unter Abwägung ggf. auch leicht überschritten werden kann. Dafür wäre jedoch eine detaillierte Verträglichkeitsprüfung des konkreten Vorhabens erforderlich.

Zusammen mit der Erweiterung des ALDI-Marktes an der Klessener Straße wird dieser Entwicklungsrahmen durch das Vorhaben ausgeschöpft. Es soll daher sichergestellt werden, dass der NORMA-Altstandort am nördlichen Rand der Kernstadt von Friesack nicht zu Einzelhandelszwecken mindestens für nahversorgungsrelevante Sortimente nachgenutzt werden wird.

3.5 Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit⁴:

„In der Stadt Friesack, die als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen ist, möchte der Norma-Markt neu bauen, aber an einen neuen Standort (Klessener Straße/B5) ziehen. In diesem Zusammenhang ist auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf rd. 1.300 qm geplant.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde dabei die Erstellung einer Verträglichkeitsanalyse erforderlich. Die Aufgabenstellung einer Verträglichkeitsuntersuchung besteht in der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung. Zudem ist das Vorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen sowie im Hinblick auf die Ziele des kommunalen Einzelhandelskonzepts einzuordnen. Prüfungsmaßstab sind damit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem LEP-HR.

In der Bewertung des Norma-Vorhabens in Friesack ist dabei Folgendes festzuhalten:

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung sind zweiseitig zu bewerten. Der positiven Einwohnerentwicklung im Amt Friesack steht ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau gegenüber. Restriktiv wirkt auch der deutlich negative Pendlersaldo.

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell etwa 8.760 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit in 2026 um etwa 0,2 Mio. € auf rd. 54,7 Mio. € ansteigen. Davon entfallen etwa 31,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.345 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 10,7 Mio. € Umsatz (jeweils ohne aperiodische Randsortimente) generiert. Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten auf eine geringe Angebotsdichte und signifikante Kaufkraftabflüsse. An prägenden Angebotsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets sind insbesondere die strukturprägenden Anbieter in den Mittelzentren Nauen und Rathenow anzuführen.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 13 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial im nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 4,4 Mio. €. Inklusive aperiodischer Randsortimente beträgt der Vorhabenumsatz insgesamt rd. 4,7 Mio. €. Das entspricht einem Umsatzzuwachs gegenüber dem Status quo von rd. 1,2 Mio. € bzw. rd. 1,1 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verlagerung/Erweiterung des Norma-Markts in der Stadt Friesack erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des

⁴ Vgl. DR. LADEMANN UND PARTNER: Die Klessener Straße in der Stadt Friesack als Standort für einen Norma-Markt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben - Endbericht, Hamburg 26.07.2024, S. 53 f.

periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 3,5 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 3,6 % prospektiv für den übrigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Stadt Friesack (Zone 1) zu erwarten. Durch die Rückholung von aktuellen Abflüssen aus dem Einzugsgebiet werden in den untersuchten Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets maximale Umsatzrückgänge von rd. 1 % induziert werden. Bei paralleler Umsetzung des Aldi-Vorhabens liegen die Umverteilungen im Einzugsgebiet im Schnitt bei etwa 2,9 %. Durch die Rückholung von aktuellen Abflüssen aus dem Einzugsgebiet werden in den untersuchten Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets durch die zeitgleiche Umsetzung beider Planvorhaben maximale Umsatzrückgänge von etwa 3 % ausgelöst werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Norma-Vorhaben auch unter Berücksichtigung einer parallelen Aldi-Erweiterung damit gerecht.

Das Vorhaben entspricht den Versorgungsaufgaben eines Grundfunktionalen Schwerpunkts und ist damit in Friesack konzeptionell richtig verortet. Das Einzugsgebiet geht nur in den Randbereichen über das Amtsgebiet von Friesack hinaus, auch zeigt die Sortimentsstruktur eine klare Ausrichtung auf die Nahversorgung auf.

Die Stadt Friesack grenzt im Einzelhandelskonzept zur künftigen Entwicklung einen zentralen Versorgungsbereich ab. Zur Dokumentation des planerischen Willens der Stadt wird dieses Konzept auch politisch beschlossen werden. Der Planstandort von Norma befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Friesack. Damit erfüllt das Vorhaben auch das Kriterium der Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs.“

3.6 Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht. Nördlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ an.

Die im Plangebiet stehenden Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm unterliegen dem Schutz gemäß § 2 der Baumschutzsatzung Friesack (im gegenwärtigen planungsrechtlichen Innenbereich) und gemäß § 1 der Baumschutzverordnung Havelland (im gegenwärtigen planungsrechtlichen Außenbereich). Auf den Flurstücken 115/5 und 116/3 stehen insgesamt 18 Bäume, die dem Schutz der Baumschutzsatzung Friesack unterliegen. Auf dem Flurstück 187/2 befindet sich eine Baumreihe aus 4 Spitz-Ahornen, die gemäß der Baumschutzverordnung Havelland geschützt sind.

3.7 Denkmalschutz

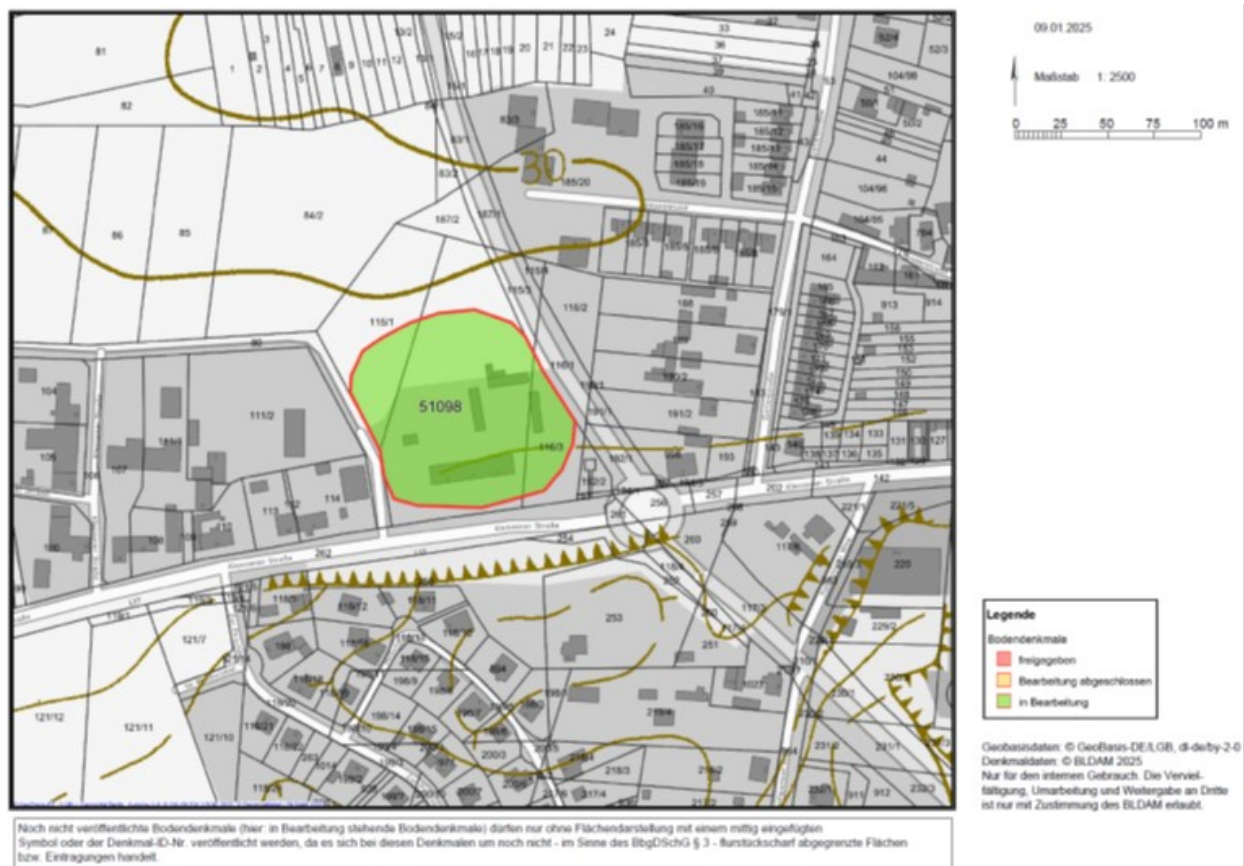
Baudenkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Das Plangebiet befindet sich auch nicht im relevanten Umgebungsbereich von Baudenkmalen.

Bodendenkmale

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal in Bearbeitung im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG. Bei dem Bodendenkmal mit der Nr. 51098 handelt es sich um: Siedlung slawisches Mittelalter (siehe nachfolgende Karte).

Bodendenkmal in Bearbeitung lt. untere Denkmalschutzbehörde vom 19.12.2024



Die untere Denkmalschutzbehörde hat dazu mit Stellungnahme vom 19.12.2024 folgende Hinweise gegeben: „Da durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen und Teilzerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes (§ 2 Abs.1, § 3 Abs. 1, § 16 Abs. 1; § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG) entgegen.

Möglichkeiten der Überwindung

- Das o.g. Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.
- Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmälen bedürfen gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.
- Einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilzerstörung des Bodendenkmals wird zugestimmt, insofern sichergestellt ist, dass:
 - a. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs.1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdeingriffe/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
 - b. der Vorhabenträger in den Bereichen, in denen erhebliche denkmalzerstörende Erdarbeiten unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden

archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 BbgDSchG gewährleistet.

- Einzelheiten werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Kompensationsmaßnahmen etc. die - im Bereich eines Bodendenkmals durchgeführt werden sollen, einer Denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.
- Da auch außerhalb von Bodendenkmalen mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die entsprechenden Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz hingewiesen.“

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich übernommen. Die Behörde stimmt einer Erlaubnis zur Veränderung und Teilzerstörung des Denkmals unter den genannten entsprechenden Bedingungen zu. Es ist nicht absehbar, dass die Belange des Bodendenkmalschutzes dem Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entgegenstehen. Auf die durch die Behörde genannten Pflichten und sonstigen Erfordernisse, die mit einem erheblichen zeitlichen und finanziellen Aufwand verbunden sein können, wird ausdrücklich hingewiesen. Diese sind im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten und umzusetzen. Dem Vorhabenträger ist bewusst, dass im Baugenehmigungsverfahren bauvorbereitende bzw. baubegleitende archäologische Dokumentationen (Ausgrabungen) mit entsprechendem Zeit- und Kostenaufwand erforderlich werden.

4. Planungskonzept/Begründung der Festsetzungen/Abwägung/Hinweise

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt

Für das gesamte Baugebiet wird als Nutzungsart ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt festgesetzt. Im Sondergebiet ist ein Lebensmittelmarkt inkl. eines Ergänzungsgeschäftes zulässig.

Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird mittels textlicher Festsetzung auf höchstens 1.300 m² begrenzt. Ebenfalls mittels textlicher Festsetzung wird gesichert, dass auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente der „Friesacker Sortimentsliste“ anzubieten sind. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente der „Friesacker Sortimentsliste“ werden in derselben textlichen Festsetzung verbindlich wie folgt bestimmt: „Nahversorgungsrelevante Sortimente der „Friesacker Sortimentsliste“ sind Lebensmittel, Getränke, Drogerie- und Kosmetikartikel, Zeitungen, Zeitschriften, pharmazeutischer Bedarf, Bücher, Papier und Schreibwaren.“

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente der „Friesacker Sortimentsliste“ umfassen ausschließlich Sortimente, die auch gemäß Ziel 2.12 Abs. 1 LEP HR in Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR unter den zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung ausgeführt sind. Die textlichen Festsetzungen dienen damit auch der weitgehenden Sicherstellung, dass der zulässige Markt unter Beachtung von Zielen der Raumordnung (nur) der Nahversorgung der Bevölkerung von Friesack und der umgebenden Dörfer dient.

Aus den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich die Zulässigkeit, dass der Vorhabenträger auf max. 25 % der zulässigen Verkaufsfläche auch zentrenrelevante und/oder nicht-zentrenrelevante Sortimente der „Friesacker Sortimentsliste“ anbietet.

„Friesacker Sortimentsliste“ gemäß DR. LADEMANN UND PARTNER⁵

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Friesacker Sortimentsliste")

nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Campingartikel und -möbel
Drogerie-, Kosmetikartikel	Hausrat/ Haushaltswaren	Bettwaren, Matratzen
Zeitungen, Zeitschriften	Glas, Porzellan, Keramik	Bodenbeläge, Teppiche
pharmazeutischer Bedarf	Dekoartikel, Wohnaccessoires	Kfz-Zubehör
Bücher	Foto, Film, Optik, Akustik	Bau- und Heimwerkerbedarf
Papier, Schreibwaren	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Gartenbedarf, Pflanzen
	Sportartikel und -bekleidung	
	Fahrräder und Zubehör	
	Spielwaren	
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	
	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger	
	Angel- und Jagdbedarf	
	Sanitätswaren	
	Parfümerie	
	Lampen/Leuchten/	
	Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation	
	Weißes Ware/Haushaltselektronik	
	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör	
	Tierbedarf	
	Schnittblumen	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.
Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Entsprechend § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem auf Grundlage des § 11 Abs. 3 BauNVO bestimmten Baugebiet auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Eine etwaige Auflistung von Nebenanlagen mittels textlicher Festsetzung ist somit nicht erforderlich. Auf solche Auflistung wird daher verzichtet.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind in dem Baugebiet u. a. auch Stellplätze zulässig. Einer gesonderten Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen bedarf es daher nicht.

⁵ DR. LADEMANN UND PARTNER: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Friesack - Einzelhandelskonzept - Endbericht, Hamburg 26.07.2024, S. 21

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen.

Im Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Grundfläche des Marktgebäude mit seinen Anbauten als Hauptanlage auf maximal rund 2.680 m² (ca. 6.700 m² Bauland x 0,4) beschränkt wird. Nach gegenwärtigem Stand des städtebaulichen Konzeptes wird die Grundfläche des Marktgebäudes inklusive Anbauten rund 2.100 m² betragen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO u. a. durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Die textliche Festsetzung 1.2.1 „Im Gebiet für einen Lebensmittelmarkt darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.“ ist somit bei gleichzeitiger Festsetzung einer zulässigen GRZ von 0,4 zulässig. Sie ist zur Sicherung der notwendigen Stellplätze und Zufahrten im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Supermarkt erforderlich. Mindestens 20 % der Fläche des festgesetzten rund 6.700 m² großen Baugebietes dürfen demnach nicht durch bauliche Anlagen überdeckt werden und sind zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen. Dies sind rund 1.340 m².

Höhe baulicher Anlagen

Die Sicherung einer sich in das Landschafts- und Ortsbild am Stadtrand von Friesack einfügenden Höhe des Hauptgebäudes erfordert die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen. Als Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante als Höchstmaß mit 42 m über NHN festgesetzt. Bei einer vorhandenen durchschnittlichen Geländehöhe von rund 31 m über NHN bedeutet dies, dass die Höhe des Lebensmittelmarktes maximal rund 11 m betragen darf.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze gibt die äußere Grenze der möglichen Bebauung für das Hauptgebäude des Supermarktes an. Die Festsetzung erfolgt als erweiterte Baukörperfestsetzung unter Zugrundelegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Sie belässt geringfügige Spielräume für die letztendliche konkrete Einordnung des Marktgebäudes.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können ansonsten allgemein Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB zugelassen werden. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, die nach der BbgBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dies sind insbesondere Stellplätze mit ihren Zufahrten. Einer gesonderten Festsetzung hierzu bedarf es nicht.

4.4 Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet, da die Anordnung des Baukörpers bzw. der Hauptnutzung auf dem Grundstück bereits durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen hinreichend geregelt wird. Der Verzicht auf die Festsetzung der Bauweise hat zur Folge, dass der Bauherr unter Beachtung der

Einschränkungen, die sich aus den festgesetzten Baugrenzen ergeben, selbst die Bauweise wählen kann.

4.5 Verkehrsflächen /Zufahrt

Entsprechend dem Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist die verkehrliche Erschließung des Lebensmittelmarktes für Kraftfahrzeuge über eine neue Zufahrt von der Bundesstraße geplant. Die Lage der neuen Zufahrt wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Weitere Zufahrten werden ausgeschlossen.

Der für den betreffenden Abschnitt der Bundesstraße B 5 zuständige Landesbetrieb Straßenwesen hat mit Stellungnahme vom 29.11.2024 insbesondere mitgeteilt, dass eine verkehrstechnische Untersuchung (VTU) erforderlich ist, um die Auswirkungen des geplanten Norma-Marktes auf den Verkehr der B 5 einschätzen zu können. Um eine Rückstauung bis zum Kreisverkehr durch linksabbiegende Fahrzeuge zu verhindern, ist die Erforderlichkeit eines Linksabbiegestreifens zu prüfen.

Daraufhin wurde eine VTU erstellt.⁶ Der Landesbetrieb Straßenwesen hat in Auswertung dieser VTU mit Schreiben vom 17.07.2025 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Entsprechend den eingereichten Unterlagen ist beabsichtigt, an der Bundesstraße (B) 5 / Ecke Klessener Straße (Landesstraße (L) 17) in Friesack einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.300 m² zu errichten. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan geht hervor, dass die geplante Zufahrt zum Norma-Markt direkt hinter dem Fahrbahnteiler auf der B 5 bei ca. km 0,100 in Abschnitt 680 errichtet werden soll.

Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam (LS) ist im betreffenden Bereich für die B 5 und die L 17 zuständig und nimmt wie folgt Stellung:

- Zur VTU hat der LS keine Einwände.
- Die Ausführungsplanung der Erschließung ist mindestens 3 Monate bzw. sobald vorhanden mit dem LS abzustimmen.
- Der LS stimmt dem Bebauungsplan zu.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Rehfeld unter der Telefonnummer 03342 249-1436 zur Verfügung.“

Die zuständige Behörde hat dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der festgesetzten Zufahrt zugestimmt. Im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die konkrete Ausführungsplanung der verkehrlichen Erschließung mindestens 3 Monate vor Stellung des Bauantrages mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abzustimmen.

Der Zugang für Fußgänger und Radfahrer ist durch zwei separate Wege über das Flurstück 116/3 von der Klessener Straße her beabsichtigt. Der konkrete Verlauf der Zuwegung ist dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu entnehmen. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis, den Verlauf der Wege durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu sichern.

Festsetzungen zur Grundstruktur der inneren Erschließung des festgesetzten Lebensmittelmarktes sind städtebaulich nicht erforderlich. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen daher keine Festsetzungen zur inneren Erschließung des Lebensmittelmarktes. Diese werden im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

⁶ PST GMBH: Verkehrstechnische Untersuchung Norma -Stadt Friesack, LK Havelland-Einmündung B 5 / Klessener Straße - Untersuchungen zur Auswirkung auf den Verkehr, Werder (Havel), April 2025

Fläche für Stellplätze

Nördlich des Marktgebäudes werden die Kundenstellplätze angeordnet. Da derzeit keine Stellplatzsatzung der Stadt Friesack vorliegt, ist es nicht notwendig, den Bereich als Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festzusetzen. Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt. Diese finden auf die vorliegende Planung jedoch keine Anwendung. Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Anlage von insgesamt 67 Stellplätzen vorgesehen.

An der östlichen Wand des Marktgebäudes ist die Anordnung von Fahrradstellplätzen beabsichtigt.

Hinweis zur Neuerrichtung von Garagen im Umfeld des Wohngebäudes Klessener Straße 6-8

Die Wohnungsgesellschaft mbH Friesack als Eigentümerin des Wohngrundstücks Klessener Straße 6-8 und der Vorhabenträger haben vereinbart, dass der Vorhabenträger als Ersatz für den wegfallenden Garagenhof insgesamt 16 neue Garagen auf dem verbleibenden reduzierten Wohngrundstück errichtet. Auf die beabsichtigte mögliche Anordnung der neuen Garagen an insgesamt 3 Standorten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird hingewiesen.

Die 3 Standorte der neu zu errichtenden Garagen befinden sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Es wird davon ausgegangen, dass die Errichtung dieser Garagen bereits gegenwärtig nach § 34 BauGB zulässig ist. Es wird daher nicht für städtebaulich erforderlich angesehen, die Standorte der neuen Garagen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzubeziehen. Die Garagen sollen auf Grundlage von § 34 BauGB errichtet werden.

Für die Errichtung des beabsichtigten neuen Komplexes aus 9 Garagen östlich des Wohngebäudes ist die Fällung von mindestens 5 Robinien mit einem Stammumfang > 60 cm erforderlich. Die Fällung dieser Bäume ist auf Grundlage von § 6 der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Friesack zu ersetzen bzw. auszugleichen.

4.6 Werbeanlagen

Für Werbemaßnahmen ist die Errichtung eines Pylons an der geplanten Zufahrt erforderlich. Weiterhin ist für die Lenkung der Fußgänger und Radfahrer ein Pylon bzw. Hinweisschild am Zugang von der Klessener Straße erforderlich. Die Werbeanlagen dienen der Eigenwerbung des Sondergebietes und sind daher als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO anzusehen. Auch unter Berücksichtigung des Ortsbildes soll die Höhe der beiden Pylone auf in der Regel jeweils maximal 8 m beschränkt werden. Dazu wird mittels örtlicher Bauvorschrift als textliche Festsetzung bestimmt, dass jeweils ein Pylon bis zu einer Höhe von 40 m über NHN zulässig ist. An der geplanten Zufahrt beträgt die gegenwärtige Höhe der Erdoberfläche rund 30,5 m über NHN und an der Klessener Straße rund 31,9 m über NHN. Damit wäre an der geplanten Zufahrt ein Pylon mit einer maximalen Höhe von rund 9,5 m und am geplanten Zugang von der Klessener Straße ein Pylon mit einer maximalen Höhe von rund 8 m zulässig.

Weiterhin wird insbesondere aus Gründen des Ortsbildes mittels örtlicher Bauvorschrift bestimmt, dass nur östlich der überbaubaren Grundstücksfläche Fahnenmasten zulässig sind, welche die zulässige Höhe des Marktgebäudes nicht überschreiten dürfen.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen inkl. Festsetzungen zum Artenschutz

Zur Vermeidung und Minderung sowie zum Teilausgleich der durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichten erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Begrünung des Lebensmittelmarktes sind grünordnerische Festsetzungen erforderlich.

Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der südlichste Randbereich des Plangebietes wird durch ein innerörtliches Feldgehölz eingenommen, welches das Ortsbild prägt. Das Feldgehölz wird innerhalb des Plangebietes insbesondere für die Entwicklung eines Fuß- und Radweges als Zugang zum Lebensmittelmarkt von der Klessener Straße überwiegend in Anspruch genommen. Da es nicht erforderlich ist, den östlichen Teil dieses Feldgehölz in Anspruch zu nehmen, wird dieser Teil als Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Festsetzung wird durch die textliche Festsetzung „Die Bäume und Sträucher innerhalb der Bindungsfläche sind zu erhalten.“ konkretisiert. In Verbindung mit dem angrenzenden außerhalb des Plangebietes gelegenen Teil werden rund 200 m² des Feldgehölzes im Bestand gesichert. Aufgrund der Größe und relativen Eigenständigkeit hat dieser Teil noch eine städtebauliche Bedeutung für die landschaftliche Prägung des Quartiers und die Abschirmung des Wohnblocks vom Kreisverkehr. Es stellt zudem ein städtebauliches Gliederungselement innerhalb der Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Quartiers dar, in dem es weiterhin den Wohnblock Klessener Straße 6-8 vom Kreuzungsbereich der B 5 mit der Klessener Straße optisch trennt.

Erhaltung von Bäumen

Die Stieleiche am südlichen Rand und der Eschenahorn am nördlichen Rand des Feldgehölzes im Süden des Plangebietes werden zum Erhalt festgesetzt. Die besonders ortsbildprägenden vitalen Bäume werden in ihrem Bestand gesichert.

Ebenso wird die aus 4 Ahornen bestehende Baumreihe im Norden des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entsprechend der Bilanzierung zur Eingriffsregelung im Umweltbericht werden Gehölzpflanzungen an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze empfohlen. Diese dienen dem Ausgleich für den Verlust von Gehölzflächen. Die mindestens teilweise Sicherung einer Eingrünung als Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum ist zudem zur Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild am städtischen Ortsrand erforderlich. Das Erfordernis von Gehölzpflanzungen ergibt sich auch aus Belangen des Artenschutzes. Die Empfehlungen werden mittels Festsetzung je einer Pflanzfläche im Norden des Plangebietes und einer westlich des Marktgebäudes überwiegend berücksichtigt.

Die festgesetzte Pflanzfläche 1 im Norden des Plangebietes umfasst rund 450 m². Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 11 heimische Laubbäume als Hochstamm und je 1,5 m² Pflanzfläche mindestens ein heimischer Strauch zu pflanzen. Die Festsetzung bestimmter Gehölzarten unterbleibt mangels städtebaulicher Erforderlichkeit.

Die festgesetzte Pflanzfläche 2 westlich der überbaubaren Grundstücksfläche umfasst rund 150 m². Da die Fläche gleichzeitig als eine Versickerungsmulde für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser angelegt werden soll, ist die Festsetzung solcher Gehölzarten erforderlich, die sowohl bei trockenen Bodenverhältnissen gedeihen als auch temporäre Überflutungen

tolerieren. Aus diesem Grund werden für die Pflanzfläche 2 konkrete besonders geeignete Gehölzarten festgesetzt. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 3 Resista-Ulmen (*Ulmus Hybride "New Horizon", "Rebona" oder "Fiorente"*) und je 6 m² Pflanzfläche mindestens eine Salweide (*Salix caprea*) als Strauch zu pflanzen.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 3 sichert eine linienhafte Gehölzpflanzung. In dieser ist ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen mit 5 heimischen Laubbäumen als Hochstamm und heimischen Sträuchern anzulegen. Je 1,5 m² Grünstreifenfläche ist mindestens ein heimischer Strauch zu pflanzen.

Bei der Wahl der Gehölzart soll § 37 Abs. 1 des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes berücksichtigt werden, so dass praktisch nur die Pflanzung von Obstbäumen in Frage kommt. Insbesondere aufgrund dessen wird empfohlen, auf den festgesetzten Einzelstandorten 5 Säulen-Ebereschen (*Sorbus aucuparia "Fastigiata"*) als Hochstamm zu pflanzen sind. Die Wuchsbreite von Säulen-Ebereschen beträgt in der Regel 2-4 m und die Wuchshöhe 5-7 m. Die Pflanzung ist daher auch in Verbindung mit den anzupflanzenden Sträuchern als Element für die Teileingrünung der Stellplatzanlage zur offenen Landschaft noch wirksam.

Als Mindeststammumfang für die Baumpflanzungen werden 14 cm und als Mindestqualität wird für die Sträucher 60/80 festgelegt. Die Bäume sollen in der Mindestqualität 3xv mit Ballen und die Sträucher in der Mindestqualität 2 xv gepflanzt werden. Die Festsetzung der Mindestqualität ist zur Sicherung der Ausgleichsfunktion der Pflanzfestsetzung erforderlich.

Neupflanzung von Bäumen

In der Pflanzfläche 3 werden die Standorte der durch textliche Festsetzung 1.6.4 gesicherten Pflanzung von 5 Laubbäumen bestimmt.

Anbringen von Nisthilfen und Fledermauskästen

Aus Gründen des Artenschutzes wird textlich festgesetzt, dass im Geltungsbereich an den Fassaden des Marktgebäudes mindestens 4 Nisthilfen für Nischenbrüter und mindestens 5 Fledermauskästen für Sommer- und Zwischenquartiere als Vorhang- oder Einbaukästen herzustellen sind. Die Ausführung ist unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Vgl. hierzu Kapitel 6.

Niederschlagsversickerung

Die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mittels der textlichen Festsetzung „Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen in zu begrünenden Mulden auf dem Grundstück selbst zu versickern“ gesichert. Die Festlegung der konkreten Anordnung der Versickerungsmulden ist kein Gegenstand der Festsetzungen und soll im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen. Vgl. auch Kapitel 7.3 unter Auswirkungen auf das Wasser.

4.8 Belange des Immissionsschutzes

Es wird folgende erforderliche Lärminderungsmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich festgesetzt: „Alle Zufahrten im Plangebiet sind nur asphaltiert auszuführen.“

Zum städtebaulichen Erfordernis dieser Festsetzung und zur Auseinandersetzung mit den Belangen des Immissionsschutzes vgl. im Übrigen Kapitel 5.1.

4.9 Hinweise zur Nachnutzung des Altstandortes an der Hamburger Straße

Zusammen mit der Erweiterung des ALDI-Marktes an der Klessener Straße wird der im Einzelhandelskonzept ausgeführte Entwicklungsrahmen für Verkaufsflächen der Stadt Friesack durch das Vorhaben ausgeschöpft. Es soll daher sichergestellt werden, dass der NORMA-Altstandort am nördlichen Rand der historischen Altstadt nicht zu Einzelhandelszwecken mindestens für nahversorgungsrelevante Sortimente nachgenutzt werden wird.

Der Handelsverband Berlin-Brandenburg hat sich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Stellungnahme vom 18.11.2024 u. a. in Bezug auf den Altstandort wie folgt geäußert: „Insbesondere bezogen auf den weiteren Umgang mit dem Altstandort sollte im gegenseitigen Einvernehmen eine zeitnahe Weiternutzung geklärt werden. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Möglichkeiten sollte eine Vermeidung von Leerstand angestrebt werden. In der Außenwirkung könnten Stadt und Unternehmen gemeinsam positive Signale setzen, wenn es gelingt, mit der Eröffnung des neuen NORMA-Marktes zeitgleich ein Ergebnis für die Nachnutzung des Altstandortes bekannt zu geben.“

Der Handelsverband hat sich darüber hinaus positiv zur Neuerrichtung des Marktes am vorgesehenen Standort geäußert.

Die Stadt Friesack soll sich entsprechend im Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemeinsam mit dem Vorhabenträger und dem Immobilieneigentümer über Möglichkeiten zur Nachnutzung des Altstandortes im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept entsprechend den Hinweisen der Behörde auseinandersetzen.

Über die Nachnutzung des alten NORMA-Marktgebäudes liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor. Es wird angestrebt, das Altgebäude in enger Abstimmung mit der Stadt Friesack und dem Eigentümer der Immobilie je nach Bedarf im Ganzen oder in Nutzungseinheiten aufgeteilt an Fachhändler für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente (z. B. Fahrradladen) und/oder an Dienstleister (z. B. Fitnessstudio) zu vermieten.

5. Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Für den Lebensmittelmarkt wird eine maximale Verkaufsfläche von 1.300 m² festgesetzt. Die Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebes wird entsprechend mehr als 1.200 m² betragen. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegen somit gewichtige Anhaltspunkte vor, dass es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, der sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann.

5.1 Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG

Lärmimmissionen

In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem geplanten Lebensmittelmarkt befinden sich Wohnhäuser. Benachbarte Bewohner haben im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ihre Sorge vor Lärmbelästigungen durch Kundenverkehr und nächtliche Warenlieferung, Kühlaggregate, Wärmepumpen und einer Verschlechterung der Wohnqualität geäußert. Für die benachbarten Wohnhäuser wurden die aufgrund der Planung zu erwartenden Immissionen (alle dem Marktbetrieb zuzuordnenden Geräusche) im Rahmen einer Lärmimmissionsprognose ermittelt

und ausgewertet. Auch das Landesamt für Umwelt als für den Immissionsschutz zuständige Behörde hatte mit Stellungnahme vom 09.01.2025 eine entsprechende Untersuchung gefordert. Die Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse und erforderlichen Maßnahmen werden nachfolgend aus dem Gutachten zitiert⁷.

„Zusammenfassung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „NORMA-Markt an der B5 - Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack wurde eine Lärmimmissionsprognose erarbeitet. In dieser Lärmimmissionsprognose wurde die Immissionsverträglichkeit des geplanten Marktes nachgewiesen.

Als einzige bauliche, im B-Plan festzusetzende Maßnahme ist die Ausführung des Parkplatzes mit asphaltierten Fahrgassen zu nennen.

Bei Umsetzung dieser Maßnahme verbleibt am Haus Wiesengrund 9 auf der gegenüberliegenden Seite der B5 eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts um 0,4 dB. Diese Überschreitung kann im Rahmen der Abwägung des B-Plans hingenommen werden, da der Verkehrslärm auf der B5 um ca. 5 dB lauter ist und damit die Geräusche des Marktes, vor allem des Parkplatzes überdeckt.

Als mögliche Maßnahme zum Abbau dieser Überschreitung wäre der Einsatz lärmarmer Einkaufswagen mit Kunststoffkorb oder Kunststoffummantelung möglich.

Als organisatorische Maßnahme, die keinen Eingang in die textlichen Festsetzungen zum B-Plan finden kann, wäre die Unterlassung nächtlicher Anlieferungen zu nennen.

Die haustechnischen Anlagen müssen die hier getroffenen Vorgaben einhalten. Hierfür ist eine konkrete Fachplanung mit dem Bauantrag vorzulegen.“

Als Maßnahmen zur Lärminderung wurden im Gutachten zusammengefasst:

- „ - Asphaltierte Fahrgassen auf dem Parkplatz
- keine Anlieferungen in der Nacht zwischen 22.00 und 06.00 Uhr
- Ausführung der haustechnischen Anlagen mit den Daten nach Tabelle 6.14
- Lärmarme Einkaufswagen mit Kunststoffkorb oder Kunststoffummantelung für den Fall, dass der Verkehrslärm auf der B5 nicht als ständig vorherrschendes Fremdgeräusch anerkannt wird.“

Die Immissionsrichtwerte werden gemäß Tabelle 6.14 mit folgenden Vorgaben für die haustechnischen Anlagen eingehalten:

Tabelle 6.14: Schallleistungspegel der haustechnische Anlagen des NORMA-Marktes

Haustechnik	Werktag	Sonntag	Nacht	K _{Ton}
NORMA	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
1 Wärmepumpe	81	81	67	3
2 Rückkühler je	69	69	67	3
2 Lüfter je	58	58	0	3

Durch die Lärmimmissionsprognose wurde der Nachweis erbracht, dass der geplante NORMA-Markt immissionsverträglich errichtet werden kann. Mit einer unerheblichen Ausnahme werden bei Umsetzung der aufgeführten Lärminderungsmaßnahmen die Immissionsrichtwerte für

⁷ Vgl. INGENIEURGESELLSCHAFT BBP BAUCONSULTING MBH: 09229/5/01/4 Lärmimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „NORMA-Markt an der B5 – Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack, Berlin 17.09.2025, S. 27 f.

allgemeine Wohngebiete an den benachbarten Wohngebäuden eingehalten. Nur im zweiten Obergeschoss des Wohngebäudes Wiesengrund 9 werden die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tagsüber um (nur) 0,4 dB überschritten. Wie die Gutachter auf S. 23 der Lärmimmissionsprognose selbst ausführen, ist diese einzelne Überschreitung so geringfügig, dass sie im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung geduldet werden kann. „Als Argument für diese Duldung kann der ständig vorherrschende Verkehrslärm auf der B5 benannt werden. Dort herrscht am Tag ein kontinuierlicher Verkehrsfluss, ohne Unterbrechungen durch Lichtsignalanlagen. Nach überschlägigen Berechnungen liegt der Beurteilungspegel des Verkehrslärms an diesem Haus bei ca. 60 dB(A), ist also um ca. 5 dB höher als der Lärm des Marktes. Demzufolge werden an dem betroffenen Gebäude Wiesengrund 9 die Fahrgeräusche auf dem Parkplatz und das Geräusch der Einkaufswagen beim Einstapeln kaum hörbar und keinesfalls störender sein, als der Verkehrslärm der Straße. Aus diesem Grunde kann und sollte auf die Vorgabe von Maßnahmen zum Schallschutz verzichtet werden.“

Es wird folgende erforderliche Lärminderungsmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich festgesetzt: „Alle Zufahrten im Plangebiet sind nur asphaltiert auszuführen.“

Da Festsetzungen zu Betriebsabläufen im Bebauungsplan in der Regel unzulässig sind, ist die erforderliche Lärminderungsmaßnahme zum Ausschluss von Anlieferungen in der Nacht zwischen 22.00 und 06.00 Uhr im Baugenehmigungsverfahren zu erteilen. Eine entsprechende Regelung soll auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Durch die Lärmimmissionsprognose wurden Vorgaben zur Ausführung der haustechnischen Anlagen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte benannt. Damit wurde der Nachweis erbracht, dass auch die haustechnischen Anlagen immissionsverträglich errichtet werden können. Die Einhaltung der Vorgaben ist im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für jede Anlage nachzuweisen. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis, die maximalen Schallleistungspegel für jede haustechnische Anlage bereits im Bebauungsplan verbindlich zu sichern.

Die Einhaltung von Immissionsrichtwerten unterliegt im Einzelfall einem begrenzten Abwägungsspielraum durch die Gemeinde. Die Stadt Friesack folgt den oben genannten Einschätzungen der Lärmimmissionsprognose. Die rechnerisch geringfügige Überschreitung der Immissionsrichtwerte um 0,4 dB in einem Geschoss des Wohngebäudes Wiesengrund 9 gegenüber der B5 führt unter Berücksichtigung des unabhängig vom Vorhaben vorherrschenden Verkehrslärms auf der B5 zu keinen Immissionskonflikten, so dass die etwaige Sicherung von lärmarmen Einkaufswagen unverhältnismäßig wäre. Die Stadt Friesack verzichtet daher auf die Sicherung von lärmarmen Einkaufswagen mangels städtebaulicher Erforderlichkeit.

Fazit: Die festgelegten Lärminderungsmaßnahmen sind geeignet, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den benachbarten Wohngebäuden einzuhalten und somit erhebliche nachteilige Lärmauswirkungen auszuschließen.

Blendwirkungen

Benachbarte Bewohner haben im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ihre Befürchtung geäußert, dass es durch die geplante Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des neuen NORMA-Marktes zur „massiven Blendwirkung für die Anwohner des Wohnhauses Klessener Straße 8 und 9“ kommt, da die PV-Anlage nur einen Abstand von ca. 12,5 m zum Wohnhaus habe. Das Landesamt für Umwelt als für den Immissionsschutz zuständige Behörde hat sich mit ergänzender Stellungnahme vom 20.01.2025 dahingehend geäußert, dass „die Auswirkungen der Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach auf die nächstgelegene Wohnbebauung durch Blendung und ggf. durch Lärm (Transformatoren, Wechselrichter) auf Ebene des Bebauungsplanes gutachterlich zu beurteilen sind.“

Daraufhin wurde ein Blendgutachten⁸ erstellt. Das Blendgutachten kommt im Hinblick auf die Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung zusammengefasst zu folgender Beurteilung: „Die Analyse der Lichtemissionen für die Wohngebäude im Umfeld der Dachphotovoltaikanlage zeigt, dass an den Seiten der Wohngebäude, die der der Photovoltaikanlage zugewendet sind, keine Lichtimmissionen zu erwarten sind. Nach den Richtlinien der LAI liegen keine Belästigungen vor.

Bei diesen Betrachtungen wurden Ereignisse, bei denen der Differenzwinkel zwischen Reflexionsort und Sonne kleiner 10° beträgt, entsprechend der Empfehlung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) nicht berücksichtigt.

Aufgrund der flachen Modulneigung (7°-10°) und der erhöhten Anbringung der Module, kommt es erst ab einer Dach/Modulneigung von circa 14-15° und bei einer Höhe der Nachbargebäude von > 10 m vereinzelt zur Reflektionen an diesen Gebäuden.“

Es wird klargestellt, dass das Marktgebäude mit der Photovoltaik-Anlage in einer Entfernung von mindestens 15 m zum Wohngebäude Klessener Straße 6-8 geplant ist.

Fazit: Durch die geplante Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Marktgebäudes sind keine Blendwirkungen für die benachbarten Wohngebäude zu erwarten.

Lichtimmissionen

Benachbarte Bewohner haben im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auch folgende Befürchtung geäußert: „Lichtbelästigung und Lichtimmission durch auf- und abfahrende Fahrzeuge auf den Parkplatz und nächtliche, großflächige Parkplatzbeleuchtung. Fläche befindet sich im Sternepark Westhavelland“. Das Landesamt für Umwelt als für den Immissionsschutz zuständige Behörde hat sich mit ergänzender Stellungnahme vom 20.01.2025 dahingehend geäußert: „Die geplanten Werbeanlagen, Parkplatz- und Wegebeleuchtungsanlagen sind in Bezug auf ihre schädlichen Umwelteinwirkungen (u.a. Raum-aufhellung, Blendung) zu beurteilen. Die Verschiebung des Lichtgutachtens auf das Baugenehmigungsverfahren wird im Zusammenhang eines ggf. konkreteren Beleuchtungskonzeptes als zweckmäßig und möglich bewertet. Es ist davon auszugehen, dass durch gezielte planerische Minderungsmaßnahmen keine unlösbaren Immissionskonflikte entstehen.“

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur Minderung von Lichtemissionen die Beleuchtungsanlagen für die Stellplatzanlage während der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr auszuschalten und somit bei Erfordernis nur tagsüber zu nutzen. Dies soll auch mittels Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vereinbart werden. Während der Nacht sollen nur die Werbeanlagen beleuchtet sein. Die Werbeanlagen am Marktgebäude werden ausschließlich an der nördlichen und östlichen Wand des Marktgebäudes angebracht und sind somit durch die Bewohner des Wohngebäudes Klessener Straße 6-8 nicht wahrnehmbar.

Fazit: Die Lichtimmissionen sollen entsprechend den Empfehlungen des Landesamtes für Umwelt im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend durch ein Lichtgutachten bewertet werden. Es ist davon auszugehen, dass durch Minderungsmaßnahmen keine Immissionskonflikte entstehen.

⁸ DIPL. ING (FH) JÖRG BEHRSCHMIDT 8.2 OBST & HAMM GMBH: Prüfbericht Blendgutachten Dachanlage Friesack, Hamburg 05.03.2025

5.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt über eine neue Zufahrt von der B5 als eine leistungsfähige Bundesstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Auswirkungen der neuen Zufahrt auf den Verkehr wurden durch eine verkehrstechnische Untersuchung (VTU) analysiert. Diese kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis⁹: „Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen ist die geplante verkehrliche Erschließung in Ihrer Lage geeignet, dass alle Verkehrsteilnehmer die Einmündung in einer akzeptablen Qualität passieren können. Zur Lage der Einmündung im aktuellen Planungsstand bestehen, auf Grundlage der zu erwartenden höchsten Qualitätsstufe nach HBS-Berechnung und den errechneten Rückstaulängen, keine Bedenken.“

Der Landesbetrieb Straßenwesen hat als zuständige Behörde mit Stellungnahme vom 17.07.2025 keine Einwände gegen die VTU geäußert und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der festgesetzten Zufahrt zugestimmt. Im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die konkrete Ausführungsplanung der verkehrlichen Erschließung mindestens 3 Monate vor Stellung des Bauantrages mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abzustimmen.

Der Zugang für Fußgänger und Radfahrer ist durch zwei separate Wege über das Flurstück 116/3 von der Klessener Straße her beabsichtigt, welche direkt an den Fuß- und Radweg auf der Nordseite der Klessener Straße angebunden sind. Die Überquerung der B5 ist gefahrlos wie bisher auch über die Fußgängerüberwege am Kreisverkehr möglich.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind „Klessener Straße“ rund 350 m östlich und „Sonnenweg“ rund 600 m südöstlich an der Bundesstraße B5. Der neue Markt liegt somit in fußläufiger Ebtfernung zu Haltestellen des ÖPNV.

Fazit: Das Vorhaben lässt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr erwarten.

5.3 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wurden durch ein Verträglichkeitsgutachten¹⁰ untersucht. Vgl. hierzu Kapitel 3.5.

Fazit: Das Vorhaben lässt keine städtebaulich relevanten negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erwarten.

⁹ Vgl. PST GMBH: Verkehrstechnische Untersuchung Norma -Stadt Friesack, LK Havelland-Einmündung B 5 / Klessener Straße - Untersuchungen zur Auswirkung auf den Verkehr, Werder (Havel), April 2025, S. 33

¹⁰ Vgl. DR. LADEMANN UND PARTNER: Die Klessener Straße in der Stadt Friesack als Standort für einen Norma-Markt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben - Endbericht, Hamburg 26.07.2024, S. 53 f.

6. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich auf den Vollzug von Bebauungsplänen (insbesondere Baugenehmigungsverfahren). Dort sind die artenschutzrechtlichen Probleme also abschließend zu lösen. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist jedoch hinreichend vorab zu klären, ob ein Bebauungsplan vollziehbar ist oder ob seiner Verwirklichung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Ein Bebauungsplan der artenschutzrechtlich nicht vollziehbar ist, wäre nicht erforderlich und daher unwirksam.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung haben 3 Bürger der Stadt in 2 Stellungnahmen ihre Bedenken insbesondere hinsichtlich der Gefährdung geschützter Tierarten geäußert. Es wurde insbesondere auf die mögliche Gefährdung und Vergrämung von Weißstörchen und Schleiereulen hingewiesen, die rund 50 bis 60 m entfernt vom Vorhabenstandort erfolgreich brüten.

Zur Auseinandersetzung mit den Belangen des Artenschutzes liegen folgende beiden Gutachten vor:

1. Artenschutzuntersuchung mit Bestandserfassung (Bearbeitungszeit März bis September 2024)¹¹
2. Landschaftspflegerisches Fachgutachten zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Bearbeitungszeit März bis Juli 2025)¹²

Das landschaftspflegerische Fachgutachten zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von 2025 diene der Vertiefung und Aktualisierung der Ergebnisse der Artenschutzuntersuchung mit Bestandserfassung von 2024.

6.1 Artenschutzuntersuchung mit Bestandserfassung 2024

Nachfolgend werden zunächst die durch das PLANUNGSBÜRO SCHNEEGANS erstellten Ergebnisse der Artenschutzuntersuchung mit Bestandserfassung zitiert:

„Maßnahmenempfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

Folgende Maßnahmen wären geeignet, um im künftigen Baugenehmigungsverfahren ein mögliches Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu vermeiden.

Rauchschwalbe

2 Brutpaare brüteten im Jahr 2024 in Garagen die zum Abriss vorgesehen sind. Es kommt dadurch zum Verlust geschützter Lebensstätten, so dass mindestens 2 Ersatzniststätten als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) herzustellen sind.

- Herstellung von mindestens zwei Ersatzbrutplätzen für Rauchschwalben, gemäß den artspezifischen Anforderungen zur Gestaltung der Nistplätze. Rauchschwalben brüten im Inneren von Gebäuden (Ställen, Schuppen, Garagen, Scheunen), nutzen aber auch Gartenhäuser, leerstehende Zimmer oder Schuppen. Die Vögel benötigen offene Einflugöffnungen in die Räumlichkeiten und müssen Nistplätze anlegen können auf

¹¹ PLANUNGSBÜRO SCHNEEGANS: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NORMA-Markt an der Bundesstraße 5 / Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack – Artenschutzuntersuchung mit Bestandserfassung, Finowfurt Dezember 2024

¹² DIPL. ING. (FH) HAGEN ROSSMANN: Landschaftspflegerisches Fachgutachten zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für Vorhabenbezogenen B-Plan „NORMA-Markt an der B 5 / Ecke Klessener Str. der Stadt Friesack (Vorentwurf, Stand Juli 2024)“, Wassersuppe Juli 2025

Unterlagen, wie Lampen, Sockel, Regale. In die Gebäude / Räume muss Tageslicht kommen und es darf keine Zugangsmöglichkeiten für Nesträuber wie Steinmarder oder Waschbär geben.

- Bauzeitenregelung zum Gebäudeabbruch außerhalb der Brutzeit, möglichst in den Wintermonaten von Dezember bis Februar.

Weißstorch

Brutplatz auf Mast neben der Scheune in etwa 50 m Abstand von der westlichen Plangebietsgrenze. Bruterfolg im Jahr 2024 mit Aufzucht von 3 Jungvögeln.

- Durchführung vertiefender faunistischer Untersuchungen zur Beurteilung der Nutzung des Plangebietes als Nahrungsfläche für den Weißstorch und als Korridor für Jungstörche bei ersten Flugversuchen. Detaillierte Untersuchungen sollten im Zeitraum der Fütterung von Jungvögeln und dem Flügge werden erfolgen.
- Durchführung kontrollierter „Störungsimitate“ unter Einsatz von Autokranen o.a. Möglichkeiten, um die individuellen Störwirkungen auf die hier angesiedelten Weißstörche hinreichend beurteilen zu können. Vorstellbar ist ein zeitlich eng begrenzter Einsatz von Autokranen mit Ausfahren, Schwenken von Ballons oder Transparenten, um die Störwirkungen zu beobachten und verlässlich beurteilen zu können. Eine solche Maßnahme ist zwingend mit der Naturschutzbehörde und den Artenbetreuern abzustimmen und auch durchgehend von fachlich versierten Personen zu begleiten. Im Falle der Feststellung einer überaus starken Störwirkung wäre das Vorhaben sofort abubrechen. Es ist absehbar, dass auch eine temporäre Imitierung einer Störung, ein Risiko für den Brutplatz mit sich bringt. Insofern sind Aufwand, Nutzen und Risiko genau abzuwägen und die Maßnahme bedarf einer gesonderten Genehmigung.
- Bauzeitenregelung zu Baubeginn, Baufeldfreimachung, Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit, möglichst in Wintermonaten von Dezember bis Februar.
- Kein Baubeginn in der Brutzeit (vor und nach der Eiablage, beim Brüten und Hudern der Jungvögel), wenn die Vögel besonders empfindlich auf Störungen reagieren.
- Bei Bau und Betrieb des Norma-Marktes sollten folgende Hinweise beachtet werden: Beschränkung von Lichtimmissionen, Regulierung der Beleuchtung auf Parkplätzen und an Werbetafeln, Minderung von Störwirkungen durch große Fahrzeuge, Beladungen, Lärm und Blendwirkungen.

Schleiereule

Im Land Brandenburg vom Aussterben bedrohte Art (Rote Liste Kategorie 1) mit nur noch 100 bis 250 Brutpaaren landesweit. Brutplatz in Scheune ca. 50 m von der westlichen Plangebietsgrenze entfernt. Bruterfolg im Jahr 2024 mit Aufzucht von 4 Jungvögeln.

- Durchführung vertiefender faunistischer Untersuchungen zur Beurteilung der Nutzung des Plangebietes als Nahrungsfläche für Schleiereulen. Detaillierte Untersuchungen sollten im Zeitraum der Aufzucht (Fütterung) von Jungvögeln erfolgen. Bei Feststellung einer wichtigen Bedeutung als Nahrungsfläche, sind entsprechende Ausgleichsflächen für Nahrungserwerb der Schleiereulen im räumlichen Umfeld herzurichten.
- Bauzeitenregelung zu Baubeginn, Baufeldfreimachung, Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit, möglichst in Wintermonaten von Dezember bis Februar
- Kein Baubeginn in der Brutzeit (vor und nach der Eiablage, beim Brüten und Hudern der Jungvögel), wenn die Vögel besonders empfindlich auf Störungen reagieren.
- Begrenzung der Bautätigkeiten auf die Tageszeit, d.h. keine Nachtaktivitäten.

- Beim Bau und Betrieb des Norma-Marktes sind zu beachten: Reduzierung von Lichtimmissionen, der Beleuchtung auf Parkplätzen und an Werbetafeln, Minderung von Störwirkungen durch große Fahrzeuge, Beladungen, Lärm und Blendwirkungen

Baum- und Gebüschbrüter

Das Untersuchungsgebiet besitzt mit dem Robiningehölz eine Habitatqualität für Baum- und Gebüschbrüter. Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig wurden als Brutvögel nachgewiesen.

- Bauzeitenregelung zu Baubeginn, Baufeldfreimachung, Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit, möglichst in Wintermonaten von Dezember bis Februar

Fledermäuse

Die Abrissgaragen können Tagesquartiere gebäudebewohnender Fledermäuse aufweisen, so dass diese durch spezialisierte Fledermausuntersuchungen zu überprüfen sind.

- Durchführung spezialisierter Fledermausuntersuchungen zur Beurteilung der Garagen als Quartiere und Nutzung angrenzender Freiflächen als Jagdgebiete. Im Ergebnis der Untersuchungen ist dann ein Bedarf an Ersatzquartieren festzulegen.
- Bauzeitenregelung zur Ausführung der Abbrucharbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit und möglichst nur in den Wintermonaten von Dezember bis Februar.

Zauneidechsen

Die sandig trockenen Ruderalfluren im Plangebiet sind Lebensräume der streng geschützten Zauneidechsen. Die Art wurde mehrfach nachgewiesen und eine geplante Überbauung des Gebietes würde Lebensstätten der Zauneidechsen vernichten und Individuen töten.

- Erstellung eines Konzeptes zum Schutz der Zauneidechsen durch Anlage von Ersatzhabitaten und Umsiedlung betroffener Individuen an geeignete Standorte. Bei der Auswahl geeigneter Ersatzhabitate sind die Ansprüche der wärmeliebenden Reptilien zu berücksichtigen. Zauneidechsen benötigen sonnenexponierte Offenflächen mit sandigen Bodensubstraten, strukturierten Gras- und Staudenfluren mit unterschiedlicher Wuchshöhe und Dichte, besonnte Sandoffenflächen als Eiablageplätze sowie eingelagerte Stein- und Holzhaufen als Verstecke und Winterquartiere. Die Flächen der Ersatzhabitate müssen bislang frei von Zauneidechsen sein, da die Tiere territorial sind und auf den Flächen bereits vorhandene Tiere keine Neuansiedlungen dulden würden. Die Umsiedlung von Zauneidechsen bedarf behördlicher Genehmigung.
- Bauzeitenregelung zur Ausführung der Baufeldfreimachung (Vegetationsabtrag) nur in den Wintermonaten von Dezember bis Februar.

Zusammenfassung

In der Stadt Friesack wird ein Bebauungsplan für den Neubau eines NORMA-Marktes aufgestellt.

Das 0,74 ha umfassende Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand, angrenzend an die Straßen B5 und L17. Im Vorhabensgebiet befinden sich Garagen, Mietergärten, Zufahrten, ein kleiner Gehölzbestand mit Robinien und den größten Flächenanteil nehmen ruderale Gras- und Staudenfluren trockener bis frischer Standorte ein.

Die geplante Durchführung des Bauvorhabens könnte artenschutzrechtliche Belange berühren, so dass im Bebauungsplanverfahren die Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz und mögliche Verbotstatbestände zu untersuchen sind. Im Zeitraum von März bis Juni 2024 erfolgten daher Kartierungen zur Erfassung tagaktiver Vogelarten und Arten des Anhang VI der FFH-Richtlinie. Basierend auf diesen Ergebnissen wurden die artenschutzrechtlichen Auswirkungen und mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten, Arten gemäß Anhang IV FFH- Richtlinie) in einer Artenschutzuntersuchung geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass mögliche Verbotstatbestände nicht auszuschließen sind. Im weiteren Genehmigungsverfahren sind daher vertiefende Untersuchungen (Monitorings) für besonders gefährdete Arten und Niststätten durchzuführen, sowie Konzepte für Umsiedlungen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu erstellen.“

6.2 Landschaftspflegerisches Gutachten zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag 2025

Nachfolgend werden die durch das DIPL. ING. (FH) HAGEN ROßMANN erstellten Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Gutachtens zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zitiert:

„(8) Kontrollen, Untersuchungen und Einschätzung

Die Erfassung der Tierarten im Geltungsbereich und dessen Umfeld wurden vom Planungsbüro Schneegans; Dipl.-Ing. (FH) Ulf Schneegans; Hirtenweg 1; 16244 Schorfheide in der Saison 2024 vorgenommen. Die Ergebnisse wurden im Bericht Artenschutzuntersuchung mit Bestandserfassung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „NORMA-Markt an der Bundesstraße 5 / Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack mit Stand Dezember 2024 dargelegt.

Nach den Erfassungen sind weitere Betrachtungen zu den Arten:

- Weißstorch
- Schleiereule
- Baum- und Gebüschbrüter (Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig)
- Fledermäuse
- Zauneidechsen

erforderlich.

Die Planungsgrundlage bildet im vorliegenden Fall der Bebauungsplan und der darin festgesetzte zu erwartende Umfang der Bebauung und die allgemeine Flächengestaltung. In der Planzeichnung ist die geplante Bebauung im Geltungsbereich aufgezeigt. Das Baufeld orientiert sich hier im Wesentlichen am Grundstückszuschnitt.

Alle von der Umgestaltung betroffenen Bereiche sind in Vorbereitung der Bebauung artenschutzrechtlich zu bewerten, dies umfasst den gesamten Geltungsbereich.

Nachfolgend werden die nachgewiesenen Arten im Einzelnen betrachtet.

(8.1) Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL

Europarechtlich geschützte Vegetationsbestände kommen im Geltungsbereich nicht vor. Es handelt sich bei den Vegetationsstrukturen überwiegend um aufgelassene Grünflächen mit Gehölzbestand sowie um Garagen, den Straßenrandbereich und teilbefestigte Wegeflächen. Der überwiegende Teil der Flächen ist in Nutzung.

(8.2) Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL

(8.2.1) Reptilien (*Reptilia*)

Alle Kriechtiere benötigen zur Ansiedlung wenig gestörte Sonnenplätze. Die Zauneidechse besiedelt trockene und warme sowie eine schütterere Vegetation aufweisende Flächen, bevorzugt sonnenexponierte Saumstrukturen entlang von Waldrändern, Hecken u. ä. Vor allem das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensraumsprüche dieser Art, da diese zur Eiablage und somit zur Reproduktion benötigt werden. Versiegelte oder mit Schotter bedeckte Flächen werden als Sonnenplätze genutzt. Hohlräume im Boden, wie Mäuselöcher, Hohlräume unter Gehölzen und Wurzeln, in marodem Mauerwerk oder in geeigneten Ablagerungen, wie Ablagerungen von Schotter u. ä. stellen wichtige Versteck- und ideale Überwinterungsplätze dar. In der Nähe der Sonnenplätze müssen sich immer Versteckmöglichkeiten befinden. Auf größeren, offenen Flächen bzw. keine

Versteckmöglichkeiten bietenden Sand- oder Ackerflächen ist die Art nicht bzw. nur kurzzeitig anzutreffen.

Als dauerhaft besiedelbare Lebensräume im und am Rand des Geltungsbereiches wurden die Freiflächen mit lockerem Gehölzbestand identifiziert. Hier erfolgte der Nachweis der Zauneidechsen in der Saison 2024.

Es wird eingeschätzt, dass der gesamte Freiflächenbereich nördlich der Garagen als Zauneidechsenhabitat bewertet werden muss. Dazu gehört auch der Straßenrandbereich an der B 5.

Insgesamt sind somit 5.135 m² des Geltungsbereiches als Zauneidechsenhabitat einzustufen.



Abbildung 1: Ausprägung der nördlich der Garagen gelegenen Freiflächen; Aufnahme: Hagen Roßmann 03/2025



Abbildung 2: Luftbildlageplan mit Eidechsenhabitaten im Geltungsbereich; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2025 (ohne Maßstab)

Eine weitere Prüfung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist erforderlich.

(8.2.2) Fledermäuse (Microchiroptera)

Zur Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und der Erfassung von ganzjährig geschützten Lebensstätten wurden die vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich nach Fortpflanzungs- und Lebensstätten bzw. Hinweise darauf, wie Exkremente, Anflugspuren oder generell geeignete Strukturen abgesucht. Hier sind die Garagen von Bedeutung, hier konnte ein Potenzial eingeschätzt werden.

Nachweise

Im Geltungsbereich sind keine erkennbaren Quartiere vorhanden, in den relevanten Gebäudestrukturen waren keine Hinweise auf ein Vorkommen zu finden.

Der Gebäudebestand wurde in den relevanten Strukturen bewertet und auf Hinweise kontrolliert. Im Gebäudebestand konnten keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden werden. Es muss allerdings berücksichtigt werden, dass es sich bei dem Gebäudebestand um ältere Bebauung handelt, die durchaus unentdeckte Potenziale insbesondere in unzugänglichen Bereich aufweisen kann. Außerdem sind hier die Sommermonate für Sommer- und Zwischenquartiere relevant.

Nachweise

Quartiere bzw. Wochenstuben konnten im Gebäudebestand nicht festgestellt werden.

Die Bestandbebauung weist Strukturen auf, die für Fledermäuse geeignet sein könnten. Diese Eignung besteht jetzt und auch später. Dabei sind die Garagen für Fledermäuse bei ausreichenden Spalten interessant. Diese Potenziale gehen bei einem vollständigen Abriss verloren.

Aufgrund des Nachweises der Schleiereule in ca. 50 -80 m Entfernung von den Garagen ist hier aber auch ein bedeutender Prädator auch für Fledermäuse vorhanden.

Es erfolgt hier trotzdem eine worst-case-Annahme von einer Fledermausbesiedelung des Geltungsbereiches innerhalb von Teilstrukturen der Garagen.



Abbildung 3: Ausprägung der Garagen mit eingeschätzten Potenzialen für Fledermäuse; Aufnahme: Hagen Roßmann 03/2025

Eine weitere Prüfung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird erforderlich.

(8.2.3) Sonstige Tierarten nach § 44 BNatSchG

Sonstige Tierarten nach § 44 BNatSchG haben für Untersuchungen im Geltungsbereich und dessen direkten Umgebung keine Bedeutung und können ausgeschlossen werden.

Eine weitere Prüfung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entfällt.

(8.3) Weitere Tierarten nach Bundesartenschutzverordnung

Im Geltungsbereich wurden keine Hügel von staatenbildenden Ameisen oder Nachweise von Weinbergschnecken gefunden.

Eine weitere Prüfung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entfällt.

(8.4) Relevanzprüfung Europäische Vogelarten (Brut- und Rastvögel)

In der nachfolgenden Tabelle wird die für die weiteren Betrachtungen relevante Artenkulisse der Europäischen Vogelarten ermittelt.

Die Abschichtung der Brut- und Rastvögel wird entsprechend der Methodik in ökologischen Gilden (bezogen auf ihr Bruthabitat/Rasthabitat) untersucht.

Tabelle 1: Kulisse der zu prüfenden Europäischen Brutvogelarten

Ökologische Gilde	Potenzielles oder nachgewiesenes Vorkommen im Wirkraum bzw.in funktional vernetzter Umgebung?	Vorhabenbedingte Betroffenheit/vertiefende Betrachtung erforderlich?
Gehölzbrüter	Gehölzbrüter können in den Gehölzstrukturen innerhalb und am Rand des Geltungsbereiches vorkommen.	ja
Offenlandbrüter	Im Plangebiet fehlen die typischen Freiflächen für Offenlandbewohner.	nein
Gebäudebrüter	Gebäudebrüter können potenzielle Habitate im Gebäudebestand finden.	ja
Rastvögel	Das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung besitzt wegen der Nutzung nur eine geringe Eignung als Rastfläche.	nein

Die Flächen haben grundsätzlich aufgrund der Ausprägung ein Potenzial als Nahrungshabitat für Vögel.

In der direkten Umgebung des Plangebietes ist ein Horst des Weißstorches ca. 50 m westlich der Geltungsbereichsgrenze bekannt und dokumentiert.

In einem Nistkasten an der Nordfassade einer Scheune ebenfalls ca. 50 westlich der Geltungsbereichsgrenze hat ein Schleiereulenpaar in der Saison 2024 erfolgreich eine Brut aufgezogen.

In der Saison 2024 wurden zwei Brutpaare der Rauchschwalbe innerhalb der zum Abriss vorgesehenen Garagen nachgewiesen. Nach erneuter Überprüfung der Garagen in der Saison 2025 waren keine Rauchschwalben mehr zu finden. Grund dafür dürfte sein, dass die Gebäudeöffnungen nunmehr alle fest verschlossen sind und für die Schwalben nicht mehr zugänglich sind.

(9) Maßnahmen zum Artenschutz

(9.1) Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen, um Gefährdungen von Europäischen Vogelarten bei der Umsetzung des B-Plans zu vermeiden. Die Beurteilung Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

➤ Bauzeitenregelung bei der Baufeldfreimachung und Abbruch

Um Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden, ist die Beseitigung von Strukturen, in denen Vögel brüten können oder Fledermäuse Zwischenquartiere haben können, nur außerhalb der Brutsaison bzw. Aufzuchtzeit durchzuführen.

Das Fällen und Abschneiden von Gehölzen sind wegen des Nachweises der Amsel als Frühbrüter nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 31. Januar zulässig (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Es ist zu beachten, dass anfallendes Schnittgut auch gleich nach der Fällung gehäckselt oder abgefahren wird, damit nicht Reisighaufen zum Beginn der Brutsaison im Frühjahr zu Sekundärhabitaten im Baufeld werden.

Die Abbrucharbeiten für Hochbauten sind wegen potenziellen Brutplätzen von gebäudebewohnenden Vogelarten und eventuellen Sommer- oder Zwischenquartieren von Fledermäusen ebenfalls während der Herbst- und Wintermonate durchzuführen. Hierfür gilt der gleiche Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. Februar.

Wenn der Abbruch von Gebäuden technologiebedingt nicht innerhalb der Winterruhezeit durchgeführt werden kann, ist vor Abbruch zuvor eine Kontrolle auf Nist- und Brutstätten durch einen Sachverständigen erforderlich.

➤ **Insektenschutz durch angepasste Beleuchtung**

Für die Beleuchtung von Verkehrsflächen, Bauwerken und Objekten sollten Regelungen zum Schutz von Insekten und anderen nachtaktiven Tieren Beachtung finden. Die Beleuchtungseinrichtungen sollten den Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung ausgestattet werden, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist.

Als Grundsatz für eine insektenschonende Beleuchtung gilt „so viel wie nötig, so wenig wie möglich“. Die Beleuchtung soll sich am jeweiligen Bedarf orientieren und an die Situation angepasst sein.

Für die Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches gilt die Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl./14, [Nr. 21], S.691) geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, [Nr. 40], S.779).

➤ **Schutz vor Vogelschlag**

Zum Schutz der Vögel vor Vogelschlag an den Glasfassaden sind Fenster mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zu verwenden und kontrastreiche Markierungen anzubringen. Alternativen mit guten Wirkungen stellen auch von außen angebrachte Jalousien, Rollos, Folienbänder, Lochbleche, usw. dar.

(9.2) Zeitliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind im vorliegenden B-Planverfahren für die Zauneidechse zwingend erforderlich. Der Maßnahmenkomplex besteht aus der Abgrenzung der Habitatflächen im Geltungsbereich, der Herrichtung von planexternen Habitatstrukturen und dem Abfang und Umsiedlung von Zauneidechsen.

(9.2.1) Abfang

Der Abfang von Zauneidechsen aus dem Vorhabengebiet erfolgt, um eine Tötung von Individuen der Zauneidechse oder/und eine Schädigung ihrer Entwicklungsformen (Eier) zu vermeiden. Hierzu ist das in Anlehnung an Runge et al. (2009), MUGV (2014) und Schneeweiß et al. (2014) nachfolgend beschriebene Vorgehen zu wählen:

1. Zauneidechsen sind aus dem Vorhabengebiet abzufangen.
2. Die Aussetzungsflächen (Ersatzhabitate) liegen funktional nicht im Gesamtlebensraum der lokalen Zauneidechsenpopulation. Daher wird ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG erforderlich.
3. Der Zauneidechsenabfang ist vor Beginn der Baufeldfreimachung abzuschließen. Alle gefangenen Tiere sind unmittelbar nach dem Fang, spätestens aber am selben Tag in einem zuvor gestalteten Ersatzhabitat freizulassen. Nach derzeitiger Empfehlung sollten die gefangenen Zauneidechsen in die Renaturierungsfläche Bernhardinhof, siehe dazu separate Projektbeschreibung freigelassen werden. Die Fläche ist zu weit vom Vorhabengebiet entfernt, so dass zielgerichtete Rückwanderungen unwahrscheinlich sind.

4. Der Abfang beginnt unmittelbar nach dem Ende der Winterruhe, welches vom Witterungsverlauf abhängt. Im langjährigen Mittel erscheinen die meisten Zauneidechsen ab Mitte April. Dieser Abfangbeginn wird als erforderlich erachtet weil frühzeitig und noch vor Beginn der Eiablage möglichst viele Tiere abgefangen werden.

5. Der Abfang erfolgt durch eine fachlich qualifizierte Person an jedem Tag mit günstiger Witterung. Für den Abfang steht eine Kombination folgender Methoden zur Verfügung:

- Hand- bzw. Schlingenfang oder/und Einsatz von
- Lebendfallen (Bayer 2016) oder/und
- Kunstverstecken (Hachtel et al. 2009) oder/und
- Folienzäunen oder/und Fangkreuzen jeweils mit Eimerfallen (vgl. MUGV 2014).

Lebend- und Eimerfallen gegen den Zugriff von Beutegreifern (Rabenvögel, Füchse, Greifvögel, Hauskatzen etc.) zu sichern. Sie sind witterungsabhängig so zu kontrollieren, dass Todesfälle so weit wie möglich ausgeschlossen werden können. Der gesamte Abfang ist zu protokollieren mit Name der ausführenden Person, Fangdatum, Witterung, Fangzeit, Geschlecht bzw. Alter/ Altersgruppe und Individuenzahl, Fangmethode (Handfang, Hilfsmittel: Eimer- oder Lebendfalle, Schlinge, am Zaun), Zeit der Aussetzung sowie Besonderheiten (bspw. Parasitenbefall, Schwanzverlust etc.).

Der Erfolg des Abfangs und dessen Abschluss sind durch die ausführende, fachlich qualifizierte Person einzuschätzen.

(9.2.2) Schutzzaun

Einwanderungen von Zauneidechsen in das Vorhabengebiet von benachbarten Flächen) sind zu verhindern. Hierzu ist vor Beginn des Abfangs ein Sperrzaun – bestehend aus einem Folienzaun fachgerecht zu errichten. Der Aufbau sollte durch eine fachlich qualifizierte Person erfolgen. Der Sperrzaun besteht aus einem möglichst glatten Material, ist mindestens 40 cm hoch und wird ca. 5 cm in den Boden eingegraben, um ein Untergraben zu verhindern. Ein Folienzaun sollte eine Neigung nach außen aufweisen um das Überklettern von außen nach innen zu verhindern. Der Sperrzaun ist bis zum Abschluss der Bauarbeiten vorzuhalten. In der Aktivitätsperiode der Zauneidechse zwischen Anfang April und Mitte Oktober eines Jahres sind Kontrollen hinsichtlich der lückenlosen Sperrfunktion durchzuführen.

Eventuelle Schäden sind umgehend zu beheben und die Sperrfunktion ist wiederherzustellen. Insofern erforderlich ist einer Beschädigung des Folienzaunes durch Fahrzeuge (Vermessung, Baufahrzeuge) oder Fußgänger vorzubeugen.

Die Lage des Schutzzauns ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.



Abbildung 4: Beispiele für die Gestaltung eines Reptilienschutzzaunes. Aufnahmen Hagen Roßmann



Abbildung 5: Luftbildlageplan mit Eidechsenhabitaten und der erforderlichen Errichtung des Reptilienschutzzauns am westlichen Geltungsbereichsrand (rote Linie) im Geltungsbereich; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2025 (ohne Maßstab)

(9.2.3) Anlage Ersatzquartiere

Im Zuge der Projektentwicklung für die Errichtung eines Rechenzentrums im Gewerbegebiet der Stadt Nauen soll der Komplex Berhardinenhof bei der Ortslage Paulinenaue renaturiert werden. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen und Objekte sind seit Jahren aufgelassen und unterliegen einer extrem starken Vermüllung, dem Vandalismus und dem Verfall. Es sind hier diverse Gebäude, Flächenbefestigungen und Ablagerungen zu finden. Der Rückbau und die Renaturierung der Flächen stehen im hohen öffentlichen Interesse und es wird eine große naturschutzfachliche Wertigkeit für diese Maßnahme eingeschätzt.

Das Objekt befindet sich westlich der Ortslage Paulinenaue. Es umfasst die Flurstücke 40/6, 40/20, 58, 59, 62 in der Flur 4, Gemarkung Paulinenaue.

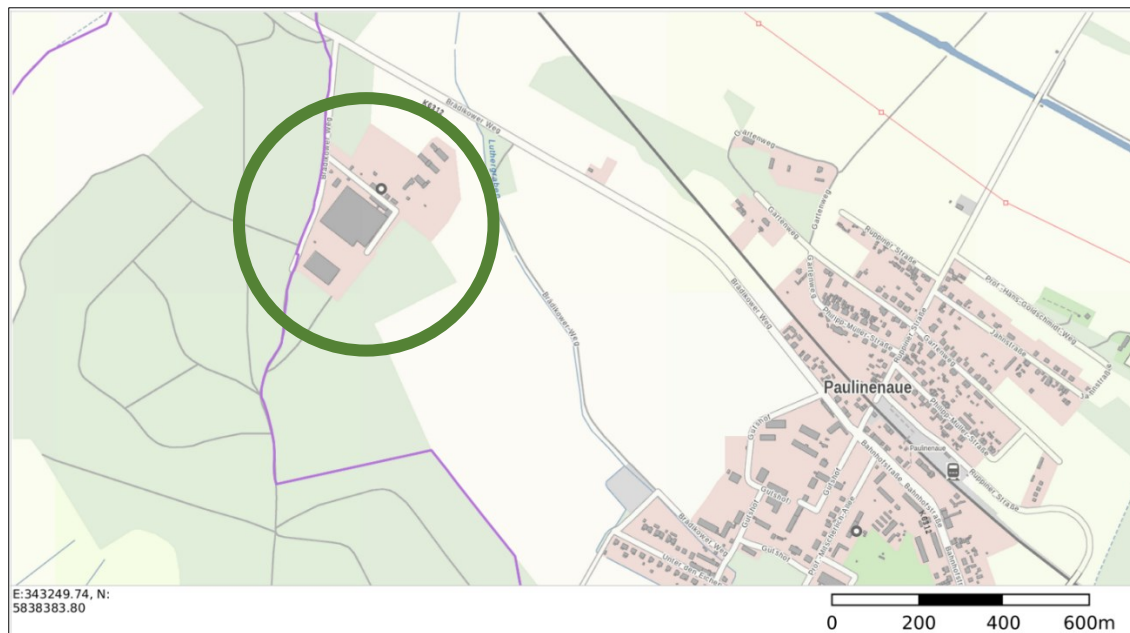


Abbildung 6: Lageplan mit Kennzeichnung des geplanten Rückbau- und Renaturierungsbereiches westlich der Ortslage Paulinenaue; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2024

Die Liegenschaft auf ca. 9,1 ha Gesamtfläche wurde vom Vorhabenträger Rechenzentrum erworben. Sämtliche Flächenbefestigungen, Gebäude, Ablagerungen, Vermüllungen und Einzäunungen sollen vollständig zurückgebaut werden. Es verbleibt einzig der Funkmast und der Schornstein. Der Funkmast ist in Betrieb und der Schornstein soll als potenzielles Habitat für Niststätten z.B. Turmfalken oder Fledermäuse gestaltet werden.

Die Flächen sollen dann als Freiflächen der natürlichen oder gelenkten Sukzession überlassen bleiben, da gerade die naturbelassenen Freiflächenbiotoptypen in der Kulturlandschaft sehr rar sind.

Alle Flächen sind Bestandteil des LSG Westhavelland. Die Umgebung und Teilflächen der Liegenschaft gehören zum SPA Rhin-Havelluch.

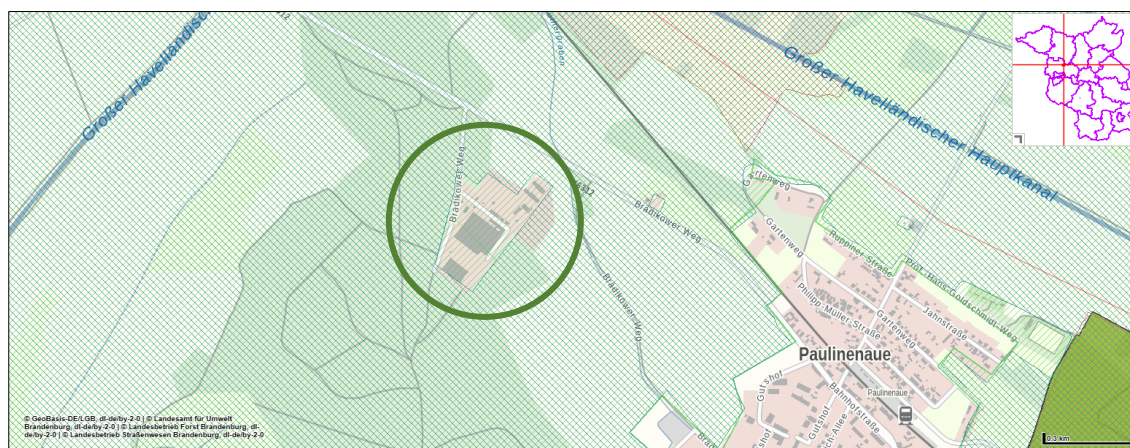


Abbildung 7: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete innerhalb und in der Umgebung des Renaturierungsobjektes (grüne Markierung); Grundlage Kartendienst Brandenburg 06/2024

Die Flächen außerhalb des zentralen Gebäudekomplexes sollen ab Juni 2025 zur Renaturierung gebracht werden. Nach einer ersten Begehung der Anlage wurde eingeschätzt, dass umfangreiche Betonflächen in den Randbereichen im Süden, Osten und Westen zurückgebaut werden können. Auf den Flächen inklusive der Saumstrukturen können dann nach entsprechender Habitatgestaltung und einsetzender Selbstbegrünung neue Lebensräume auch für Zauneidechsen entstehen.

Der Vorhabenträger unterstützt die naturschutzfachliche Entwicklung der Flächen und wird einem Gestattungsvertrag zur Anlage von habitatgestaltenden Maßnahmen zustimmen.

Die geplanten Abbruchmaßnahmen haben das Ziel der vollständigen Renaturierung mit randlicher Eingrünung und der Entwicklung von überwiegend Freiflächen als Ruderalfluren mit natürlicher Sukzession

Für die finalen Flächengestaltungen wird vom Vorhabenträger eine ökologische Baubegleitung installiert, die mit der unteren Naturschutzbehörde die erforderlichen Abstimmungen zur finalen Gestaltung und Sicherung der Liegenschaft vornimmt.

Vor dem Abbruch erfolgt noch eine artenschutzrechtliche Bewertung des Abbruchobjektes und der Flächen. Eine Besiedelung der umfangreichen Betonflächen mit Zauneidechsen kann vollständig ausgeschlossen werden, so dass hier adäquate Flächenumfängen von „leeren“ Flächen für die Zauneidechsenumsiedlung zur Verfügung stehen würden.

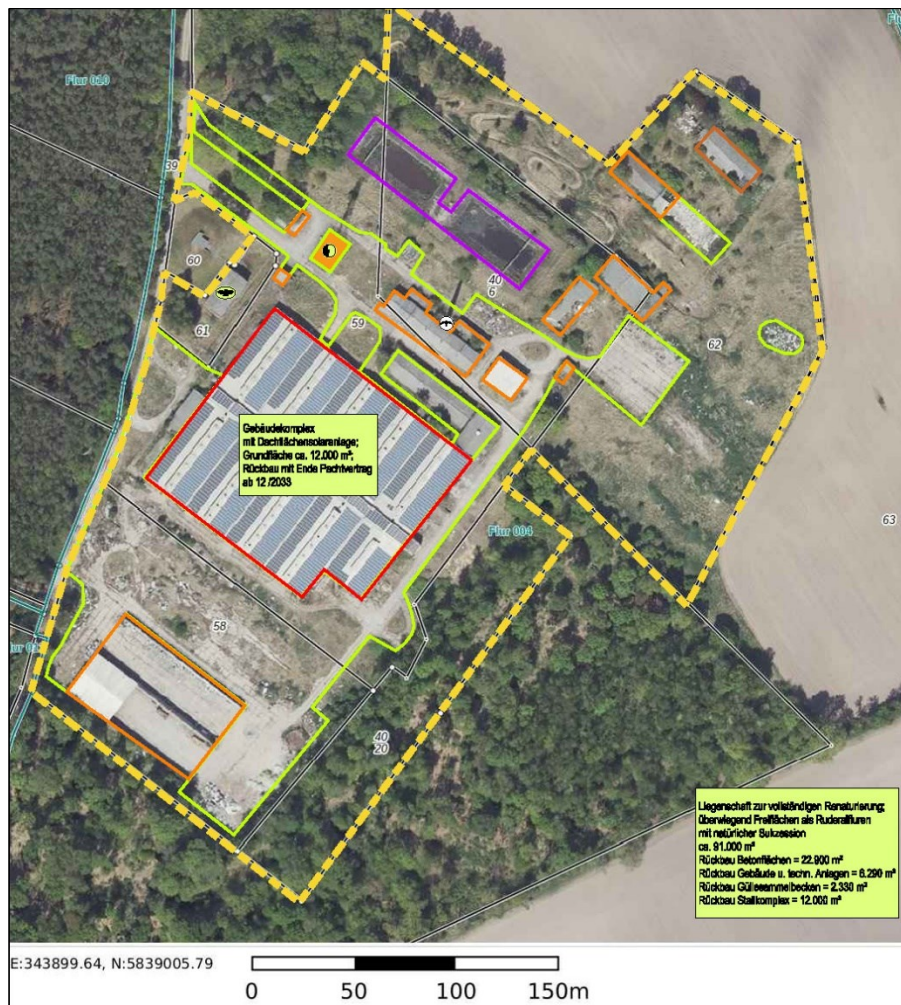


Abbildung 8: Luftbildlageplan mit Darstellung der Rückbauflächen und -objekte; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2025

...

Maßnahmen in den Ersatzhabitaten

Aufgrund des Verlustes von ca. 5.135 m² Zauneidechsenhabitaten im Geltungsbereiches muss die gleiche Fläche auf den planexternen Flächen hergerichtet werden. Nach dem Rückbau von Betonflächen erfolgt die zielgerichtete Habitatgestaltung.

Die Empfehlungen zur Gestaltung der Ersatzhabitats basieren auf der Ausprägung der Ersatzfläche sowie der dort angrenzenden Flächen. Die Gestaltungsmaßnahmen sind vor dem Freilassen der Zauneidechsen abzuschließen. Da Zauneidechsen vergleichsweise geringe Aktionsradien aufweisen zielen die Empfehlungen zur Gestaltung auf die Schaffung mehrerer kleiner, auf der Teilfläche verteilter Einzelstrukturen ab.

Zudem zielen einzelne Gestaltungsmaßnahmen auf die Schaffung multifunktionaler Kleinstandorte ab. Dies erfolgt dergestalt, dass bspw. an einem Maßnahmenstandort mehrere Verstecklöcher in den Boden getrieben, darüber Winterquartiere (mittels Steinplatten und Erdüberdeckung) angelegt und auf diese wiederum Haufwerke (aus Ästen oder/und Stammstücken bestehend) errichtet werden.

In den Flächen sind Sandhaufen und Sandlinsen als Eiablageplätze anzulegen. Jeder Sandhaufen jede Sandlinse besteht aus nährstoffarmem Sand (Körnung 0-6mm), einer Grundfläche von je 2x2 m und einer Höhe von ca. 0,5 m über Bodenniveau. Die Sandhaufen sind möglichst gleichmäßig verteilt auf der jeweiligen Teilfläche anzulegen und nach Fertigstellung zu rd. 1/3 der Oberfläche mit Reisig abzudecken, welches u. a. Deckung während der Eiablage bietet.

Es sind insgesamt 4 Sandhaufen / Sandlinse anzulegen.

Zauneidechsen nutzen als Sonnplätze bevorzugt jene Strukturen, die (zumindest teilweise) aus der Vegetation herausragen. Dies sind v.a. Wurzelstubben und auf dem Boden liegende Äste, Baumstämme oder Stammstücke sowie Steine. Diese Habitatausstattung wirken auch als Versteckplatz. Vor diesem Hintergrund wird die Anlage von Haufwerken angeregt, die aus Stammstücken oder Ästen bestehen.

Es sind insgesamt 4 Baumstubbenhaufen anzulegen.

Weiterhin sind Lesesteinhaufen, auch geeignet sind Pflastersteine, anzulegen. Diese Flächen mit den entsprechenden Hohlräumen und der Sandbettung dienen als Versteck und Sonnenplatz. Grundfläche sollte ca. 2x 2 m aufweisen und eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Es sind insgesamt 4 Lesesteinhaufen anzulegen.

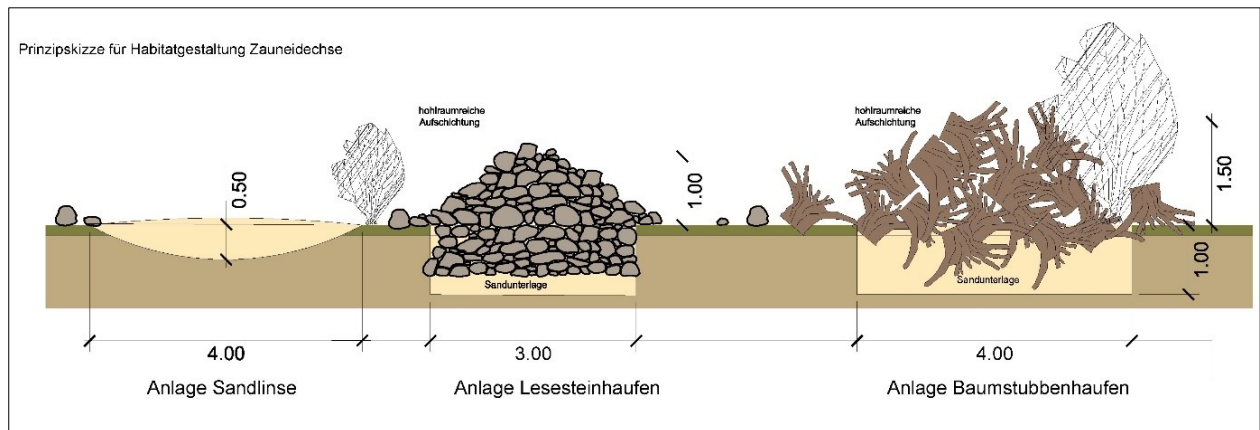


Abbildung 9: Prinzipskizze für die Anlage von Habitatstrukturen für die Zauneidechse; Zeichnung: H. Roßmann 2024

(9.3) Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)

Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen von Fledermäusen als Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten werden notwendig.

(9.3.1) Anbringen von Fledermauskästen FCS 1

Im Gebäudebestand konnten in der Saison 2024 keine Nachweise von Fledermäusen erbracht werden. Aufgrund der Art des Gebäudebestandes können aber unentdeckte Sommer- und Zwischenquartiere vorhanden sein. Hier sind vor unzugängliche Dachräume mit Ritzen und Spalten und ggf. auch Mineralwolldämmung von Bedeutung. Diese Potenziale würden bei einem Abbruch der Gebäude vollständig verloren gehen.

Nach Fertigstellung des Marktgebäudes im Plangebiet sollten zur dauerhaften Sicherung von Fortpflanzungsstätten Fledermauskästen an den Fassaden oder Dachraum angebracht oder in die Gebäudehülle integriert werden.

Geeignet sind handelsübliche Fassadenkästen, die an die Fassade oder in das Mauerwerk oder in die Außendämmung hinter den Außenputz oder Verkleidung eingebaut werden können.

Beim Anbringen der Kästen ist darauf zu achten, dass die Einflugschlitze vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt und von der Wetterseite abgewandt ist; d.h. die günstigste Ausrichtung ist Südosten.

Die Anflugschneise soll mindestens 2 Meter frei sein. Die Nisthilfe wird einmal pro Jahr außerhalb der Fortpflanzungszeit auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft. Es sind hier insgesamt 5 Nisthilfen anzubringen.

Es sollten hierfür Festsetzungen im B-Plan getroffen werden. Die Regelungen können im Durchführungsvertrag weiter untersetzt werden.

(9.3.2) Nisthilfen für Gebäudebewohnende Vogelarten FCS 2

Im Gebäudebestand (Garagen) konnten in der Saison 2024 keine Nachweise von Gebäudebrütern erbracht werden. Da der Gebäudebestand vollständig abgebrochen und damit als potenzielle Lebensstätte verloren geht, sollten für die gebäudebewohnenden Vogelarten künstliche Nisthilfen am Neubauvorhaben etabliert werden.

Nach Fertigstellung der Gebäude im Plangebiet wird empfohlen an den Fassaden Nisthilfen und Kästen für gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse anzubringen oder bereits während des Baus zu integrieren. Die Maßnahmen dienen zur dauerhaften Sicherung von Fortpflanzungsstätten innerhalb des ländlichen Lebensraums.

Viele neue Gebäude weisen durch ihre Gestaltung und Dichtheit nur noch wenig Strukturvielfalt auf, so dass sie für gebäudebewohnende Vogelarten kaum noch genutzt werden können. Es müssen spezielle gestalterische Vorkehrungen im Rahmen der Objektgestaltung vorgenommen werden, damit diese Nisthilfen dauerhaft wirksam bleiben.

(9.4) Empfehlung für die Festsetzung im Bebauungsplan

Innerhalb des Geltungsbereiches wird empfohlen auf Grünflächen ca. 500 m² Nist-, Brut- und Nahrungshabitate für gehölz- und gehölzrandbewohnende Vogelarten der Siedlungen zu entwickeln. Weiterhin sind auch Bestandsgehölze in zusammenhängenden Flächen zu erhalten.

Es sollten zusammenhängende dichte Gehölzgruppen oder flächige Pflanzungen als potentielle Bruthabitate und Ansitzwarten angelegt werden. Es wird bei den geplanten Pflanzungen besonderer Schwerpunkt auf Dornen und Stacheln tragende Gehölze gelegt. Diese Gehölze bieten einen gewissen Prädatorenschutz. Es sollen dichte Gehölzstrukturen mit vorgelagerten Staudensäumen angelegt werden. Es sollte je 1,5 m² Pflanzfläche ein Strauch gepflanzt. Es sollte die Mindestpflanzqualität 2x verpflanzter Strauch 60-100 cm verwendet werden.

Weiterhin wird die weitere Begrünung des Gebietes mit standortheimischen Laubbäumen empfohlen.

Eine dauerhafte Durchgrünung ist die Voraussetzung für die generelle Habitateignung für gehölzbewohnende Arten der Siedlungen und Siedlungsränder.

Sollten Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich nicht möglich sein wird empfohlen Gehölzflächen außerhalb des Geltungsbereiches innerhalb des Siedlungsgebietes oder am Siedlungsrand zu entwickeln.

Als Empfehlung für textliche Festsetzung im B-Plan gilt:

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste bepflanzt. Es werden je 1,5 m² ein Strauch in der Pflanzqualität 2x verpflanzter Strauch 60-100 cm und 5 Laubbäume als Hochstamm in der Pflanzqualität 3xv mB Stu 18-20 cm gepflanzt. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Im Geltungsbereich sind an den Fassaden der Hochbauten 4 Nisthilfen für Nischenbrüter und 5 Fledermauskästen für Sommer- oder Zwischenquartiere als Vorhang- oder Einbaukästen herzustellen. Die Ausführung ist unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(10) Artspezifischer Maßnahmenüberblick für die geplanten Maßnahmen

Im Artenschutzgutachten wurde unter dem Punkt 6 Maßnahmenempfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf dargelegt. Nachfolgend werden zu den nachgewiesenen Arten die jeweils als erforderlich angesehenen Maßnahmen dargelegt.

Folgende Maßnahmen wären geeignet, um im künftigen Baugenehmigungsverfahren ein mögliches Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu vermeiden bzw. durch spezielle Maßnahmen (CEF / FCS) kompensatorische Effekte zu erzielen.

Zauneidechsen

Aufgrund des vollständig zu erwartenden Habitatverlustes müssen planexternen Habitatgestaltungen vorgenommen werden. Diese finden im Rahmen des Renaturierungsvorhabens auf dem Gelände Berhardinenhof bei der Ortslage Paulinenaue statt.

Weiterhin müssen die potenziellen Habitate im Geltungsbereich durch einen Reptilienschutzzaun vor dem Absammeln abgegrenzt werden. Das Absammeln und die Umsiedlung muss durch qualifiziertes Fachpersonal gemäß der allgemeinen fachlichen Standards vorgenommen werden.

Es wird erforderlich:

- Errichtung Reptilienschutzzaun
- Absammlung und Umsiedlung
- Herstellung Ersatzlebensräumen (planextern)

Gehölzbewohnende Vogelarten

In der Saison 2024 wurden innerhalb des Gehölzbestandes die Arten nachgewiesen. Es kommt durch die geplanten Fällungen zum Abriss zum Verlust von Habitatstrukturen.

Es wird erforderlich:

- Bauzeitenregelung zum Gebäudeabbruch außerhalb der potenziellen Brutzeit, Abbruch innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis zum 31. Januar. Wegen des Nachweises der Amsel als Frühbrüter im Plangebiet sollen die Abbrucharbeiten bereits zum 31. Januar abgeschlossen sein.
- Anlage von Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich oder innerhalb der Ortslage Friesack.

Weißstorch

Ein Horststandort befindet sich auf einem Mast auf dem Flurstück in etwa 50 m Abstand von der westlichen Geltungsbereichsgrenze. In der Saison 2024 stellte sich ein Bruterfolg mit der Aufzucht von 3 Jungvögeln ein.

Beeinträchtigungen des Weißstorchs liegen bezogen auf das Projekt vor allem in der Bauphase und hier insbesondere durch den Einsatz von Baukränen. Zur Vermeidung von baubedingten Störungen ist eine strikte Bauzeitenregelung die auf die Bedürfnisse des Weißstorches abzielt, erforderlich. Diese Regelung umfasst nur zeitliche Einschränkungen für den Einsatz von Baukränen.

Es wird erforderlich:

- Bauzeitenregelung zur Errichtung des Verbrauchermarktes mit Kraneinsatz ausschließlich im Zeitraum von Ende August bis Ende Februar. Damit werden mögliche baubedingte Beeinträchtigungen vermieden.

Der Weißstorch als Kulturfolger kann die Veränderungen in seiner Horstumgebung sehr gut kompensieren. Als Beispiel sei hier angeführt, dass in der Stadt Neustadt / Dosse ein Horststandort (Maststandort) eines Weißstorches direkt auf dem Parkplatz des dortigen Verbrauchermarktes steht.

Der Verlust potenzieller Nahrungsflächen durch den Anlagenneubau ist im Hinblick auf das gesamte zur Verfügung stehende Freiflächenangebot, insbesondere der Grünlandflächen in der Luchniederung zu vernachlässigen.

Schleiereule

Ein besetzter Nistkasten befindet sich an der nördlichen Scheunenfassade in etwa 50 m Abstand von der westlichen Geltungsbereichsgrenze. In der Saison 2024 stellte sich ein Bruterfolg ein.

Beeinträchtigungen der Schleiereule liegen bezogen auf das Projekt vor allem in der Bauphase und hier insbesondere durch den Einsatz von Baukränen und ggf. auch durch nächtliche Beleuchtung. Zur Vermeidung von baubedingten Störungen ist eine strikte Bauzeitenregelung die auf die Bedürfnisse der Schleiereule abzielt, erforderlich. Diese Regelung umfasst nur zeitliche Einschränkungen für den Einsatz von Baukränen.

Es wird erforderlich:

- Bauzeitenregelung zur Errichtung des Verbrauchermarktes mit Kraneinsatz ausschließlich im Zeitraum von Ende August bis Ende Februar und Nachtbauverbot mit Ausleuchtung der Baustelle. Damit werden mögliche baubedingte Beeinträchtigungen vermieden.

Die Schleiereule als Kulturfolger kann die Veränderungen in seiner Nistplatzumgebung sehr gut kompensieren. Der Verlust potenzieller Nahrungsflächen durch den Anlagenneubau ist im Hinblick auf das gesamte zur Verfügung stehende Freiflächenangebot in der Umgebung zu vernachlässigen.

Fledermäuse

Die zum Abriss vorgesehenen Garagen werden als potenzielles Sommer- und Zwischenquartier von Fledermäusen bewertet. Es kann durch den geplanten Abriss zum Verlust geschützter Lebensstätten kommen, so dass Ersatzniststätten als FCS-Maßnahme herzustellen sind.

Es wird erforderlich:

- Bauzeitenregelung zum Gebäudeabbruch außerhalb der potenziellen Fortpflanzungszeit, Abbruch innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis zum 28. Februar.
- Etablierung von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse an den neu zu errichtenden Gebäuden im Plangebiet (FCS-Maßnahme).

11 Zusammenfassung und gutachterliches Fazit

Mit der Umsetzung des Vorhabens könnten Betroffenheiten von nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten entstehen. Zur Prüfung, ob das Vorhaben artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen kann, wurde die vorliegende Artenschutzrechtliche Begutachtung erarbeitet. Dazu wurden die relevanten Vorhabenwirkungen mit nachgewiesenen oder potenziell möglichen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten verschnitten. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, wurden geeignete Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichmaßnahmen festgelegt.

Mit dem vorliegenden Gutachten legt der Vorhabensträger im Ergebnis der Untersuchung dar, dass ihr Vorhaben bei Umsetzung der dargestellten Maßnahmen der Vermeidung/Minimierung nicht zur Auslösung von artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führt.

Mit der aktuellen Einschätzung und Kontrolle des Geltungsbereiches und des direkten Umfeldes in der Saison 2024 liegt ein guter Datenbestand vor, der es erlaubt die Folgen des geplanten Vorhabens im Sinne des Artenschutzes gemäß den Regelungen des § 44 BNatSchG rechtssicher zu beurteilen.

Für den geplanten Neubau eines Verbrauchermarktes sowie dem geplanten Abriss von vorhandener Bausubstanz mit teilweiser Gehölzbeseitigung wurde das Vorliegen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr.1-4 BNatSchG innerhalb des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages geprüft. Ausgehend von der Biotopausstattung des Gebietes wurden dazu die Tiergruppen

- Reptilien (Reptia)
- Fledermäuse (Microchiroptera)
- Brutvögel (Aves)

geprüft.

Außerdem wurde auf das Vorhandensein weiterer besonders und streng geschützte Tierarten geachtet. Es konnten keine Arten, insbesondere staatenbildenden Ameisen oder Weinbergschnecken gefunden werden. Neben den baubedingten Wirkungen können anlage- und betriebsbedingte Faktoren, wie Flächeninanspruchnahme, Verbotstatbestände auslösen.

Die genannten Wirkungen wurden unter Berücksichtigung von Maßnahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Im Einzelnen sind geplant:

- Bauzeitenregelung
- Entwicklung der Baum- und Gehölzbestände im Geltungsbereich und innerhalb des Siedlungsgebietes oder am Siedlungsrand von Friesack

Der Nachweis der Zauneidechsen erfordert wegen des zu erwartenden vollständigen Verlustes der Habitatstrukturen im Geltungsbereich eine Umsiedlung mit zuvor in Wert gesetzten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches.

Für die Verbesserung der Habitatqualitäten am zukünftigen Verbrauchermarkt wird als Festsetzung empfohlen:

- Anbringen von künstlichen Quartieren für Fledermäuse.
- Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Höhlen und / oder Nischenbrüter.

Die aufgezeigten Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) der lokalen Populationen von Fledermäusen als Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten werden notwendig.

Wegen des vollständigen Verlustes von Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse, hier Gehölzbestand und Gebäudesubstanz durch das Bauvorhaben werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 ausgelöst.

Weiterhin ist für das erforderliche Absammeln und der geplanten Umsiedlung von Zauneidechsen ein Ausnahmeantrag erforderlich.

Eine Ausnahme gem. § 45 BNatSchG werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens erforderlich.

Die Ausnahmevoraussetzungen, hier das überwiegende öffentliche Interesse muss im weiteren Verfahren aufgezeigt werden.“

6.3 Schlussfolgerungen

Das aktuelle Landschaftspflegerische Gutachten zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kommt zum Ergebnis, dass dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine sich aus den zwingenden artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG ergebenden Vollzugshindernisse entgegenstehen. Voraussetzung hierfür ist die Sicherung und Umsetzung der aufgezeigten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (in Bezug auf die Zauneidechsen), Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (in Bezug auf Fledermäuse, Vögel) und Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen. Für das erforderliche Absammeln und die Umsiedlung von Zauneidechsen ist eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG erforderlich. Voraussetzung für eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist u. a. der Nachweis, dass zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art erforderlich ist (zum Nachweis vgl. Kapitel 7.1.2).

Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden wie folgt beachtet bzw. berücksichtigt:

1. Der Vorhabenträger sichert die Neuanlage eines 5.135 m² großen Zauneidechsenhabitates auf der renaturierten Liegenschaft des ehemaligen Bernhardinenhofes und die artgerechte Umsetzung der Zauneidechsen mittels Durchführungsvertrages mit dem Amt Friesack und mittels Vertages mit dem Grundstückseigentümer. Darüber hinaus werden mittels

Durchführungsvertrag die Modalitäten zum Abfang der Zauneidechsen im Plangebiet und der Umsiedlung in die Renaturierungsfläche Bernhardinenhof gesichert.

2. Im Plangebiet werden zwei Gehölzflächen neu angelegt. Im Norden des Plangebietes wird eine 450 m² große Pflanzfläche und westlich des Marktgebäudes eine 150 m² große Pflanzfläche gesichert. Darüber hinaus wird der Erhalt von rund 100 m² des Robiniengehölzes im Süden des Plangebietes gesichert. Damit werden im Plangebiet insgesamt 700 m² Gehölzflächen in drei zusammenhängenden Flächen u. a. für gehölz- und gehölzrandbewohnende Vogelarten gesichert. Die empfohlene textliche Festsetzung wird für die Pflanzfläche im Norden des Plangebietes weitgehend identisch übernommen.
3. Mittels textlicher Festsetzung wird das Anbringen von 4 Nisthilfen für Nischenbrüter und 5 Fledermauskästen am Marktgebäude verbindlich gesichert. Die Empfehlung des Gutachters wird übernommen.
4. Bauzeitenregelung 1: Mittels Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Amt Friesack wird gesichert, dass das Fällen und Abschneiden von Gehölzen sowie der Abbruch von Hochbauten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 01.02. durchgeführt werden darf. Darauf wird auch auf dem Bebauungsplan hingewiesen.
5. Bauzeitenregelung 2: Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen für den Weißstorch und die Schleiereule wird mittels Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Amt Friesack gesichert, dass ein Kraneinsatz zur Errichtung des Marktgebäudes nur von Ende August bis Ende Februar zulässig ist. Darauf wird auch auf dem Bebauungsplan hingewiesen.
6. Zur Vermeidung bau- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen für die Schleiereule ist es verboten, während der Bauzeit die Baustelle nachts zu beleuchten und die Stellplatzanlage in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr zu beleuchten.
7. Auf die empfohlenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Insektenschutz durch angepasste Beleuchtung und zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden wird unter Kapitel 7.4 der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Die untere Naturschutzbehörde hat sich mit Stellungnahme vom 02.10.2025 zu den vorstehenden Untersuchungen wie folgt geäußert:

„Die Unterlagen sind hinsichtlich diverser Artengruppen noch überarbeitungsbedürftig.

Entsprechend der Artenschutzuntersuchung durch das Planungsbüro Schneegans sind bezüglich der Schleiereule und des Weißstorchs vertiefende faunistische Untersuchungen notwendig, um die Nutzung des Plangebietes als Nahrungsfläche beurteilen zu können. Hierbei sollten detaillierte Untersuchungen im Zeitraum der Aufzucht und dem Flüge werden der Jungvögel erfolgen. Dieser Einschätzung wird seitens der unteren Naturschutzbehörde gefolgt. Eine entsprechende Untersuchung sollte ergänzt werden. Anhand der Ergebnisse sollte eingeschätzt werden können, ob es durch den geplanten Verbrauchermarkt zu anlagebedingten Störungen (zum Beispiel durch eingeschränkte Abflugmöglichkeiten der Jungvögel des Weißstorchs aufgrund der Gebäudehöhe) bzw. betriebsbedingten Störungen (zum Beispiel durch Beleuchtung des Marktes) kommt.

Aufgrund der Tatsache, dass Fledermausuntersuchungen im Rahmen der Artenschutzuntersuchung nicht erfolgten, sollten diese aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nachgeholt werden, um beurteilen zu können, ob regelmäßig genutzte Quartiere im Plangebiet vorhanden

sind. Auf dieser Grundlage können dann konkrete Kompensationsmaßnahmen formuliert werden.“

Die Ausführungen der artenschutzrechtlichen Gutachten sollen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weiter untersetzt werden. Jedoch ist auch aus der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde nicht erkennbar, dass dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sich aus den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG ergebende Vollzugshindernisse entgegenstehen können.

Dem Weißstorch stehen insbesondere Richtung Norden umfangreiche Freiflächen ohne Hindernisse zur Verfügung. Es wäre kaum nachvollziehbar, weswegen der Weißstorch als Kulturfolger, der erfolgreich auch auf vorbelasteten Flächen mitten in Siedlungen brütet, ausgerechnet auf die unmittelbar an der Bundesstraße liegenden untergeordneten Brachflächen auch in Bezug auf Abflugmöglichkeiten für Jungvögel angewiesen sein sollte.

Für die Schleiereulen wurden bereits Minderungsmaßnahmen in Bezug auf die Beleuchtung der Stellplatzanlagen festgelegt.

In Bezug auf Fledermäuse liefert das aktuelle Landschaftspflegerische Gutachten bereits eine Worst-Case-Betrachtung. Vorsorglich wurde bereits gesichert, dass am Marktgebäude 5 Fledermauskästen anzubringen sind. Es ist nicht ersichtlich, dass Fledermausuntersuchungen in den Garagen zum Ergebnis führen können, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan deshalb artenschutzrechtlich nicht vollziehbar wäre.

7. Umweltbericht inkl. Eingriffsregelung

7.1 Einleitung

7.1.1 Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ist durch Anlage 1 BauGB vorgegeben. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung der unterschiedlichen Belange zu berücksichtigen.

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die öffentlichen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit anderen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, wobei den Belangen des Umweltschutzes ein hohes Gewicht zukommt.

Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies sind insbesondere:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB

- 1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.
- 2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.
- 3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
- 4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.
- 5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen

7.1.2 Standortwahl

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB sollen u. a. landwirtschaftlich oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. „Die Notwendigkeit der Umwandlung u. a. landwirtschaftlich genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen.“ Auch bei der Entwicklung eines neuen Lebensmittelmarktes verpflichtet § 1a Abs. 2 BauGB die Stadt entsprechend, sich im Rahmen einer gemeindlichen Gesamtkonzeption mit Standortalternativen insbesondere der Innenentwicklung auseinanderzusetzen, um sicherzustellen, dass unter Berücksichtigung der vorgenannten Grundsätze die städtebaulich am besten geeigneten Flächen entsprechend der voraussehbaren Bedürfnisse unter weitgehender Schonung von Freiraum und zu Wohnzwecken genutzter Flächen ausgewählt werden.

Durch das Vorhaben sind weiterhin unter Hinweis auf Kapitel 6 Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG mindestens im Hinblick auf das Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet erfüllt. Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG darf die zuständige Behörde (hier: untere Naturschutzbehörde) eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG u. a. nur zulassen, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art erforderlich ist. Auf diese Voraussetzungen für eine Ausnahmeprüfung hat die untere Naturschutzbehörde mit Stellungnahme vom 19.12.2024 hingewiesen. Es ist entsprechend notwendig, dass die Stadt mittels Ausführungen zu Alternativen und den zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses die Standortwahl nachvollziehbar begründet.

Die Stadt Friesack und der Vorhabenträger haben im Vorfeld 5 Standortalternativen geprüft. Die Lage der alternativen Standorte ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen. Die Stadt Friesack begründet wie folgt, dass diese Standorte nicht geeignet sind und daher die Wahl für den gewählten Standort sachgerecht und erforderlich ist:

A. Bestehender Altstandort an der Hamburger Straße (nördlicher Stadtrand)

Untersuchungen haben ergeben, dass eine Entwicklung des Marktes mit erforderlicher Vergrößerung der Verkaufsfläche am bestehenden Standort nicht möglich ist. Einer potentiellen Erweiterung des Gebäudes in Richtung Norden oder Westen würden das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“, der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand und Eigentumsverhältnisse auch unter Hinweis auf die spezifische Grundstückssituation entgegenstehen. Für eine tragfähige Erweiterung des Marktgebäudes in Richtung Osten zur Landesstraße hin sind keine hinreichenden Flächen auf dem Grundstück vorhanden. Eine mögliche Erweiterung des Marktgebäudes nach Süden scheitert an den Grundstücksverhältnissen. Die erforderliche Neugestaltung der Stellplatzanlage würde das Einvernehmen mit mehreren betroffenen Grundstückseigentümern erfordern.

Die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises hat mit Entscheidung vom 04.07.2016 in Reaktion auf eine Voranfrage beschieden, dass eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes bis zu einer Verkaufsfläche von knapp 1.200 m² planungsrechtlich unzulässig ist.

Die Stadt Friesack hat zudem am 24. September 2024 ein Einzelhandelskonzept mit Definition eines zentralen Versorgungsbereiches beschlossen. Der Altstandort liegt aufgrund

der deutlichen Randlage des Marktgebäudes zur Kernstadt nicht im beschlossenen zentralen Versorgungsbereich. Die Stadt hat sich somit praktisch gegen eine potentielle Entwicklung des Altstandortes mindestens als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bekannt.

Prüfung von Standortalternativen



(Plangrundlage: Auszug aus dem BrandenburgViewer)

1. Südlich der Niederwallstraße, westlich der B 5
Der Standort umfasst 10 schmale Flurstücke mit unterschiedlichen Eigentümern. Es war keine Einigung mit allen Grundstückseigentümern möglich.

2. Nördlich der Niederwallstraße, westlich der B 5

Der Standort umfasst mehrere Flurstücke. Die Eigentümer wurden im Jahre 2022 angeschrieben, haben jedoch kein Interesse bekundet. Es handelt sich um Flächen mit Überschwemmungsgefährdung bei Starkniederschlagsereignissen und relativ hohen Grundwasserständen.

3. Zwischen B 5 und Wulkowstraße 14

Der Standort (Flurstücke 46/1 und 47/1 der Flur 11) befindet sich überwiegend im LSG „Westhavelland“. Das Vorhaben widerspricht der LSG-Verordnung.

4. Westlich der B 5

Der Standort (Flurstück 42/2 der Flur 6) ist eine ehemalige Lagerfläche und befindet sich im LSG „Westhavelland“. Das Vorhaben widerspricht der LSG-Verordnung.

Die Stadt Friesack ist im Ergebnis der Standortalternativenprüfung zu dem Schluss gelangt, dass der Standort an der Klessener Straße / Ecke B5 die Anforderungen am besten erfüllt. Das Plangebiet wurde maßgeblich aus folgenden Gründen als neuer Standort für den erweiterten NORMA-Lebensmittelmarkt ausgewählt:

- zusammenhängende hinreichend große verfügbare Fläche im Siedlungszusammenhang der Kernstadt Friesack,
- sehr gute Möglichkeiten der Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz,
- Relativ zentrale Lage in der Kernstadt, die siedlungsstrukturell noch für die Entwicklung als Teil des zentralen Versorgungsbereiches geeignet ist,
- Entwicklung einer überwiegend ungenutzten Brachfläche.

Zumutbare Standortalternativen für einen neuen Lebensmittelmarkt sind nicht offensichtlich.

Begründung der Alternativlosigkeit des Standortes des geplanten NORMA-Marktes

Am nördlichen Rand der Kernstadt Friesack befindet sich ein NORMA-Markt mit einer bestehenden Verkaufsfläche von rund 860 m². Dieser ist neben einem ALDI-Markt der einzige Lebensmittelmarkt in Friesack. Der Strukturwandel im Lebensmittel-Einzelhandel hat dazu geführt, dass der bestehende Markt nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt entspricht und nur ein begrenztes sowie nicht mehr zeitgemäß präsentiertes Sortiment anbieten kann. Dies führt zu Angebotsdefiziten hinsichtlich spezifischer und qualitativ hochwertiger Sortimente, Warenpräsentation und Einkaufsqualität. Für eine ansprechende Präsentation der Produkte ist eine Verkaufsfläche von mindestens rund 1.200 m² erforderlich. Die Stadt Friesack hat zunächst Möglichkeiten geprüft, den NORMA-Markt am bestehenden Standort zu erweitern. Diese Prüfung führte zum Ergebnis, dass eine hinreichende Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Marktes aufgrund der begrenzten Flächenpotentiale in Verbindung mit der Grundstücksstruktur und den Eigentumsverhältnissen nicht möglich ist. Es ist daher erforderlich, den Standort zu verlagern und einen neuen Lebensmittelmarkt als Ersatzneubau zu errichten.

Der neue Lebensmittelmarkt kann aus folgenden Gründen nur an dem vorgesehenen Standort im Kreuzungsbereich B5 / Klessener Straße errichtet werden:

1. Lage in einem zentralen Versorgungsbereich

Die Stadt Friesack ist kein zentraler Ort entsprechend der Festlegungen Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Entsprechend Ziel 2.12 ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abweichend von Ziel 2.6 auch außerhalb der zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben

überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem Zentralen Versorgungsbereich befindet. Ziele der Raumordnung unterliegen keinem Abwägungsspielraum durch die Gemeinde.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friesack hat am 24.09.2024 ein Einzelhandelskonzept inkl. der Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches von Friesack beschlossen. Durch den Beschluss wurde dieses Einzelhandelskonzept zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Damit werden die kommunalen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung insbesondere im Hinblick auf die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches räumlich und inhaltlich definiert. Der einzig mögliche Standort innerhalb der aus städtebaulichen Aspekten heraus begründeten Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches ist der geplante Standort. Anderer Standorte stehen für die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in der Stadt nicht zur Verfügung und sind nicht zulässig.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Stellungnahme vom 17.12.2024 gerade auch aufgrund der Lage in einem zentralen Versorgungsbereich bestätigt, dass die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

2. Straßenanbindung

Für den Betrieb von Lebensmittelmärkten als großflächige Einzelhandelseinrichtungen ist allgemein bei gleichzeitiger Gewährleistung eines zentralen Standortes im Siedlungszusammenhang eine günstige Verkehrsanbindung erforderlich. Der Standort liegt im Kreuzungsbereich der beiden bedeutsamsten Straßen der Stadt Friesack an einem relativ zentralen Standort der Kernstadt. Alternative Standorte mit einer derart günstigen Verkehrsanbindung sind in der Stadt kaum vorhanden.

3. Verfügbarkeit der Fläche

Die Flurstücke des Standortes befinden sich noch im Eigentum der Wohnungsgesellschaft Friesack mbH und der Stadt Friesack. Die Flächen sind entbehrlich. Es handelt sich um die einzige zusammenhängende hinreichend große verfügbare Fläche in der Stadt Friesack, die als Standort für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes aus raumordnerischen und städtebaulichen Gründen in Frage kommt.

Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art für die Notwendigkeit der Befreiung vom Alleenschutz

Die Gewährleistung der Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen gehört allgemein zu den wesentlichsten Elementen der öffentlichen Daseinsvorsorge. Das Vorhaben dient der Sicherung und Entwicklung einer ausgewogenen und attraktiven Ausstattung mit Verkaufsflächen des Einzelhandels für die Nahversorgung im ländlichen Raum und ist daher in öffentlichem Interesse.

Die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wurden durch ein Verträglichkeitsgutachten untersucht. Vgl. hierzu Kapitel 3.5. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung, die gerade hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandels die öffentlichen Interessen des Landes definieren. Vgl. hierzu Kapitel 3.1

Da das Vorhaben wie begründet überwiegend im öffentlichen Interesse ist und die Standortwahl ohne realistische Alternativen ist, wird eine Ausnahme von den Verboten zum Schutz von Alleen im Sinne von § 17 BbgNatSchAG gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG beantragt.

7.1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich rund 400 m südwestlich des historischen Stadtkerns der Stadt Friesack unmittelbar an der Straßenkreuzung Bundesstraße B 5/ Klessener Straße.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Neuerrichtung eines NORMA-Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.300 m² als Ersatzneubau für einen bestehenden NORMA-Markt am nördlichen Stadtrand von Friesack (Verkaufsfläche rund 860 m²). Der neue Lebensmittelmarkt weist eine Grundfläche von rund 1.800 m² auf und hat eine Gebäudehöhe von bis zu rund 11 m. Nördlich des Marktgebäudes wird eine rund 2.600 m² umfassende Stellplatzfläche (inkl. Zufahrten) für bis zu rund 67 Stellplätze (inkl. Mitarbeiterstellplätze) angeordnet.

Die Umsetzung der Ziele wird durch die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesichert. Wesentliche Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind entsprechend die Festsetzung eines Gebietes für einen Lebensmittelmarkt mit Beschränkung der höchstzulässigen Verkaufsfläche auf 1.300 m² und der zulässigen Sortimente. Für das Baugebiet werden als Maße der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe (Oberkante) festgesetzt. Die Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt als erweiterte Baukörperfestsetzung im südlichen Teil des Plangebietes. Im Gebiet für einen Lebensmittelmarkt wird (nur) eine Ein- und Ausfahrtbereich zur B 5 festgesetzt. Der Zugang für Fußgänger und Radfahrer erfolgt von Süden über die Klessener Straße. Teile des bestehenden Feldgehölzes aus Robinien im südlichsten Teil des Plangebietes werden ebenso zum Erhalt festgesetzt wie einzelne ortsbildprägende Bäume.

7.1.4 Darstellung der für den Bebauungsplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie Ziele und Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Havelland

Es liegt ein Entwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Havelland mit Stand vom Juli 2014 vor. Er stellt für das Gebiet des Landkreises die Ziele, Grundlagen, Erfordernisse und Maßnahmen der Landschaftsplanung dar.

Als Entwicklungsziel für den bestehenden Freiraum im Plangebiet wird in den Grundzügen der Erhalt von Gärten, Grün- und Freiflächen in Siedlungsräumen im Entwurf des Landschaftsrahmenplanes dargestellt.

Die Stadt Friesack berücksichtigt die Darstellungen des Landschaftsrahmenplan-Entwurfes bei der Wahl des Standortes für den neuen Lebensmittelmarkt nicht. Sie gewichtet somit die Gründe für die Standortwahl (vgl. Kapitel 6.1.2) höher als die Darstellungen des Landschaftsrahmenplan-Entwurfes.

Immissionsschutz

§ 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes definiert den Trennungsgrundsatz aus dem übergeordneten Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Demnach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder

überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Durch die Planung bzw. die Wahl des Standortes wird der Trennungsgrundsatz teilweise berücksichtigt.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem geplanten Lebensmittelmarkt befinden sich Wohnhäuser. Für diese Wohnhäuser wurden die aufgrund der Planung zu erwartenden Immissionen (alle dem Marktbetrieb zuzuordnenden Geräusche) im Rahmen einer Lärmimmissionsprognose ermittelt und ausgewertet. Die Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse und erforderlichen Maßnahmen ist Kapitel 5.1 der vorliegenden Begründung zu entnehmen. Zur Gewährleistung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan mittels Festsetzung gesichert. Die Ergebnisse der Lärmimmissionsprognose werden damit berücksichtigt.

Bodenschutz

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetz ist es, die Funktionen des Bodens aufgrund seiner herausragenden Bedeutung für Mensch und Umwelt zu sichern oder wiederherzustellen. Daran knüpfen auch ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 2 BauGB an. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Planung berücksichtigt den Bodenschutz nur teilweise, indem der Boden im Plangebiet nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen wird. Der Bodenaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden.

Die untere Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland hat mit Stellungnahme vom 19.12.2024 Folgendes mitgeteilt:

„Zum Planvorhaben bestehen keine Einwände oder Bedenken.

Das Plangebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Altlastverdachtsfläche registriert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung von Altablagerungen und Altstandorten im Landkreis Havelland noch nicht abgeschlossen ist. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (Rechtsgrundlage: § 31 ff Brandenburger Abfall- und Bodenschutzgesetz).

Bei der Umsetzung des Planvorhabens werden umfangreiche Bodenbewegungen durchgeführt, bei denen auch mit großen Mengen an Bodenaushub zu rechnen ist. Zur Sicherstellung eines schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden ist im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 (2019) zu erstellen.“

Artenschutz

Das aktuelle Landschaftspflegerische Gutachten zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kommt zum Ergebnis, dass dem Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden wie beachtet bzw. berücksichtigt. Vgl. im Einzelnen Kapitel 6 der vorliegenden Begründung.

7.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

In der Folge wird das Plangebiet hinsichtlich der einschlägigen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Schutzgut Mensch

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Garagenhof mit Garagen- und sonstigen Abstellräumen, die überwiegend durch die Mieter des unmittelbar angrenzenden Wohngebäudes Klessener Strasse 6-8 genutzt werden. Weiterhin befinden sich der Wäscheplatz des Wohnhauses und durch Mieter genutzte Freizeitgärten und ein kleines Gewächshaus im südlichen Plangebiet. Der südliche Teil des Plangebietes hat aufgrund seiner Nutzungen als funktionaler Bestandteil des Wohngrundstücks somit gegenwärtig erhebliche Bedeutung insbesondere für die Mieter des Wohnhauses Klessener Straße 6-8.

Die von Robinien geprägte Gehölzfläche im südlichsten Teil des Plangebietes hat neben mikroklimatischen Ausgleichsfunktionen Bedeutung für die Abschirmung des Wohngebäudes Klessener Straße 6-8 vom Kreisverkehr im Kreuzungsbereich B5 / L17 in Bezug auf Emissions- und Sichtschutz.

Die nördlich des Garagenhofes und des Wäscheplatzes gelegenen Freiflächen sind gegenwärtig ungenutzt und haben daher nur eine relativ geringe Bedeutung für den Menschen. Als Teil des Freiraumes am Ortsrand haben diese Wiesen durch Sichtbeziehungen eine gewisse Bedeutung für den Menschen als den ländlichen Raum prägendes Wohnumfeld zu Wohngrundstücken.

Die Gehölzfläche im südlichen Teil des Plangebietes und die Freiflächen im Norden des Plangebietes sind gegenwärtig entsprechend als spezifische Wohlfühlfaktoren für die Bewohner des Wohnhauses Klessener Straße 6-8 von Bedeutung.

Im Ergebnis hat das Plangebiet gegenwärtig durchschnittlich eine **mittlere** Bedeutung für den Menschen.

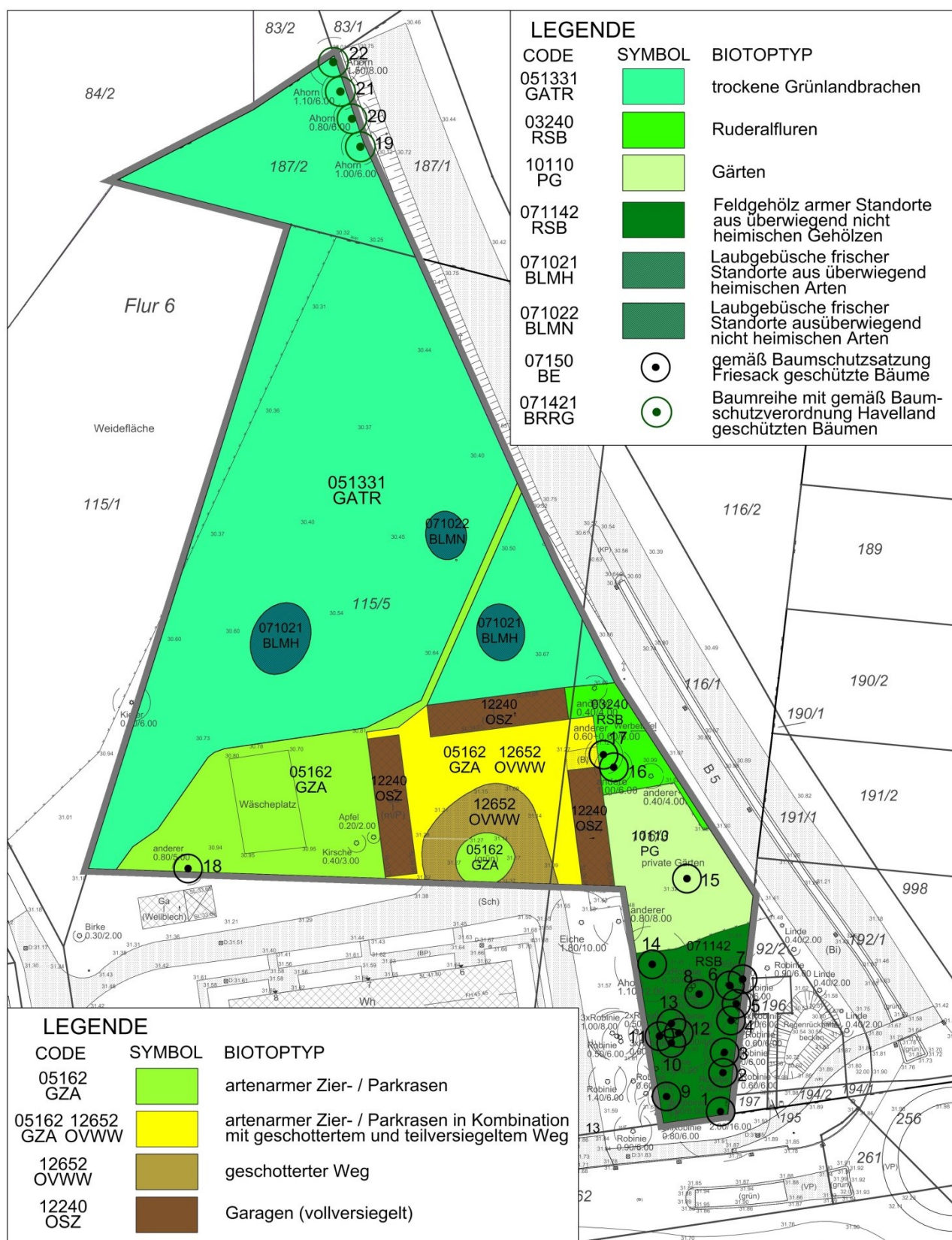
Bei Nichtdurchführung der Planung würde der vorhandene Zustand erhalten bleiben.

Schutzgut Pflanzen und Biotope

Pflanzen und Biotope

Die Biotopkartierung wurde im Juli 2025 auf Basis der vermessenen Plangrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aktualisiert. Die Biotoptypen wurde auf Grundlage der Kartierungsanleitung und die Liste der Biotoptypen für das Land Brandenburg (LUGV 2011) erfasst und in einer Biotoptypenkarte (Bestandsplan) dargestellt.

Biotoptypenkarte (Stand Juli 2025)



Biotope im Plangebiet

Biotoptyp	Nummerncode	Buchstabencode	Fläche in m ²
Ruderalfluren	03240	RSB	170
Trockene Grünlandbrachen weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs	051331	GATR	4.360
Artenarmer Scherrasen	05162	GZA	830
Artenarmer Scherrasen in Kombination mit geschottertem + teilversiegeltem Weg	05162+12652	GZA+OVWW	460
Laubgebüsche frischer Standorte aus heimischen Arten	071021	BLMH	130
Laubgebüsch frischer Standorte aus nicht heimischen Arten	071022	BLMN	50
Feldgehölz armer Standorte aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen	071142	RSB	410
Gärten	10110	PG	430
Garagegebäude als Teil von Wohngebiet mit Zeilenbebauung	12240	OSZ	320
Geschotterter Weg	12652	OVWW	200
Gesamt			7.360

Der Norden und die Mitte des Plangebietes werden fast vollständig durch Grünlandbrachen trockener Standorte mittlerer Wertigkeit eingenommen. In den Flächen sind einzelne Trockenrasenarten (z.B. Silbergras, Grasnelke) zu finden. Es sind auch kleinere Einzelflächen durch mehr oder weniger zusammenhängenden Laubgebüsche und Brennesseldominanzbestände geprägt. Ein Schutzstatus der Fläche nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG ist aufgrund der Ausprägung nicht gegeben. Bei den separat kartierten Laubgebüsch handelt es sich um zwei Sauerkirschgebüsche und ein Fliedergebüsch mit bis rund 2 m hohen Sträuchern.

In den nördlichen Randbereich des Plangebietes (Flurstück 187/2) reicht eine die Bundesstraße begleitende Baumreihe aus Spitzahorn (*Acer platanoides*) hinein (Zahlencode des Biotoptyps 071421). Im Plangebiet liegen vier Bäume mit Stammumfängen zwischen 80 cm und 150 cm sind in gesundem Zustand.

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich einige funktional auf das Wohngebäude bezogene bauliche Anlagen, die planungsrechtlich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen sind. Es handelt sich dabei insbesondere um einen Garagenhof, vertragslos genutzte Mietergärten und einen Wäscheplatz. Diese Flächen können in ihrer Gesamtheit gemeinsam mit dem Wohngebäude dem Biotoptyp Zeilenbebauung (Zahlencode: 12240) zugeordnet werden.

Der Garagenhof besteht aus drei Garagegebäuden. Die drei Gebäude haben zusammen eine Grundfläche von rund 320 m². Zwischen den Garagen befindet sich eine Wegeschleife, die überwiegend geschottert ist und mit Grasarten durchsetzte teilweise geschotterte Flächen mit einzelnen vollversiegelten Flächen. Die vegetationslose Wegeschleife nimmt eine Fläche von 200 m² ein und die angrenzende Kombination aus lückigen teilweise geschotterten Vegetationsflächen mit Teilversiegelungen eine Fläche von 460 m². Die vegetationslosen Wegesflächen im Plangebiet nehmen insgesamt rund 300 m² ein. Darüber hinaus sind im Bereich der Garagen in der Summe rund 130 m² weitere Flächen betoniert.

Westlich des Garagenhofes befindet sich der aus regelmäßig gemähten Wiesen bestehende Wäscheplatz. Darüber hinaus wird offensichtlich ein Pfad innerhalb der Grünlandbrachen in Richtung Bundesstraße regelmäßig gemäht. Der Wäscheplatz und der Pfad werden als

artenarmer Scherrasen kartiert. An der westlichen Seite des Garagenhofes sind einzelne kleinere Gehölze (insbesondere 2 Obstbäume) vorhanden. Im südwestlichen Randbereich des Wäscheplatzes ist noch ein kleineres Gewächshaus neben einem Lebensbaum vorhanden.

Östlich an den Garagenhof grenzt ein eingefriedeter Mietergartenbereich, der überwiegend als Freizeitgarten genutzt wird. In diesem befinden sich u. a. ein Sitzbereich mit Überdachung, ein aufgeständertes Kinderspielhaus und ein Aufstellpool. Es wird davon ausgegangen, dass rund 60 m² Grundfläche des Gartens durch bauliche Anlagen überdeckt ist, von denen rund 30 m² versiegelt sind. Die Freiflächen der als Garten kartierten Fläche bestehen überwiegend aus Rasen.

Östlich neben dem Wohngebäude Klessener Straße 6-8 befindet sich eine rund 800 m² große von Robinien (*Robinia pseudoacacia*) geprägte Gehölzfläche, die dem Biotoptyp Feldgehölz armer Standorte mit überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (Zahlencode 071142) zugeordnet werden kann. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche von rund 410 m². Die Robinien im Plangebiet sind durch Stammumfänge bis rund 80 cm und Höhen bis rund 10 m gekennzeichnet. An der südöstlichen Ecke des Gehölzes steht eine größere prägende Eiche (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von rund 2 m und einer Höhe von rund 16 m. Der Nordwesten des Gehölzes wird durch mehrere Eschenahorne geprägt.

Im Plangebiet befinden sich keine nach geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG.

Im Plangebiet befinden sich 6.580 m² Vegetationsflächen. Eine Fläche von insgesamt 810 m² (entspricht rund 11 % der Fläche des Plangebietes) ist vegetationslos. Dabei handelt es sich um Garagen, sonstige versiegelte Flächen und vegetationsfreie teilweise geschotterte Wege.

Baumbestand im Plangebiet

Die im Plangebiet stehenden Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm unterliegen dem Schutz gemäß § 2 der Baumschutzsatzung Friesack (im gegenwärtigen planungsrechtlichen Innenbereich) und gemäß § 1 der Baumschutzverordnung Havelland (im gegenwärtigen planungsrechtlichen Außenbereich). Auf den Flurstücken 115/5 und 116/3 stehen insgesamt 18 Bäume, die dem Schutz der Baumschutzsatzung Friesack unterliegen. Es handelt sich um 12 überwiegend durch Sukzession entstandene Robinien, 4 Eschenahorne, eine mächtige Stieleiche und einen Lebensbaum, also mit Ausnahme der Stieleiche überwiegend um gebietsfremde Gehölze. Auf dem Flurstück 187/2 befindet sich eine Baumreihe aus 4 Spitz-Ahornen, die gemäß der Baumschutzverordnung Havelland geschützt sind.

Die geschützten 22 Bäume sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet und sind sowohl in der Biotoptypenkarte als auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verortet.

Nach Gehölzschutzsatzung und -verordnung geschützter Baumbestand

Nr.	Art		Stamm (cm)	Höhe (m)	Krone (m)	Fällung
1	<i>Quercus robur</i>	F	200	16	16	nein
2	<i>Robinia pseudoacacia</i>	F	60	10	6	nein
3	<i>Robinia pseudoacacia</i>	F	60+60	10	6	nein
4	<i>Robinia pseudoacacia</i>	F	60+50	10	6	nein
5	<i>Robinia pseudoacacia</i>	F	70+60+50	10	6	nein
6	<i>Robinia pseudoacacia</i>	F	60+60	10	6	nein
7	<i>Robinia pseudoacacia</i>	F	60	10	6	nein
8	<i>Robinia pseudoacacia</i>	F	60	8	4	ja
9	<i>Robinia pseudoacacia</i>	F	60	8	6	ja
10	<i>Robinia pseudoacacia</i>	F	60+60	10	6	ja
11	<i>Robinia pseudoacacia</i>	F	60	10	6	ja
12	<i>Robinia pseudoacacia</i>	F	60	10	6	ja
13	<i>Robinia pseudoacacia</i>	F	60+60+40	10	8	ja
14	<i>Acer negundo</i>	F	110+100	14	12	nein
15	<i>Acer negundo</i>	F	110	10	10	ja
16	<i>Acer negundo</i>	F	100	10	6	ja
17	<i>Acer negundo</i>	F	60+60+50	10	10	ja
18	<i>Thuja occidentalis</i>	F	80	8	5	ja
19	<i>Acer platanoides</i>	H	100	10	6	nein
20	<i>Acer platanoides</i>	H	80	10	6	nein
21	<i>Acer platanoides</i>	H	110	10	6	nein
22	<i>Acer platanoides</i>	H	150	12	6	nein

Abkürzungen: F: Baumschutzsatzung Friesack H: Baumschutzverordnung Havelland

Die Bäume 2 bis 14 sind Teil eines überwiegend aus Robinien bestehenden Feldgehölzes, welches auch Jungbäume insbesondere der Art Robinie (*Robinia pseudoacacia*) mit wesentlich kleineren Stammumfängen umfasst.

Das Plangebiet hat gegenwärtig durchschnittlich eine **mittlere** Bedeutung für Pflanzen und Biotope.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der vorhandene Zustand erhalten bleiben.

Schutzgut Tiere

Die für die Planung relevante Fauna (insbesondere europäische Vogelarten, einzelne Säugetierarten, Amphibien und Reptilien) wurde durch artenschutzrechtliche Gutachten erfasst. Das Plangebiet hat insbesondere Bedeutung als Lebensraum für europäische Vogelarten, Zauneidechsen und Fledermäuse. Die Ergebnisse der Bestandserfassung sind im Einzelnen Kapitel 4 auf Seite 14 ff. der Artenschutzuntersuchung mit Bestandserfassung aus dem Jahre 2024 zu entnehmen¹³, die im Jahre durch das Landschaftspflegerische Fachgutachten zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aktualisiert wurde (vgl. Kapitel 6 der vorliegenden Begründung).

¹³ PLANUNGSBÜRO SCHNEEGANS: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NORMA-Markt an der Bundesstraße 5 / Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack – Artenschutzuntersuchung mit Bestandserfassung, Finowfurt Dezember 2024

Aus den Artenschutzuntersuchungen geht hervor, dass das Plangebiet überwiegend eine **mittlere** bis **hohe** Bedeutung für die Fauna aufweist.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der gegenwärtige Zustand wahrscheinlich für absehbare Zeit erhalten bleiben.

Schutzgut Boden

Der Naturraum der Stadt Friesack ist vom Brandenburger Stadium der Weichselvereisung geprägt. Der Raum des Plangebietes befindet sich im Übergangsbereich von der Grundmoränenplatte des Ländchens Friesack im Süden zum Rhinluch als Bestandteil des Eberswalder Urstromtales im Norden.

Bodenbildendes Substrat im Plangebiet ist laut der geologischen Karte des Landes Brandenburg 1:25.000 von Natur überwiegend fein- bis mittelkörniger Sand (Niederungssand, Talsand) als pleistozäne Ablagerung des Urstromtales, das im nördlichsten Teil des Plangebietes (Flurstück 187/2) in Niedermoortorf über einem fein- bis mittelkörnigen Sand übergeht.

An Bodentypen sind von Natur aus laut der Bodengeologischen Übersichtskarte (BÜK300) im südlichen Plangebiet Fahlerde-Braunerden und Fahlerden sowie im nördlichen Plangebiet Erdniedermoore überwiegend aus Torf zu erwarten. Laut Bodenschätzung sind im Plangebiet Bodenzahlen über 30 anzutreffen. Dies entspricht einem mittleren landwirtschaftlichen Ertragspotential.

Für den geotechnischen Bericht¹⁴ ist die Baugrundsituation im Plangebiet mit insgesamt sechs Aufschlüssen erkundet worden. Die Deckschicht besteht demnach bis max. 0,80 m unter Geländeoberkante aus grasbewachsenem Oberboden. Bis in eine Tiefe von 1,90 – 2,50 m unter Geländeoberkante folgen danach nichtbindige Sande, welche von schluffigen Feinsanden unterlagert werden. Unterhalb der vorhandenen Deckschichten stehen tragfähige Böden in Form von mitteldicht gelagerten, gewachsenen Sanden bzw. mineralischen Auffüllungen an.

Das Bodenpotential des Plangebietes ist durch Überbauung und jahrzehntelange Nutzung als Wohngrundstück anthropogen überprägt und durch Schadstoffeinträge (Düngung, Verkehrsimmissionen) vorbelastet.

Im Plangebiet ist bereits eine Grundfläche von insgesamt rund 510 m² vollversiegelt. Davon entfallen rund 320 m² auf die 3 Garagengebäude des Garagenhofes, rund 160 m² auf betonierte Flächen an den Garagen und rund 30 m² auf versiegelte Fläche in den Gärten östlich des Garagenhofes. Darüber hinaus ist im Garagenhof eine Wegesfläche von rund 200 m² geschottert und somit teilversiegelt. 30% der geschotterten Wegesfläche (entspricht 60 m²) werden als vollversiegelte Fläche angerechnet.

In den erkundeten Aufschlüssen wurden teilweise Bauschuttreste angetroffen.

Die untere Bodenschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 19.12.2024 mitgeteilt, dass das Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Altlastverdachtsfläche registriert ist.

Bewertet werden die natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage und Bestandteil des Naturhaushalts. Hierzu gehören insbesondere die:

- Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation und Bodenorganismen, insbesondere für seltene/gefährdete Tier- und Pflanzenarten
- Speicher- und Regelungsfunktion (Filter- und Pufferfunktion sowie Wasserhaushaltsfunktion)

¹⁴ Vgl. ERD- UND GRUNDBAUINSTITUT BRANDENBURG: Projekt-Nr. P 4491-25 – Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben 14662 Friesack, B5 / Klessener Straße Errichtung Norma-Markt, Brandenburg an der Havel 05.05.2025, S. 4 f. u. S. 10

- Produktionsfunktion (Produktion von Biomasse, insbesondere von pflanzlichen Stoffen einschließlich der Wurzeln zur Verankerung der Pflanzen).

Die (potenzielle) Lebensraumfunktion ist ein Kriterium für die Seltenheit von Böden bzw. für Extremstandorte. Böden extremer Standorte führen häufig zur Ausbildung seltener und gefährdeter Pflanzengesellschaften und Biotope. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen solche Standorte nicht vor. Die Lebensraumfunktion des Bodens ist daher im Geltungsbereich gering bis mittel. Vgl. auch Kapitel 6.1.4 unter Bodenschutz.

Speicher- und Regelungsfunktion sowie Produktionsfunktion sind abhängig von Bodeneigenschaften (Nährstoffspeicherung, Wasserhaltevermögen, Adsorptionsvermögen, Durchlässigkeit, Durchlüftung) und dem physikalisch-chemischen Filtervermögen. Dem hohen Sandanteil entsprechend ist die Speicher- und Regelungsfunktion als gering zu bewerten.

Die Produktionsfunktion des relativ nährstoffarmen Sandstandorts ist gering bis mittel.

Die Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzung ist mittel.

Aufgrund der Ausstattung und den Vorbelastungen erfolgt insgesamt eine Einstufung in die **mittlere** Wertstufe. Es sind keine besonders schutzwürdigen Bodenstrukturen vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der gegenwärtige Zustand des Bodens nicht erheblich ändern.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die nächstgelegene Oberflächengewässer sind dem Kleinen Havelländischen Hauptkanal zufließende Gräben, die rund 350 m nördlich des Plangebietes verlaufen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Oberflächengewässern durch die Planung ist schon aufgrund der relativ großen Entfernung nicht zu erwarten. Bedeutsam für den Wasserhaushalt ist die Fähigkeit des Naturhaushaltes, den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen zu verringern und damit zu ausgeglichenen Abflussverhältnissen beizutragen (Abflussregulationsfunktion). Diese Funktion ist u. a. abhängig vom Versiegelungsgrad bzw. der Bodenbedeckung, der Hangneigung und der Bodenart. Insbesondere aufgrund des hohen Anteils an vegetationsbedeckten Freiflächen hat das Plangebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung für die Regulation der Abflussverhältnisse.

Die Grundwasserschutzfunktion berücksichtigt die Faktoren Grundwasserflurabstand und Wasserdurchlässigkeit aufgrund der vorherrschenden Bodenart. Der höchst zu erwartende Grundwasserstand wird nach Angaben des Bodengutachters bei 28,50 m ü. NHN erwartet und liegt somit bei ca. 2 m u. GoK.¹⁵ Die Grundwasserfließrichtung verläuft parallel zum Geländegefälle und ist nach Norden hin gerichtet. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen aufgrund relativ durchlässiger Böden in Verbindung mit einem geringen Grundwasserflurabstand relativ gering geschützt. Daraus leitet sich eine relativ hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen ab.

Das Gebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Bewertung: Für die Grundwasserneubildung hat das Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung. Das Grundwasser ist gegenüber möglichen Verunreinigungen wenig geschützt. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

¹⁵ Vgl. ERD- UND GRUNDBAUINSTITUT BRANDENBURG: Projekt-Nr. P 4491-25/V – Vorbemessung zur Versickerung von Niederschlagswasser zum Bauvorhaben 14662 Friesack, B5 / Klessener Straße Errichtung Norma-Markt, Brandenburg an der Havel2025, S. 2

Schutzgut Luft / Klima

Großklimatisch ist das Plangebiet durch eine weitgehend ganzjährige Vorherrschaft der in der Westwindzone eingelagerten und ostwärts wandernden Polarfront-Zyklonen geprägt. Dadurch überwiegt ein häufiger zyklonal bestimmter Strömungswechsel vorwiegend maritimer Luftmassen atlantischer Herkunft, der kurzzeitig durch antizyklonale Phasen kontinentalen Luftmasseneinflusses unterbrochen wird. Daraus resultiert eine hohe Witterungsveränderlichkeit und das Auftreten eines typischen gemäßigten Klimas.

Die Jahresdurchschnittstemperaturen schwanken bei relativ hohen Amplituden zwischen 8 und 9° C. Die mittlere Lufttemperatur für Januar liegt bei -0,5° C, für Juli bei 18,0° C. Im Jahr fallen durchschnittlich rund 550 mm Niederschlag. Die mittlere Nebelhäufigkeit westlich von Berlin beträgt 30 bis 40 Tage im Jahr. Die für den Berliner Raum charakteristische Windrichtungsverteilung, die sich auf die Stadt Friesack beziehen lässt, zeigt Hauptwindrichtungen aus Südwest bis West und Nebenwindrichtungen aus östlicher Richtung.

Das Mesoklima wird insbesondere durch die Lage in einer Niederung beeinflusst. Niederungsgebiete sind grundsätzlich vergleichsweise kälter und feuchter als die Hochflächen. Nebel treten häufiger auf. Ebenso besteht eine höhere Neigung zur Nasskälte in stagnierender Luft und zu Inversionen als auf den Hochflächen.

Das Mikroklima des Plangebietes und seiner nächsten Umgebung ist gekennzeichnet durch die Lage am Stadtrand im direkten Übergang von insbesondere relativ extensiv bebauten Wohngrundstücken zu weiträumigen Offenlandflächen. Mikroklimatische Besonderheiten ergeben sich aus den Verkehrsemissionen mittlerer Intensität durch die benachbarte Bundesstraße. Die genannten Beeinträchtigungen sind lufthygienisch als mittel einzustufen. Der nördliche Teil des Plangebietes und die angrenzenden Wiesenflächen fungieren als Teil eines Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebietes mit wesentlichen Ausgleichsfunktionen für die benachbarten Siedlungsgebiete.

Die Gehölzfläche am südlichen Rand des Plangebietes hat aufgrund mikroklimatischer Ausgleichsfunktionen positive Auswirkungen.

In Zusammenfassung der vorgenannten Ausführungen kann die lokalklimatische Wirkung des Plangebietes als **mittelwertig** eingestuft werden.

Schutzgut Landschaft

Ansatzpunkt zur Bewertung des Landschaftsbildes und der landschaftsgebundenen Erholungseignung ist § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, wonach auch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen sind. Dabei kann die Natur- und Erholungsfunktion im Hinblick auf das Landschaftsbild als die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, durch physisch und psychisch positive Wirkungen beim Menschen eine körperliche und seelische Regeneration hervorzurufen und den Menschen durch ein ästhetisch ansprechendes Landschaftsbild günstig zu beeinflussen, definiert werden.

Das Plangebiet ist hauptsächlich von der Bundesstraße (von Norden und Osten), den angrenzenden Wohngrundstücken (von Süden, Südwesten und Osten) und öffentlichen Wegen (von Westen) her wahrnehmbar. Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch Wiesen und einzelne Gehölze in Nachbarschaft zu einem dreigeschossigen Wohnblock mit Nebenanlagen bestimmt, der im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Freiräumen und den westlich angrenzenden Wiesen, Gärten und Baugrundstücken als spezifischer Bestandteil des strukturierten Ortsrandes wahrgenommen wird. Das Orts- bzw. Landschaftsbild bisher prägende städtebauliche Dominanten sind dreigeschossige Wohngebäude südlich und östlich des

Plangebietes, die bis zu rund 50 m lang sind und die Bundesstraße. Daneben sind auch die ehemaligen bis zu rund 28 m langen Scheunengebäude mit Satteldach westlich des Wohnblocks Klessener Straße 6-8 wirksam. Das Plangebiet ist aus Richtung Norden von der Bundesstraße her ab einer Entfernung von rund 200 m, von Westen von öffentlichen Wegen ab einer Entfernung von etwa 100 m und von Osten und Süden nur sehr engräumig wahrnehmbar.

Im Ergebnis erlangt die Fläche des Plangebietes für das Orts- und Landschaftsbild eine **mittlere** Bedeutung.

Die wesentlichen Merkmale des Landschaftsbildes würden bei Nichtdurchführung der Planung erhalten bleiben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal im Status der Bearbeitung. Vgl. hierzu im Einzelnen Kapitel 3.7 unter Bodendenkmale.

Das Plangebiet hat insgesamt eine **mittlere** Bedeutung in Bezug auf Kultur- und Sachgüter.

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die Planung führt zur Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.300 m² Verkaufsfläche in ausgesprochen verkehrsorientierter Lage der Stadt Friesack. Sie ist ein Baustein für die funktionale Aufwertung der Kernstadt Friesack durch die qualitative und quantitative Verbesserung des Angebotes im Einzelhandel. Der bestehende NORMA-Markt nördlich des Marktplatzes von Friesack mit einer Verkaufsfläche von rund 860 m² entspricht im Hinblick auf die Ausstattung und die Warenpräsentation nicht mehr den moderneren Anforderungen. Eine potentielle Erweiterung ist am bestehenden Standort insbesondere auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht realistisch, weshalb die Errichtung eines neuen NORMA-Marktes erforderlich ist. Die Sicherung eines qualitativ hochwertigen Lebensmittelsortiments insbesondere für die Eigenversorgung des Amtes Friesack gilt als ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität der Stadt als Wohn- und Arbeitsstandort für den Menschen.

Die Auswirkungen des neuen großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wurden gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO durch ein Fachgutachten untersucht. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass das Vorhaben die Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt und verbessert. Das Vorhaben dient der Entwicklung des auf Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes definierten zentralen Versorgungsbereiches Ortskern Friesack. Durch die Planung wird die Verkaufsfläche in Friesack für zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung erhöht. Über die Nachnutzung des alten NORMA-Marktgebäudes nördlich des Marktplatzes liegen noch keine Erkenntnisse vor. Vgl. hierzu auch Kapitel 3.4 und Kapitel 4.9.

Das neue Marktgebäude wird in mindestens 15 m Entfernung nördlich des Wohngebäudes Klessener Straße 6-8 errichtet. Es ist zwar beabsichtigt, den Wegfall der alten Garagen durch Neuerrichtung von modernen Garagen im direkten Umfeld des Wohngebäudes zu ersetzen. Die Planung führt dennoch zu einer erheblichen Veränderung des bestehenden Wohnumfeldes der Mieter des Wohngebäudes Klessener Straße 6-8 durch Wegfall von gewohnten relativ großzügigen Freiflächen mit Funktionen für die Mieter in Verbindung mit einer erheblichen Zunahme der Bebauung im Umfeld des Wohngebäudes.

Der ruhende Verkehr mit den Ein- und Ausfahrten, die Belieferung des Marktes, das Türenschließen der Kfz und das Einschieben der Einkaufswagen verursachen Lärm, der zusätzliche Immissionen für die benachbarten Wohngebäude zur Folge haben kann. Das Wohngebäude Klessener Straße 6-8 wird durch die Anordnung des Marktgebäudes weitgehend von diesen Lärmquellen abgeschirmt. Die benachbarten Baugebiete weisen teilweise den Gebietscharakter eines Mischgebietes und teilweise den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes auf.

Für die benachbarten Wohnhäuser wurden die aufgrund der Planung zu erwartenden Immissionen (alle dem Lebensmittelmarktbetrieb zuzuordnenden Geräusche) im Rahmen einer Lärmimmissionsprognose ermittelt und ausgewertet. Durch die Lärmimmissionsprognose wurde der Nachweis erbracht, dass der geplante NORMA-Markt immissionsverträglich errichtet werden kann und keine erheblichen Lärmbelastungen bei der benachbarten Wohnbebauung verursacht. Mit einer unerheblichen Ausnahme werden bei Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete an den benachbarten Wohngebäuden eingehalten. Nur im zweiten Obergeschoss des Wohngebäudes Wiesengrund 9 werden die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tagsüber um (nur) 0,4 dB überschritten. Wie die Gutachter auf S. 23 der Lärmimmissionsprognose selbst ausführen, ist diese einzelne Überschreitung so geringfügig, dass sie im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung geduldet werden kann. Die Ergebnisse der Lärmimmissionsprognose werden berücksichtigt.

Fazit: Das Vorhaben hat überwiegend positive Auswirkungen auf die Bevölkerung insgesamt, führt jedoch zu einer umweltbezogenen Verschlechterung des Wohnumfeldes der in der Nachbarschaft wohnenden Bürger. Durch das Vorhaben entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Emissionen für die Bewohner der benachbarten Wohngebäude.

Auswirkungen auf Pflanzen und Biotope

Die Planung führt zu einem Verlust von 4.520 m² gering- bis mittelwertiger Vegetationsflächen als Lebensraum für Pflanzen durch Neuversiegelung. Die Summe entspricht der anzurechnenden Neuversiegelung (vgl. hierzu Auswirkungen auf den Boden).

Innerhalb der Vegetationsflächen bestehen rund 590 m² Gehölzflächen (Feldgehölz und Laubgebüsche). Mittels Festsetzung wird der Erhalt von 100 m² Feldgehölz gesichert. Somit führt die Planung zu einer Inanspruchnahme von bis zu rund 490 m² flächiger Gehölzbestände.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfordert innerhalb seines Plangebietes die Fällung von insgesamt 10 gemäß der Baumschutzsatzung Friesack geschützten Bäumen mit einem Stammumfang >60 cm. Es ist die Fällung von 6 Robinien (*Robinia pseudoacacia*) für die Anlage des Gehweges und des Radweges von der Klessener Straße zum Marktgebäude, 3 Eschenahornen (*Acer negundo*) zwischen zukünftigem Marktgebäude und Bundesstraße und eines Lebensbaumes (*Thuja occidentalis*) für den Bau des Marktgebäudes erforderlich. Die Fällung der Bäume ist auf Grundlage von § 6 der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Friesack auszugleichen. Der Verlust der Bäume wird durch Neupflanzung von 19 Bäumen im Plangebiet kompensiert. Für die übrigen Bäume besteht kein städtebauliches Erfordernis der Fällung. Diese werden zum Erhalt festgesetzt.

Fazit: Das Schutzgut wird durch den Verlust von bis zu rund 4.520 m² gering- bis mittelwertiger vegetationsbestandener Biotopflächen infolge von Neuversiegelung, den Verlust von rund 490 m² flächiger Gehölzbestände und den Verlust von 10 geschützten Bäumen erheblich beeinträchtigt. Der Eingriff wird durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert (vgl. Kapitel 7.4 unter Ausgleichsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen).

Auswirkungen auf Tiere

Das aktuelle Landschaftspflegerische Gutachten zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kommt zum Ergebnis, dass dem Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen. Voraussetzung hierfür ist die Sicherung und Umsetzung der aufgezeigten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (in Bezug auf die Zauneidechsen), Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (in Bezug auf Fledermäuse, Vögel und Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen. Für das erforderliche Absammeln und die Umsiedlung von Zauneidechsen ist eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG erforderlich. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden beachtet bzw. berücksichtigt. Vgl. hierzu Kapitel 6 unter Schlussfolgerungen

Fazit: Das Vorhaben hat Auswirkungen auf die Fauna. Eingriffe können durch Maßnahmen gemindert, ausgeglichen und kompensiert werden.

Auswirkungen auf den Boden

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Bau des Marktes sind vorübergehend Beeinträchtigungen zu erwarten. Insbesondere die Lagerung von Baumaterialien, die Anlage einer Baustraße und Baustelleneinrichtungen führen temporär zu einer Veränderung des Bodens durch Verdichtung, Abgrabungen und damit verbundene Umlagerungen.

Im Vollzug des Bebauungsplanes sind zur Minderung baubedingter Beeinträchtigungen konkrete Maßnahmen zum Schutz des Bodens vorzusehen. Dies sind insbesondere:

- Ausschließliche Nutzung des Planungsraumes: Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze und die Anlieferung werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Eingriffsbereiches sind, dürfen dafür nicht verwendet werden.
- Zum Schutz des Bodens innerhalb des Planungsraumes sind Flächen, die nicht baulich oder temporär genutzt werden, gegen Befahren oder Materialablagen (z. B. Bauzäune) zu sichern. Die vorgesehenen Baubedarfsflächen die baubedingt befahren werden müssen oder zur Materialablage dienen, sind durch geeignete Maßnahmen gegen ungewollte Bodenverdichtung zu schützen (z B. Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc.).
- Vorhandener Mutterboden ist gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 19731 zu schützen.
- Keine Verunreinigung von Böden: Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe, Baustoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen, Havarien oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.

Bei Umsetzung der vorgenannten üblichen erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen: Die Planung lässt eine Neuversiegelung von bis zu rund 4.790 m² gering- bis mittelwertiger Sandböden zu. Die Summe ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche inkl. Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (GRZ 0,8 x 6.700 m² = 5.360 m²) abzüglich der bestehenden versiegelten Flächen (570 m² = 510 m² + 200 m²/3).

Die Neuversiegelung wird teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ermöglicht. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da

innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles bereits gegenwärtig unabhängig von der Planung eine Neuversiegelung durch ortsübliche insbesondere Nebenanlagen und Stellplätze zulässig wäre, ist die im bestehenden Innenbereich ermöglichte Neuversiegelung im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nur teilweise anzurechnen. Es wird davon ausgegangen, dass in der rund 2.800 m² großen Fläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles bereits gegenwärtig 30 % der Fläche durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Dies wären rund 840 m² Grundfläche. Bei einer bestehenden versiegelten Fläche von 570 m² wird somit davon ausgegangen, dass bereits gegenwärtig eine Neuversiegelung von rund 270 m² und zwar unabhängig von der Planung zulässig wäre. Von der oben berechneten nach gegenwärtigem Planungsstand zulässigen Neuversiegelung von 4.790 m² Grundfläche sind somit (nur) **4.520 m²** als **Neuversiegelung** (4.790 m² – 270 m²) für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung anzurechnen.

Neuversiegelung verursacht den dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen und stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut dar. Vgl. auch Kapitel 7.1.4 unter Bodenschutz.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen: Erhebliche Beeinträchtigungen durch den Betrieb des Marktes sind nicht zu erwarten.

Fazit: Das Schutzgut Boden wird gemindert durch eine Neuversiegelung von bis zu rund 4.520 m² anlagebedingt erheblich beeinträchtigt. Der Eingriff wird durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert (vgl. Kapitel 7.4 unter Kompensation für Neuversiegelung).

Auswirkungen auf das Wasser

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Bau des Marktes sind vorübergehend Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Bautätigkeit kann zu einer Verdichtung des anstehenden Bodens führen, was temporär zu einer Verringerung der Niederschlagsversickerung und zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses führt.

Im Vollzug des Bebauungsplanes sind konkrete Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vorzusehen. Diese entsprechen weitgehend den vorgenannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung baubedingter Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Bei Umsetzung der vorgenannten üblichen erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen: Durch die anrechenbare Neuversiegelung von maximal rund 4.520 m² Böden werden die Grundwasserneubildung potentiell eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch geordnete vollständige Versickerung des Regenwassers auf dem Baugrundstück so gemindert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

Die untere Wasserbehörde hat mit Stellungnahme vom 19.12.2024 insbesondere Folgendes mitgeteilt: „Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung, naturnahe Versickerungs-/Verdunstungsbecken) vor Ort zu versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser kann in Zisternen zwischengespeichert werden und zur Bewässerung der Grünflächen genutzt werden.

Niederschlagsabflüsse gering belasteter Herkunftsflächen stammen zum Beispiel von:

- Gründächern, Wiesen und Kulturland mit möglichem Niederschlagsabfluss in das Entwässerungssystem,

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

Beim vorliegenden Vorhaben kann unter Anwendung der vorgenannten Kriterien davon ausgegangen werden, dass es sich um eine gering belastete Herkunftsfläche handelt.

Das vorliegende Gutachten für die Vorbemessung zur Versickerung von Niederschlagswasser kommt zum Ergebnis, dass insgesamt eine Muldenfläche von 500 m² erforderlich ist, um das anfallende Niederschlagswasser vollständig in Versickerungsmulden über die belebte Bodenzone im Vorhabengebiet selbst versickern zu können.¹⁶ Diese erforderliche Gesamtfläche steht in mehreren Teilbereichen am Rand der Stellplatzanlage zur Verfügung. Es ist möglich und beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser vollständig über Versickerungsmulden im Plangebiet zu versickern. Die Festlegung der konkreten Anordnung der Versickerungsmulden ist kein Gegenstand der Festsetzungen und soll im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen. Die Versickerung des Niederschlagswassers in Versickerungsmulden wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mittels der textlichen Festsetzung „Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen in zu begrünenden Mulden auf dem Grundstück selbst zu versickern“ gesichert.

Die durch die untere Wasserbehörde mit Stellungnahme vom 19.12.2024 empfohlene Ausführung der Stellplätze des Marktes mit versickerungsfähigen Belägen entspricht nicht den allgemeinen Baustandards des Vorhabenträgers. Auf eine diesbezügliche Festsetzung wird daher verzichtet.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen: Erhebliche Beeinträchtigungen durch den Betrieb des Marktes sind nicht zu erwarten.

Fazit: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht erheblich.

Auswirkungen auf die Luft und das Klima

Baubedingte Auswirkungen: Während der Baumaßnahme ist mit vorübergehenden Belastungen der Luft durch Lärm, Schadstoffe und Stäube durch den Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen werden aufgrund der zeitlichen Begrenzung als nicht erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen: Der Verlust von Vegetationsflächen und die Neuversiegelung von Flächen führen kleinräumig zu einer Verschlechterung des Mikroklimas. Die Überbauung von Freiflächen am Ortsrand durch Errichtung eines größeren Solitärbaus und einer größeren Stellplatzanlage (anrechenbare Neuversiegelung bis zu rund 4.520 m² Grundfläche)

¹⁶ Vgl. ERD- UND GRUNDBAUINSTITUT BRANDENBURG: Vorbemessung zur Versickerung von Niederschlagswasser zum Bauvorhaben 14662 Friesack, B5 / Klessener Straße Errichtung Norma-Markt, Brandenburg an der Havel 07.10.2025

beeinträchtigt das Lokalklima durch Verlust von Frischluftproduktionsflächen mit Filtereigenschaften am Rand der bestehenden Ortslage. Die Planung führt darüber hinaus zu einer Verstärkung des Wärmeinseleffekts, extremeren Temperaturverläufen, geringeren Luftfeuchten und zu höheren Emissionen im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist jedoch nicht zu erwarten, da die zusätzlichen Versiegelungen das Lokalklima nur geringfügig beeinflussen und durch das Vorhaben kein relevanter klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsraum in Anspruch genommen wird. Es ist beabsichtigt, die Ausstattung mit lokalklimawirksamen Gehölzen weitgehend zu erhalten. Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist für das Vorhaben nicht offensichtlich zu erkennen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen: Mittels Lärmimmissionsprognose wurde nachgewiesen, dass die benachbarten Wohngebäude keinem erheblichen Lärm durch den Betrieb des Marktes ausgesetzt sein werden. Auch unter Hinweis auf die Lage an einer Bundesstraße unter der Nachbarschaft zu Wohn- aber auch Gewerbebauten wird nicht davon ausgegangen, dass der Betrieb des Marktes zur signifikant erhöhten Emission von Luftschadstoffen infolge Kfz-Verkehr oder Heizungsanlagen führen wird. Erhebliche Beeinträchtigungen durch den Betrieb des Marktes sind somit nicht zu erwarten.

Fazit: Es wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft die Schwelle der Erheblichkeit nicht überschreiten.

Auswirkungen auf die Landschaft

Baubedingte Auswirkungen: Die mit der Neuerrichtung der baulichen Anlagen verbundene Bautätigkeit (z. B. die Lagerung von Baumaterialien, die Nutzung von Baufahrzeugen und sonstigen –gerätschaften) werden das Erscheinungsbild der Landschaft temporär beeinträchtigen. Diese Beeinträchtigungen werden aufgrund der zeitlichen Begrenzung als nicht erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen: Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die Errichtung eines eingeschossigen bis zu rund 65 m langen Marktgebäudes mit Stellplatzanlage am Ortsrand verändern. In Bezug auf die Höhe des Marktgebäudes ordnet sich das Vorhaben dem durch die benachbarten dreigeschossigen Wohngebäude vorgegebenen städtebaulichen Rahmen unter. Auch die Länge des Gebäudes entspricht noch weitgehend dem Maßstab, der durch die benachbarten prägenden Wohngebäude vorgegeben ist. Die relativ exponierte Lage am nordwestlichen Stadtrand stellt jedoch höhere Anforderungen insbesondere an die Gestaltung der Stellplatzanlage, damit sich das Vorhaben auch in Richtung der Offenlandflächen in den landschaftlichen Rahmen einfügt. Beeinträchtigungen der Landschaft können durch weitgehende Eingrünung des Vorhabens hin zu den Offenlandflächen so gemindert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen: Erhebliche Beeinträchtigungen durch den Betrieb des Marktes sind nicht zu erwarten.

Fazit: Die Beeinträchtigungen auf die Landschaft sind im Umfang nicht quantifizierbar und werden bei weitgehender Eingrünung des Vorhabens hin zu den Offenlandflächen als nicht erheblich eingestuft.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Im relevanten Umfeld des Vorhabens befinden sich keine FFH-Gebiete. Rund 700 m nördlich bzw. nordwestlich des Plangebiets beginnt das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Unteres

Rhinluch/Dreetzer See“. Es ist allein aufgrund der Entfernung nicht abzusehen, dass das Vorhaben auch aufgrund seiner Größenordnung zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes führen könnte.

Fazit: Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die Planung ist ein Bodendenkmal betroffen. Siehe hierzu im Einzelnen Kapitel 3.6.

Fazit: Der Vollzug der Planung ist bei weitgehender Schonung des Bodendenkmals möglich.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur Vermeidung von Emissionen vgl. Kapitel 5.1.

Der Betrieb des Lebensmittelmarktes wird Abfall verursachen. Die Anforderungen an die Müllentsorgung sind in der aktuellen Abfallsatzung des Landkreises Havelland geregelt. Das Grundstück des neuen Lebensmittelmarktes ist an die zentrale Abfallentsorgung des Landkreises und an die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen.

Aus der Lebensmittelmarktnutzung resultiert kein Umgang mit überwachungsbedürftigen oder wassergefährdenden Abfällen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhalten keine Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Im Plangebiet wird somit eine Nutzung von erneuerbaren Energien insbesondere aus solarer Strahlungsenergie z. B. durch Dachaufbauten nicht eingeschränkt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sichert eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Marktgebäudes.

Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Stadt Friesack verfügt über keinen aufgestellten Landschaftsplan.

Es sind keine für den Bebauungsplan relevanten Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes bekannt.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Es ist nicht zu erwarten, dass die Vorhaben aufgrund ihrer Lagemerkmale und ihres relativ begrenzten Umfangs zu einer signifikanten Veränderung der Luftqualität führen kann.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB

Wirkfaktor: wirkt auf:	Mensch	Boden	Wasser	Luft/Klima	Biotope/ Fauna	Landschafts- bild	Kultur- güter
Mensch	Lärm- belästigung	Standort für Kulturpflanzen, Gehölze	Rückhaltung und Verwendung	Frischluf- zufuhr	Vielfalt erhöht Aufenthalts- attraktivität	Aufenthalts- qualität durch Einbindung in Landschaft	Identität mit der Stadt, Geschichts- wahrung
Boden	Belastung durch intensive Nutzung und Versiegelung		Einfluss auf Bodenart, Erosion	Erosion durch Wind und Niederschlag	Ganzjährige Vegetations- decke = Erosions- schutz	Topographie und Relief prägen Landschaftsbild	
Wasser	Gefahr von Schadstoff- eintrag	Schadstofffilter und –puffer, Ausgleichs- körper im Wasserhaushalt		Einfluss auf Grundwasser- neubildung	Vegetation erhöht Filter- und Speicher- fähigkeit des Bodens	Wasser beeinflusst Topographie	
Luft/Klima	Belastung durch Emissionen	klimatisch ausgleichend	Verdunstung, Frischluf- bildung		Windschutz, klimatisch ausgleichend,	Topographie beeinflusst Frischluf	
Biotope/ Fauna	Frequentierung durch Kunden als Störfaktor	Lebensraum, Nahrungs- und Bruthabitat, Vegetations- fläche	Einfluss des Bodenwasser- haushalts auf Vegetation	Einfluss auf die Arten- zusammen- setzung	Vegetation bedingt Zusammen- setzung der Tierwelt	Bioto- vernetzung	
Landschafts- bild	Einflussnahme durch Bebauung und Gelände- modellierung	Standortfaktor für Vegetation, landschaftsbild- prägend	Standortfaktor für Vegetation	Standort- faktor für Vegetation	Struktur- und Artenreichtum bedingen Natürlichkeit und Vielfalt		
Kulturgüter	Einflussnahme durch Bebauung und Gelände- modellierung	Standort eines Bodendenkmals / Standortfaktor für Vegetation	Standortfaktor für Vegetation	Standort- faktor für Vegetation	Bepflanzung zur Einbin- dung in das angrenzende Stadtbild		

Erhebliche Wechselwirkungen mit einem positiven oder negativen Wirkungsgefüge bestehen zwischen folgenden Schutzgütern:

- Mensch und Luft/Klima: Der Betrieb des Marktes mit den Ein- und Ausfahrten hat eine Erhöhung von Verkehrs- und Betriebslärm für die Bewohner der benachbarten Wohngebäude zur Folge. Die Planung kann außerdem zu einer Änderung des Lokalklimas durch Verstärkung des Wärmeinseleffekts führen.
- Boden und Wasser: Die zusätzliche Bodenversiegelung führt zu einer potentiellen Minderung der Niederschlagsversickerung.
- Boden und Biotope/Fauna: Die Sicherung von unversiegelten Bodenflächen ist Voraussetzung von Pflanzmaßnahmen.

7.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verringert oder ausgeglichen werden sollen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch folgende Maßnahmen, die überwiegend Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind, werden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert:

- M 1** Die zulässige Grundfläche des Sondergebietes wird mittels textlicher Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis 0,8 auf maximal 5.360 m² begrenzt. Diese Fläche ist für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele zur Errichtung des Lebensmittelmarktes mit den notwendigen Stellplätzen inkl. Zufahrten erforderlich. Durch diese Festsetzung wird die maximal mögliche Versiegelung reduziert. Die Eingriffe in die Bodenfunktion werden dadurch gemindert.
- M 2** Die Höhe des geplanten Marktgebäudes wird auf 42 m über NHN begrenzt. Die zulässigen Fahnenstangen sind nur östlich des Marktgebäudes zulässig. Die Festsetzungen dienen insbesondere der Minderung von Eingriffen in das Landschafts- und Ortsbild.
- M 3** Ein rund 100 m² großer Teil des Feldgehölzes aus Robinien an der südlichen Plangebietsgrenze wird erhalten. Die Sicherung dient der Minderung von Eingriffen in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie in das Landschafts- und Ortsbild.
- M 4** Bodenschutz: Während der Bauphase sind die in Kapitel 7.3 unter baubedingte Auswirkungen auf den Boden ausgeführten Minderungsmaßnahmen umzusetzen.
- M 5** Niederschlagsversickerung: Das anfallende Niederschlagswasser soll vollständig über zu begründende Versickerungsmulden im Plangebiet selbst zur Versickerung gebracht werden.
- M 6** Am Marktgebäude sind 4 Nisthilfen für Nischenbrüter und 5 Fledermauskästen anzubringen.
- M 7** Bauzeitenregelungen: Das Fällen und Abschneiden von Gehölzen sowie der Abbruch von Hochbauten darf nur im Zeitraum vom 01.10. bis 01.02. durchgeführt werden darf. Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen für den Weißstorch und die Schleiereule ist ein Kraneinsatz zur Errichtung des Marktgebäudes nur von Ende August bis Ende Februar zulässig.
- M 8** Während der Bauzeit ist die Baustelle nachts und die Stellplatzanlage in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht zu beleuchten.
- M 9** Die Beleuchtungseinrichtungen sollten mit den Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung ausgestattet werden, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist. Als Grundsatz für eine insektenschonende Beleuchtung gilt „so viel wie nötig, so wenig wie möglich“.
Zum Schutz der Vögel vor Vogelschlag an den Glasfassaden sind Fenster mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zu verwenden und kontrastreiche Markierungen anzubringen. Alternativen mit guten Wirkungen stellen auch von außen angebrachte Jalousien, Rollos, Folienbänder, Lochbleche, usw. dar.
- M 10** Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind nach § 8 Abs. 1 BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Eine Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich. Die begrünten Flächen sollten möglichst extensiv bewirtschaftet werden.

Es wurden darüber hinaus weitere Minderungsmaßnahmen geprüft. Eine mögliche Ausführung der Stellplätze des Marktes mit versickerungsfähigen Belägen oder die mögliche Begrünung der südlichen Fassade des Marktgebäudes entspricht nicht den allgemeinen Baustandards des Vorhabenträgers. Auf diesbezügliche Regelungen wird daher verzichtet.

Ebenso wird auf eine mögliche weitere Begrünung der Stellplatzanlage durch Pflanzung von Laubbäumen auf den gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten 5 mehr als 10 m² großen unbefestigten Flächen innerhalb der Stellplatzanlage verzichtet.

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Ausgleich für die Rodung von flächigen Gehölzbeständen

- A 1** Als Ausgleich für die Rodung von insgesamt 490 m² flächiger Gehölzbestände werden 2 Gehölzflächen mit einer Gesamtfläche von 600 m² im Plangebiet neu gepflanzt. Die Wahl der Standorte dient ebenfalls dem Ausgleich von Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild.

Die festgesetzte Pflanzfläche im Norden des Plangebietes umfasst rund 450 m². Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 11 heimische Laubbäume als Hochstamm und je 1,5 m² Pflanzfläche mindestens ein heimischer Strauch zu pflanzen. Die Festsetzung bestimmter Gehölzarten unterbleibt mangels städtebaulicher Erforderlichkeit.

Die festgesetzte Pflanzfläche im Norden des Plangebietes umfasst rund 150 m². Da die Fläche gleichzeitig als eine Versickerungsmulde für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser angelegt werden soll, ist die Festsetzung solcher Gehölzarten erforderlich, die sowohl bei trockenen Bodenverhältnissen gedeihen als auch temporäre Überflutungen tolerieren. Aus diesem Grund werden für die Fläche 2 konkrete besonders geeignete Gehölzarten festgesetzt. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 3 Resista-Ulmen (*Ulmus Hybride "New Horizon", "Rebona" oder "Fiorente"*) und je 10 m² Pflanzfläche mindestens eine Salweide (*Salix caprea*) als Strauch zu pflanzen.

Die Festsetzungen dienen der Teileingrünung der Stellplatzanlage und des Marktgebäudes durch ortsbildwirksame Bäume dadurch auch der Minderung und Kompensation von Eingriffen in das Landschaftsbild.

Ausgleich für die Fällung von geschützten Bäumen

- A 2** Als Ausgleich für die Fällung von 10 dem Schutz der Baumschutzsatzung Friesack unterliegenden Bäumen werden 19 heimische Laubbäume im Plangebiet neu gepflanzt. Die Wahl der Standorte dient ebenfalls dem Ausgleich von Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Anzahl der als Ersatz zu pflanzenden Bäume wird wie folgt ermittelt. Gemäß § 6 Abs. 4 der Baumschutzsatzung Friesack richtet sich die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität. Als Standard für die Bemessung der Ersatzpflanzung wird in der Stadt Friesack in der Regel Kapitel 12.4 der aktuellen HVE¹⁷ herangezogen, in der die Kompensation einer eingriffsbedingten Beseitigung von Einzelbäumen mit empfehlenden Charakter festgelegt wird.

¹⁷ Vgl. Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE) vom April 2009, S. 32

Nr.	Stamm (cm)	Baumart	gebiets- heimisch?	Habi- tus	Vita- lität	Ersatz Stan- dard HVE	Festgelegter Ersatz
8	60	<i>Robinia pseudoacacia</i>	nein	g-m	m	2	1
9	60	<i>Robinia pseudoacacia</i>	nein	g-m	m	2	1
10	60	<i>Robinia pseudoacacia</i>	nein	g-m	m	2	1
11	60	<i>Robinia pseudoacacia</i>	nein	g-m	m	2	1
12	60	<i>Robinia pseudoacacia</i>	nein	g-m	m	2	1
13	60	<i>Robinia pseudoacacia</i>	nein	g-m	m	2	1
15	110	<i>Acer negundo</i>	nein	m	m	5	5
16	100	<i>Acer negundo</i>	nein	m	m	4	4
17	60	<i>Acer negundo</i>	nein	g-m	m	2	1
18	80	<i>Thuja occidentalis</i>	nein	h	h	3	3

Abkürzungen: g: gering m: mittel h: hoch

Es werden ausschließlich gebietsfremde Gehölze gefällt, die im Allgemeinen heimische Arten verdrängen und die Biodiversität gefährden können. Mit Ausnahme des Lebensbaumes und von 3 Eschahornen östlich der Garagen handelt es sich um Bäume, die Bestandteil eines Feldgehölzes sind und somit in der Landschaft nicht als Einzelbäume in Erscheinung treten. Der Habitus aller betroffenen Bäume, die Teil des Feldgehölzes sind, wird als gering bis mittel bewertet. Aufgrund dieser Ausgangsbedingungen ist es für die geschützten zu fällenden im Verbund im Feldgehölz stehenden Bäume sachgerecht, dass pro Baum ein Ersatzbaum weniger gepflanzt wird, als in der HVE als Standard empfohlen. Nur für die beiden größeren Eschenahorne östlich der Garagen und den Lebensbaum wird eine Kompensation entsprechend den Empfehlungen der HVE festgelegt. Daraus ergibt sich das Erfordernis, 19 Laubbäume als Ersatz für die zu fällenden Bäume zu pflanzen. Dies soll innerhalb des Plangebietes erfolgen und wird wie folgt durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert:

Der Ersatz für die als Verlust zu bilanzierende geschützten Bäume ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bereits auf der Ebene abschließend zu regeln.

Mittels Festsetzungen wird daher gesichert, dass im Plangebiet mindestens 19 heimische Laubbäume als Ersatz zu pflanzen sind. Dabei handelt es sich um 11 Laubbäume in der Pflanzfläche 1, 5 Laubbäume an der westlichen Grenze der Stellplatzanlage (Pflanzfläche 3) und 3 Resista-Ulmen westlich des Marktgebäudes (Pflanzfläche 2).

Die Festsetzungen dienen auch der Teileingrünung der Stellplatzanlage und des Marktgebäudes durch ortsbildwirksame Bäume und dadurch auch der Minderung und Kompensation von Eingriffen in das Landschaftsbild.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Eingriffe sind nicht vollständig innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Aufgrund dessen erfolgt eine Teilkompensation der nicht vermeidbaren, nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft über die nachfolgend erläuterten Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.

Kompensation für Neuversiegelung

Das Schutzgut Boden wird durch eine anrechenbare Neuversiegelung von bis zu rund **4.520 m²** erheblich beeinträchtigt. Das Schutzgut Pflanzen und Biotope wird ebenfalls durch den Verlust von bis zu rund **4.520 m²** gering- bis mittelwertiger Vegetationsflächen infolge Neuversiegelung erheblich beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung ist vollständig durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

Beeinträchtigungen des Bodens sind vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Lediglich wenn im Naturraum keine Entsiegelungsflächen verfügbar sind, sollen Beeinträchtigungen durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen kompensiert werden.¹⁸ Im Naturraum der Stadt Friesack stehen gegenwärtig keine Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung.

K 1 Im Naturraum Rhin-Havelland stehen Flächen für die Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland aus dem zertifizierten Flächenpool Lohm der Flächenagentur Brandenburg GmbH zur Verfügung. Zur Maßnahme siehe im Einzelnen Anhang 2. Lohm liegt in der durch das Amt Neustadt (Dosse) verwalteten Gemeinde Zernitz-Lohm im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Ein Teil dieser Flächen werden für die Kompensation der erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden genutzt.

Die Planung führt zu einer anrechenbaren Neuversiegelung von bis zu rund 4.520 m² Boden, für deren Kompensation der genannte Flächenpool als Ersatzmaßnahme in Anspruch genommen wird. Die Neuversiegelung ist gemäß der HVE¹⁷ für hier in Anspruch genommenen Boden allgemeiner Funktionsausprägung im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Daraus ergibt sich eine Kompensationsfläche von 13.560 m².

Für die Kompensation der durch das Vorhaben ermöglichten erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden und Pflanzen/Tiere durch Neuversiegelung ist in der Summe die **Umwandlung von 13.560 m² Intensiv- in Extensivgrünland erforderlich**. Für den Eingriffsverursacher besteht die Möglichkeit, gegen Zahlung eines Entgelts seine rechtliche Verpflichtung für die Durchführung der Ersatzmaßnahme vollständig auf einen Dritten zu übertragen, mit der Folge, dass allein dieser nach erfolgter Zulassung die Durchführung und Pflege der Kompensation gewährleistet und für entsprechende Kontrollen durch die Zulassungs- bzw. zuständige Naturschutzbehörde zur Verfügung steht. Zu diesem Zweck wurde die zuständige Flächenagentur durch die oberste Naturschutzbehörde anerkannt.

Kompensation für den Verlust von Zauneidechsenhabitaten

Der Vorhabenträger sichert die Neuanlage eines 5.135 m² großen Zauneidechsenhabitates auf der renaturierten Liegenschaft des ehemaligen Bernhardinenhofes in der Gemarkung Paulinenaue und die artgerechte Umsetzung der Zauneidechsen. Vgl. hierzu im Einzelnen Kapitel 6 der vorliegenden Begründung.

¹⁸ Vgl. Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE) vom April 2009, S. 33 f.

Bilanzierung

EINGRIFF				VERMEIDUNG	AUSGLEICH + ERSATZ				
Konflikt Nr.	Beschreibung des Eingriffs bzw. der betroffenen Funktionen	Umfang des Verlustes (Fläche, Anzahl u. ä. Angaben)	Weitere Angaben (z. B. Wertstufe, Beeinträchtigungsintensität, Dauer, Art des Eingriffs, Kompensationsfaktor)	Beschreibung der Vermeidung und Minderung	Maßnahmen-Nr.	Beschreibung der Maßnahmen	Umfang der Maßnahme (Fläche, Anzahl u. ä. Angaben)	Ort der Maßnahme, zeitlicher Verlauf der Umsetzung	Einschätzung der Ausgleichbarkeit/ der Ersetzbarkeit; verbleibende Defizite
Pflanzen und Tiere									
1	Verlust von 10 gemäß der Baumschutzsatzung Friesack geschützten Bäumen	10	gering-mittlere Wertstufe, Totalverlust, dauerhaft, anlagebedingt 1:1 bis 1:5		A 2	Ersatzpflanzung	19 Stück	im Plangebiet	Ersetzbar, keine Defizite
2	Verlust von mittelwertigen Gehölzflächen	490 m ²	gering-mittlere Wertstufe, Totalverlust, dauerhaft, anlagebedingt 1:1		A 1	Ausgleichspflanzung	600 m ²	im Plangebiet	Ersetzbar, keine Defizite
3	Verlust von gering- bis mittelwertigen Vegetationsflächen als Lebensraum für Pflanzen durch Neuversiegelung	gemindert max. 4.520 m ²	Geringe bis mittlere Wertstufe, anlagebedingt,	Minimierung der Neuversiegelung	K 1	Entwicklung von Intensiv- zu Extensivgrünland	13.560 m ²	Flächenpool Lohm der Flächenagentur Brandenburg	Ersetzbar, keine Defizite
Boden									
1	Neuversiegelung von Boden mit geringen bis mittleren Standorteigenschaften, dadurch Minderung bzw. Zerstörung der Funktion des Bodens als Standort für Bodenleben und Vegetation	gemindert 4.520 m ²	mittlere Wertstufe, Totalverlust, dauerhaft, allgemeine Funktionsausprägung; Kompensationsfaktor 1:3		K 1	Entwicklung von Intensiv- zu Extensivgrünland	13.560 m ²	Flächenpool Lohm der Flächenagentur Brandenburg GmbH	Ersetzbar, keine Defizite

Abkürzungen: A: Ausgleichsmaßnahme K: Kompensationsmaßnahme

Die Eingriffsbilanzierung belegt, dass die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten quantifizierbaren Eingriffe vollständig kompensiert werden.

7.5 Darstellung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Vergleiche Kapitel 7.1.2 der vorliegenden Begründung.

7.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Lebensmittelmärkte sind nach vorliegendem Kenntnisstand nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Insofern sind auch kaum Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen auf Belange des Umweltschutzes zu erwarten.

7.7 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als methodische Grundlage für die Erfassung der Biotoptypen wurde Band 1 (Kartierungsanleitung und Anlagen) und Band 2 (Beschreibung der Biotoptypen) der Biotopkartierung Brandenburg vom April 2009 verwendet. Grundlagen für die Bestandsermittlung bildeten die Auswertung der Plangrundlage und Ortsbesichtigungen. Darüber wurde ein Artenschutzgutachten, eine Lärmimmissionsprognose, ein Bodengutachten und ein Regenwasserkonzept (Entwurf) zur Erhebung und Bewertung der Umweltsituation und der möglichen Auswirkungen der Planung beauftragt oder erstellt. Die Eingriffsbilanzierung erfolgte unter Berücksichtigung der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. Der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange, wurde nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung und der Vor-Ort-Begehung von der Stadt festgelegt.

Für die Bewertung der Fauna wurde im Rahmen von Artenschutzgutachten auf die Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands und einschlägige Arbeitshilfen und Leitfäden zurückgegriffen.

7.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Das Amt Friesack nimmt die erforderlichen Kontroll- und Monitorfunktionen wahr. Die plankonforme und qualitätsgerechte Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist vom Amt Friesack und den zuständigen Ämtern festzustellen. Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierzu soll mindestens alle 2 Jahre eine Qualitätskontrolle durch das Amt Friesack erfolgen.

7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes sind die Sicherung der Errichtung eines Lebensmittelmarktes als großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit seinen Nebenanlagen. Es werden insgesamt 6.700 m² als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt festgesetzt. Das Plangebiet hat für die Schutzgüter Tiere und Landschaft eine mittlere bis hohe Bedeutung und für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen/Biotop, Wasser, Luft/Klima sowie Kulturgüter eine mittlere Bedeutung. Die Planung führt für die Menschen der Stadt und seiner Umgebung insbesondere zu einer Verbesserung des Angebotes im Lebensmittel-Einzelhandel. Durch das Vorhaben werden die Schutzgüter insbesondere durch Neuversiegelung von bis zu rund 4.520 m², den Verlust von 490 m² Gehölzflächen sowie den Verlust von 10 geschützten Laubbäumen (> 60 cm Stammumfang) erheblich beeinträchtigt. Die Planung führt darüber hinaus zu einer Änderung des Landschaftsbildes an einem relativ gut wahrnehmbaren Knotenpunkt des regionalen Straßenverkehrs.

Im Plangebiet wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Das Plangebiet hat darüber hinaus Bedeutung insbesondere als Lebensstätte für Brutvögel und Fledermäuse.

Diese Beeinträchtigungen werden insbesondere durch folgende Maßnahmen gemindert und kompensiert:

- Begrenzung der Neuversiegelung und der zulässigen Höhe des Marktgebäudes.
- Erhalt eines Teiles des bestehenden Feldgehölzes aus Robinien.
- Bodenschutzmaßnahmen während der Bauphase.
- Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet über zu begrünende Mulden.
- Bauzeitenregelungen.
- Neuanlage von 2 Gehölzflächen am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes mit einer Gesamtfläche von rund 600 m²
- Neupflanzung von 19 Laubbäumen im Plangebiet.
- Neuanlage einer 40 m langen Gehölzreihe entlang der westlichen Plangebietsgrenze.
- Anbringen von Nisthilfen und Fledermauskästen am Marktgebäude.
- Umwandlung von 13.560 m² Intensiv- in Extensivgrünland im Naturraum außerhalb des Plangebietes.
- Neuanlage eines 5.135 m² großen Zauneidechsenhabitates auf der renaturierten Liegenschaft des ehemaligen Bernhardinenhofes und die artgerechte Umsetzung der Zauneidechsen.

Das aktuelle Landschaftspflegerische Gutachten zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kommt zum Ergebnis, dass dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine sich aus den zwingenden artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG ergebenden Vollzugshindernisse entgegenstehen. Voraussetzung hierfür ist die Sicherung und Umsetzung der aufgezeigten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (in Bezug auf die Zauneidechsen), Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (in Bezug auf Fledermäuse, Vögel) und Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen. Für das erforderliche Absammeln und die Umsiedlung von Zauneidechsen ist eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG erforderlich.

7.10 Referenzliste der Quellen

Folgende Daten und Gutachten liegen vor und wurden für die Umweltprüfung ausgewertet:

- DR. LADEMANN UND PARTNER: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Friesack - Einzelhandelskonzept - Endbericht, Hamburg 26.07.2024
- DR. LADEMANN UND PARTNER: Die Klessener Straße in der Stadt Friesack als Standort für einen Norma-Markt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben - Endbericht, Hamburg 26.07.2024
- PLANUNGSBÜRO SCHNEEGANS: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NORMA-Markt an der Bundesstraße 5 / Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack – Artenschutzuntersuchung mit Bestandserfassung, Finowfurt Dezember 2024
- DIPL. ING (FH) JÖRG BEHRSCHEIDT 8.2 OBST & HAMM GMBH: Prüfbericht Blendgutachten Dachanlage Friesack, Hamburg 05.03.2025

- PST GMBH: Verkehrstechnische Untersuchung Norma -Stadt Friesack, LK Havelland-Einmündung B 5 / Klessener Straße - Untersuchungen zur Auswirkung auf den Verkehr, Werder (Havel), April 2025
- INGENIEURGESELLSCHAFT BBP BAUCONSULTING MBH: 09229/5/01/4 Lärmimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „NORMA-Markt an der B5 – Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack, Berlin 17.09.2025
- ERD- UND GRUNDBAUINSTITUT BRANDENBURG: Projekt-Nr. P 4491-25 – Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben 14662 Friesack, B5 / Klessener Straße Errichtung Norma-Markt, Brandenburg an der Havel 05.05.2025
- ERD- UND GRUNDBAUINSTITUT BRANDENBURG: Projekt-Nr. P 4491-25/V – Vorbemessung zur Verickerung von Niederschlagswasser zum Bauvorhaben 14662 Friesack, B5 / Klessener Straße Errichtung Norma-Markt, Brandenburg an der Havel2025
- DIPL. ING. (FH) HAGEN ROSSMANN: Landschaftspflegerisches Fachgutachten zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für Vorhabenbezogenen B-Plan „NORMA-Markt an der B 5 / Ecke Klessener Str. der Stadt Friesack (Vorentwurf, Stand Juli 2025)“, Wassersuppe Juli 2025
- geltender Flächennutzungsplan der Stadt Friesack
- Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 19.12.2024
- Stellungnahmen des Landesamtes für Umwelt vom 09.01.2025 und 20.01.2025
- Stellungnahmen des Landesbetriebes Straßenwesen vom 29.11.2024 und 17.07.2025
- Stellungnahme des Brandenburgischen Landeamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 09.01.2025
- Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 17.12.2024.

8. Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bzw. Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Gebiet bzw. Fläche	Fläche in m ²
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt	6.700
(davon überbaubare Grundstücksfläche)	(2.400)
(davon Pflanzfläche)	(150)
(davon Bindungsfläche zum Erhalt von Gehölzen)	(100)
Private Grünfläche	650
(davon Pflanzfläche)	(450)
Gesamt	7.350

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
HBS	Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen

Verzeichnis der rechtlichen Grundlagen und sonstigen Quellen

Rechtliche Grundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.07.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)

Landesrecht

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I, Nr. 39)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBl. I, Nr. 21)

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007 (GVBl. I 2007, S. 235)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II/19, Nr. 35)

Kreisrecht

Rechtsverordnung des Landkreises Havelland zum Schutz der Bäume und Feldhecken (Baumschutzverordnung Havelland – BaumSchV-HVL) vom 20.06.2011

Gemeinderecht

Flächennutzungsplan der Stadt Friesack

Baumschutzsatzung der Stadt Friesack vom 01.09.2004

Übrige Quellen

DR. LADEMANN UND PARTNER: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Friesack - Einzelhandelskonzept - Endbericht, Hamburg 26.07.2024

DR. LADEMANN UND PARTNER: Die Klessener Straße in der Stadt Friesack als Standort für einen Norma-Markt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben - Endbericht, Hamburg 26.07.2024

PLANUNGSBÜRO SCHNEEGANS: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „NORMA-Markt an der Bundesstraße 5 / Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack – Artenschutzuntersuchung mit Bestandserfassung, Finowfurt Dezember 2024

DIPL. ING (FH) JÖRG BEHRSCHMIDT 8.2 OBST & HAMM GMBH: Prüfbericht Blendgutachten Dachanlage Friesack, Hamburg 05.03.2025

PST GMBH: Verkehrstechnische Untersuchung Norma -Stadt Friesack, LK Havelland-Einmündung B 5 / Klessener Straße - Untersuchungen zur Auswirkung auf den Verkehr, Werder (Havel), April 2025

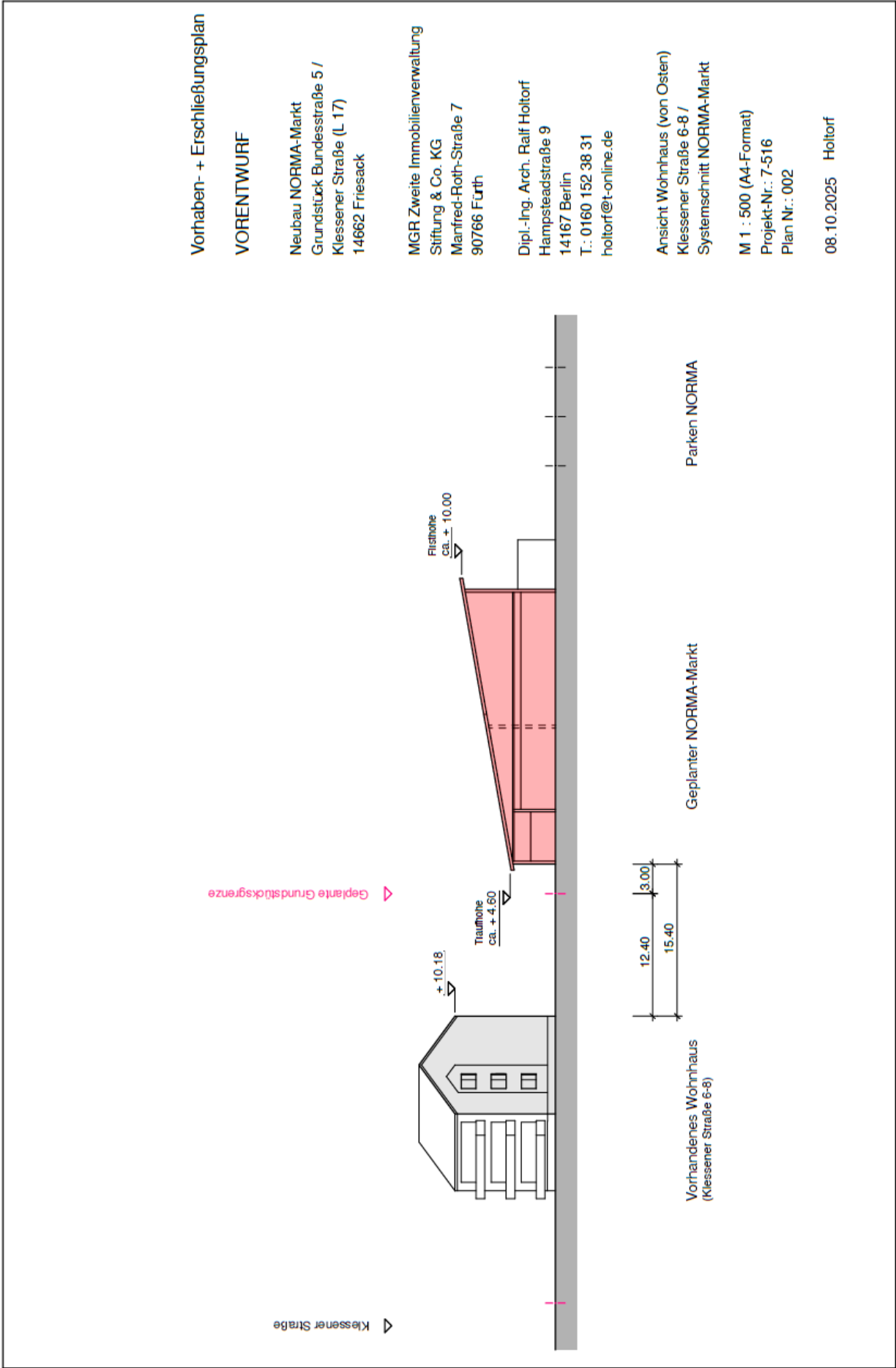
INGENIEURGESELLSCHAFT BBP BAUCONSULTING MBH: 09229/5/01/4 Lärmimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „NORMA-Markt an der B5 – Ecke Klessener Straße“ der Stadt Friesack, Berlin 17.09.2025

ERD- UND GRUNDBAUINSTITUT BRANDENBURG: Projekt-Nr. P 4491-25 – Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben 14662 Friesack, B5 / Klessener Straße Errichtung Norma-Markt, Brandenburg an der Havel 05.05.2025

ERD- UND GRUNDBAUINSTITUT BRANDENBURG: Vorbemessung zur Versickerung von Niederschlagswasser zum Bauvorhaben 14662 Friesack, B5 / Klessener Straße Errichtung Norma-Markt, Brandenburg an der Havel 07.10.2025

DIPL. ING. (FH) HAGEN ROSSMANN: Landschaftspflegerisches Fachgutachten zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für Vorhabenbezogenen B-Plan „NORMA-Markt an der B 5 / Ecke Klessener Str. der Stadt Friesack (Vorentwurf, Stand Juli 2024)“, Wassersuppe Juli 2025

Anlage 1: Ansicht von Osten





Poolangebot im Landkreis Ostprignitz-Ruppin Flächenpool Lohm

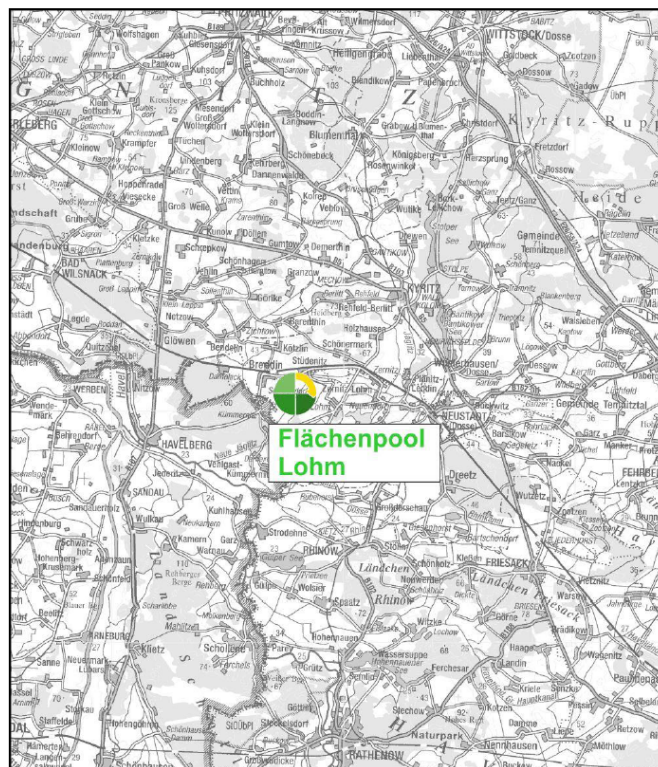
Naturraum	Rhin – Havelland, im Übergangsbereich zu Prignitz und Ruppiner Land	
Größe	ca. 8,8 ha Maßnahmenfläche (Kauf durch die Stiftung Naturschutzfonds Brandenburg)	
Ausgangszustand	intensiv genutzte Grünfläche (feuchte Lage); von Gräben umsäumt, teils temporär stehendes Wasser im Frühjahr, Gehölze und Bäume entlang der Gräben	
Zielzustand	extensive Grünlandnutzung, Feuchtbiotope, Offenlandlebensraum	
Naturschutzfachliche Aufwertungswirkung	Arten / Lebensräume	Habitatschaffung für Arten der gegliederten Feldflur bzw. Hecken, Verbesserung der Bedingungen für Bodenbrüter, Beitrag zum Biotopverbund
	Landschaftsbild	Erhalt von Raumstrukturen, Herausbildung und Erhöhung von Vielfalt und Eigenart
	Boden	Erosionsschutz, Verbesserung Bodenstruktur und Bodenfruchtbarkeit
	Wasser	Verbesserung Wasseraufnahmekapazität, Abbau stofflicher Belastungen
Besonderheiten / Bemerkungen	FFH und NSG „Königsberger See, Kattenstieg See“	

Zernitz-Lohm ist eine Gemeinde Amt Neustadt (Dosse) im Landkreis Ostprignitz-Ruppin.

Die Maßnahmenfläche liegt südlich an der Straße zwischen Lohm und Voigtsbrücke. Landwirtschaft, vorwiegend Grünlandnutzung, und kleine Waldflächen prägen das Bild. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Westhavel-land“ und im Naturpark „Westhavel-land“. Südlich etwas entfernt beginnt das SPA-Gebiet „Niederung der unteren Havel“.

Kurzcharakteristik

Die Fläche befindet sich an einem von Gräben gesäumten Feuchtwiesenstandort. Wenn die Fläche befahrbar ist, erfolgt eine Grünlandnutzung.





Geplante Maßnahmen

Die Maßnahmen bestehen in einer regelmäßigen extensiven Grünlandnutzung, der Verhinderung von Aufwuchs, der Regeneration des Bodens. Geplant ist bedrohte Arten der Feldflur sowie der feuchten Wiesengesellschaften zu fördern, breite Saumstreifen und Feuchtbiotope zu erhalten und zu fördern etc.

Stand der Maßnahmenumsetzung

- Maßnahmenumsetzung seit Frühjahr 2020 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde

Fotos



Abb. 1: Luftbild Oktober 2019



Abb. 2: Fläche Juni 2022



Abb. 3: Fläche Oktober 2023

Weiterführende Informationen können Sie bei Bedarf unter unten angegebener Adresse erhalten.

Die Daten und Angaben auf diesen Seiten sind urheberrechtlich geschützt. Die Beschreibungen, Grafiken und Fotos dürfen ohne unser Einverständnis von Dritten weder sinngemäß verwendet noch kopiert werden.