

Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“ 6. Änderung

Gemeinde Wendisch Rietz

Begründung zum Entwurf

März 2025

Die im Verhältnis zum Vorentwurf wesentlich geänderten Passagen sind rot markiert.

Aufstellende Behörde

Gemeinde Wendisch Rietz

vertreten durch das Amt Scharmützelsee
Forsthausstraße 4 15526 Bad Saarow
Fon +49 33631 45141
post@amt-scharmuetzelsee.de

Bearbeitung

kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung

Naunynstraße 38 10999 Berlin
Fon +49 30 695808660
stadtplanung@kleyerkoblitz.de

Umweltbericht

AGU GOLDMANN Landschaftsarchitektur

Kastanienallee 74 10435 Berlin
Fon +49 30 44350970
info@agu-goldmann.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	6
1.1	Lage des Plangebiets	6
1.2	Abgrenzung des Änderungsbereichs und Eigentumsverhältnisse	6
1.3	Anlass und Ziel der Planung	6
2	Verfahren	7
2.1	Verfahrensschritte	7
2.1.1	Aufstellungsbeschluss	7
2.1.2	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	7
2.1.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.1.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.1.5	Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.1.6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
2.2.1	Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.2.2	Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.2.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit	8
2.2.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	8
3	Bestandssituation	8
3.1	Baulicher Bestand und Nutzungen	8
3.2	Natur, Landschaft und Umwelt	9
3.2.1	Topographie, Boden	9
3.2.2	Grund- und Oberflächenwasser	9
3.2.3	Arten, Biotope	10
3.2.4	Klima, Luft	10
3.2.5	Mensch	10
3.2.6	Landschaftsbild, Erholung	11
3.3	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	11
3.3.1	Bodenverunreinigungen	11
3.3.2	Bau- und Bodendenkmale	11
3.4	Erschließung	12
3.4.1	Verkehrliche Erschließung	12
3.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	12
3.4.3	Fußgänger und Radfahrer	12
3.5	Technische Infrastruktur	12
3.5.1	Ver- und Entsorgung	12
3.5.2	Löschwasser	13
4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	14
4.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung	14
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	14
4.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	14
4.1.3	Integrierter Regionalplan Oderland-Spree	14
4.2	Landschaftsschutzgebiete	15
4.3	Flächennutzungsplan	15
4.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan	16

4.5	Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“ 5. Änderung	17
4.6	Kommunale Satzungen und Verordnungen	18
5	Inhalte der 6. Änderung des Bebauungsplans	18
5.1	Städtebauliches Konzept	18
5.2	Änderungsbereich	18
5.3	Art der baulichen Nutzung	18
5.3.1	Gewerbegebiete	18
5.3.2	Sonstige Sondergebiete	19
5.4	Flächen für den Gemeinbedarf	20
5.5	Maß der baulichen Nutzung	20
5.5.1	Grundflächenzahl	20
5.5.2	Zahl der Vollgeschosse	20
5.5.3	Höhe baulicher Anlagen	20
5.6	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
5.6.1	Bauweise	20
5.6.2	Überbaubare Grundstücksfläche	21
5.7	Verkehrsfläche	21
5.7.1	Straßenverkehrsfläche	21
5.7.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	21
5.8	<u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u>	21
5.9	Grünflächen	22
5.9.1	Öffentliche Grünfläche	22
5.9.2	Private Grünfläche	22
5.10	Immissionsschutz	22
5.10.1	Feuerwehr und Rettungswache	22
5.10.2	Gewerbe	22
5.10.3	Schienenverkehr	22
5.10.4	Lichtemissionen	23
5.11	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
5.11.1	Flächen für Maßnahmen	24
5.11.2	Flächenbefestigungen	24
5.11.3	Versickerung	24
5.11.4	Artenschutz	24
5.12	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	27
5.13	Pflanzlisten	28
5.14	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
6	Flächenbilanz	30
7	<u>Umweltbericht</u>	31
7.1	Einleitung	31
7.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	31
7.2.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	31
7.3	Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen/ Fachplänen	32
7.3.1	Fachgesetze	32
7.3.2	Fachpläne	36
7.4	Methodik der Umweltprüfung	37
7.5	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	
	Untersuchungsumfang	38
7.5.1	Untersuchungsumfang	38

7.5.2	Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario)	38
7.5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	51
7.5.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen	67
7.5.5	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	70
7.5.6	Eingriffsbeurteilung - Ausgleichsentscheidung, Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen	73
7.5.7	Ausgleichsentscheidung	78
7.6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	78
8	Auswirkungen der Planung	79
8.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	79
8.2	Verkehr	79
8.3	Ver- und Entsorgung	80
8.4	Natur, Landschaft, Umwelt	80
8.4.1	Arten und Biotope	80
8.4.2	Boden, Wasser	80
8.4.3	Klima, Luft	80
8.4.4	Mensch	80
8.4.5	Landschaftsbild, Erholung	80
8.4.6	Kultur- und Sachgüter	81
8.4.7	Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen	81
8.5	Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	81
8.6	Maßnahmen der Bodenordnung	81
8.7	Kosten	81
9	Rechtliche Grundlagen	81
10	Anlagen	83
10.1	Textliche Festsetzungen	83
10.2	Hinweise	84
10.3	Kennzeichnungen	87
10.4	Nachrichtliche Übernahmen	87
10.5	Gutachten	87

1 Einführung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Wendisch Rietz am südlichen Ende des Scharmützelsees, zwischen der Beeskower Chaussee (Bundesstraße B 246), der Hauptstraße (Kreisstraße K 6744) und der Bahnstrecke 6520 von Königs Wusterhausen nach Frankfurt/Oder.



Lage des Plangebiets (Ohne Maßstab)¹

1.2 Abgrenzung des Änderungsbereichs und Eigentumsverhältnisse

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst die Flurstücke 20 (tlw.), 283 (tlw.), 302 (tlw.), 304 (tlw.), 306, 319, 409, 412 (tlw.), 422, 423, 456, 457 und 458 (tlw.), der Flur 3 der Gemarkung Wendisch Rietz. Er hat eine Größe von ca. 1,93 ha.

Die Flurstücke im Änderungsbereich des B-Plans befinden sich mit Ausnahme des Flurstücks 422 im Eigentum der Gemeinde Wendisch Rietz. Das Flurstück 422 befindet sich in privatem Eigentum.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Die bislang von der Gemeinde Wendisch Rietz verfolgten Ziele zur Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion im Umfeld des Bahnhofs, d. h. die Nutzbarmachung der Freiflächen als Parkanlage, als Ort des jährlichen Motorradtreffens sowie für den Fahrrad- und Skatertourismus, Flächen für einen Aussichtsturm sowie für einen Kleinkunst-Veranstaltungsort einschließlich Holzwerkstatt und Wohnhaus sowie Nebenanlagen (insbesondere Stellplätze), konnten seit Inkrafttreten des B-Plans nicht umgesetzt werden. Heute stehen die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans den seitdem weiterentwickelten Zielen der Gemeinde u. a. der Notwendigkeit der Verortung einer Rettungswache und des Bauhofs entgegen.

Mit der 6. Änderung des B-Plans soll diesen veränderten Zielsetzungen Rechnung getragen werden. Eine baumbestandene Teilfläche des rechtskräftigen B-Plans (Flurstück 456), die bislang als Grünfläche festgesetzt ist, soll aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Hauptstraße für den Bau einer Rettungswache aktiviert werden. Für die Erweiterung der Feuerwehr auf dem Flurstück 423 soll ein Baufeld weiter gefasst werden. Auf den Flurstücken 409 und 458 soll der Bauhof

¹ Plangrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/28>, Zugriff am 19. Juli 2023

entstehen. Auf bislang als Grünflächen festgesetzten allerdings baulich vorgeprägten Flurstücken sollen gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden.

Mit der 6. Änderung des B-Plans soll die Umsetzung der o. g. Ziele planungsrechtlich gesichert werden.

2 Verfahren

Der B-Plan wird, da mit der Änderung des B-Plans die Grundzüge der Planung berührt werden im Regelverfahren mit den gemäß §§ 3, 4 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlichen Beteiligungsverfahren (Frühzeitige und Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erarbeitung des Umweltberichts nach § 2a BauGB geändert.

2.1 Verfahrensschritte

2.1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wendisch Rietz hat in ihrer Sitzung am 26. Oktober 2022 die Einleitung des Verfahrens zur 6. Änderung des B-Plans beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 12 des Amtes Scharmützelsee vom 5. Dezember 2022 bekannt gemacht.

2.1.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom 19. Januar 2024 beteiligt worden.

2.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung des Planes vom 22. Januar 2024 bis einschließlich 1. März 2024 im Amt Scharmützelsee statt.

2.1.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19. Januar 2024 beteiligt.

2.1.5 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand durch Auslegung des Planes vom ... bis einschließlich ... im Amt Scharmützelsee statt.

2.1.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt.

2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

2.2.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Zum Vorentwurf des B-Plans sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

2.2.2 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Zum Vorentwurf des B-Plans sind 27 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und eine Stellungnahme einer Nachbargemeinde eingegangen.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree hat auf eventuelle Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahmen aufgrund der Altlastenbelastung auf einer Teilfläche des Änderungsbereichs hingewiesen. Ebenso weist die untere Naturschutzbehörde darauf hin, dass durch die Planung gestrichene Flächen für Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen ersetzt werden müssen. Die durch die Planung verursachten Eingriffe in das Schutzgut Boden sollen ausgeglichen

werden und die in § 44 BNatSchG verankerten Regelungen des besonderen Artenschutzes, sind bereits auf der Ebene des B-Planes zu prüfen.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Oder-Spree hat auf die Unzulässigkeit der Niederschlagswasserversickerung über technische Anlagen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche hingewiesen.

Das Bauamt des Landkreises Oder-Spree weist auf die Notwendigkeit der Ergänzung einer textlichen Festsetzung Einfriedungen betreffend sowie die Notwendigkeit der Festsetzung der zugelassenen Nutzungen im Gewerbegebiet auf.

Das Kommunale Wirtschaftsunternehmen Entsorgung (KWU) teilte hinsichtlich der Abfallentsorgung die Anforderungen an die Dimensionierung der Verkehrsflächen mit.

Das Landesamt für Umwelt hat auf die Auswirkungen der in den geplanten Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen durch Geräusche und schwere Unfälle sowie zu den Auswirkungen der Flächen für den Gemeinbedarf auf die nördlich gelegenen Wohnnutzungen in der Seestraße verwiesen.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr hat auf ggf. planfestgestellte Bahnflächen hingewiesen.

Der Wasser- und Bodenverband „Mittlere Spree“ hat darauf verwiesen, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände hat auf die Lage des Plangebiets zwischen dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) Scharmützelseegebiet und dem LSG Heide-Dahmensee verwiesen.

Die Deutsche Bahn (DB) AG hat auf die Lage des Plangebiets angrenzend zur Bahnlinie Grunow/Königs-Wusterhausen verwiesen.

Änderung der Planung

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planung geändert. Ein Teil des Gewerbegebiets wird aufgrund angrenzender Wohnnutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche wurde angepasst.

2.2.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

2.2.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

3 Bestandssituation

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Im westlichen Teil des Plangebiets steht an der Hauptstraße und von dieser erschlossen das zweigeschossige Gebäude der Feuerwehr der Gemeinde Wendisch Rietz mit einem zweigeschossigen Sozialtrakt mit Schulungsraum, Küche, Büro, Werkstatt und Lager, einer angebauten eingeschossigen Fahrzeughalle mit vier Fahrzeugstellplätzen, den zugehörigen Bewegungsflächen und Stellplätzen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets stehen die eingeschossigen Gebäude einer Auto- bzw. Bootswerkstatt sowie ein zugehöriges Lager. Die zwischen dem Lager und den Werkstattgebäuden liegende asphaltierte bzw. betonierte Fläche wird als Abstellfläche u. a. für Fahrzeuge genutzt.

Im Kern des Plangebiets steht ein 46 m hoher Funkmast und ein leerstehendes zweigeschossiges Wohngebäude mit Flachdach.

Die baulich geprägten Flächen sind im Norden und Osten von baumbestandenen Flächen begrenzt. Daran grenzen in Richtung Osten ehemalige Bahnflächen an die sich heute weitestgehend als begrünte Wiesenflächen darstellen. Einzelne Flächen sind mit Betonplatten befestigt.



Luftbild mit Abgrenzung Plangebiet (Ohne Maßstab)²

3.2 Natur, Landschaft und Umwelt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturraums der sog. „Saarower Hügel“, der Teil der naturräumlichen Haupteinheit des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiets ist. Dieser Raum zeichnet sich allgemein durch hochflächen- und hüggellandartige Reliefformen aus, die von Grund-, End- und Stauchmoränen gebildet werden. Im Plangebiet sind sandige Bildungen, Dünen sowie Niederungen mit moorigen Bildungen vertreten.

3.2.1 Topographie, Boden

Topographie

Der Änderungsbereich ist mit Geländehöhen um 41 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) nahezu eben.

Boden

Die Saarower Hügel werden durch Sand- und lehmige Sandböden geprägt. Bodentypen sind mäßig gebleichte braune Waldböden, schwach gebleichte rostfarbene Böden und Grob- und Mittelsande. Die Bodengüte ist gering bis mäßig.

3.2.2 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser

Der mittlere höchste Grundwasserstand liegt bei ca. 39 m ü. NHN d. h. ca. 2 m unter Geländeoberkante (u. GOK). Das Grundwasser wird unter sandiger Deckschicht gebildet und ist daher empfindlich gegenüber Verschmutzungen. Der oberste geschützte Grundwasserleiter liegt bei 10 bis 20 m unter Gelände. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in Richtung Scharmützelsee. Bedingt durch die hohe Sickerrate der Sandböden ist die Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber eindringenden Schadstoffen relativ hoch.

² Plangrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/28>, Zugriff am 17. Februar 2025

Oberflächengewässer

Im Plangebiet, finden sich keine natürlichen, ständig Wasser führenden, stehenden oder fließenden Gewässer. Der Scharmützelsee liegt nordöstlich des Plangebiets jenseits der Bahnlinie in ca. 100 m Entfernung Luftlinie.

3.2.3 Arten, Biotope

Ohne die flächendeckenden und dauerhaft einwirkenden Landschaftsveränderungen durch den Menschen bestünde die natürliche Vegetation im Gebiet aus einer geschlossenen Walddecke. Im Plangebiet würde sich ein Kiefern-Traubeneichen-Wald als natürliche Waldgesellschaft ausbilden. Hier würden sich unter anderem folgende Arten einstellen: Traubeneiche, Stieleiche, Drahtschmiele, Schaf-Schwingel, Hainsimse, Pillensegge, Wiesen-Wachtelweizen, Heidelbeere.

Im Bestand schließt entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze an die öffentliche Grünanlage eine ausgedehnte Landreitgrasflur an. Vereinzelt kommen Kiefern oder Sand-Birke auf. Auf Restflächen der Feuerwehrfreiflächen und den unbebauten Flächen um den Funkmast und die Autowerkstatt wurden Scherrasen- oder Zierrasen festgestellt. Ein Band aus Silber-Pappeln, Zitter-Pappeln, Spitz-Ahorn, vereinzeltem Aufwuchs aus Sand-Birke sowie Wald-Kiefer zieht sich von Nord nach Süd und trennt die Landreitgrasflur von den Gewerbeflächen.

Das Flurstück 456 ist durch alten Kiefernbestand geprägt. In den unteren Schichten ist Aufwuchs aus Eichen und vereinzelt aus Scheinakazie und Birke zu finden. Auf der Bodenschicht herrschen Gräser wie Drahtschmiele, Schafschwingel, Landreitgras vor, an den Rändern auch aber eher vereinzelt Sommerheide. Der Landesbetrieb Forst hat mit Schreiben vom 12. Februar 2024 mitgeteilt, dass es sich bei der baumbestandenen Fläche nicht um Wals gemäß § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) handelt.

Die bereits bestehende Grünanlage auf den Flurstücken 302 (teilw.), 306 und 319 besteht aus Rasenflächen mit vereinzelt Laubbäumen und einem öffentlich nutzbaren Rad-/ Gehweg am östlichen Rand der Fläche. Der Baumbestand besteht aus Spitz-Ahorn und Sand-Birke. Auf dem Gelände der Feuerwehr sind Hecken zur Einfassung des Grundstücks vorhanden, die regelmäßig geschnitten werden.

Im Ergebnis artenschutzrechtlicher Kartierungen wurden zahlreiche Vogelarten und Zauneidechsen gefunden (s. 7.5.2.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt).

3.2.4 Klima, Luft

Das überregional herrschende Großklima Brandenburgs ist subkontinental, mit einer mittleren Jahresschwankung der Lufttemperatur von 18,5 bis 20°C. Die Winde wehen hauptsächlich aus westlichen Richtungen. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8 bis 8,5 °C. Das Temperaturmittel der Extremmonate liegt bei 1 bis -0,5 °C im Januar und 17,5 bis 19°C im Juli. Der jährliche Niederschlag liegt bei 530-570 mm.

Die Offenflächen des Gebiets wirken als Kaltluftentstehungsgebiet. Die versiegelten Flächen mindern die klimatisch entlastende Funktion der Vegetationsflächen. Über versiegelten Flächen steigt die Lufttemperatur, die Luftfeuchtigkeit ist reduziert. Aussagen zur Luftgüte in Wendisch Rietz liegen nicht vor.

3.2.5 Mensch

Im Plangebiet gibt es Vorbelastungen durch Altlasten (s. 3.3.1 Bodenverunreinigungen) und Lärmimmissionen (s. 5.10 Immissionsschutz) ausgehend von gewerblichen Betrieben, der Feuerwehr und dem Schienen- und Straßenverkehr. Das Plangebiet befindet sich am Rand des Siedlungsbereichs von Wendisch Rietz und ist über die Hauptstraße gut erschlossen.

3.2.6 Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet setzt sich aus unterschiedlichen Landschaftstypen zusammen die bis auf den im Norden stehenden Baumbestand naturfern erscheinen. Der im Kern des Plangebiets stehende Funkmast stört das Landschaftsbild aufgrund seiner großen Höhe über das Plangebiet hinaus.

Das Gebiet hat sowohl aufgrund seiner ehemaligen Nutzung (ehemalige Bahnflächen) als auch aufgrund seiner heutigen gewerblichen Nutzung keine Erholungsfunktion.

3.3 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

3.3.1 Bodenverunreinigungen

3.3.1.1 Altlasten

Ein Teil des Änderungsbereichs ist im Altlastenkataster des Landkreises Oder-Spree unter der Nr. 214671205 als Altlastenverdachtsfläche registriert. In Folge einer früheren Holzelementeproduktion auf der Fläche werden dort Bodenverunreinigungen mindestens durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Schwermetalle angenommen. Die belastete Fläche wird im B-Plan entsprechend gekennzeichnet.

Die gekennzeichneten Flächen sind vor der Umsetzung der geplanten Nutzungen auf Schwermetalle, Arsen, Benzo(a)pyren, MKW, DDT und Hexachlorbenzol gemäß Bodenschutzverordnung zu untersuchen. Dazu ist von je 1.000 m² Teilfläche aus den Bodenhorizonten 0-10 cm u. GOK (Kontaktbereich), 10-30 cm u. GOK (erreichbarer Horizont) jeweils eine Mischprobe, bestehend aus 20 Einzelproben, zu bilden. Die untere Bodenschutzbehörde ist dazu vorab zu kontaktieren und das Untersuchungskonzept für die Untersuchungsbereiche vorzulegen. Abhängig von der Erheblichkeit der Belastung und der vorgesehenen Nutzung sind ggf. Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen.

Gemäß §§ 30 und 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) sind bei Bauarbeiten festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen der unteren Abfallwirtschaftsbehörde/ unteren Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) des Landkreises Oder-Spree zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.

3.3.1.2 Kampfmittel

Der Änderungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es gilt die Verpflichtung, die Fundstelle gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

3.3.2 Bau- und Bodendenkmale

3.3.2.1 Baudenkmale

Baudenkmale sind im Änderungsbereich und in seinem direkten Umfeld nicht vorhanden.

3.3.2.2 Bodendenkmale

Im Änderungsbereichs sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree anzuzeigen. Der Fund und die Fundstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)).

Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell als möglich eine Begutachtung durch Fachpersonal der Denkmalbehörden. Entdeckte Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG und § 12 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Westen über die Hauptstraße (Kreisstraße K 6744) die südwestlich des Änderungsbereichs von der Beeskower Chaussee (Bundesstraße B 246) in Richtung Norden abzweigt.

3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist derzeit über die Regionalbahn RB 36 aus Richtung Königs Wusterhausen bzw. Müllrose und den über die Bushaltestelle „Wendisch Rietz, Bahnhof“ verkehrenden Bus 431 über den Bahnhof Wendisch Rietz südöstlich des Änderungsbereichs gesichert.

Die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 6520 dürfen nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Es sind die Abstandsflächen gemäß Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann seitens der DB AG nicht zugestimmt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

3.4.3 Fußgänger und Radfahrer

Parallel zu den Bahngleisen bzw. auf der östlichen Seite der Hauptstraße verlaufen asphaltierte Fuß- und Radwege über die das Plangebiet erreichbar ist.

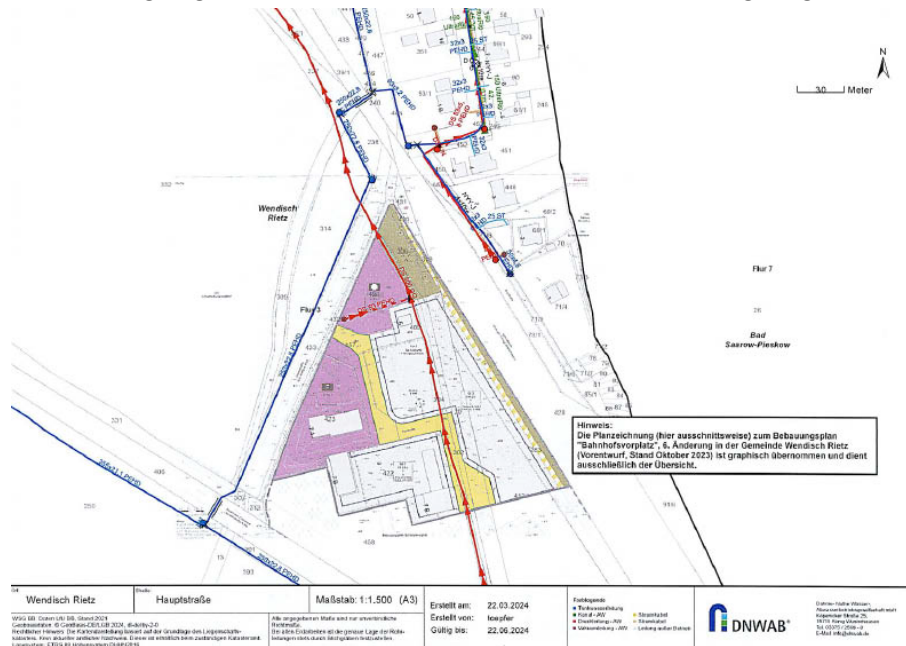
3.5 Technische Infrastruktur

3.5.1 Ver- und Entsorgung

Für die im Bestand vorhandene Bebauung der Feuerwehr sowie der Auto- und Bootswerkstatt ist anzunehmen, dass diese an die angrenzenden vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Wasser- und Abwasserzweckverband (WAS) „Scharmützelsee – Storkow/ Mark“ angeschlossen ist.

Eine Trinkwasserleitung verläuft in der Hauptstraße. Eine Abwasserdruckleitung quert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung. Die Abwasserdruckleitung ist Bestandteil des übergeordneten

Die Versorgung mit Elektrizität ist über vorhandene Leitungen gesichert.



4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen die Bauleitpläne der Kommunen den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst werden. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007). Ziele der Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Mit dem LEP HR wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht § 5 Abs. 3 LEPro zur Entwicklung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

4.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der LEP HR, in Kraft getreten am 1. Juli 2019, konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Planung entspricht den zur Gewerbeflächenentwicklung formulierten Zielen des LEP HR. Dabei trägt sie Grundsatz G 2.2 LEP HR Rechnung, nach dem gewerbliche Bauflächen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden sollen. Durch die Lage des Plangebiets in Ergänzung gewerblicher Bauflächen können Nutzungskonflikte minimiert und eine sehr gute Anbindung gesichert werden.

Gemäß dem Grundsatz G 5.1 des LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur und innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete konzentriert werden. Dabei sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Die vorgesehene Planung steht im räumlichen Kontext zum vorhandenen Gewerbegebiet, ist durch die Anbindung an die Bundesstraße B 246 gut erschlossen und befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes und trägt somit dem Grundsatz G 5.1 Rechnung.

Des Weiteren entspricht die Planung dem im LEP HR verankerten Ziel Z 5.2, wonach neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen sind, da die vorgesehene Planung die für gewerbliche Nutzungen bislang vorgesehenen Flächen ergänzt und erweitert.

4.1.3 Integrierter Regionalplan Oderland-Spree

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Oderland-Spree hat am 14. März 2016 die Aufstellung des Integrierten Regionalplans beschlossen.

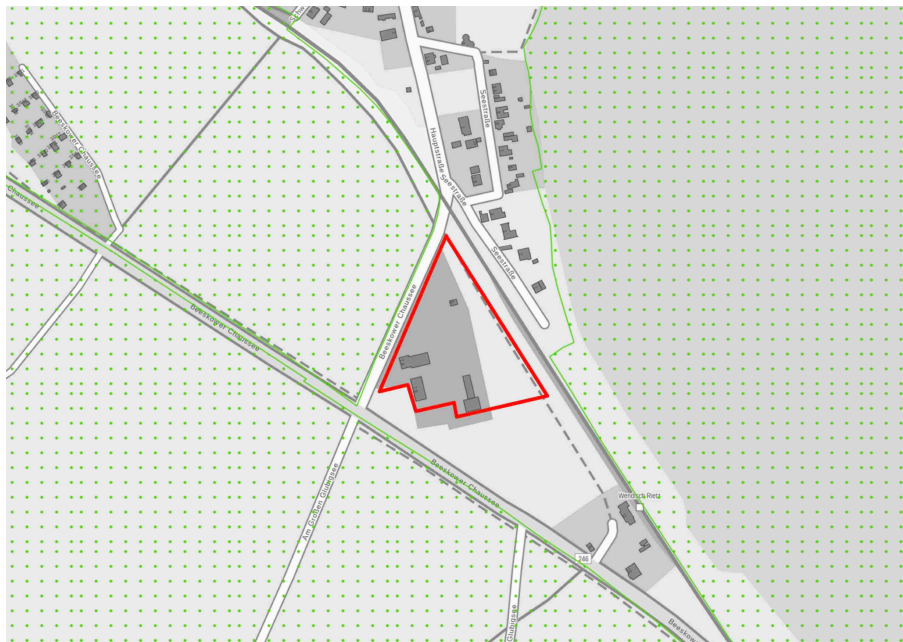
Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge hat die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree am 8. April 2019 einen Beschluss zur Gliederung ihres integrierten Regionalplanes gefasst.

Im Integrierten Regionalplan Oderland-Spree werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge aus dem LEP HR als Mindestinhalte für Regionalpläne im Land Brandenburg getroffen.

Auf der 5. Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft am 29. November 2021 wurden die ersten Planinhalte des Integrierten Regionalplans im Vorentwurf gebilligt.

4.2 Landschaftsschutzgebiete

Der Änderungsbereich des B-Plans liegt westlich des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Scharmützelseegebiet“ und östlich bzw. nördlich des LSG „Dahme-Heideseen“. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb festgesetzter Schutzgebiete.

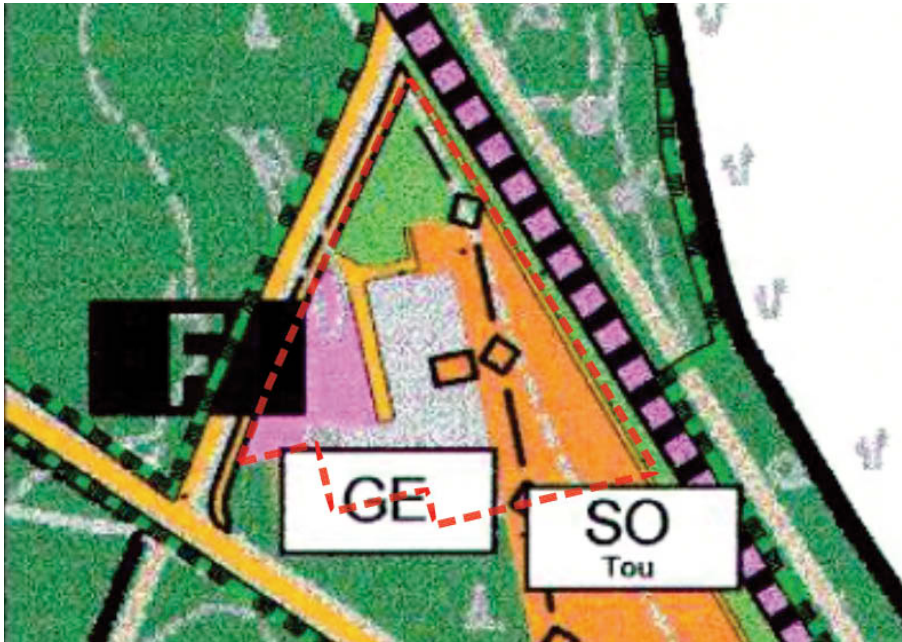


Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets (Ohne Maßstab)⁵

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wendisch Rietz wurde am 4. November 2004 rechtswirksam. Seitdem wurde der FNP mehrfach geändert.

⁵ Plangrundlage: ©GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/32>, Zugriff am 18. März 2025



Rechtswirksamer FNP Änderung 3a (Ausschnitt) mit Abgrenzung B-Plan 6. Änderung (Ohne Maßstab)⁶

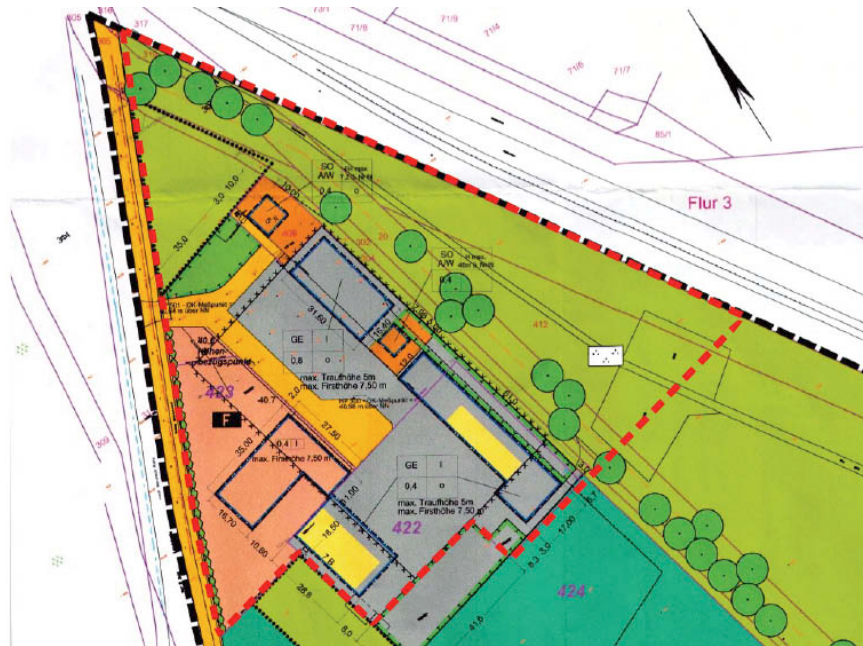
Der rechtswirksame FNP stellt im Änderungsbereich des B-Plans in seiner aktuellen Fassung (Änderung 3a, Stand 19. Dezember 2013) ein Gewerbegebiet, ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Tourismus – Eisenbahnpark, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“, Grünflächen und Verkehrsflächen dar. In Nord-Süd-Richtung ist im FNP eine unterirdische Versorgungsleitung dargestellt.

Die 6. Änderung des B-Plans ist derzeit nicht aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Wendisch Rietz entwickelbar. Der FNP wird in einem separaten Verfahren parallel zur Änderung des B-Plans geändert.

4.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der B-Plan „Bahnhofsvorplatz“ wurde am 11. August 2004 von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Wendisch Rietz als Satzung beschlossen und im Amtsblatt Nr. 6 des Amtes Scharmützelsee vom 10. Juni 2005 bekannt gemacht.

⁶ Plangrundlage: Amt Scharmützelsee, <https://www.amt-scharmuetzelsee.de/seite/316116/bauleitplanung.html>

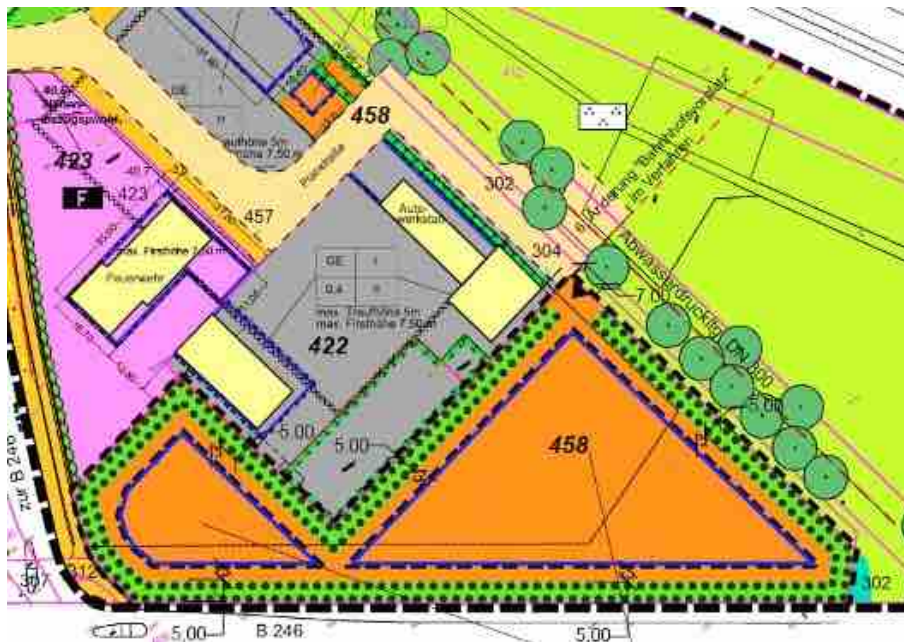


Rechtskräftiger B-Plan „Bahnhofsvorplatz“ 4. Änderung (Ausschnitt) mit Änderungsbereich (Ohne Maßstab)⁷

Seit seiner Inkraftsetzung wurde der B-Plan mehrfach geändert. In der aktuellen Fassung (4. Änderung, Stand 22. Juni 2016, bekannt gemacht im Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee Nr. 10 vom 30. September 2016) setzt er im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet, zwei Sondergebiete mit Zweckbestimmung Ausstellung/ Wohnen, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“, eine Straßenverkehrsfläche, eine Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage und eine Private Grünfläche fest.

4.5 Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“ 5. Änderung

Südlich an den Bereich der 6. Änderung des B-Plans „Bahnhofsvorplatz“ angrenzend liegt der Bereich der 5. Änderung des B-Plans „Bahnhofsvorplatz“.



B-Plan „Bahnhofsvorplatz“ (Ausschnitt) mit Änderungsbereich 5. Änderung (Vorentwurf März 2024) (Ohne Maßstab)⁸

⁷ Plangrundlage: Amt Scharmützelsee, <https://www.amt-scharmuetzelsee.de/seite/316116/bauleitplanung.html>

⁸ Amt Scharmützelsee, <https://www.amt-scharmuetzelsee.de/seite/316116/bauleitplanung.html>

Mit der 5. Änderung des B-Plans sollen bislang als Fläche für Wald bzw. Grünfläche (waldnahe Erhaltung) festgesetzte Flächen neu als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hundepension festgesetzt werden. Zulässig sollen ein Haupthaus/ Pension/ Betriebsleiterwohnung, ein Kunden- und Mitarbeiter-Parkplatz, Anlagen zur Versorgung/ Abfall/ Strom, ein Pool für Hunde und Menschen, Anlagen zum Kochen/ Reinigung, eine Wellnesshütte (Massage/ Physio), ein Badehaus (Fellpflege/ Krallen/ Zähne), ein großer Auslauf/ Imbiss, ein kleiner Auslauf/ Agility, ein Auslauf, Hunderastplatz, ein Souvenirshop, ein Kurzeitauslauf/ Rast und Verbindungswege und Plätze sein.

Die Erschließung des Plangebiets soll über den B-Plan „Bahnhofsvorplatz“ 6. Änderung erfolgen, da über die angrenzende Bundes- bzw. Kreisstraße keine Erschließungsmöglichkeiten gegeben sind.

4.6 Kommunale Satzungen und Verordnungen

Insbesondere folgende kommunale Satzungen sind in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten:

- Satzung der Gemeinde Wendisch Rietz über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25. Januar 2006.
- Satzung der amtsangehörigen Gemeinden (Bad Saarow, Langewahl, Diensdorf-Radlow, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 27. September 2005.

5 Inhalte der 6. Änderung des Bebauungsplans

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt der vorhandenen gewerblichen Nutzung im südlichen Teil des Änderungsbereichs und des Funkmastes im Kern des Plangebiets vor. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ soll erhalten und in Richtung Osten vergrößert werden.

Zur Unterbringung der Rettungswache wird im nördlichen Bereich des Plangebiets direkt an die Hauptstraße angrenzend und über diese erschlossen eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Im mittleren Bereich des Plangebiets wird ein Gewerbegebiet festgesetzt in dem der Bauhof der Gemeinde untergebracht werden kann. Im östlichen Teil des Plangebiets werden bis zur Bahn weitere gewerblich nutzbare Flächen vorgesehen. Diese sollen über eine neue Erschließungsstraße erschlossen werden. Immissionsschutzrechtliche Belange zum Schutz nördlich angrenzender Wohnnutzungen werden berücksichtigt. Der die Bahn begleitende Fuß- und Radweg und Grünflächen im nördlichen Bereich des Plangebiets und entlang der Bahn werden gesichert.

5.2 Änderungsbereich

Der B-Plan „Bahnhofsvorplatz“ 6. Änderung setzt seinen Geltungsbereich (Änderungsbereich) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB fest. Die Abgrenzung erfolgt so, dass die Unterbringung einer Rettungswache, des Bauhofs und weiterer gewerblicher Nutzungen erreicht werden kann. Eine langfristig gesicherte Entwicklung des Plangebiets kann so erreicht werden.

Im Änderungsbereich treten alle Festsetzungen des B-Plans „Bahnhofsvorplatz“ 4. Änderung, festgesetzt durch Satzung vom 22. Juni 2016, bekannt gemacht im Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee Nr. 10 vom 30. September 2016, außer Kraft und werden durch die folgenden Festsetzungen ersetzt.

5.3 Art der baulichen Nutzung

5.3.1 Gewerbegebiete

Ergänzend zum im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Gewerbegebiet (GE) werden die ehemals als Sondergebiete festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 6 BauNVO als Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 festgesetzt. Ebenso wird ein Teil der festgesetzten

Straßenverkehrsfläche als Gewerbegebiet festgesetzt. In den Gewerbegebieten sind gemäß § 8 BauNVO nicht erheblich belastigende Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbauwerke zulässig.

Die das Gewerbegebiet GE 1 im Süden überlagernden Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen werden gestrichen. Diese Maßnahme wurde seit Inkrafttreten des B-Plans nicht umgesetzt. Ganz im Gegenteil wurde die Fläche fast vollständig gewerblich genutzt und weitestgehend versiegelt.

Der auf den Flurstücken 458 und 409 vorgesehene Bauhof der Gemeinde Wendisch Rietz ist als öffentlicher Betrieb in dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 2 allgemein zulässig. Die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten werden so auf einer Fläche die sowohl mit dem ÖPNV als auch durch den Individualverkehr gut erreichbar ist erweitert. Gebäude sollten so ausgerichtet werden dass Störungen der an der Seestraße stehenden Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden in den Gewerbegebieten aufgrund des gegenüber Verschmutzungen empfindlichen Grundwassers im Änderungsbereich des B-Plans gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Bordelle und bordellartige Betriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in den Gewerbegebieten ausgeschlossen, da sie vor allem in peripheren Lagen regelmäßig mit nicht gewünschten Begleiterscheinungen wie z. B. Belästigungen durch alkoholisierte Kunden und Gewaltkriminalität verbunden sind.

TF 1.1 Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

§ 1 Abs. 5 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, welche insbesondere nachts mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden sind werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

TF 1.2 Vergnügungsstätten sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

§ 1 Abs. 6 BauNVO

Ein Teil der im rechtskräftigen B-Plan als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Fläche wird gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet G_{Ee} festgesetzt in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Störgrad des Gewerbegebiets wird so auf den Störgrad eines Mischgebiets heruntergesetzt. Hintergrund ist, dass nördlich des Änderungsbereichs jenseits der Bahnlinie an der Seestraße schützenswerte Wohnnutzungen liegen. Das Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen (an der Seestraße) ist somit möglich.

TF 1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

§ 1 Abs. 9 BauNVO

5.3.2 Sonstige Sondergebiete

Die im rechtskräftigen B-Plan gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiete (SO) mit Zweckbestimmung Ausstellung und Wohnen werden zu Gunsten der Ausweisung von Gewerbegebieten gestrichen. Die textlichen Festsetzungen „Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Aussichtsturms und eines Wohngebäudes.“ und „Im Sondergebiet Ausstellung/ Wohnen ist Wohnnutzung nur im nördlich gelegenen Baufenster zugelassen.“ werden gestrichen.

Die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Sonstigen Sondergebiete sind für die Entwicklung des Gebiets nicht weiter erforderlich. Die innerhalb des nördlichen Teil des Sonstigen Sondergebiets vorhandene Wohnnutzung ist entfallen. Der im südlichen Teil des Sonstigen Sondergebiets stehende Funkmast ist auch in einem Gewerbegebiet zulässig.

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die im rechtskräftigen B-Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird in nordöstliche Richtung um einen 4 m breiten Streifen erweitert. Hintergrund ist der gestiegene Platzbedarf der Feuerwehr der sich auf der bislang festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf nicht mehr realisieren lässt. Die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird entsprechend verkleinert bzw. in nordöstliche Richtung verschoben (s. 5.7.1 Straßenverkehrsfläche).

Die im rechtskräftigen B-Plan auf dem Flurstück 456 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte Grünfläche wird zu Gunsten der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Rettungswache“ gestrichen. Aufgrund der direkten Lage an der Hauptstraße bieten sich hier optimale Bedingungen für die Verortung der geplanten Rettungswache an.

Lärmintensivere Nutzungen sollten auf den Flächen für Gemeinbedarf jedoch so ausgerichtet werden, dass jenseits der Bahn an der Seestraße vorhandene Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Dies kann z. B. durch die Gebäudeplanung und -ausrichtung, den Einsatz des Martinhorns nachts nur außerhalb des Betriebsgeländes und den Umfang von Reparatur- und Wartungsarbeiten auf den jeweiligen Betriebsgeländen unter Berücksichtigung der Ruhe- bzw. Nachtzeiten erreicht werden.

5.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie im rechtskräftigen B-Plan über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und über die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

5.5.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Gewerbegebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO einheitlich mit 0,8 festgesetzt. Gewerblichen Nutzungen wird so ein flexibler Rahmen zur Entwicklung gesetzt. Für die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Rettungswache“ wird die GRZ ebenso mit 0,8 festgesetzt. Die Werte werden heute schon durch vorhandene Nutzungen erreicht.

5.5.2 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse (gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO i. d. F. vom 17.9.2028⁹) wird in den Gewerbegebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO auf zwei Geschosse angehoben bzw. in den neuen Gewerbegebieten neu festgesetzt. Bereits der westliche Teil des Gebäudes der Feuerwehr wurde zweigeschossig errichtet.

5.5.3 Höhe baulicher Anlagen

Die im rechtskräftigen B-Plan im Hinblick auf die Bezugshöhen unbestimmt festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen werden auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016) bezogen und wie im rechtskräftigen B-Plan als Höchstmaß (zeichnerisch) festgesetzt.

5.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

5.6.1 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird für die bislang festgesetzten Gewerbegebiete und die Fläche für den Gemeinbedarf beibehalten. Für die neu festgesetzten Gewerbegebiete wird die Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO ebenso als offene

⁹ Die aktuelle Fassung der BbgBO enthält keine Definition des Begriffs des Vollgeschosses mehr. § 88 Abs. 2 BbgBO verweist auf die Definition in der Bauordnung von 2008.

Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

5.6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Für die festgesetzten Gewerbegebiete wird die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO beibehalten. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird jedoch der neuen Abgrenzung der Gewerbegebiete unter Berücksichtigung der Abwasserdruckleitung (s. 3.5.1 Ver- und Entsorgung) und des diesbezüglich festgesetzten Leitungsrechts (s. 5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) angepasst.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Rettungswache“ wird die überbaubare Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der auf der Fläche verlaufenden Abwasserdruckleitung festgesetzt.

Die auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird gestrichen. Möglichen Erweiterungen der vorhandenen Feuerwehr wird so ein flexiblerer Rahmen gesetzt. Die gemäß § 6 BbgBO notwendigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen müssen eingehalten werden.

5.7 Verkehrsfläche

5.7.1 Straßenverkehrsfläche

Die im rechtskräftigen B-Plan von der Hauptstraße ausgehende festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird teilweise zu Gunsten der Festsetzung von Gewerbegebieten gestrichen bzw. zur Erweiterung der Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ verschoben. Um weitere Flächen auch außerhalb des Änderungsbereichs für gewerbliche Nutzungen zu erschließen wird die Straßenverkehrsfläche in südöstliche Richtung erweitert und mit einem Wendehammer abgeschlossen. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche.

5.7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Fläche um den parallel zur nordöstlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Fuß- und Radweg wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Der Fuß- und Radweg wird dadurch planungsrechtlich gesichert. Die bislang festgesetzte öffentliche Grünfläche (s. 5.9.1 Öffentliche Grünfläche) wird teilweise zu Gunsten des Fuß- und Radweges gestrichen.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung der südwestlich des Plangebiets vorgesehenen Hundepension (s. 4.5 Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“ 5. Änderung) wird ausgehend von der Planstraße in südliche Richtung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine Fläche GFL festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der anliegenden Grundstücke (Anlieger) zu belasten ist. Hintergrund ist, dass die auf dem Grundstück südlich des Änderungsbereichs geplante Hundepension keinen Anschluss an die angrenzende Bundesstraße B 246 bzw. die Kreisstraße K 6744 hat. Gleichzeitig ist die Fläche GFL aufgrund der Lage der Abwasserdruckleitung mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des des Wasser- und Abwasserzweckverbands (WAS) „Scharmützelsee – Storkow/ Mark“ zu belasten.

TF 2.1 Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbands (WAS) „Scharmützelsee – Storkow/ Mark“ und der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die durch das Gebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufende Abwasserdruckleitung und die zu dieser auf dem Flurstück 456 aus Richtung Hauptstraße verlaufende Abwasserdruckleitung des Wasser-

und Abwasserzweckverbands (WAS) „Scharmützelsee – Storkow/ Mark“ werden gesichert. Diesbezüglich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine Fläche L festgesetzt die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des WAS „Scharmützelsee – Storkow/ Mark“ zu belasten ist.

TF 2.2 Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbands (WAS) „Scharmützelsee – Storkow/ Mark“ zu belasten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.9 Grünflächen

5.9.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage wird teilweise zur Festsetzung von Gewerbegebieten gestrichen. Ein parallel zur nordöstlichen Plangebietsgrenze liegender Streifen wird zum Teil zur Festsetzung des dort verlaufenden Fuß- und Radweges als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (s. 5.7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) festgesetzt.

Die die Grünfläche überlagernde Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen (waldähnliche Struktur) wird gestrichen. Die innerhalb der Grünfläche als zu erhalten festgesetzten Bäume werden in dem Bereich der als Gewerbegebiet festgesetzt wird gestrichen.

5.9.2 Private Grünfläche

Die im rechtskräftigen B-Plan auf dem Flurstück 456 festgesetzte private Grünfläche wird zu Gunsten der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Rettungswache“ gestrichen (s. 5.4 Flächen für den Gemeinbedarf). Die die Grünfläche überlagernde Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird gestrichen.

5.10 Immissionsschutz

5.10.1 Feuerwehr und Rettungswache

Bei der geplanten Feuerwehr bzw. der Rettungswache handelt es sich um gemäß § 22 BImSchG nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Diese sind gemäß § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Bei Feuerwehren und Rettungswachen handelt es sich grundsätzlich um Einrichtungen, die dem Allgemeinwohl dienen. Derartige Geräusche sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht in der Regel sozialadäquat, d. h. die durch die Nutzung dieser Einrichtungen hervorgerufenen Immissionen können sich für den Einzelnen durchaus nachteilig auswirken, werden jedoch von der Bevölkerung insgesamt hingenommen, weil sich damit verbundene Geräusche für die Rettung von Menschenleben oder Sachgütern in den Grenzen des als sozial Üblichen und Tolerierbaren bewegen.

Stark emittierende Nutzungen sollten so angeordnet werden dass sie nicht in Richtung der nördlich der Bahn vorhandenen Wohnnutzung abstrahlen.

5.10.2 Gewerbe

Da die neu festgesetzten Gewerbegebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt werden, in denen nur Nutzungen zulässig sind die das Wohnen nicht wesentlich stören (mischgebietsverträgliche Nutzungen) (s. 5.3.1 Gewerbegebiete), werden keine schädlichen Auswirkungen erwartet die angrenzende Wohnnutzungen nordöstlich der Bahnlinie an der Seestraße stören könnten.

5.10.3 Schienenverkehr

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der an das Plangebiet angrenzenden Bahnanlagen können Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die

zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage an der Bahn Maßnahmen zum Schutz gegen Erschütterungen erforderlich werden können.

5.10.4 Lichtemissionen

Um negative Auswirkungen auf im Umfeld des Plangebiets lebende Menschen und die Tierwelt zu minimieren, ist die Licht-Leitlinie¹⁰ des Landes Brandenburg in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Laut Licht-Leitlinie sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandorts ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. ä.) verhindert werden.

Des Weiteren sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (z. B. Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil).
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die an das Plangebiet angrenzenden Flächen strahlen.

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

Die im rechtskräftigen Plan getroffenen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden angepasst.

¹⁰ Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2014.

5.11.1 Flächen für Maßnahmen

Die das Gewerbegebiet GE1 im Süden überlagernden Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen werden gestrichen. Diese Maßnahme wurde seit Inkraftsetzung des B-Plans nicht umgesetzt. Ganz im Gegenteil wurde die Fläche fast vollständig versiegelt. Ebenso wird die die ehemals als private Grünfläche überlagernde Maßnahmenfläche gestrichen, da die private Grünfläche gestrichen wird.

Die Festsetzung „Die Flächen für Maßnahmen sind flächenhaft mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 2 m² ist ein Strauch, je angefangene 100 m² ein Baum zu pflanzen. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Heister, 2x verpflanzt mit Ballen, Höhe 200-250 cm und Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Vorhandene Bäume und Sträucher können in die Bepflanzung integriert werden.“ wird gestrichen.

5.11.2 Flächenbefestigungen

Die Festsetzung „Stellplätze auf der Gemeinbedarfsfläche sind, soweit mit ihrer Nutzung vereinbar, in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.“ wird aufgrund der Unbestimmtheit der Festsetzung neu formuliert und sowohl auf die Fläche für den Gemeinbedarf als auch auf die Gewerbegebiete bezogen.

TF 3.1 Stellplätze sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.11.3 Versickerung

Nach § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist Niederschlagswasser zu versickern soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen.

Diesbezüglich wurden die Boden- und Wasserverhältnisse im Plangebiet untersucht und im Ergebnis ein geotechnischer Bericht¹¹ mit Aussagen zum Baugrund, zu Optionen der Versickerung sowie zur Qualität des anstehenden Bodens erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund der direkt unter der Deckschicht (Mutterboden) anstehenden, nichtbindigen Sande und dem vorhandenen Flurabstand zum Grundwasser ein hinreichendes Versickerungsvermögen am Standort gegeben ist.

Im Bereich von Altlasten oder Bodenkontaminationen (s. 3.3.1 Bodenverunreinigungen) ist eine Niederschlagswasserversickerung über technische Anlagen unzulässig. Gegebenenfalls erforderliche weitergehende Untersuchungen entsprechend der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Neben einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens müssen genügend große Versickerungsflächen entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zur Verfügung stehen. Die Errichtung von technischen Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung ist nur möglich, wenn mit der Unterkante der Anlagen ein Abstand von mindestens 1 m zum Grundwasser (MHGW) eingehalten wird.

5.11.4 Artenschutz

Die Belange den Artenschutz betreffend wurden zwischen dem 29. März und 10. August 2023 durchgeführt und dokumentiert (s. 10.5 Gutachten).

5.11.4.1 Nachweis

Aufgrund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebiets und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen von an Gewässer gebundenen Arten (Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln), streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen, An Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo spec.*) und xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wegen des Fehlens geeigneter

¹¹ Geotechnischer Bericht, Geotechnik Berlin-Brandenburg, Reichenwalde, 29.8.2024

Altbäume (Alteichen, Laubbäume mit vermulmten Stellen) ausgeschlossen werden. Hügel staatenbildender Waldameisen *Formica spec.* Wurden nicht gefunden.

Brutvögel

Im Ergebnis der Kartierungen wurden Mönchsgrasmücke, Amsel, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Grünfink, Stieglitz, Goldammer als Brutvögel innerhalb des Plangebiets festgestellt.

Bei dem festgestellten Artenspektrum handelt es sich überwiegend um generell häufige, ungefährdete Brutvogelarten, die regelmäßig in Siedlungsbiotopen, auch in Gewerbegebieten, angetroffen werden.

Von den in der Roten Liste Deutschlands und/oder Brandenburgs als gefährdet gelistete Arten wurde der Girlitz nicht im, jedoch in unmittelbar dem Plangebiet angrenzenden Flächen festgestellt.

Fledermäuse

Ein verbindliches Fledermausquartier wurde im Plangebiet nicht festgestellt. In den Altbäumen wurden keine Baumhöhlen gefunden. Während der Brutvogelkartierungen erfolgte jedoch der Einzelnachweis der Höhlenbrüter Buntspecht (*Dendrocopos major*) sowie Tannenmeise (*Periparus ater*) im Umfeld des Plangebiets. Vor allem durch die Anwesenheit des Buntspechts, der verbindlich in den umliegenden Forsten brütet, kann es jederzeit zur Anlage von Baumhöhlen kommen.

Zauneidechsen

Innerhalb der östlich und südlich angrenzenden Ruderalfläche (Bahnbrache) wurde ein größerer Bestand der europarechtlich streng geschützten (Art der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie) Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen. Die Gras- und Krautflur im Plangebiet mit ihren halboffenen Vegetationsbeständen und kleinen Sandflächen im Osten und Süden des Plangebiets entsprechen dem Lebensraum der Art. Begünstigt wird eine Besiedelung durch die Lage unmittelbar an einer von der Zauneidechse besiedelten Bahntrasse.

5.11.4.2 Maßnahmen

Anbringen von Nisthilfen an Bäumen

Bei der Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen oder Nistplätzen, sind vor Entfernung und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/ Aufstellen von Nistkästen, Halbhöhlennistkästen und Nistbrettern an zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet bzw. im Umfeld des Plangebiets an, die der jeweiligen Art entsprechen. Je verlorengegangenem Brutplatz ist ein Nistkasten aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artsachverständigen festzulegen, in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen.

Anbringen von Nisthilfen an Gebäuden

Bei Bau- und Abrissarbeiten an Gebäuden mit Nistplätzen, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen von Nistkästen, Halbhöhlennistkästen und Nistbrettern an Gebäuden im Plangebiet bzw. im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Je verlorengegangenem Brutplatz ist ein Nistkasten aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artsachverständigen festzulegen, in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen.

Anbringen von Fledermauskästen

Bei Bau- und Abrissarbeiten an Gebäuden mit Fledermausquartieren, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichquartiere zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen von Fledermaus-Nistkästen an Gebäuden im Plangebiet bzw. im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Je verlorengegangenem Nistplatz ist ein Nistkasten aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Fledermausart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung zu beachten. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artsachverständigen festzulegen, in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Abhanden gekommene Nistkästen/ Nistbretter sind zu ersetzen. Die Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

CEF-Maßnahme: Umsetzen von Zauneidechsen und Zauneidechsenhabitat

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen vor Baubeginn in der Aktivitätsphase (spätestens 15. April bis etwa Ende September) vorhandene Individuen auf eine geeignete Fläche umgesetzt werden. Auf der Fläche sind, sofern die Grundvoraussetzungen nicht schon gegeben sind, Strukturen herzustellen, die die Lebensraumeignung von Zauneidechsen gewährleisten. Es sind zum Beispiel Steinhäufen, mit einer Größe von mindestens 5 m Länge, 3 m Breite und 1 m Höhe über Geländeoberkante, Totholzhaufen, mit einer Größe von mindestens 2 m Länge, 1 m Breite und einer Höhe von maximal 1 m über Geländeoberkante mit Sandlinsen herzustellen, die teilweise in den Untergrund eingebunden werden. Sofern nicht vorhanden sind unter Einbeziehung vorhandener Gehölze auf mindestens 70 % der Fläche eine lockere ruderale Staudenflur anzulegen und auf maximal 30 % der Fläche sind lockere Gehölzbestände aus standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen. Das Ersatzhabitat ist 25 Jahre zu pflegen.

Errichtung eines Reptilienschutzzaunes

Zur Gewährleistung des Schutzes des Lebensraums der Zauneidechsen südlich des Plangebiets soll dieser während der Bauphase durch einen fachgerecht aufgestellten Reptilienschutzzaun in Kombination mit einem Bauzaun an der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze von der Baufläche abgegrenzt werden. Neben dem Schutz des Lebensraums wird durch den Zaun gewährleistet, dass keine Individuen in Bereiche der Baumaßnahme einwandern.

Der kombinierte Schutzzaun ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen zu errichten und für die gesamte Dauer der Bauzeit zu erhalten. Die Funktionsfähigkeit des Reptilienschutzzauns ist zu gewährleisten (kein Überwachsen durch Vegetation, keine Beschädigungen). Nach Beendigung der Bauzeit ist der Zaun zurückzubauen, die Flächen müssen jedoch weiterhin unbeeinträchtigt bleiben (keine Befahrung oder sonstige Inanspruchnahme).

Ökologische Baubegleitung und Fällbegleitung

Für die Baumaßnahmen und für Bauvorbereitungen ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) kontrolliert und begleitet die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Zu fällende Bäume sind vor ihrer Fällung hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Brutvögeln und Fledermäusen durch einen fachkundigen Gutachter zu kontrollieren (Baumkontrolle). Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden sind diese durch geeignete Nistkästen auszugleichen.

Erhalt von Habitatbäumen

Gehölze mit einem Lebensraumpotenzial für höhlen- und spaltenbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse sind soweit wie möglich zu erhalten. Ist eine Fällung nicht zu vermeiden, greifen die Maßnahmen zur Bauzeitenregelung.

Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung (Beseitigung aller Vegetationsstrukturen inkl. Gehölze) muss außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. zwischen dem 1.10. und 28.2. eines jeden Jahres erfolgen, sowie nach dem Abfang von Reptilien. Damit wird die Tötung von Vogel- und Fledermausindividuen sowie von Zauneidechsen vermieden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glaselementen

An allen neu hergestellten Glasfassaden und –wänden ist die Spiegelung der Umgebung und/oder der Anschein freien Durchflugs (auch Eckverglasungen) durch geeignete Maßnahmen nach aktuellem Stand von Wissenschaft und Technik zu verringern. Möglich sind u. a. Markierungen, Blenden oder Jalousien sowie Mattierung, Bombierung oder profilierte Oberflächen. Permanente nächtliche Beleuchtung von Gebäuden mit Glasfassaden ist zu vermeiden. Die Maßnahme dient der Vermeidung des Tatbestandes der Tötung von Brutvögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Artenschutzhinweis

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Einfriedungen

Da nicht auszuschließen ist, dass Kleintiere (z. B. Igel) von den Auswirkungen der Planung betroffen sind, wird zur Sicherung von Quermöglichkeiten für diese festgesetzt, dass geschlossene Einfriedungen, z. B. Mauern und Zaunsockel, die ein Unterkriechen durch Kleintiere verhindern, zur Einfriedung von Grundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgeschlossen sind.

TF 3.2 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Um die Durchgängigkeit von Zäunen für Kleintiere zu gewährleisten, müssen die Zaunfelder gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ohne Bodenanschluss hergestellt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen, um bei Vögeln Anflugopfer zu vermeiden.

TF 3.3 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzung „Auf der Gemeinbedarfsfläche sind mind. 500 m² flächenhaft mit Gehölzen zu bepflanzen. Je 2 m² Vegetationsfläche ist dort ein Strauch und je angefangene 100 m² ein Baum zu pflanzen. Es sind Heister, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 200 – 250 cm und Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm zu verwenden.“ wird gestrichen. Die Flächen dafür stehen aufgrund der Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Grundstücks für die Feuerwehr nicht zur Verfügung.

Die zeichnerische Festsetzung der Hecke entlang der Hauptstraße wird gestrichen, ebenso die ergänzende Festsetzung „Die festgesetzte Hecke ist je laufendem Meter mit mind. 4 Sträuchern der Qualität 2 x verpflanzt, H 60-100 auszuführen.“. Sie wird durch eine neue textliche Festsetzung ersetzt, die festsetzt, dass die straßenseitigen Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen grundsätzlich mit Hecken zu bepflanzen sind. Je laufendem

Meter sind mindestens 2 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2x verpflanzt (2xv), Höhe 60 cm (H 60) zu pflanzen.

TF 4.1 Straßenseitige Grundstücksgrenzen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen mit Hecken zu bepflanzen. Je laufendem Meter sind mindestens 2 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2xv, H 60 zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Festsetzung „In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen je 3 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind Hochstämme der Qualität 3x verpflanzt StU 16-18 zu verwenden.“ wird gestrichen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde bereits mit der 4. Änderung des Planes gestrichen.

Die Festsetzung „Auf der Verkehrsfläche sind in den zeichnerisch gekennzeichneten Bereichen auf jeweils 1 m breiten Streifen Hecken anzupflanzen. Pro lfm sind mind. 4 Sträucher der Qualität 2 x verpflanzt H 60-100 zu pflanzen.“ wird gestrichen. Die zeichnerische Festsetzung ist schon mit der 4. Änderung des B-Plans entfallen.

Die Festsetzungen die Begrünung von Fassaden betreffend „Ost- und Westfassade des geplanten Feuerwehrgebäudes sind auf einer Länge von lfm mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.“ und „Die Fassaden des Gebäudes im Südwesten des Sondergebietes sind auf mindestens 50 % ihrer Länge mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.“ wird gestrichen, da dies die Funktion des Gebäudes einschränken würde.

Die Festsetzung „Die Flächen für Maßnahmen sind flächenhaft mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 2 m² ist ein Strauch, je angefangene 100 m² ein Baum zu pflanzen. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Heister, 2x verpflanzt mit Ballen, Höhe 200-250 cm und Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Vorhandene Bäume und Sträucher können in die Bepflanzung integriert werden.“ wird gestrichen, Die Flächen stehen aufgrund der Neufestsetzung von Baugebieten nicht länger zur Verfügung bzw. wurden auch seit Inkraftsetzung des B-Plans nicht umgesetzt.

Die Festsetzung „Im Gewerbegebiet sind außerhalb der Flächen für Maßnahmen mind. 26 Laubbäume zu pflanzen. Es sind Bäume der Qualität 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm zu verwenden.“ wird gestrichen. Sie wird durch eine neue Festsetzung ersetzt, die Baumpflanzungen in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16 cm (StU 16) in Bezug auf eine Grundstücksfläche in m² festsetzt. Vorhandene Bäume, die der genannten Mindestqualität entsprechen, werden bei der Bestimmung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.

TF 4.2 Je begonnene 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16 zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine fachgerechte Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist zu sicherzustellen.

5.13 Pflanzlisten

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der Pflanzliste 1 (Bäume) und Pflanzliste 2 (Sträucher) zu verwenden. Die Arten orientieren sich an der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten des Gehölzerlasses Brandenburg. Mit der Anpflanzung dieser Bäume und Sträucher soll die Erhaltung der regionalen, gebietsheimischen Pflanzenausstattung in ihrer genetischen Vielfalt gefördert werden. Durch das Verwenden gebietsfremder Pflanzen besteht die Gefahr, dass die ursprüngliche Anpassungsfähigkeit der bodenständigen, gebietseigenen Gehölze gefährdet und die im Verlauf der Evolution über Jahrhunderte entstandene genetische Diversität verändert wird. Im Ergebnis dieser Verfälschung können regionale Gehölze und

Gehölzgesellschaften gänzlich verschwinden und die noch vorhandene innerartliche biologische Vielfalt in erheblichem Umfang eingeschränkt werden.

Pflanzliste 1 – Bäume	
Acer campestre, Feldahorn	Prunus padus, Trauben-Kirsche
Acer platanoides, Spitzahorn	Pyrus pyraeaster agg., Wild-Birne
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Quercus robur, Stiel-Eiche
Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Salix alba, Silber-Weide
Betula pendula, Sand-Birke	Salix aurita, Ohr-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche	Salix caprea, Sal-Weide
Fagus sylvatica, Rotbuche	Salix fragilis L., Bruch-Weide
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum	Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche	Sorbus aucuparia, Eberesche
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder	Sorbus torminalis, Elsbeere
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel	Tilia cordata, Winterlinde
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus lacvis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme

Pflanzliste 2 – Sträucher	
Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Rosa corymbifera, Heckenrose
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel	Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Corylus avellana, Haselnuss	Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose
Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn	Rosa tomentosa, Filz-Rose
Crataegus laevigata, Zweiggrifflicher Weißdorn	Salix cinerea, Graue Weide
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn	Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Cytisus scoparius, Besen-Ginster	Salix purpurea, Purpur-Weide
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen	Salix triandra agg., Mandel-Weide
Prunus spinosa, Schlehe	Salix viminalis, Korb-Weide
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Rosa canina agg., Hunds-Rose	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

5.14 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verbindung mit Maßnahmen betreffend werden neu gefasst. Die die Grünfläche überlagernde Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen (waldähnliche Struktur) wird gestrichen. Die innerhalb der Grünfläche als zu erhalten festgesetzten Bäume werden in dem Bereich der als Gewerbegebiet festgesetzt wird (s. 5.3.1 Gewerbegebiet) gestrichen. Die im Norden des Plangebiets innerhalb der öffentlichen Grünfläche stehenden Bäume werden weiterhin als zu erhalten festgesetzt.

6 Flächenbilanz

Nutzung	Rechtskräftiger Plan			Geänderter Plan			Neuver- siegelung
	Fläche	GRZ*	Zulässige GF**	Fläche	GRZ*	Zulässige GF**	
Gewerbegebiet GE 1	5.662 m²	0,4	3.397 m²	<u>3.352 m²</u>	<u>0,8</u>	<u>2.681 m²</u>	<u>+564 m²</u>
Gewerbegebiet GE 2				<u>1.599 m²</u>	<u>0,8</u>	<u>1.279 m²</u>	
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	---	---	---	<u>5.582 m²</u>	<u>0,8</u>	<u>4.466 m²</u>	<u>+4.466 m²</u>
Sondergebiet	580 m²	0,4	348 m²	---	---	---	<u>-348 m²</u>
Flächen für den Gemeinbedarf Feuerwehr	2.940 m²	0,4	1.764 m²	<u>3.140 m²</u>	<u>0,8</u>	<u>2.512 m²</u>	<u>+1.968 m²</u>
Flächen für den Gemeinbedarf Rettungswachse				<u>1.525 m²</u>	<u>0,8</u>	<u>1.220 m²</u>	
Summe	9.182 m²		3.673 m²	<u>15.198 m²</u>		<u>12.159 m²</u>	<u>+6.650 m²</u>

*Grundflächenzahl, **Grundfläche (inkl. Überschreitung)

Sonstige Flächen	Rechtskräftiger Plan	Geänderter Plan	Differenz
Öffentliche Grünfläche	8.727 m²	<u>1.413 m²</u>	<u>-7.314 m²</u>
Private Grünfläche	350 m²	---	<u>-350 m²</u>
Verkehrsfläche	1.022 m²	<u>2.042 m²</u>	<u>+1.020 m²</u>
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	---	<u>628 m²</u>	<u>+628 m²</u>
Summe	10.182 m²	<u>4.166 m²</u>	<u>-6.016 m²</u>

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Neben der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht auch Themen auf der Grundlage weiterer gesetzlicher Anforderungen erörtert (z. B. Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB).

7.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

7.2.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die bislang von der Gemeinde Wendisch Rietz verfolgten Ziele zur Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion im Umfeld des Bahnhofs (Nutzbarmachung der Freiflächen als Parkanlage, als Ort des jährlichen Motorradtreffens sowie für den Fahrrad- und Skatertourismus, Flächen für einen Aussichtsturm sowie für einen Kleinkunst-Veranstaltungsort einschließlich Holzwerkstatt und Wohnhaus sowie Nebenanlagen (insbesondere Stellplätze)) konnten seit Inkrafttreten des B-Plans nicht umgesetzt werden. Heute stehen die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans den seitdem weiterentwickelten Zielen der Gemeinde u. a. der Notwendigkeit der Verortung einer Rettungswache und des Bauhofs entgegen.

Mit der 6. Änderung des B-Plans soll diesen veränderten Zielsetzungen Rechnung getragen werden. Eine baumbestandene Teilfläche des rechtskräftigen B-Plans (Flurstück 456), die bislang als Grünfläche festgesetzt ist, soll aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Hauptstraße für eine Rettungswache nutzbar gemacht werden. Für die Erweiterung der Feuerwehr auf dem Flurstück 423 soll ein Baufeld weiter gefasst werden. Auf dem Flurstück 409 soll der Bauhof entstehen, das auf dem Flurstück 458 festgesetzte Baufeld soll weiter gefasst werden. Auf bislang als Grünflächen festgesetzten allerdings baulich vorgeprägten Flurstücken sollen gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden.

7.2.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Wendisch Rietz am südlichen Ende des Scharmützelsees, nördlich der Beeskower Chaussee (Bundesstraße B 246) zwischen der Bahnlinie von Königs Wusterhausen nach Frankfurt/Oder und der Hauptstraße (Kreisstraße K 6744).

Das Plangebiet wird im Norden durch die Beeskower Chaussee und Bahngelände, im Osten durch Bahngelände, im Süden durch unbebaute Grundstücke und Waldflächen und im Westen durch die Beeskower Chaussee begrenzt.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 20 (tlw.), 283 (tlw.), 302 (tlw.), 304 (tlw.), 306, 319, 409, 412 (tlw.), 422, 423, 456, 457 und 458 (tlw.), der Flur 3 der Gemarkung Wendisch Rietz.

Die Flurstücke im Änderungsbereich befinden sich mit Ausnahme des Flurstücks 422 im Eigentum der Gemeinde Wendisch Rietz. Das Plangebiet umfasst ca. 1,93 ha.

7.2.1.2 Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet GE (auf schon bestehenden Gewerbeflächen), als Gemeinbedarfsfläche (auf schon bestehender Gemeinbedarfsfläche), als Gemeinbedarfsfläche Rettungswache (auf unbebauter Baumbestandsfläche), als Verkehrsfläche, als öffentliche Grünfläche (auf schon bestehender Grünfläche) sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg auf schon bestehender Fläche) festgesetzt.

Die mit der Planung verbundene Flächeninanspruchnahme wird in der folgenden Tabelle aufgezeigt.

Geplante Nutzung	Fläche in m ²	davon bebaubar GRZ (m ²)	davon nicht über- baubar
Gewerbegebiet GE	4.950	3.960	990
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	5.582	4.466	1.116
Fläche für den Gemeinbedarf	4.666	3.733	933
Verkehrsfläche	2.042	2.042	--
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	628	628	--
Öffentliche Grünfläche	1.496	---	1.496
Geltungsbereich	19.364	14.829	4.535

Geplante Nutzungen und Flächengrößen

7.3 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen/ Fachplänen

7.3.1 Fachgesetze

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten rechtlichen Grundlagen des Umweltschutzes, die darin formulierte Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des B-Plans dargestellt:

Schutzgut	Vorschrift	Ziele
Allg. schutzgut- übergreifende Aussagen zum Schutz der Umwelt und ihrer Bestandteile	§ 1 Abs. 5 BauGB	- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche u. umweltschützende Anforderungen berücksichtigt - Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
	§ 1 Abs. 7a, e, f, g, i BauGB	- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen - Berücksichtigung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt - sparsame, effiziente Nutzung von (erneuerbaren) Energien - Berücksichtigung der Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen
	§ 1a Abs. 3, § 5 Abs. 2a, § 9 Abs. 1a BauGB; §§ 13-18 BNatSchG	- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen Schutzgütern (Eingriffsregelung) - Festlegung und Darstellung von Kompensationsmaßnahmen
	§ 2 Abs. 4, § 2a, § 3, § 4, § 5 Abs. 5, § 6 Abs. 5, § 9 Abs. 8, § 10 Abs. 4 BauGB	- Durchführung einer Umweltprüfung bei der Erstellung von Bauleitplänen - Erstellung eines Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung und Einstellung in den Verfahrensablauf von Bauleitplänen - Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange
	§ 4c BauGB	- Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)
	BImSchG und Verordnungen; BNatSchG	- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen)

Schutzgut	Vorschrift	Ziele
		<ul style="list-style-type: none"> - Prävention hinsichtlich der Entstehung von Immissionen, Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u.ä. Erscheinungen
	§ 1a Abs. 2 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
Boden/ Fläche	§ 1 BBodSchG, BBodSchV § 1a (2) BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden - Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch den Vorrang der Innenentwicklung - langfristiger Schutz des Bodens und seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), historisches Archiv, Standort für Rohstofflagerstätten und Nutzungen - Schutz vor und Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen - Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten - sachgerechter Umgang mit kontaminierten Flächen
	§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. - Für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt wurde, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosionen sind zu vermeiden.
Wasser	§ 6 WHG	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften. - Die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung hat ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insg. zu gewährleisten; dabei sind mögliche Verlagerungen nachteiliger Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes zu berücksichtigen. - Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.

Schutzgut	Vorschrift	Ziele
	§§ 27, 31 und 47 WHG	- Verschlechterungsverbote und Verbesserungsgebote für Oberflächen- und Grundwasserkörper zur Umsetzung der Zielvorgaben der Wasserrahmenrichtlinie
	§ 54 BbgWG	- Das auf befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
	§ 1 Abs. 5 BauGB	- Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
Klima/ Luft	§ 1 BImSchG inkl. Verordnungen	- Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.
	§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG	- Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. - Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. - Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
Tiere/ Pflanzen	§ 1 Abs. 1-3 BNatSchG	- Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. - Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotop und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen. - Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotop, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.
	§ 1 Abs. 2 Nr. 3 bzw. § 20 u. 21 BNatSchG	- Beim Schutz, der Pflege, der Entwicklung und Wiederherstellung von Biotopen ist zu gewährleisten, dass die Biotop nach Lage, Größe und Beschaffenheit den Austausch und die Ausbreitung der Tiere und Pflanzen gemäß ihren artspezifischen Bedürfnissen ermöglichen. Hierfür sind entsprechend geschützte Gebiete auszuweisen, die in Verbindung mit anderen ökologisch bedeutsamen und vor Beeinträchtigungen geschützten Flächen vernetzte Systeme bilden. - Bildung eines länderübergreifenden Biotopverbunds auf mind. 10 % der Landesfläche und Förderung der Biotopvernetzung

Schutzgut	Vorschrift	Ziele
	§ 30 Abs. 2, 3 BNatSchG; § 18 BbgNatSchAG	<ul style="list-style-type: none"> - Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen/nachhaltigen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, sind unzulässig - Ausnahmegenehmigung von den Verboten (Verkehrssicherheit)
	§ 44 Abs. 1 BNatSchG	- Zugriffsverbote für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten
	Baumschutzsatzung Amt Scharmützelsee	<ul style="list-style-type: none"> - Bäume werden als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt - Nadelbäume und Robinien mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in 1,3 m Höhe über dem Erdboden; alle anderen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm - Verordnung trifft nicht zu auf: Obstbäume, Pappeln, Baumweiden und abgestorbene Bäume - Verordnung trifft Aussagen zu Schutzzweck, Geltungsbereich, Schutzgegenstand, Erhaltungspflicht, verbotenen und zulässigen Handlungen, Genehmigungen, Ersatzpflanzungen, Ausgleichszahlungen; Folgenbeseitigung und Ordnungswidrigkeiten - Die Ersatzpflanzung richtet sich nach dem Wert eines Baumes. Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität. Für jeden aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht pflanzbaren Ersatzbaum wird ein Geldbetrag festgesetzt, dessen Höhe dem ortsüblichen Preis (Ballenware) des Baumes entspricht, mit dem ansonsten die Ersatzpflanzung hätte erfolgen müssen. Mit diesem können bis zu 100 % des Bruttoerwerbspreises für Pflanz- und Pflegekosten festgesetzt werden. Der Geldbetrag ist zweckgebunden für die Pflanzung oder Pflege von Bäumen zu verwenden.
	§ 1 Abs. 5 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung und Entwicklung des baukulturellen Orts- und Landschaftsbilds - Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.
Landschaftsbild/ Erholung	§ 1 Abs. 4-6 BNatSchG	- Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.
	§ 1 Abs. 5 BauGB	- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt

Schutzgut	Vorschrift	Ziele
Mensch	§ 1 Abs. 6 Nr. 1-3; 7c BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde, sozial und kulturell ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung - Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen und Männer - Berücksichtigung der Belange von Bildungswesen, Sport, Freizeit und Erholung
	§ 50 BImSchG	- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.
	§ 1 Abs. 4-6 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung zu erhalten. - Es sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.
Kultur- und Sachgüter	§ 1 Abs. 3, § 7 Abs. 3, §§ 9, 11 BbgDSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Einbeziehung der Denkmale in die Raumordnung, Landesplanung, städtebauliche Entwicklung und Landespflege - Berücksichtigung des Denkmalschutzes bei Eingriffen bzw. Festlegung der erlaubnispflichtigen Maßnahmen sowie des Umgangs mit Funden
	§ 1 Abs. 4 Nr.1 BNatSchG	- Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, sind zu erhalten.

Rechtliche Grundlagen und Ziele der Fachgesetze und deren Berücksichtigung im B-Plan

7.3.2 Fachpläne

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Fachpläne, die darin formulierten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des B-Plans dargestellt:

Fachpläne und Ziele	Berücksichtigung im B-Plan (bezogen auf die Schutzgüter)							
	Natura 2000-Gebiete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflanzen	Orts-, Landschaftsbild	Mensch	Kultur-, Sachgüter
Landesentwicklungsplan LEP HR								
Gewerbliche Bauflächen sind bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten		X	X			X	X	

Fachpläne und Ziele	Berücksichtigung im B-Plan (bezogen auf die Schutzgüter)							
	Natura 2000- Ge- biete	Fläche und Boden	Wasser	Klima	Tiere und Pflan- zen	Orts-, Land- schafts- bild	Mensch h	Kultur-, Sach- güter
an geeigneten Standorten zu entwickeln. > Durch die Lage des Plangebiets in Ergänzung gewerblicher Bauflächen können Nutzungskonflikte minimiert und eine sehr gute Anbindung (Straße/Bahn) gesichert werden. Siedlungsentwicklung unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur und innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete > Die vorgesehene Planung steht im räumlichen Kontext zum vorhandenen Gewerbegebiet und ist an die Bundesstraße B 246 gut erschlossen und befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes.								
LEPro 2007 - 1. Änderung								
Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienenengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren		x	x			x	x	
Landschaftsprogramm LaPro Bbg								
Erholung: Abstimmung der Erholungsnutzung mit den Schutz-, Pflege- und Entwicklungszielen. Landschaftsbild: Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters/ bewaldet					x	x	x	x
Integrierter Regionalplan Oderland-Spree								
Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung; Vorentwurf		x					x	
FNP Gemeinde Wendisch-Rietz								
Darstellung als Gewerbegebiet (Feuerwehr), Sondergebiet Tourismus, Grünfläche, Verkehrsfläche		x			x	x	x	
B-Plan „Bahnhofsvorplatz“								
Festsetzung als Gewerbegebiet (Feuerwehr), Sondergebiet Tourismus, Grünfläche, Verkehrsfläche		x	x	x	x	x	x	x

Relevante Fachpläne und deren Berücksichtigung im B-Plan

7.4 Methodik der Umweltprüfung

Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird entsprechend Anlage 1 zum BauGB zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, durchgeführt. Dazu wird das komplexe Themengeflecht „Umwelt“ nach den

einzelnen Schutzgütern untergliedert und unter Berücksichtigung schutzgutspezifischer Umweltziele und Wirkräume analysiert. Auch wird eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegeben.

Hieran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung an. Hierzu werden die möglichen erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen und Wechselwirkungen, beschrieben. Den aufgeführten relevanten Umweltschutzziele wird dabei Rechnung getragen; insbesondere dienen sie als Beurteilungsmaßstäbe für die Umweltverträglichkeit.

Es folgen u. a. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Die jeweils schutzgutbezogene Abarbeitung erfordert abschließend eine die einzelnen Umweltauswirkungen in Beziehung setzende Gesamtbeurteilung, die in enger Verbindung mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB) vorgenommen wird.

Des Weiteren beinhaltet der Umweltbericht die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Erläuterung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen. Die Aussagen des Artenschutzfachbeitrages sowie die entsprechenden artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen fließen in den Umweltbericht ein.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen und der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung bildet der rechtskräftige B-Plan mit den Festsetzungen der 4. Änderung die Grundlage der Betrachtung. Ein Ausgleichsbedarf besteht für Eingriffe, die über die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes hinausgehen.

7.5 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen Untersuchungsumfang

7.5.1 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang bzw. der Betrachtungsraum für potenzielle Auswirkungen auf den Umweltzustand gliedert sich in folgende Bereiche auf:

Schutzgut	Untersuchungsumfang/ Betrachtungsraum
Boden	innerhalb der Plangebietsgrenze
Arten/ Biotope	Vögel innerhalb der Plangebietsgrenze Fledermäuse bis 20 m außerhalb der Plangebietsgrenze Biotopkartierung innerhalb der Plangebietsgrenze
Wasser/ Grundwasser	Bodenwasser innerhalb der Plangebietsgrenze Grundwasser innerhalb der Plangebietsgrenze
Klima/ Lufthygiene	innerhalb der Plangebietsgrenze
Mensch/ Erholung	
Landschafts-/ Ortsbild	bis 200-300 m außerhalb der Plangebietsgrenze
Kultur und sonstige Sachgüter	innerhalb der Plangebietsgrenze

7.5.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Basisszenario)

7.5.2.1 Natura-2000-Gebiete

Für Pläne oder Projekte, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes „Natura 2000“ (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des BNatSchG die Prüfung

der Verträglichkeit dieses Projektes oder Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans „Bahnhofsvorplatz“ liegt kein Natura-2000-Gebiet.

Im näheren Umfeld grenzt das Plangebiet im Westen und Süden an das LSG „Dahme-Heideseen“. Nordöstlich der Bahnanlagen grenzt das LSG „Scharmützelseegebiet“ an.

Relevante Schutzziele LSG „Dahme-Heideseen“

- Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insb. der Funktionsfähigkeit der Böden durch Sicherung und Förderung der natürlichen Vielfalt der Bodeneigenschaften, den Schutz des Bodens vor Überbauung, Verdichtung, Erosion und vor Abbau,
- der Funktionsfähigkeit eines weitgehend unbeeinträchtigten Wasserhaushaltes innerhalb eines für den Südosten Brandenburgs bedeutsamen Wassereinzugs- und Grundwasserneubildungsgebietes, ...
- der Reinhaltung und Verbesserung der Luft sowie der Erhaltung und Stabilisierung des Regional- und Lokalklimas,
- der naturnah ausgebildeten Wälder, insbesondere der Bruchwälder und grundwassernahen Niederungswälder sowie der Eichenmischwälder und Kiefernwälder,
- die Sicherung und Entwicklung einer naturverträglichen Erholungsnutzung im Einzugsbereich des Großraums Berlin, unter Berücksichtigung und Einbindung der vorhandenen dörflichen Strukturen und der Naturausstattung;

7.5.2.2 Fläche, Boden

Das Plangebiet ist zum Teil bereits bebaut. Teile des Plangebiets sind als Gewerbefläche, Sondergebiet, Gemeinbedarfs und Grünfläche festgesetzt. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Plans „Bahnhofsvorplatz“ umfasst 19.364 m².

Geologie, Boden

Das Untersuchungsgebiet befindet sich großräumig, geologisch betrachtet im Berliner Urstromtal mit periglaziär-fluviatilen Äquivalenten, z. T. weitflächig vermoort, z. T. überdünt. Kleinräumig betrachtet liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Untereinheit Beeskower Platte (Untereinheit 824) innerhalb der Haupteinheit „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ (Haupteinheit 82).

Die Böden bestehen aus periglaziale bis fluviatile Fein- und Mittelsanden bzw. Sand, überwiegend fein- und mittelkörnig, z. T. schluffig. Die Baugrunduntersuchung zeigt zwei wesentliche Schichten: die 1. Schicht besteht aus einer humosen Deckschicht mit nichtbindigen Beimengungen an Sanden. Die 2. Schicht besteht aus gewachsenen Mittelsanden mit Nebenanteilen von Fein- und Grobsanden.

Altlasten

Eine zentrale Teilfläche des Änderungsbereichs ist im Altlastenkataster des Landkreises Oder-Spree unter der Nr. 214671205 als Altlastenverdachtsfläche registriert. In Folge einer früheren Holzelementeproduktion auf der Fläche werden dort Bodenverunreinigungen mindestens durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Schwermetalle angenommen. Die belastete Fläche wird im B-Plan entsprechend gekennzeichnet.

Die zu beanspruchenden Flächen sind vor der Umsetzung der geplanten Nutzungen auf Schwermetalle, Arsen, Benzo(a)pyren, MKW, DDT und Hexachlorbenzol gemäß Bodenschutzverordnung zu untersuchen. Abhängig von der Erheblichkeit der Belastung und der vorgesehenen Nutzung sind ggf. Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen. Gemäß §§ 30 und 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) sind bei Bauarbeiten festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte

Abfälle und Auffüllungen der unteren Abfallwirtschaftsbehörde/ unteren Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) des Landkreises Oder-Spree zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.

Nutzungsstruktur und Versiegelung

Im westlichen Teil des Gebiets befindet sich das zweigeschossige Gebäude der Feuerwehr der Gemeinde Wendisch Rietz mit einer eingeschossigen Fahrzeughalle, den zugehörigen Bewegungsflächen und Stellplätzen.

Im südlichen Bereich des Gebiets befinden sich die eingeschossigen Gebäude einer Autowerkstatt, einer Bootswerkstatt sowie ein Lager. Zwischen dem Lager und den Werkstattgebäuden befindet sich eine asphaltierte bzw. betonierte Fläche, die für die Stellplätze genutzt wird.

In der Mitte des Plangebiets steht ein 46 m hoher Funkmast. Im nördlichen Teil des Gebiets steht ein leerstehendes zweigeschossiges Wohngebäude mit Flachdach.

Die baulich vorgeprägten Flächen sind im Norden und im Osten von baumbestandenen Flächen begrenzt. Daran grenzen in Richtung Osten ehemalige Bahnflächen an die sich heute weitestgehend als begrünte Wiesenflächen darstellen. Einzelne Flächen sind mit Betonplatten befestigt.

Die Bewertung des Bodens erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

Als Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind solche zu nennen, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind mit Ausnahme des Flurstücks 456 (waldartiges Flurstück) und der Flurstücke 20, 283, 302, 306 und 412 (öffentliche Grünanlage/ Landreitgrasflur) keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden. Letztere sind anthropogen stark verändert (ehemalige Gleisanlagen, aber dennoch für die Grundwasseranreicherung von Bedeutung. Ca. 43,7 % der Plangebiets sind bereits überbaut oder versiegelt/ teilversiegelt.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist davon auszugehen, dass die wesentlichen Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches auf den unversiegelten Plangebietsflächen durchschnittlich vorhanden sind. Insofern hat der Boden in diesem Bereich für den Stoff- und Wasserhaushalt keine hervorgehobene Bedeutung. Im zentralen Bereich des Plangebiets befindet sich darüber hinaus eine Altlastenverdachtsfläche.

Als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte kann das Plangebiet nicht herangezogen werden, da die Fläche weitgehend als Gewerbefläche und Gemeinbedarfsfläche bereits genutzt wird, die nördlichen bzw. nordöstlichen unversiegelten offenen Wiesenflächen parallel zum Geh- und Radweg sind anthropogen stark verändert durch Aufschüttungen und Resten von Bahnanlagen. Einzig die kleine waldartige Fläche im Norden birgt noch Böden mit Bedeutung als Lebensraum und als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte.

Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung und Versiegelungen ist im Bereich der derzeit unversiegelten Flächen als mittel (offene Wiesenflächen) bis hoch (waldartiger Baumbestand) zu bezeichnen.

Nutzung	Fläche in m²	Anteil
Vegetationsfläche	10.909	56,3 %
versiegelte Fläche	8.455	43,7 %
Geltungsbereich	19.364	100,0 %

Fläche, Boden – Versiegelungsgrad Bestand (real, digital zeichnerisch ermittelt)

B-Plan 4. Änderung (rechtskräftig)				
Nutzungsausweisung/ Flächeninanspruchnahme	Fläche in m²	GRZ	Überbaubare Fläche in m²	Nicht überbaubare Fläche in m²
GE	5.662	0.4 + 0.2	3.397	2.265
GEE	--	--	--	--
Sondergebiet	580	0.4 + 0.2	348	232
Gemeinbedarf	2.940	0.4 + 0.2	1.764	1.176
Straßenverkehrsfläche	1.022		1.022	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	--		--	--
Öffentliche Grünfläche	8.810			8.810
Private Grünfläche	350			350
Summe	19.364		6.531	12.833

Nutzungsausweisung, zulässige Überbauung 4. Änderung B-Plan

Für die Betrachtung der Umweltauswirkungen auf den Boden (Eingriffserheblichkeit Versiegelung) sind die Nutzungsausweisungen und zulässigen Grundflächen relevant.

Nutzung	Fläche in m²	Anteil	Bedeutung Bodenfilter, Versickerung	Bedeutung Lebensraum
Vegetation/ waldartige Fläche	1.525	8,0 %	sehr hoch	hoch
Vegetation/ Landreitgras, öffentl. Grünfläche, Baumreihe, anthropogen verändert	7.296	37,7 %	hoch	mittel
Vegetation/ sonstige	2.057	10,6 %	gering	gering
Gebäudefläche	1.345	6,9 %	ohne	ohne
Sonstige versiegelte Fläche*	7.141	36,8 %	ohne	ohne
Geltungsbereich	19.364	100,0 %		

* z. T. Altlastenverdachtsfläche

Fläche, Boden – Bedeutung für Naturhaushalt – Bestand

7.5.2.3 Wasser

Grundwasser

Seinem hydrostatischen Druck entsprechend liegt das mittlere Grundwasserdruckniveau (MW) im Plangebiet bei ca. 39 m ü. NHN.

Die Sickerwasserraten sind im kiesigen Boden bis schwach lehmigen Sand recht hoch, so dass die Plangebietsfläche grundsätzlich für die Grundwasserneubildung von Bedeutung ist, jedoch ist das Grundwasser damit auch relativ ungeschützt gegen Schadstoffeinträge (je nach ze HGW). Der aktuelle Grundwasserstand an der Grundwassermessstelle gemessen am 22. Juli 2024 liegt bei 1,45 m u. GOK (40,42 m ü. NHN)¹².

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich keine Oberflächengewässer.

7.5.2.4 Klima/ Luft/ Lufthygiene/ Licht/ Strahlung/ Schall

¹² Geotechnischer Bericht, Geotechnik Berlin-Brandenburg, Reichenwalde, 29.8.2024

Das Plangebiet ist naturräumlich den ostbrandenburgischen Platten und damit makroklimatisch dem noch maritim beeinflussten Binnenland zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahresmittelltemperatur liegt bei 8,7° C, es ist im Jahresmittel mit Niederschlägen von ca. 580 mm zu rechnen.

Die Plangebiet ist als klimatisch und lufthygienisch unbelasteter Raum einzustufen, da keine Großemittenten oder stark immissionsbelastenden Verkehrswege im näheren oder mittelbaren Umfeld vorhanden sind. Zu den lufthygienischen Verkehrsbelastungen der Beeskower Chaussee liegen keine Messwerte vor. Voraussichtlich liegen jedoch relativ gute Austauschverhältnisse vor, da das Plangebiet im Süden von Wald und waldartigen Flächen umgeben ist, im Norden schließen sich die Flächen des Scharmützelsees an. Innerhalb des Plangebietes fungieren das waldartige Flurstück im Norden sowie die Baumreihe und Gehölze, die sich von Nord nach Südost erstrecken.

Bewertung: Das Plangebiet hat hinsichtlich der Klimafunktionen eine mittlere bis hohe klimatische Bedeutung.

7.5.2.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Pflanzen/ Biotoptypen

Die Zuordnung von Teilflächen des Untersuchungsgebietes in Biotoptypen erfolgt gemäß Biotopkartierung Brandenburg. [vgl. LUA 2007, 2007a] Die Biotopkartierung erfolgte im September 2023. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach den anerkannten Kriterien

- Gefährdung/ Schutzstatus gemäß Naturschutzgesetzgebung (Zusatzkriterium)
- Vorkommen gefährdeter oder seltener Arten
- Seltenheit
- Vielfalt i. S. v. Arten- und Struktureichtum
- Regenerationsfähigkeit

Kriterium	Ausprägung	Werpunkte	Kriterium	Ausprägung	Wertpunkte
Seltenheit	Biototyp häufig, ohne Repräsentativcharakter i. Naturraum	1 gering	Vielfalt	Biototyp teilweise / ganz pflanzenlos; weit verbreitete, naturraumspezifische Arten	0 gering
	Aktuell häufiger, im Naturraum repräsentativer Biototyp	2 mittel		Biototyp überw. aus weitverbreiteten, naturraumspezif. Arten, Anteile überregional, zurückgehend. o. gefährdeter Arten	1 mittel
	Aktuell zerstreut vorkommender, im Naturraum repräsentativer Biototyp	3 hoch		Biototyp mit meist höheren Anteilen naturraumtyp. Arten, gefährdete Arten regelmäßig vorkommend	2 hoch
	Aktuell seltener, im Naturraum repräsentativer Biototyp	4 sehr hoch		Biototyp mit meist hohen Anteilen naturraumtyp. Arten, zahlreiche gefährdete Arten vorkommend	3 sehr hoch
Regeneration	1-5 Jahre - kurze Regenerationszeit gut regenerierbar/ohne Vegetation	1 ohne/gering	Vorkommen seltener Arten	Biototyp ohne Vorkommen gefährdeter Arten	1 ohne/gering
	6-30 Jahre – mittlere Regenerationszeit	2 mittel		Biototyp mit Vorkommen gefährdeter/pot. gefährdeter Arten	2 mittel
	31-80 Jahre – lange Regenerationszeit	3 hoch		Biototyp mit Vorkommen stark gefährdeter Arten	3 hoch
	> 80 Jahre – sehr lange Regenerationszeit (bis annähernd unersetzbar)	4 sehr hoch		Biototyp mit Vorkommen vom Aussterben bedrohter Arten	4 sehr hoch
Schutzstatus: §					
Biotop-Wertung					
Ausprägung				Wertpunkte	Wertstufe
Optimale Bedingungen für zahlreiche Pflanzen und Tiere, insbesondere für spezialisierte, an diesen Biototyp gebundene Arten, viele Arten der Roten Liste und streng zu schützende Arten der FFH- und Vogelschutzrichtlinie, Schutzstatus BNatSchG				14 - 16	4 sehr hoch
Optimale Bedingungen für zahlreiche Pflanzen und Tiere, Biototyp ist wichtiges Teilhabitat (Brut-, Laich-, Nahrungs-, Deckungshabitat, Vorkommen von Rote-Liste-Arten				11 - 13	3 hoch

Kriterium	Ausprägung	Wertpunkte	Kriterium	Ausprägung	Wertpunkte
Geeignete Bedingungen für zahlreiche Pflanzen und Tiere, keine lebensraumspezifischen, sondern häufig anzutreffende Arten		7 - 10			2 mittel
Keine bzw. nur wenig geeignete Lebensbedingungen für Tiere, keine bzw. wenige Arten („Allerweltsarten“)		3 – 6			1 ohne/gering

Biotopbewertung - Schema

In der folgenden Tabelle sind die ermittelten Biotoptypen mit ihrer Codierung und Bezeichnung sowie Größe, Flächenanteil und Schutzstatus aufgelistet.

Biotopcode	Biotoptyp	Fläche in m²	Anteil	Schutzstatus/ Biotopwert
03 Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren				
03200 Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren				
03210	Landreitgrasfluren	4.216	21,8 %	_/ gering
05 Gras- und Staudenfluren				
05100 Feuchtwiesen, Feuchtweiden				
05162	Artenarmer Zier-/ Parkrasen	2.266	11,6 %	_/ gering
07 Laubgebüsche, Feldgehölze, Allee, Baumreihen und Baumgruppen				
07140 Allen und Baumreihen				
071421	Baumreihen, mehr o. weniger geschlossen, Überwiegend heimische Baumarten	815	4,3 %	gefährdet/ hoch
08 Wälder und Forsten				
08600 Nadelforsten mit Laubholzarten				
08681	Nadelholzbestand Kiefer mit Laubholzart Eiche	1.525	8,0 %	_/ mittel
10 Biotope der Grün- und Freiflächen				
10100 Parkanlagen, Friedhöfe				
101011	Grünanlage unter 2 ha (fast ausschließlich Rasen)	1.623	8,3 %	_/ gering
10270 Gärtnerisch gestaltete Freiflächen (Begleitbiotop von 12300 und 12600)				
10273	Hecke (geschnitten)	433	2,2 %	_/ gering
12 Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen				
12300 Industrie-, Handels-, Dienstleistungs-, Gemeinbedarfsflächen				
12310	Gewerbe-, Dienstleistungs-, Gemeinbedarfsgebäude	1.345	6,9 %	_/ ohne
12600 Verkehrsflächen				
12611	Pflasterstraße, Stellplatz, Zufahrt	1.001	5,1 %	_/ ohne
12612	Straße mit Asphalt- oder Betondecke	4.975	25,8 %	_/ ohne
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung, Schotter, verdichtet	373	1,9 %	_/ ohne
12654	Weg, versiegelt (Asphalt, Beton)	792	4,1 %	_/ ohne
Geltungsbereich		19.364	100 %	

Biotoptypen – Bestand (real, digital zeichnerisch ermittelt)

03 Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren

03200 Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren

03210 Landreitgrasfluren

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze schließt sich an die öffentliche Grünanlage eine ausgedehnte Landreitgrasflur (*Calamagrostis epigejos*) an. Vereinzelt kommen Kiefern (*Pinus sylvestris*) oder Sand-Birke (*Betula pendula*) auf, der Gehölzanteil ist jedoch weit unter 10 %.

Innerhalb der Flächen sind Reste alter Nutzung (vermutlich Bahnnutzung) zu finden (Signalanlage, Betonplatten) und sonstige anthropogene Einflüsse (Aufschüttungen, Überwachsen).

Biotopwert: Der Biotoptyp ist nicht selten und nicht geschützt in Brandenburg. Der Biotopwert ist gering.



Blick von Süd¹³



Blick von Nord¹⁴

05 Gras- und Staudenfluren

05100 Feuchtwiesen, Feuchtwiden

05162 Artenarmer Park- und Zierrasen

Auf Restflächen der Feuerwehrfreiflächen und den unbebauten Flächen um den Funkmast und die Autowerkstatt wurden Scherrasen- oder Zierrasen festgestellt. Das Biotop nimmt eine Fläche von 11,7 % ein.

Biotopwert: Der Biotoptyp ist in Brandenburg nicht geschützt und ist nicht selten. Der Biotopwert wird mit gering eingestuft.

07 Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen

07142 Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen, in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten

Ein Band aus Silber-Pappeln (*Populus alba*), Zitter-Pappeln (*Populus tremula*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), vereinzelt Aufwuchs aus Sand-Birke (*Betula pendula*) sowie Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) zieht sich von Nord nach Süd und trennt die Landreitgrasflur von den Gewerbeflächen. Das Biotop nimmt eine Fläche von ca. 4,3 % ein.

Biotopwert: Der Biotoptyp ist in Brandenburg nicht geschützt, gilt jedoch als gefährdet. Der Biotopwert wird mit hoch eingestuft.



Blick von Nordost¹⁵ (AGU GOLDMANN)

¹³ AGU Goldmann

¹⁴ AGU Goldmann

¹⁵ AGU Goldmann

08 Wälder und Forsten

08600 Nadelforste mit Laubholzarten

08681 Nadelholzbestand Kiefer mit Aufwuchs aus überwiegend Eiche

Flurstück 456 ist geprägt durch alten Kiefernbestand (*Pinus sylvestris*). In den unteren Schichten ist Aufwuchs aus Eichen (*Quercus petraea*) und vereinzelt aus Scheinakazie (*Robinia pseudoacacia*) und Birke (*Betula pendula*) zu finden. Auf der Bodenschicht herrschen Gräser wie Drahtschmiele (*Deschampsia flexuosa*), Schafschwingel (*Festuca ovina*), Landreitgras (*Calamagrostis arundinacea*) vor, an den Rändern auch aber eher vereinzelt Sommerheide (*Calluna vulgaris*). Die Fläche nimmt einen Anteil von 8 % des Plangebiets ein. Die Fläche ist keine Waldfläche nach § 2 LWaldG.

Biotopwert: Das Biotop ist nicht selten oder gefährdet in Brandenburg. Der Biotopwert ist mittel.



Blick von Nord¹⁶



Blick von Süd (westl. Rand d. waldartigen Bestands)¹⁷

10100 Biotope der Grün- und Freiflächen

101011 Grünanlage unter 2 ha

Die bereits bestehende Grünanlage auf den Flurstücken 302 (teilw.), 306 und 319 besteht aus Rasenflächen mit vereinzelt Laubbäumen und einem öffentlich nutzbaren Rad-/Gehweg am östlichen Rand der Fläche. Als Ausstattung sind Bänke und ein Picknick-Tisch zu nennen. Die Rasenfläche wird regelmäßig gemäht. Der Baumbestand (vier Exemplare) besteht aus Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Sand-Birke (*Betula pendula*). Die Anlage nimmt eine Fläche von 8,3 % des Plangebiets ein.

Biotopwert: Das Biotop ist nicht geschützt oder selten in Brandenburg. Der Biotopwert ist gering.



Blick von Nord¹⁸



Blick von Süd mit versiegeltem Weg¹⁹

¹⁶ AGU Goldmann

¹⁷ AGU Goldmann

¹⁸ AGU Goldmann

¹⁹ AGU Goldmann

Biotopwert: Der Biotoptyp ist in Brandenburg geschützt oder selten, der Biotopwert wird mit mittel eingestuft.

10270 Gärtnersch gestaltete Freiflächen (Begleitbiotop von 12300 und 12600)

10273 Hecke, geschnitten

Auf dem Gelände der Feuerwehr sind Hecken zur Einfassung des Grundstücks vorhanden, die regelmäßig geschnitten werden.

Biotopwert: Der Biotoptyp ist in Brandenburg nicht geschützt oder selten, der Biotopwert wird mit gering eingestuft.

12 Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen

12300 Industrie-, Handels-, Dienstleistungs-, Gemeinbedarfsflächen

12310 Gewerbe-/Dienstleistungs-/Gemeinbedarfsgebäude

Unter diese Biotopbezeichnung fallen alle Gebäude: Feuerwehr, Werkstatt, Lagerhalle, Funkmast, Dienstgebäude. Die Gebäude sind alle in Nutzung.

Biotopwert: Das Biotop ist in Brandenburg nicht geschützt oder selten, der Biotopwert wird mit gering/ ohne eingestuft.

Der größte Teil der Fahrwege und Bewegungsflächen des Feuerwehrgrundstücks sind gepflastert.

12611 Pflasterstraße, Stellplatz, Zufahrt/ 12612 Straße mit Asphalt- oder Betondecke/ 12652 Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung, Schotter, verdichtet/ 12654 Weg, versiegelt

Mit 36,8 % der Plangebietsfläche nehmen Fahrwege, Zufahrten, Stellflächen und sonstige befahr- und begehbare Bewegungsflächen den größten Anteil der Versiegelung ein.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich ein Geh- und Radweg aus Asphalt. Durch die Landreitgrasflur führt eine durch Betonplatten befestigter Weg.

Biotopwert: Das Biotop ist in Brandenburg nicht geschützt oder selten, der Biotopwert wird mit gering/ ohne eingestuft.



Biotope, Versiegelung Bestand (i. Original 1:500)

Tiere: Vögel/ Fledermäuse/ Reptilien/ Amphibien

Die Kartierungen zum Artenschutz wurden zwischen dem 29. März und 10. August 2023 durchgeführt und erfolgten mit 13 Kartierungen bzw. Begehungen an acht Tagen. Die gezielte Suche nach Reptilien, vor allem der europarechtlich streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) erfolgte während sechs Begehungen bei warmer (> 18°C) und sonniger Witterung.²⁰

Abschichtung: Aufgrund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen kann das Vorkommen folgender streng geschützter- bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen innerhalb der Grundstücksbrache ausgeschlossen werden:

- An Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln).
- Streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche nassidus*, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche teleius*, Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*, Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*.
- An Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo spec.*)
- Xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wegen des Fehlens geeigneter Altbäume (Alteichen, Laubbäume mit vermulmten Stellen).
- Innerhalb des Plangebietes wurde kein Hügel von staatenbildenden Wald-ameisen *Formica spec.* gefunden. [Scharon 2024, S. 9]

Brutvögel

Im Ergebnis der Kartierungen wurden sieben Arten als Brutvögel innerhalb des Plangebiets festgestellt. Weitere Arten siedeln in den umliegenden Flächen und Waldgebieten.

Nachgewiesene Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet und angrenzenden Flächen									
	Arten		Status	Trend	Nistökologie	Schutz nach BNatSchG		Gefährdung	
	Deutscher Name	Wiss. Name				§7 VRL	§44 Abs. 1 ¹⁾ geschützt	erlischt	Rote-Liste BB D
	Buntspecht	<i>Dendrocops major</i>	G	+1	Hö	§	2a	3	
	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	Rs	+1	Ba	§	1	1	
	Tannenmeise	<i>Periparus ater</i>	G	-1	Hö	§	2a	3	
	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	Rs	+1	Hö	§	2a	3	
	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Rs	0	Bo	§	1	1	
1.	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	1	+2	Bu	§	1	1	
	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	Rs	-1	Hö/Ni	§	2a	3	
2.	Amsel	<i>Turdus merula</i>	1	0	Bu	§	1	1	
	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Rs	-1	Ba	§	1	1	

²⁰ Faunistischer Fachbeitrag für die Fläche des Bebauungsplangebietes Bahnhofsvorplatz in der Gemeinde Wendisch-Rietz, Landkreis Oder-Spree, Jens Scharon, Berlin November 2024

Nachgewiesene Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet und angrenzenden Flächen									
	Arten		Status	Trend	Nistökologie	Schutz nach BNatSchG			Gefährdung
	Rotkehlchen	Erithacus rubecula	Rs	+1	Bo	§	1	1	
3.	Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	1	-1	Ni	§	2a	3	
4.	Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	1	0	Ni/Hö	§	1	1	
	Buchfink	Fringilla coelebs	Rs	0	Ba	§	1	1	
5.	Grünfink	Chloris chloris	1	-1	Bu	§	1	1	
6.	Stieglitz	Carduelis carduelis	1	-2	Ba	§	1	1	
	Girlitz	Serinus serinus	Rs	-2	Bu	§	1	1	V
7.	Goldammer	Emberiza citrinella	2	0	Bo	§	1	1	

Status/Reviere:

2 - Brutvogel/Anzahl der Reviere, G - Gast, Rs - Randsiedler (Brutvogel in unmittelbar angrenzenden Flächen)

Trend nach RYSLAVY et al. (2019):

0 = Bestand stabil, +1 = Trend zwischen +20% und +50% +2 = Trend > +50%, -1 = Trend zwischen -20% und -50% -2 = Trend > -50%

Nistökologie:

Ba – Baumbrüter, Bo - Bodenbrüter, Bu – Buschbrüter, Hö – Höhlenbrüter, Ni - Nischenbrüter

Schutz § 7 BNatSchG:

§ - besonders geschützte Art, §§- streng geschützte Art, I - Art in Anhang I der EU- Vogelschutzrichtlinie (VRL)

Rote Liste, RYSLAVY et al. (2019 u. 2020):

BB - Brandenburg, D – Deutschland, 3 - Art gefährdet, V- Art der Vorwarnliste (s. Anhang im Artenschutzbericht)

Lebensstättenschutz § 44 Abs. 1 BNatSchG:

Wann geschützt? Als:

1 = Nest oder – sofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz

2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigungen eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

Wann erlischt Schutz?

1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode

3 = mit der Aufgabe des Reviers

Nachgewiesene Brutvogelarten im Plangebiet und angrenzenden Gebieten [Scharon 2024]

Bei dem festgestellten Artenspektrum handelt es sich überwiegend um generell häufige, ungefährdete Brutvogelarten, die regelmäßig in Siedlungsbiotopen, auch in Gewerbegebieten, angetroffen werden.

Von den in der Roten Liste Deutschlands und/oder Brandenburgs als gefährdet gelistete Arten (Kategorie V=Art der Vorwarnliste) wurde der Girlitz nicht im, jedoch in unmittelbar dem Plangebiet angrenzenden Flächen festgestellt.

Innerhalb des Planungsgebietes wurde keine streng geschützte, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs eingestufte Art nachgewiesen.



Abkürzungen: A - Amsel, Gr - Gartenrotschwanz, Mg – Mönchsgrasmücke, G – Goldammer; Hr – Hausrotschwanz, Sti – Stieglitz, Gf - Grünfink

Brutvogelreviere²¹

Fledermäuse

Ein verbindliches Fledermausquartier wurde nicht festgestellt. In den Altbäumen wurden keine Baumhöhlen gefunden. Während der Brutvogelkartierungen erfolgten Einzelnachweis der Höhlenbrüter Buntspecht *Dendrocopos major* sowie Tannenmeise *Periparus ater*. Vor allem durch die Anwesenheit des Buntspechts, der verbindlich in den umliegenden Forsten brütet, kann es jederzeit zur Anlage von Baumhöhlen kommen.²²

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Die Gras- und Krautflur mit ihren halboffenen Vegetationsbeständen und kleinen Sandflächen im Osten und Süden des Plangebietes entsprechen dem Lebensraum der Art. Begünstigt wird eine Besiedelung durch die Lage unmittelbar an einer von der Zauneidechse besiedelten Bahntrasse. Entsprechend wurde innerhalb der östlich und südlich angrenzenden Ruderalfläche (Bahnbrache) ein größerer Bestand der europarechtlich streng geschützten (Art der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie) Zauneidechse *Lacerta agilis* nachgewiesen. Die Zauneidechse gehört in Brandenburg zu den gefährdeten Arten.

Benachbarte Biotoptypen

²¹ Faunistischer Fachbeitrag für die Fläche des Bebauungsplangebietes Bahnhofsvorplatz in der Gemeinde Wendisch-Rietz, Landkreis Oder-Spree, Jens Scharon, Berlin November 2024

²² Faunistischer Fachbeitrag für die Fläche des Bebauungsplangebietes Bahnhofsvorplatz in der Gemeinde Wendisch-Rietz, Landkreis Oder-Spree, Jens Scharon, Berlin November 2024

Westlich des Plangebiets grenzt die Hauptstraße sowie Waldfläche an. Im Süden sind noch waldartige Bestände vergleichbar der des Plangebiets vorhanden bzw. setzt sich die Landreitgrasflur fort. Im Osten grenzen die Bahnanlagen der Bahnlinie Grunow-Königs Wusterhausen an. In dem sich nach Süden fortsetzenden ehemaligen Bahngelände sind u. a. ein sehr klares Wasser aufweisender Teich inmitten des sandigen Bodens sowie ein mit Wasser gefülltes Betonbecken vorhanden.

Biologische Vielfalt

Mit der biologischen Vielfalt (Biodiversität) ist ein Aspekt berührt, der über die Betrachtung einzelner Arten bzw. deren Seltenheit oder deren Gefährdungsgrad hinaus größere ökosystemare Zusammenhänge betrachtet. Biodiversität umfasst streng genommen neben den Tier- und Pflanzenarten auch den Boden- und Wasserhaushalt.

Jedes neue Vorhaben greift in Lebensräume von Pflanzen und Tieren eines definierten Planungsgebiets ein, die als Gesamtheit die lokale und regionale Biodiversität repräsentieren. In der Planungspraxis werden überwiegend nur bestimmte Arten (z. B. gefährdete Singvögel) oder Lebensraumtypen (Biotope) betrachtet, wobei für die Bewertung der Bedeutung oft nur deren Seltenheit oder der Gefährdungsgrad berücksichtigt werden. Bei der Planung von Vorhaben sind daher ganze Lebensgemeinschaften zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall des B-Plans „Bahnhofsvorplatz“ handelt es sich überwiegend um ein geringes Spektrum an vegetationsgeprägten Lebensräumen, große Flächenanteile werden bereits gewerblich oder für den Gemeinbedarf genutzt und sind entsprechend versiegelt.

Ohne quantitative Wertstufungen vorzunehmen kann festgestellt werden, dass die biologische Vielfalt im Plangebiet eher gering bis durchschnittlich ausgeprägt ist.

7.5.2.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Gemeinde Wendisch Rietz. Der Scharmützelsee als großes Landschaftsbild prägendes Element liegt in ca. 100 m Luftlinie entfernt, ist jedoch nicht unmittelbar wahrnehmbar, da die Uferzone mit Einzelhausbebauung besetzt ist. Zwischen See und Plangebiet erstrecken sich Bahn- und Gleisanlagen und des nahegelegenen Bahnhofs.

Das Plangebiet selbst ist bereits durch Gewerbe- und Gemeinbedarfsgebäude- und -flächen in Anspruch genommen, so dass das Plangebiet bereits eher baulich geprägt ist.

7.5.2.7 Mensch/ Bevölkerung/ menschliche Gesundheit/ Erholung

Mensch/ Erholung

Das Plangebiet ist eine überwiegend gewerblich genutzt bzw. durch die Feuerwehr der Gemeinde. Im Norden ist eine kleine öffentliche Grünanlage ausgewiesen. Die Fläche liegt jedoch deutlich außerhalb der Wohngebiete und ist daher für die Naherholung weniger relevant. Die Umgebung von Wendisch Rietz bietet mit dem Scharmützelsee und den Wäldern hervorragende Erholungsmöglichkeiten.

Durch seine Lage außerhalb des engeren Gemeindegebiets und direkt an zwei Hauptverkehrsstraßen und einer Bahnlinie gehen keine direkten Belastungen vom Plangebiet auf Wohngebiete oder Erholungsflächen aus.

7.5.2.8 Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmale, Baudenkmale

Archäologische Kulturdenkmale sowie sonstige Sachgüter sind im Bereich des B-Plangebiets derzeit nicht bekannt.

Schutzgebiete

Schutzgebiete können dem Schutzgut Sachgüter zugeordnet werden. Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen und sonstigen Schutzgebiete. Das Plangebiet ist jedoch

umgeben vom Landschaftsschutzgebietsfläche: im Westen und nördlich der Bahnanlage grenzt das LSG „Scharmützelseegebiet“, Gebietsnummer 3750-602 an, südlich der Bundesstraße 246 grenzt das LSG und der Naturpark „Dahme-Heideseen“, Gebietsnummer 3848-602 an.

7.5.2.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist eine Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Null-Variante“) zu betrachten.

Die sogenannte „Null-Variante“ beschreibt die Entwicklung des Plangebietes ohne Realisierung des Vorhabens. Das Gebiet würde bei Nichtdurchführung voraussichtlich weiter in der vorliegenden und gemäß B-Plan festgesetzten Nutzung als gewerbliche Fläche und Fläche für den Gemeinbedarf bewirtschaftet werden. Weitere bauliche Verdichtungen wären auf den als GE-Fläche ausgewiesenen Bereichen mit Einschränkungen möglich. Die Null-Variante hätte allerdings auch zur Folge, dass die Festsetzungen der 4. Änderung des B-Plans langfristig umzusetzen wären, d. h. die Herstellung einer öffentlichen Grünanlage auf den zurzeit von Landreitgras geprägten Flächen im östlichen Teil einschließlich einer waldartigen Fläche im nördlichen Teil des Plangebietes sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Gewerbegebiet.

Bei Nichtdurchführung der Planung träten Probleme hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung der südlich des Plangebietes als 5. Änderung des B-Plans vorgesehenen Nutzungen auf.

7.5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In der Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sind die baubedingten Wirkfaktoren wie

- Bodenentnahme, Abgrabungen, Aufschüttungen,
- Wasserhaltung, Abfälle, Abwässer,
- Lärm, Luftverunreinigung,

die anlagebedingten Wirkfaktoren wie

- Verlust an offener oder teilversiegelter Bodenfläche,
- Veränderung des Standortklimas,
- Veränderung des Niederschlagsabflusses,
- Veränderung der Biotop- und Artenstruktur, Verlust von Biotopfläche

sowie die betriebsbedingten Wirkfaktoren

- Lärm, Luftverunreinigung und
- Nutzungsintensität, Bewegungsunruhe, Lichtverhältnisse

zu betrachten.

Ausgangssituation für die Bewertung der Umweltauswirkungen ist die 4. Änderung zum B-Plan Bahnhofsvorplatz, in dem große Flächenanteile als öffentliche Grünfläche sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung ist abhängig von der ökologischen Bedeutung bzw. Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes sowie der Intensität des Eingriffs (Wirkungsintensität) durch die geplante Nutzung. Die ökologische Bedeutung der einzelnen Schutzgüter wird basierend auf den Bewertungsindikatoren

- Vorbelastung (Beeinträchtigungen durch vorhandene Nutzungen)
- Empfindlichkeit (Regenerationsfähigkeit gegenüber Belastungen)
- Funktionserfüllung
- Schutzwürdigkeit (Seltenheit, Wiederherstellbarkeit)

abgeschätzt und in einer fünfstufigen Skala dargestellt (siehe folgendes Schema). Ebenso wird mit der Wirkungsintensität verfahren.

In der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter wird die zusammenfassende Bewertung wie folgt differenziert:

++ sehr hoch / + hoch / +- mittel / - gering / o nicht gegeben

Wirkungsinten- sität	ökologische Bedeutung/ Empfindlichkeit				
	sehr hoch	hoch	mittel	gering	sehr gering/ ohne
sehr hoch	sehr erheblich	erheblich	bedingt er- heblich	geringfügig	nicht relevant
hoch	erheblich	erheblich	bedingt er- heblich	geringfügig	nicht relevant
mittel	bedingt er- heblich	bedingt er- heblich	bedingt er- heblich	geringfügig	nicht relevant
gering	geringfügig	geringfügig	geringfügig	geringfügig	nicht relevant
sehr gering/ ohne	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant	nicht relevant

Schema Nachhaltigkeit/ Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

7.5.3.1 Kurzbeschreibung der Maßnahme/ des Planungsvorhabens

Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt der vorhandenen gewerblichen Nutzung im südlichen Teil des Änderungsbereichs und des Funkmastes im Kern des Plangebiets vor. Die Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ soll erhalten und in Richtung Osten erweitert werden.

Zur Unterbringung der Rettungswache wird im nördlichen Bereich des Plangebiets direkt an die Hauptstraße angrenzend eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Im mittleren Bereich des Plangebiets wird ein Gewerbegebiet festgesetzt in dem der Bauhof der Gemeinde untergebracht werden kann. Im östlichen Teil des Plangebiets werden bis zur Bahn weitere gewerblich nutzbare Flächen vorgesehen. Diese sollen über eine neue Erschließungsstraße erschlossen werden. Der die Bahn begleitende Fuß- und Radweg und Grünflächen im nördlichen Bereich des Plangebiets und entlang der Bahn werden gesichert.

Der B-Plan setzt seinen Geltungsbereich (Änderungsbereich) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB fest. Die Abgrenzung erfolgt so, dass die Unterbringung einer Rettungswache, des Bauhofs und weiterer gewerblicher Nutzungen erreicht werden kann. Eine langfristig gesicherte Entwicklung des Plangebiets kann so erreicht werden.

Im Änderungsbereich treten alle Festsetzungen des B-Plans „Bahnhofsvorplatz“ 4. Änderung, festgesetzt durch Satzung vom 22. Juni 2016, bekannt gemacht im Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee Nr. 10 vom 30. September 2016, außer Kraft und werden durch die Festsetzungen dieses Änderungsstatus ersetzt.

7.5.3.2 Voraussichtliche Verträglichkeit mit angrenzendem LSG „Scharmützelseegebiet“ und LSG „Dahme-Heideseen“

Der Änderungsbereich des B-Plans liegt zwischen den LSG „Scharmützelseegebiet“ und „Dahme-Heideseen“. Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb festgesetzter Schutzgebiete.

Im Rahmen der Prüfung wird überschlägig ermittelt, ob die geplante Entwicklung des Plangebiets geeignet ist, erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. Schutzgebiete zu verursachen. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete hervorruft.

Dies gilt jedoch nur, wenn verschiedene Voraussetzungen (Erfordernisse) eingehalten und Schadensbegrenzungsmaßnahmen umgesetzt werden. Diese Erfordernisse und Maßnahmen wurden

der Prüfung als Prämissen zugrunde gelegt. Ändern sich diese, muss eine erneute Prüfung vorgenommen werden.

Die auf Ebene des B-Plans umsetzbaren Maßnahmen und Erfordernisse werden durch die Planung beachtet.

Maßnahme/ Erfordernis	betroffene Art/ Lebensraumtyp	Umsetzungsebene
Minimierung der Bautätigkeiten entlang der Grenze zum LSG-Gebiet „Scharmützelsee“/ „Dahme-Heideseen“*	Brutvögel/ ggf. Fledermäuse	Bauphase
Beschränkung der Bautätigkeiten auf die Tagesstunden und Reduzierung der Baustellenbeleuchtung	Brutvögel gemäß Brutvogelkartierung	Bauphase
Vermeidung von Schadstoffeintrages in den Boden während der Bauphase (Baumaschinen)	Waldartige Fläche, Landreitgrasflächen	Bauphase
Vorgezogene Herstellung von Fledermausquartieren verschiedenen Typs und Erfolgskontrollen bei neuen Winterquartieren	Entfällt, keine Fledermausquartiere direkt im Plangebiet	Verbindl. Bauleitplanung/ Freiflächengestaltung
Schaffung von Grün-/ Gehölzflächen um GE-Flächen zur landschaftlichen Einbindung	Alle Brutvogelarten, ggf. Kleinsäugtiere	Verbindl. Bauleitplanung/ Freiflächengestaltung
Regenentwässerungskonzept	Regenwasser wird vor Ort versickert, Boden ist versickerungsfähig	Verbindl. Bauleitplanung/ Freiflächengestaltung/ Bauphase
Erstellung eines Lichtkonzeptes zur Gewährleistung einer insektenfreundlichen Freiflächenbeleuchtung entlang der Schutzgebietsgrenze	Lichtkonzept nicht erforderlich, Hinweise auf Beleuchtungsart, Plangebiet liegt nicht direkt an Schutzgebieten (Trennung durch Straßen und Bahnflächen)	Verbindl. Bauleitplanung/ Freiflächengestaltung

Maßnahmen und Erfordernisse im Plangebiet zum Schutz der Schutzgebiete LSG „Scharmützelseegebiet“ und LSG „Dahme-Heideseen“

7.5.3.3 Fläche und Boden

Grundsätzlich berührt die Inanspruchnahme von Flächen insbesondere für vergleichbare Bauvorhaben die drei Säulen der Nachhaltigkeit (relevante Kriterien):

Ökologie: Verlust von Bodenfunktionen (Schutzgut Fläche/Boden), Verlust von Freiflächen als Lebensraum (Schutzgut Arten und Biotope), Beeinträchtigung von Kaltluftströmen/Erhöhung der Überwärmungseffekte (Schutzgut Klima/Luft), Reduzierung der Grundwasserneubildung (Schutzgut Wasser), Zunahme der Verkehrsbelastung (Schutzgut Landschaftsbild/Erholung)

Ökonomie: Steigende Folgekosten für Errichtung und Erhalt von technischer Infrastruktur (Schutzgut Sachgüter)

Soziales: Erhöhung des Wegeaufwandes für Erholungszwecke und damit Erhöhung des Zeitaufwandes für Mobilität (Schutzgut Mensch)

Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Mit der Baugrunderstellung sind ein Abtrag von Oberboden für Erschließungsflächen (Straßen, Wege) und Gebäude und eine Schädigung der Bodenstruktur und der Bodenfauna auf den bislang nicht überbauten Flächen zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden durch Baufahrzeuge, in dem möglichen Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen, Schalungsöle oder Havarien von Baumaschinen.

Durch Einsatz von umweltfreundlichen Baumaschinen bzw. Baumaschinen nach letztem Technikstand sowie entsprechende, „am Bau“ übliche Handlungsanweisungen der Bauüberwachung zur Beseitigung von Verunreinigungen und Bodenverdichtungen werden baubedingte Bodenbeeinträchtigungen vermieden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Fläche stellt im großen Rahmen die Grundlage aller Handlungen einer Gesellschaft dar und ist aufgrund seiner Begrenztheit sparsam einzusetzen. Dieser sparsame Umgang mit Grund und Boden wird durch das 30-Hektar-Ziel der Bundesregierung verfolgt, welches eine Reduzierung der täglichen Versiegelung durch Siedlungs- und Verkehrsflächen bundesweit auf 30 ha bis zum Jahr 2020 fordert.²³ Das 30-Hektar-Ziel soll – ebenso wie die Bodenschutzklausel – die Flächeninanspruchnahme begrenzen und die unbebaute, unzersiedelte und unzerschnittene Freifläche im Außenbereich schützen.

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber einer Neuinanspruchnahme empfindlich, da auf diese Weise insbesondere die ökologischen Funktionen, welche die Fläche erfüllt, beeinträchtigt werden. Insbesondere ist hier die Umwandlung von Freiflächen zu bebauten bzw. versiegelten Flächen zu nennen, wodurch in vielfältiger Weise Einfluss auf den Naturhaushalt genommen wird. Es können beispielsweise die Bodenfunktionen eingeschränkt werden oder klimatische Zusammenhänge beeinflusst werden durch die Bildung von Wärmeinseln und die Zerschneidung von Kaltluftschneisen. Auch das Schutzgut Wasser wird im Hinblick auf der Anreicherung des Grundwassers durch die Inanspruchnahme und die damit verbundene Versiegelung von Flächen beeinflusst. Hier ist beispielhaft die Erhöhung des Niederschlagsabflusses zu nennen. Insgesamt zeigen sich die Empfindlichkeiten des Schutzgutes Fläche demnach vor allem durch Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter. (s. folgende Kapitel).

Mit der Umsetzung der Planungen des B-Plans 6. Änderung Bahnhofsvorplatz wird ein wesentlicher Anspruch der Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt, Flächenverdichtung im Siedlungsraum anstelle der Flächeninanspruchnahme im Gemeinderandbereich / außerhalb der Gemeinde zu realisieren. Insofern wird der *Eingriff* in das Schutzgut Fläche als *nicht erheblich* eingestuft, da eine bereits erschlossene und genutzte Fläche verdichtet wird.

Die zulässige Grundfläche wird durch die Festsetzungen des B-Plans „Bahnhofsvorplatz“ geregelt. Aus den in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen ergibt sich unter Berücksichtigung der Größe der Flächennutzungen GE, GEe und Gemeinbedarfsfläche eine rechnerische Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ I). Unter Berücksichtigung der für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von möglichen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (wie Tiefgaragen) zulässigen Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 % ergibt sich eine rechnerische GRZ (GRZ II) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen und der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung bildet der rechtskräftige B-Plan mit den Festsetzungen der 4. Änderung die Grundlage der Betrachtung. Ein Ausgleichsbedarf besteht für Eingriffe, die über die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans hinausgehen.

In der folgenden Tabelle sind die Flächenansprüche 6. Änderung und 4. Änderung dargestellt.

²³ Die Bundesregierung 2021: Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie

Schutzgut Fläche und Boden - Planung				
Nutzungsausweisung/ Flächeninanspruchnahme	Fläche in m²	GRZ I+II	Überbaubare Fläche in m²	Nicht überbaubare Fläche in m²
6. Änderung zum B-Plan				
GE	4.950	0.8	3.960	990
GEE	5.582	0.8	4.466	1.116
Gemeinbedarf	4.666	0.8	3.733	933
Straßenverkehrsfläche	2.042		2.042	--
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	628		628	--
Öffentliche Grünfläche	1.496		--	1.496
Summe	19.364		14.829	4.535
4. Änderung zum B-Plan (rechtskräftig)				
GE	5.662	0.4 + 0.2	3.397	2.265
GEE	--	--	--	--
Sondergebiet	580	0.4 + 0.2	348	232
Gemeinbedarf	2.940	0.4 + 0.2	1.764	1.176
Straßenverkehrsfläche	1.022		1.022	
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	--		--	--
Öffentliche Grünfläche	8.810			8.810
Private Grünfläche	350			350
Summe	19.364		6.531	12.833
6. Änderung Flächeninanspruchnahme/ Bodenverlust			+8.298	
6. Änderung Vegetationsverlust				-8.298
davon: öffentliche Grünfläche/ Parkanlage			-7.314	
private Grünfläche			-350	
nicht überbaubare (Grün)-Fläche			-634	

Gegenüberstellung Nutzungsmaße, FNP – 4./6. Änderung

Zum Planstand 4. Änderung des B-Plans sind 6.531 m² Überbauung mit Gebäuden, Nebenanlagen oder Straßenverkehrsflächen zulässig. Die Flächengröße an nichtüberbaubaren Flächen und sonstigen Grünflächen beträgt 12.833 m².

Die 6. Änderung zum B-Plan bereitet die Überbauung von 14.829 m² für Gebäude, Nebenanlagen, Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vor. Die Flächengröße an nichtüberbaubaren Flächen und sonstigen Grünflächen beträgt 4.535 m².

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen auf die Fläche und den Boden durch eine zusätzliche Versiegelung von ca. 8.298 m² sind als zwar als nachhaltig einzustufen. Der B-Plan bereitet durch die Flächeninanspruchnahme infolge der Versiegelung/ Überbauung nachhaltige Eingriffe in das Schutzgut Boden vor. Als Vorbelastung muss jedoch angeführt werden, dass der betroffene Boden anthropogen verändert ist (Bahnnutzung etc.) und nicht mit einem zuvor unveränderten Boden verglichen werden kann (siehe auch nachfolgende Ausführung betreff Altlastenverdacht). Insofern wird die Wirkungsintensität mit mittel eingestuft.

Die Kompensationsdefizite sind durch die finanzielle Beteiligung im gemeindlichen Flächenpools zu beseitigen. Pro Quadratmeter versiegelter Fläche sind aufgrund von Vorbelastungen des Bodens 5,00 € zum Ansatz zu bringen.

In Folge einer früheren Holzelementeproduktion auf der Fläche werden dort Bodenverunreinigungen mindestens durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Schwermetalle angenommen. Die belastete Fläche wird im B-Plan entsprechend gekennzeichnet. Die gekennzeichneten Flächen sind vor der Umsetzung der geplanten Nutzungen auf Schwermetalle, Arsen, Benzo(a)pyren, MKW, DDT und Hexachlorbenzol gemäß Bodenschutzverordnung zu

untersuchen. Insbesondere bei Eingriffen in den Boden durch Erstellung von Gebäudefundamenten o.ä. und in abhängig von der Erheblichkeit der Belastung und der vorgesehenen Nutzung sind ggf. Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen.

Gemäß § 19-24 BBodSchV werden die fachgesetzlichen Anforderungen beschrieben:

Dazu ist von je 1.000 m² Teilfläche aus den Bodenhorizonten:

- 0-10 cm unter Geländeoberkante (Kontaktbereich),
- 10-30 cm unter Geländeoberkante (erreichbarer Horizont)

jeweils eine Mischprobe, bestehend aus 20 Einzelproben, zu bilden.

Die untere Bodenschutzbehörde ist dazu vorab zu kontaktieren und das Untersuchungskonzept für die Untersuchungsbereiche vorzulegen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden sind bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Das Plangebiet soll in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), Gewerbegebiet (GE) sowie Gemeinbedarfsfläche überführt werden, von deren Nutzungen kein erhöhtes Risiko für die Entstehung von schädlichen Bodenveränderungen ausgehen wird. Die Festsetzungen des B-Plans schließen derlei Belastungen im GE und GEE aus. Mögliche, allgemein entstehende Siedlungsabfälle werden durch eine sach- und fachgerechte Entsorgung gewährleistet.

Auswirkung	Wirkfaktor	Bewertung/ Erheblichkeit
Bodenbewegung, Oberbodenabtrag und -umlagerung, Abgrabungen, Verdichtung	baubedingt	minderbar / -
Veränderung der Untergrundverhältnisse bereits anthropogen veränderter Böden	baubedingt	nicht vermeidbar / +-
Verlust von Bodenfunktionen und Fläche durch Versiegelung, Überbauung, Teilversiegelung; anthropogen veränderter Boden	anlagebedingt	nicht vermeidbar / ++
Flächenmanagement Innenbereichsverdichtung vor Außenbereichsinanspruchnahme	anlagebedingt	positiv
Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden		erheblich

Wirkungsintensität: ++ sehr hoch / + hoch / +- mittel / - gering / o nicht gegeben

7.5.3.4 Wasser

A Oberflächenwasser

Oberflächenwasser ist nicht betroffen, es gibt keine landschaftliche Vorflut oder sonstige Gewässer im Plangebiet. Der Scharmützelsee ist nicht betroffen.

B Grundwasser

Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Bei Bodenarbeiten muss sichergestellt sein, dass keine Schadstofffreisetzung in den Boden und damit potenziell in das Grundwasser ausgelöst wird, insbesondere auf den Altlastenverdachtsflächen. Der Grundwasserstand liegt ca. 1,45 m u. GOK. Bei tiefgründigen Gebäuden ist gegebenenfalls eine Grundwasserhaltungen baubedingt erforderlich, flachgründige Bebauungen werden ohne Grundwasserhaltung auskommen.

Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen auf das Grundwasser können in dem Verlust von Schalungsölen, Lösungsmitteln oder havarierenden Baumaschinen und dem Eindringen in den Grundwasserkörper eintreten. Durch die am Bau üblichen Kontrollmaßnahmen können derlei Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen auf den Boden stehen in Wechselwirkung mit Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt.

Durch Neuversiegelungen ergeben sich aufgrund des engen Wirkungsgefüges mit dem Schutzgut Boden auch Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt. Nach Realisierung der durch den B-Plan vorbereiteten Planungen werden ca. 8.298 m² Boden zusätzlich bzw. neu überbaut oder versiegelt und stehen der Grundwasseranreicherung rechnerisch nicht mehr zur Verfügung.

Das auf Dächern und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist jedoch nicht der Vorflut zuzuführen, sondern ist nach § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen.

Im Änderungsbereich existiert eine Altlastenverdachtsfläche. Im Bereich von Altlasten oder Bodenkontaminationen ist eine Niederschlagswasserversickerung über technische Anlagen unzulässig. Gegebenenfalls erforderliche weitergehende Untersuchungen entsprechend der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), dem Anhang 2, Wirkungspfad Boden-Grundwasser sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen (s.a. vorheriges Kapitel Schutzgut Fläche und Boden).

Neben einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens müssen genügend große Versickerungsflächen entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 zur Verfügung stehen.

Das Gebiet besteht überwiegend aus versickerungsfähigem Boden. Allerdings steht das Grundwasser verhältnismäßig hoch an. Zwischen dem anzunehmenden mittleren höchsten Grundwasserstand (zeMHGW) und der Unterkante einer Versickerungseinrichtung/-anlage muss ein Abstand von 1,0 m eingehalten werden (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb", Stand Okt. 2024)²⁴. § 3 der Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Gemeinde Wendisch Rietz²⁵ ist zu beachten.

Regenwassermanagement kann erreicht werden durch:

- einen offenen Rückhalt des Regenwassers zur Erhöhung der Verdunstung,
- Versickerung und Reinigung des Regenwassers über die belebte Bodenzone von Versickerungsmulden,
- Auffangen und Zwischenspeicherung in Zisternen zur Bewässerung von Grünflächen, Überlauf von Zisternen in Versickerungsmulden,
- Versickerung in den Untergrund mit Zwischenspeicherung in Rigolen ist voraussichtlich nicht möglich.

Eine detaillierte Regenwasserberechnung bzw. der Regenwasserversickerungsnachweis ist im Zuge der Genehmigungsverfahren der einzelnen Bauplanungen zu führen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser/ Grundwasser sind bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Auswirkung	Wirkfaktor	Bewertung/ Erheblichkeit
Potenz. Gefahr der GW-Verschmutzung durch Bauaktivitäten	baubedingt	vermeidbar / -

²⁴ Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.: Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“, 2024

²⁵ Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) der Gemeinde Wendisch Rietz, 2013

Auswirkung	Wirkfaktor	Bewertung/ Erheblichkeit
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung in den Bodenabtragsbereichen	anlagebedingt	ausgleichbar / +-
beschleunigter Oberflächenwasserabfluss	anlagebedingt	ausgleichbar / +-
Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers durch örtliche Versickerung	anlagebedingt	/ o
Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser / Grundwasser		gering

Wirkungsintensität: ++ sehr hoch / + hoch / +- mittel / - gering / o negativ nicht gegeben

7.5.3.5 Klima/ Luft/ Lufthygiene/ Licht/ Strahlung

Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit erhöhten Emissionen von Abgasen und Staub durch Baufahrzeuge und Erdarbeiten zu rechnen. Die Emissionen unterliegen jedoch gesetzlichen Grenzwerten sowie den einschlägigen Vorgaben zur Organisation und Durchführung von Baumaßnahmen und erstrecken sich zudem nur über einen jeweils begrenzten Zeitraum. Sie sind daher als nicht erheblich einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Nachnutzung bereits anthropogen geprägter Flächen trägt zur Vermeidung einer Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen z. B. am Stadtrand / in der offenen Landschaft bei. Im Zuge der Planung erhöht sich die Neuversiegelung gegenüber der Ausgangssituation mit 8.298 m² erheblich. Es wird insbesondere eine ca. 1.525 m² große waldartige Fläche gerodet, der eine gewisse Bedeutung hinsichtlich Temperatenausgleich, Sauerstoffproduktion und Bindung von Luftschadstoffen oder -stäuben zukommt.

Durch weitestgehende Maßnahmen zur intensiven Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen mit Bäumen und Gehölzen können negative Beeinträchtigungen gemindert werden.

Aufgrund des Nutzungscharakters der umgebenden Flächen (Wald in Westen und Süden) und der Nutzungsarten im Plangebiet werden sonstige Immissionen, insbesondere Luftverunreinigungen nicht in einem abwägungsrelevanten Maße auftreten. Kfz-Verkehre werden langfristig keine wesentlichen Emissionen ausstoßen, zumal wenn das für 2035 europaweit gesetzte Ziel, nur noch elektrisch betriebene Pkw zuzulassen, konsequent umgesetzt wird.

Es sind keine anlagebedingten erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten.

Zur Versorgung der geplanten Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen mit Wärmeenergie und damit zu möglichen Emissionen durch Hausbrand können gegenwärtig noch keine Aussagen getroffen werden.

Auswirkung	Wirkfaktor	Bewertung/ Erheblichkeit
Verlust kleinklimatisch wirksamer Gehölzfläche (waldartiger Bestand, Baumreihe) und sonstiger Vegetation (Landreitgrasfläche) zur Luftschadstoffbindung	bau-/ anlagebedingt	nicht vermeidbar/ ++
Zusätzliche Emissionen durch Verkehr und Hausbrand	anlage-/ betriebsbedingt	o
Erhöhung des Risikos der Hitzeentwicklung durch Versiegelung und Aufheizung von Gebäude- und Straßenflächen	anlagebedingt	minderbar/ +-
Anpflanzung von Bäumen (Textliche Festsetzungen)	anlagebedingt	o
Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft		gering

Wirkungsintensität: ++ sehr hoch / + hoch / +- mittel / - gering / o nicht gegeben

7.5.3.6 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Realisierung der im B-Plan vorbereiteten Planungen zum Bau Nutzungen der 6. Änderung zum B-Plan werden unbebaute Vegetationsflächen dauerhaft in Anspruch genommen.

A Tiere/ Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Baubedingte Wirkfaktoren stellen hier in erster Linie Lärmbeeinträchtigungen, Erschütterungen, optische Störungen sowie Inanspruchnahme des Lebensraums durch Baufahrzeuge oder durch Lagerung von Baumaterial und Bodenabträgen dar.

Folgende Wirkfaktoren sind zu betrachten:

- Temporäre Inanspruchnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Bautätigkeit und Baueinrichtungsflächen.
- Erhöhtes Störungspotenzial (optische Störungen, Lärmentwicklung, Erschütterungen).
- Gefahr der Tötung oder Verletzung von Brutvögeln und Fledermäusen durch Baumfällungen.
- Gefahr der Zerstörung von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln durch Baumfällungen und Gebüschrodungen sowie Zauneidechsen durch Bodenabtrag und Vegetationsverlust
- Gefahr der Tötung oder Verletzung von Tieren durch die Bautätigkeit.

Anlagebedingte Wirkfaktoren resultieren aus der Flächennutzung des Vorhabens. Als Wirkfaktor sind hier relevant:

- Dauerhafte Inanspruchnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- Dauerhafte Veränderung von Habitatstrukturen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch geänderte Vegetationsbedeckung und Versiegelung
- Gefahr des Vogelschlags an Glasfassaden

Die betriebsbedingten Wirkfaktoren resultieren Großteils aus der Nutzung und Frequentierung des Geländes. Dies umfasst:

- Lichtverschmutzung durch Straßenbeleuchtung u. ä.
- Lärmemissionen
- Verminderung der Qualität von Lebensräumen durch Nutzung und Frequentierung
- Pflegemaßnahmen wie Unkrautbeseitigung, Gehölzschnitt

Bau- und anlagebedingt verlieren insbesondere folgende Brutvogelarten besonderer Bedeutung ihre Habitatflächen:

- Mönchsgrasmücke
- Amsel
- Hausrotschwanz
- Gartenrotschwanz
- Stieglitz
- Goldammer

Das kartierte Brutrevier des Grünfinken liegt im nördlichen Teil des Plangebiet, das gegenwärtig als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist und als solche auch erhalten bleibt. Insofern besteht hier kein akuter Verlust einer/ mehrerer Brutstätten.

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zu prüfen, ob für die nach Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für europäisch geschützten Vogelarten gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie ein Tötungsverbot, ein Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. ein Verbot durch erhebliche Störung vorliegt.

Im Rahmen der „Abschichtung“ konnten die besonders geschützten Arten ausgeschlossen werden, für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit ausgeschlossen werden konnte.

Betroffenheit der europäischen Brutvogelarten und Zauneidechse

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde keine streng geschützte Art, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine Art nachgewiesen, die in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs eingestuft ist. Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen geschützt. Führt die geplante Umnutzung zur Beseitigung von Revieren, d. h. die Arten finden im Untersuchungsgebiet sowie umliegenden Flächen keine Lebens- und Fortpflanzungsstätten mehr, sind hierfür Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Das betrifft vor allem Arten der Roten Liste und Vorwarnliste sowie Arten mit einem geringen Brutbestand und abnehmenden Brutbeständen. Im B-Plangebiet trifft das nicht zu. Darüber hinaus sind Ausweichquartiere westlich der Hauptstraße (Wald) und südlich angrenzend (waldartiger Bestand) bis auf weiteres vorhanden. Östlich des Plangebiets schließen sich z.T. ungenutzte Bahnanlagen an, die z. B. für Zauneidechsen als Lebensraum und für Vögel als Nahrungs- und eingeschränkt als Brutstätte (Gebüsche) gelten.

Mit der umfassenden Entwicklung des Plangebietes von einem fast zur Hälfte vegetationsgeprägten zu einem siedlungsgeprägten Raum werden durch Beleuchtungen Lichtemissionen einschlägig, die insbesondere Insektenpopulationen nachhaltig stören werden.

Nachaktive Insekten, darunter ein Großteil der heimischen Falterarten, werden durch Lichtquellen wie Straßenbeleuchtung und hell angestrahlte Häuserwände oder Werbeflächen massenhaft angelockt. Dadurch werden die Insekten zur leichten Beute anderer Tiere oder sterben durch Kollision oder Erschöpfung. Sie fehlen als Bestäuber von Blütenpflanzen und als Glieder in der Nahrungskette. Nachaktive Tiere werden vor allem von Licht im kalten Spektrum angezogen, da sie sich eigentlich am weißlichen Licht des Monds orientieren. Je größer der Ultraviolett- und Blauanteil des Lichts, desto stärker die Anziehungskraft auf Insekten und damit die negativen Umweltauswirkungen.

Prognosen § 44 BNatSchG – Brutvögel - innerhalb des Geltungsbereichs	
Mönchsgrasmücke, Amsel, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz, Grünfink, Stieglitz, Goldammer	
Prognose u. Bewertung des Verbots zum Fang, zur Verletzung oder Tötung von Tieren gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG:	Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sind auszuschließen oder das vorhabenbedingte Risiko hierfür übersteigt nicht das allgemeine Lebensrisiko der Tiere.
Prognose und Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG:	Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:	Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang <u>nicht</u> gewahrt
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:	treffen nicht zu

Prüfung der Verbotstatbestände betroffener besonderer Brutvogelarten

Die *Zauneidechse* ist in eine Gefährdungsstufe der Roten Liste der Kriechtiere des Landes Brandenburg und der Roten Liste der gefährdeten Tiere und Pflanzen in der Bundesrepublik Deutschland (BRD) sowie in die Kategorie IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) eingestuft worden, so dass sie zu den streng geschützten Arten gehört. Dieses verbietet:

- jede absichtliche Störung dieser Arten, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten;
- jede absichtliche Zerstörung oder Entnahme von Eiern aus der Natur;
- jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.
- Art ist streng geschützt (§§)

Für die Art wird auch bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen die Betroffenheit nachgewiesen.

Prognosen gem. Anhang IV FFH-Richtlinie innerhalb des Geltungsbereichs	
Zauneidechsen	
Prognose u. Bewertung des Verbotes zum Fang, zur Verletzung oder Tötung von Tieren gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:	Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sind auszuschließen oder das vorhabenbedingte Risiko hierfür übersteigt nicht das allgemeine Lebensrisiko der Tiere.
Prognose u. Bewertung der Störungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:	Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.
Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:	Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt.
Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:	treffen nicht zu

Prüfung der Verbotstatbestände Zauneidechse

B Biotope, Pflanzen

Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Baubedingt ist mit dem Abtrag von Boden auch der Verlust der Biotopflächen für die Herstellung von Baustelleneinrichtungsflächen und die Entfernung von Bodenbelastungen und ggf. Kampfmitteln erforderlich. Der erforderliche Umfang kann im Rahmen der Umweltprüfung nicht beziffert werden und richtet sich insbesondere nach den Ergebnissen der Sondierungen.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Vegetationsbestandes können minimiert werden, wenn zur Erhaltung vorgesehene Bereiche bzw. Einzelbäume vor Beginn der Bauarbeiten nach den gültigen Regeln der Technik und gemäß R SBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) vor dem Befahren, Ablagern von Baumaterialien und sonstigen Schädigungen geschützt werden.

Bei Baufeldfreimachungen und Bauarbeiten können nicht fluchtfähige Tiere oder ihre Entwicklungsformen verletzt oder getötet werden. Dies betrifft vor allem den Zeitraum der Brut- und Fortpflanzungsphase europäischer Brutvögel (März – September). In diesem Zeitraum sind Baufeldfreimachungen generell zu vermeiden. Außerhalb dieses Zeitraums können durch artbezogene Maßnahmen wie die Prüfung des betroffenen Quartiers durch einen Sachverständigen oder das Stellen von Schutzzäunen um Baubereiche Beeinträchtigungen minimiert werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die vorhandenen vegetationsgeprägten Biotope können bau- aber auch anlagebedingt weitgehend nicht erhalten werden. Der Schutz von Einzelbäumen oder Baumgruppen kann erst mit der Phase der Baugenehmigungsplanung geklärt werden. Ziel der Planung des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE und der Gewerbegebiete GE1 und GE2 sollte es sein, markante, ortsbildprägende Altbäume oder erhaltenswerte jüngere Bäume soweit als möglich zu erhalten.

Einen erheblichen und nachhaltigen Verlust stellen der Entfall der waldartigen Fläche im Norden sowie der Baumreihe/Gehölzfläche im östlichen Plangebiet dar.

Die Planungsabsichten des 6. Änderungsverfahrens führen dazu, dass insbesondere Flächen überplant werden, auf denen eine öffentliche und eine private Grünanlage sowie Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen festgesetzt waren (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Umgrenzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und für die eine höhere GRZ ausgewiesen wird:

- Die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, einschließlich Bindungen zum Erhalt von Bäumen (hier: Baumreihe und Einzelbäume) ist zum größten Teil nicht vorhanden, einzig Flurstück 306 ist als Parkanlage realisiert.
- Die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen (hier: waldartiger Bestand) auf Flurstück 456 ist vorhanden.
- Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche auf Flurstück 456 ist als waldartiger Bestand erhalten.
- Die östliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf Flurstück 422 ist als vegetationsbestandene Fläche erhalten.
- Die südliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf Flurstück 422 wurde nicht realisiert und ist zurzeit befestigt.
- Für die Gewerbefläche wird in der 6. Änderung eine höhere GRZ (0.8) festgesetzt (ggü. 0,4 + 50 % Überschreitung)

Die festzusetzenden Baumpflanzungen werden einen positiven Effekt auf die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen haben und tragen so in geringem Umfang zu einer Beibehaltung der Artenvielfalt bei. Die Freiflächen werden somit künftig mit Einschränkungen Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere erfüllen.

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen werden als hoch eingestuft.

Entfallende Flächen der 4. Änderung für die 6. Änderung B-Plan	
Festsetzung 4. Änderung/ Festsetzung 6. Änderung	Fläche
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage; Schutzobjekt: Erhaltung Bäume (einschließlich Baumreihe, Landreitgrasfläche) > Änderung zu eingeschränktem Gewerbegebiet GEe, Straßenverkehrsfläche	6.139 m ²
Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Parkanlage, (= waldartiger Bestand), Umgrenzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen > Änderung zu Gemeinbedarfsfläche Rettungswache	1.175 m ²
Private Grünfläche (= waldartiger Bestand), Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft > Änderung zu Gemeinbedarfsfläche Rettungswache	350 m ²
Gewerbegebiet GE, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft > Änderung zu Gewerbegebiet GE1 (als Teil der nicht überbaubaren Flächen aufgrund geringerer GRZ)	509 m ²
Gewerbegebiet GE, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft > Änderung zu Gewerbegebiet GE1 (als Teil der nicht überbaubaren Flächen aufgrund geringerer GRZ)	45 m ²
Gewerbegebiet GE, nicht überbaubare Flächen (aufgrund geringerer GRZ)	80 m ²
Summe	8.298 m²

Entfallende (Biotop)-Flächen der 4. Änderung für die 6. Änderung B-Plan

Somit sind für diese Flächen Ersatzmaßnahmen zu schaffen bzw. es ist das Kostenäquivalent zur Herstellung der Flächen zu ermitteln.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden aufgrund der Flächennutzungen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand auf Biotope nicht einwirken.

C Biologische Vielfalt

Die geplanten baulichen Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Arten und Biotope wird eine Veränderung der Artenzusammensetzung mit sich bringen. Die Vegetationsbestände im Geltungsbereich sowie die Biotopstruktur werden deutlich verändert in Richtung nutzungs- und pflegeintensive Gewerbeflächen oder Gemeinbedarfsflächen. Es werden allerdings durch die Festsetzungen zur Begrünung der Plangebietsflächen kleinstrukturierte Grün- und Vegetationsflächen geschaffen, die die Artenvielfalt der derzeit ansässigen Avifauna innerhalb der Plangebietsgrenzen voraussichtlich zumindest quantitativ reduzieren wird.

Es muss Planungsabsicht sein, zur Aufwertung des Gebiets die Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten durch Integration von Naturelementen (z. B. Einzelbäume, Laubgebüsche, Hecken) in die Gestaltungskonzeption zu fördern.

Auswirkung	Wirkfaktor	Bewertung/ Erheblichkeit
Überplanung einer zuvor als öffentl. Grünfläche festgesetzten Fläche (4. Änderung: Parkanlage - Baumreihen, mehr o. weniger geschlossen, Landreitgrasfluren)	anlagebedingt	nicht vermeidbar/++
Überplanung einer zuvor als öffentl. Grünfläche festgesetzten Fläche (4. Änderung: Parkanlage mit Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen-waldartiger Bestand)	anlagebedingt	nicht vermeidbar/++
Überplanung/Verlust einer als Private Grünfläche festgesetzten Fläche (4. Änderung: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - waldartiger Bestand)	anlagebedingt	nicht vermeidbar/++
Überplanung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft - befestigt oder Rasen/Gehölze)	anlagebedingt	nicht vermeidbar/+
Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope		sehr erheblich

Wirkungsintensität: ++ sehr hoch / + hoch / +- mittel / - gering / o nicht gegeben

7.5.3.7 Orts- und Landschaftsbild

Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen lassen sich nicht vermeiden und treten nur temporär auf.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Entwicklung des eingeschränkten Gewerbegebiets und der Intensivierung des Gewerbegebiets wird die städtebaulich angestrebte Innenverdichtung umgesetzt (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Das Landschaftsbild wird sich dahingehend verändern, dass die überbaubaren Flächen einschließlich der Straßenverkehrsflächen nach Osten ausgedehnt werden. Der waldartige Bestand und die landschaftsbildprägende Baumreihe werden entfallen. Im Norden und Osten grenzen nicht genutzte und genutzte Bahnflächen an das Plangebiet an, im Süden wird sich perspektivisch mit der 5. Änderung zum B-Plan ein Sondergebiet anschließen.

Insofern verändert sich das Orts-/Landschaftsbild deutlich, aber im Zusammenhang mit der städtebaulichen Absicht, in diesem Teil der Gemeinde um den Bahnhof gemeindliche und

gewerbliche Nutzungen zu konzentrieren bildet das B-Plangebiet und die damit verbundenen Änderungsverfahren eine städtebauliche Arrondierung um den Bahnhof.

In diesem Zusammenhang stellen die Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Auswirkung	Wirkfaktor	Bewertung/ Erheblichkeit
Überplanung einer zuvor als öffentl. Grünfläche festgesetzten Fläche (4. Änderung: Parkanlage-Baumreihen, mehr o. weniger geschlossen, Landreitgrasfluren)	anlagebedingt	nicht vermeidbar/++
Fernwirkung von Gewerbegebiet, eingeschränktem Gewerbegebiet	anlagebedingt	nicht vermeidbar/++
Städtebauliche Störwirkung zwischen Planung GE, GEe-Gebiet und Wohngebieten/ Stadtraum	anlagebedingt	nicht vermeidbar/ -
Verkehrsbelastung, zusätzliche Verkehrsmengen	betriebsbedingt	/ -
Flächenmanagement Innenbereichsverdichtung vor Außenbereichsinanspruchnahme	anlagebedingt	positiv
Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild		erheblich

Wirkungsintensität: ++ sehr hoch / + hoch / +- mittel / - gering / o nicht gegeben

7.5.3.8 Mensch/ Bevölkerung/ menschliche Gesundheit/ Erholung

Bau/-abrissbedingte, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mögliche Auswirkungen auf den Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit können durch Veränderungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und vor allem des Landschaftsbildes eintreten.

Mögliche Belastungen (in der Regel anlagebedingt) können sein:

- Lärm von Gewerbe und Verkehr
- Verlust von Erholungsflächen, Verlust der landschaftsbezogenen Erholung durch z. B. Einzäunung und visuelle Störung
- Störung von landschaftlichen Charakteristika (> siehe auch Landschaftsbild)

Das Plangebiet liegt nicht direkt in einem Erholungsgebiet. Die kleine vorhandene Parkanlage liegt abseits von Wohngebieten. Die angrenzenden Bahnanlagen sowie die Bundesstraße B246 und die Hauptstraße (K 6744) wirken im Sinne einer Vorbelastung auf die Fläche und schmälern die Erholungseignung ohnehin.

Der östliche Plangebietsteil ist in der 4. Änderung zum B-Plan als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt. Mit Ausnahme der im Norden vorhandenen und zu erhaltenden Grünfläche wird der größte Teil der festgesetzten Grünfläche entfallen und damit künftig für die Erholung nicht zur Verfügung stehen. Die Lage der Fläche wäre als Erholungsfläche groß genug, um landschaftsbezogene Ausstattungen (Aufenthaltsbereiche, Sport-/ Spielflächen) zu realisieren. Die Lage der Fläche ist jedoch grundsätzlich nicht lageoptimal, insofern wird der Eingriff als bedingt erheblich eingestuft.

Eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung ist voraussichtlich nicht einschlägig bzw. eher als gering zu bewerten. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut werden als bedingt erheblich eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, die zu erwartenden Verkehrsmengen werden überwiegend über die Bundesstraße 246 und die Hauptstraße abgewickelt. Direkt betroffene Wohngebiete sind nicht vorhanden.

Auswirkung	Wirkfaktor	Bewertung/ Erheblichkeit
Verkehrsbelastung, zusätzliche Verkehrsmengen	betriebsbedingt	/ -
Verlust einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche, als Erholungsfläche nutzbar	anlagebedingt	/+/-
Störung von Wohnnutzungen durch Gewerbelärm, Verkehrslärm	betriebsbedingt	vermeidbar/o
Flächenmanagement Innenbereichsverdichtung vor Außenbereichsinanspruchnahme	anlagebedingt	positiv
Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/ Erholung		bedingt erheblich

Wirkungsintensität: ++ sehr hoch / + hoch / +/- mittel / - gering / o nicht gegeben

7.5.3.9 Kultur- und Sachgüter

Bau/-abrissbedingte Auswirkungen

Bau/-abrissbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Visuelle Beeinträchtigungen auf Kulturgüter der Gemeinde oder die Wohnbebauung z. B. am Scharmützelsee sind aufgrund der Entfernung nicht vorhanden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter sind bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	nicht relevant
--	-----------------------

7.5.3.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes, Kumulationswirkungen mit anderen Planungsverfahren

Innerhalb des bestehenden Beziehungsgeflechts zwischen den Schutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf andere weiterwirken. Es kann zur Verkettung und Steigerung von Auswirkungen kommen. Deswegen sind die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen zu betrachten.

A Mögliche Wechselwirkungen

Schutzgut Mensch-Erholung: Die menschliche Gesundheit kann durch Lärmbelastungen und luft-hygienische Belastungen aus dem durch das Vorhaben verursachten Verkehr oder Betriebsprozesse beeinträchtigt werden. Die kleine vorhandene Parkanlage ist gegenwärtig als Erholungsfläche aufgrund der entfernten Lage zu Wohngebieten und der geringen erholungsrelevanten Ausstattung nur bedingt geeignet.

Einschätzung: Innerhalb des Plangebiets ist betriebsbedingter Verkehr zu erwarten, Wohngebiete sind in direkter Nachbarschaft nicht vorhanden.

Résumé: negative Wechselwirkungen treten nicht ein.

Schutzgut Fläche und Boden: Durch zusätzliche Bebauung wird Fläche in Anspruch genommen und die Funktion Boden als Lebensraum für Flora/ Fauna und zur Grundwasseranreicherung erheblich beeinträchtigt.

Einschätzung: Es wird rechnerisch ca. 8.298 m² Fläche/ Boden zusätzlich in Anspruch genommen. Die Auswirkungen von verlorengehenden Bodenfunktionen auf Funktionen des Wasserhaushaltes wurden in den entsprechenden Kapiteln untersucht und bewertet.

Résumé: Regenwasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten oder versickert, es sind keine weiteren kumulativen Wechselwirkungen erkennbar.

Schutzgut Wasser: Durch zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird Boden versiegelt und die Grundwasseranreicherungsfunktion gemindert.

Einschätzung: Regenwasser verbleibt komplett im Plangebiet und versickert vor Ort. Durch ein, dem Ort angepasstes, zu entwickelndes Regenwasserversickerungskonzept, wird Regenwasser zurückgehalten und verdunstet und über Muldenanlagen vor Ort versickert.

Résumé: negative Wechselwirkungen treten nicht ein.

Schutzgut Klima/ Luft: Durch bauliche Verdichtung und Vegetationsverlust können Veränderungen der kleinklimatischen Situation eintreten.

Einschätzung: Durch Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen werden negative Effekte auf die künftige klimatische und lufthygienische Situation gemindert, sowie Entlastungseffekte auf die Regenwasserentsorgung. Durch geeignete Oberflächenbeläge in den Freiräumen kann der Aufheizeffekt von Materialien durch Sonnenstrahlung deutlich gesenkt/ vermindert werden.

Résumé: kleinklimatische Beeinträchtigungen wurden im Schutzgutkapitel beschrieben, es sind keine weiteren kumulativen, negativen Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern erkennbar.

Schutzgut Biotop: Der Verlust von Biotopfläche und Bäumen verändert das Landschafts-/Ortsbild und damit auch das Wohlbefinden des Menschen im Hinblick auf die Erholung.

Einschätzung: Die gefälltten Bäume können nur zu einem kleinen Teil über Festsetzungen zur Anpflanzung ausgeglichen werden. Grünfestsetzungen der 4. Änderung zum B-Plan müssen extern ersetzt werden.

Résumé: Negative Wechselwirkungen treten temporär ein. Langfristig, nach einem Entwicklungszeitraum von 20-30 Jahren werden die Kompensationsmaßnahmen ein vergleichbares Grünvolumen – allerdings an anderer Stelle - entwickelt haben.

Schutzgut Tiere (Lebensraumfunktion): Der Verlust von Biotopfläche und Bäumen (waldartiger Bestand) beeinträchtigt den Lebensraum als Brutstätte für die vorgefundenen Tierarten (hier: Brutvögel).

Einschätzung: Die gefälltten Bäume und gerodeten Gehölzflächen können im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Im B-Plangebiet werden Grün-/ Vegetationsflächen auf den nicht überbaubaren Flächen geschaffen und Bäume innerhalb des Geltungsbereichs gepflanzt. Weitere Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf dafür vorgehaltenen Kompensationsflächen extern.

Résumé: Negative Wechselwirkungen können temporär eintreten. Die vorgefundenen Tierarten können jedoch in der direkten Nachbarschaft ausreichende Ausweichquartiere finden, so dass ein erhebliches und nachhaltiges Schädigungsverbot nicht einschlägig wird.

Schutzgut Landschaftsbild / Mensch-Erholung: Schutzgut Landschaftsbild / Mensch-Erholung: Der Verlust von Flächen im Allgemeinen und Biotopfläche verändert das Landschafts-/Ortsbild und damit auch das Wohlbefinden des Menschen im Hinblick auf die Erholung.

Einschätzung: Die Flächen können im Bestand zur Erholung kaum bis gar nicht genutzt werden. Dieser Umstand verbleibt. Kompensationsmaßnahmen zur Eingrünung der Baugebiete durch Baumpflanzungen vermeiden oder mindern visuelle Beeinträchtigungen.

Resumée: Negative Wechselwirkungen treten bedingt ein.

B Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Planungen der 6. Änderung des B-Plans Bahnhofsvorplatz sind nach Anlage 1 Nr. 2 b) ff) BauGB auf die Kumulationswirkung der Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen zu betrachten.

Südlich des 6. Änderungsbereichs ist die 5. Änderung des B-Plans in der Genehmigungsphase. Das dort vorgesehene Sondergebiet benötigt eine Zufahrt, die jedoch nicht von der Bundesstraße 246 erfolgen soll, sondern über die Fläche des 6. Änderungsbereichs. In verschiedenen Varianten wurde die nunmehr vorliegende Straßenverkehrsführung festgelegt. Über ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht wird damit das südliche Sondergebiet erschlossen. Eine Kumulierung mit Auswirkungen der Vorhaben des südlichen Änderungsbereichs ist nicht erwartbar, die künftige Nutzung wird u. a. eine Hundepension sein. Weitere B-Planabsichten mit potenziell kumulierenden Wirkungen sind nicht vorgesehen.

7.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Ziel der Eingriffsregelung ist es, Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden oder zu minimieren. Sofern dieses nicht möglich ist, sind die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes – die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - zu kompensieren (§ 13 und § 15 Abs. 1, 2, 5, 6 BNatSchG).

7.5.4.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Biotope

Allgemeingültige, übergeordnete Maßnahmen

- Grundsätzliche Minimierung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Parkwegen und Stellplätzen
- Konsequente Anwendung der R SBB Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen
- Anwendung der DIN 19639 I 2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben

Tiere

Spezifische Artenschutzmaßnahmen

V1 Ökologische Baubegleitung und Fällbegleitung:

Für die Baumaßnahmen und für Bauvorbereitungen ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) kontrolliert und begleitet die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Baumfällungen sollten rechtzeitig vorher auf Baumhöhlen untersucht werden.

V2 Bauzeitenregelung:

Die Baufeldfreimachung (Beseitigung aller Vegetationsstrukturen inkl. Gehölze) erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen dem 1.10. und 28.2., sowie nach dem Abfang von Reptilien. Damit wird die Tötung von Vogel- und Fledermausindividuen sowie von Zauneidechsen vermieden.

V3 Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glaselementen:

An allen neu hergestellten Glasfassaden und -wänden ist die Spiegelung der Umgebung und/oder der Anschein freien Durchflugs (auch Eckverglasungen) durch geeignete Maßnahmen nach aktuellem Stand von Wissenschaft und Technik zu verringern. Möglich sind u. a. Markierungen, Blenden oder Jalousien sowie Mattierung, Bombierung oder profilierte Oberflächen. Permanente nächtliche Beleuchtung von Gebäuden mit Glasfassaden ist zu vermeiden. Die

Maßnahme dient der Vermeidung des Tatbestandes der Tötung von Brutvögeln gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG.

V4 Abfang und Umsetzen von Zauneidechsen:

Der Abfang erfolgt in der Aktivitätsphase (spätestens 15. April bis etwa Ende September) der Zauneidechse mit mindestens zwei Personen zeitgleich und ist solange fortzuführen, bis die Fangzahlen gegen Null gehen. Hierzu erfolgt eine enge Abstimmung mit der ÖBB sowie der zuständigen UNB.

V5 Erhalt von Habitatbäumen:

Gehölze mit einem Lebensraumpotenzial für höhlen- und spaltenbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse sind soweit wie möglich zu erhalten. Ist eine Fällung nicht zu vermeiden, greifen die Maßnahmen V2 (Bauzeitenregelung).

V6 Ökologisch vorteilhafte Beleuchtung:

Bei Neubauten oder baulichen Änderungen ist die Außenbeleuchtung ökologisch vorteilhaft zu gestalten, um störende Wirkungen auf Insekten, Vögel und Fledermäuse zu vermindern. Beschränkung von Anzahl und Ausrichtung der Lampen und Leuchten, von Beleuchtungsdauer und Lichtstärke (dimmbare Leuchtmittel!) auf das gestalterisch und funktional Notwendige, sorgfältige Wahl der Lichtfarbe mit einem möglichst geringen Ultraviolett- und Blauanteil

Vermeidung direkter Abstrahlung in den Nachthimmel und unnötiger Lichtemissionen z. B. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse, zielgerichtete Projektion und Blendschutz

7.5.4.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche und Boden

- Flächensparende und fachgerechte Lagerung von Baustoffen, Aufschüttungen und Ablagerungen (anfallender Erdaushub, Abbruchmaterial)
- Anwendung der DIN 19639 | 2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- Vermeidung von Verunreinigungen des Bodens durch Bau-, Betriebs- und Hilfsstoffen während des Baubetriebs
- Fachgerechte Entsorgung der anfallenden Baureststoffe gemäß EBV/ Mantelverordnung
- Sorgfältige Wartung und Pflege der Maschinen, Fahrzeuge und Baustofflager nach dem heutigen Stand der Technik
- Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs, unbrauchbarer Boden ist fachgerecht zu entsorgen gemäß DIN 18915 | 2018-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten
- Grundsätzlich flächensparende Bauweise
- Wiederverwendung von geeignetem Boden/ Oberboden
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge auf Parkwegen und Stellplätzen

7.5.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Verunreinigungen des Bodens durch Bau-, Betriebs- und Hilfsstoffen während des Baubetriebs
- Fachgerechte Entsorgung der anfallenden Baureststoffe gemäß EBV/ Mantelverordnung
- Sorgfältige Wartung und Pflege der Maschinen, Fahrzeuge und Baustofflager nach dem heutigen Stand der Technik
- Grundsätzlich flächensparende Bauweise

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge auf Parkwegen und Stellplätzen
- Das auf den Dach- und Wegeflächen anfallend Niederschlagswasser ist gemäß Hinweisen in der Begründung zum B-Plan auf den Grundstücksfreiflächen zu versickern.

7.5.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und Luft

- Minderung von Schadstoffemissionen in die Luft durch Baufahrzeuge und -maschinen durch größtmöglichen Einsatz von Maschinen mit neuester Filtertechnologie oder Elektrofahrzeugen/-maschinen
- Einsatz und Verwendung von Oberflächenbelägen (Straße, Wege, Plätze) und Gebäude-Bau-elementen (Fassaden) aus stark sonnenreflektierenden Materialien, um größtmöglichen Albedo-Effekt zu erzielen. Sonnenreflektierende Materialien mindern den Aufheiz-/ Aufwärmeeffekt durch Sonneneinstrahlung und Reduzieren somit die Lufttemperaturen insbesondere an Hitzetagen/ in der Nacht.

7.5.4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Minimierung von visuellen Störwirkungen durch Bauzäune, Absperrungen, Bauschildern in Bezug auf Standortwahl, Farbgebung, Umgebung.
- Minimierung von Störquellen für Ortsbildstörungen durch entsprechende Dimensionierung der Beleuchtung in Höhe, Anzahl und Wahl der Beleuchtungsmittel, ohne die Personensicherheit zu gefährden.
- Textliche Festsetzung TF 3.1: Es wird eine Mindestbepflanzung von Bäumen je m² Grundstücksfläche in GEe- und GE-Gebieten festgesetzt.

7.5.4.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen, Bevölkerung

Minimierung von Lichteinwirkungen, Reduzierung von Anzahl und Höhe von Lichtquellen

7.5.4.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind für das Schutzgut keine spezifischen Maßnahmen erforderlich, da eine Betroffenheit nicht festgestellt wurde.

7.5.4.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen wurden zwar nicht für den Standort entwickelt, jedoch für die interne Führung der Straßenverkehrsfläche, insbesondere um das Sondergebiet des 5. Änderungsbereichs des B-Plans zu erschließen. Als flächenmäßig günstigste Variante wurde die vorliegende Ausführung bewertet. Da das Plangebiet bereits über eine gewerbliche und gemeindliche Bebauung (Lagerflächen und -hallen, Funkmast, Feuerwehr) mit entsprechender technischer Infrastruktur verfügt, ist der Ausbau dieses Standortes vor Inanspruchnahme eines z. B. nicht bebauten anderen Grundstückes zu bevorzugen.

7.5.4.9 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Alle Heizungssysteme sind nach den jeweils aktuellen Gesetzesständen (z. B. EEG Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG, Stand 2023) auszurichten. Es treten keine Emissionen ein. Die Art und die Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung sind gegenwärtig quantitativ nicht erfassbar.

7.5.4.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Es ist davon auszugehen, dass auf geeigneten Dachflächen die Anlage von Photovoltaikanlagen realisiert wird. Dadurch kann ein Teil des Energiebedarfs (Strom) aus Solarenergie abgedeckt werden. Durch Emissionsreduzierung fossiler Brennstoffe wird zu einer positiven klimarelevanten Wirkung beigetragen.

7.5.4.11 Darstellungen von sonstigen Plänen, insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts sind nicht einschlägig.

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

Bau-/abriss-, anlage- und / oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Lärm, Licht oder Wärme sind in den betreffenden Schutzgütern bereits behandelt. Eine per Rechtsverordnung festgelegter Immissionsgrenzwert liegt nicht vor.

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

Bau-/abriss-, anlage- und / oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Lärm, Licht oder Wärme sind in den betreffenden Schutzgütern bereits behandelt. Emissionen durch Erschütterungen oder Strahlung sind in diesem Planverfahren nicht relevant.

7.5.4.14 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Es fallen beim Bau Verpackungsmaterialien und ggf. Montagereststoffe an wie Kunststoffteile, Stahl-/Aluminiumreste, Steine, Beton. Die anfallenden Mengen können gegenwärtig noch nicht benannt werden. Alle Abfälle während des Betriebs werden nach dem in Deutschland üblichen Dualen System erfasst und entsorgt.

7.5.4.15 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Es bestehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, wenn die Planungen des B-Plans – 6. Änderung - nach den derzeit geltenden Umweltstandards im umgesetzt werden.

7.5.4.16 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es sind keine Auswirkungen auf die Planungen des vorhabenbezogenen B-Plans durch möglichen Klimawandel zu erwarten. Für die Gewerbeflächen und die Straßenverkehrsflächen sind angepasste Niederschlagswasser-Versickerungs- und -rückhaltekonzepte zu entwickeln, die die höchstanzunehmenden Regenwassermengen (sog. hundertjähriges Regenereignis) zugrunde legen.

7.5.4.17 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken sind gegenwärtig nicht erkennbar.

7.5.5 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Übersicht der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter Gegenmaßnahmen

Schutzgut	Bestand	Umweltauswirkung	Minderungsmaßnahmen
Fläche, Boden	1. Schicht: humose Deckschicht aus nichtbindigen Beimengungen an Sanden geprägt [SU], [SU/OH], [SE/SU]. Mächtigkeit: zwischen 0,2	Bodenabtrag und -umlagerungen, Aufschüttung, Verdichtungen Veränderung Untergrund Verlust Bodenfunktionen GW-Anreicherung/ Boden als Lebensraum durch Versiegelung/ Überbauung	Fachgerechte Lagerung von Baustoffen, Aufschüttungen und Ablagerungen (anfallender Erdaushub, Abbruchmaterial) Anwendung der DIN 19639 I 2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.

Schutzgut	Bestand	Umweltauswirkung	Minderungsmaßnahmen
	und 0,6 m 2. Schicht: Unterlagend gewachsene Mittelsande mit Nebenanteilen von Fein- und Grobsanden [SE] In dieser Schicht steht das Grundwasser an. Überbaubarkeit inkl. Straßenfläche 4. Änderung: 6.531 m ² Nicht überbaubare Fläche/ Vegetationsfläche: 12.833 m ²	Flächenmanagement Innenbereichsverdichtung vor Außenbereichsinanspruchnahme Überbaubarkeit inkl. Straßenfläche 6. Änderung: 14.829 m ² Nicht überbaubare Fläche/ Vegetationsfläche 4.535 m ² Verlust Fläche/ Boden: 8.298 m ²	Vermeidung von Verunreinigungen des Bodens durch Bau-, Betriebs- und Hilfsstoffen während des Baubetriebs Fachgerechte Entsorgung der anfallenden Baureststoffe gem. EBV/ Mantelverordnung Grundsätzlich flächensparende Bauweise Wiederverwendung von geeignetem Boden / Oberboden TF 2.1: Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge auf Parkwegen und Stellplätzen Ausgleich erforderlich
Eingriffserheblichkeit		erheblich	
Wasser	Grundwasserflurabstand Ordinate zwischen 38,65 – 39,07 m ü. NHN und liegen zwischen 1,53 – 2,25 m u. GOK. Versickerungsfähigkeit des Bodens gut (kf-Wert 1*10 ⁻⁵) kein Wasserschutzgebiet	Verlust von GW-Anreicherung durch Versiegelung, Verlust 8.298 m ²	Vermeidung von Verunreinigungen des Bodens durch Bau-, Betriebs- und Hilfsstoffen während des Baubetriebs TF 2.1: Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge auf Parkwegen und Stellplätzen Hinweis: Auf den Dach- und Wegeflächen anfallend Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksfreiflächen zu versickern. Minderungsmaßnahmen ausreichend
Eingriffserheblichkeit		geringfügig	
Klima, Luft	Plangebiet ist klimatisch und lufthygienisch unbelasteter Raum relativ gute Austauschverhältnisse Staubfiltervermögen aufgrund Gehölzstrukturen als gut einzustufen.	Verlust kleinklimatisch wirksamer Gehölz-/ waldähnlicher Bestand und Vegetation zur Luftschadstoffbindung geringe Emissionen durch Verkehr und Hausbrand Erhöhung des Risikos der Hitzeentwicklung durch Versiegelung und Aufheizung von Gebäude- und Straßenflächen	TF 3.3: Anpflanzung von Bäumen auf Grundstücken und an Stellplätzen Minderungsmaßnahmen ausreichend
Erheblichkeit		geringfügig	

Schutzgut	Bestand	Umweltauswirkung	Minderungsmaßnahmen
Tiere	7 Brutvogelarten mit Niststätten im Plangebiet Weitere Arten nisten in den umliegenden Gebieten Zauneidechsenfunde auf Wildstauden-/Landreitgrasflächen	Störungen durch Lärm, Erschütterungen und zusätzliche Lärmquellen Lichtemissionen beeinträchtigen Insekten Verlust vorhandener Lebensräume (Staudenflur/ waldähnlicher Bestand) und Nahrungsbiotope Keine Beeinträchtigung von Brutvögeln der Kategorien „gefährdet“ oder „Vorwarnliste RL BB“ Beeinträchtigung einer Reptilienart (Zauneidechse) der Kategorie IV FFH-Richtlinie, Vorwarnstufe RL D, gefährdet RL BB	Minimierung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß TF 2.1: Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Erschließungsflächen und Stellplätzen Konsequente Anwendung der R SBB Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen Artenschutzmaßnahmen V1 – V6 Ausgleichsmaßnahmen für Zauneidechse erforderlich, Fläche zur Umsiedelung
Erheblichkeit		erheblich	
Biotope	Ruderalisierte Wiese, verarmte Ausprägung – Biotopwert: gering Baumreihe lückig, heimische Art: Birke Biotopwert: mittel-gering Laub-Nadel-Mischwald, mittlerer Standorte, Biotopwert: hoch Gewerbegebäude, -fläche (Gebäude)/ Straße mit Betondecke/ Lagerfläche (Schüttgut), Biotopwert: ohne	Verlust ruderalisierte Wiese 6.139 m ² Verlust waldartiger Bestand 1.175m ² (auf öffentl. Grünfläche der 4. Änderung) Verlust waldartiger Bestand 350 m ² (auf privater Grünfläche der 4. Änderung) Verlust festgesetzter nicht überbaubarer Flächen: 634 m ²	TF 3.3: Anpflanzung von Bäumen auf Grundstücken und an Stellplätzen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich
Erheblichkeit		sehr erheblich	
Mensch	Plangebiet für landschaftsbezogene Erholungsnutzung gering ausgestattet und wenig geeignet. Öffentliche Grünfläche im Norden vorhanden.	Verlust einer für die Erholung nicht nutzbaren Landreitgrasflur und Baumreihe Erhöhte Lärm- und Staubbelastrungen während Bauphase Erhöhte Lärmbelastungen durch Gewerbebetrieb und Straßenverkehr nicht gegeben	TF 3.3: Anpflanzung von Bäumen auf Grundstücken und an Stellplätzen Minderungsmaßnahmen ausreichend

Schutzgut	Bestand	Umweltauswirkung	Minderungsmaßnahmen
	Teilfläche bereits mit gewerblicher Nutzung		
Erheblichkeit		bedingt erheblich	
Orts- / Landschaftsbild	waldartiger Bestand und Baumreihe, offener Wiesenbereich (öfentl. und private Grünfläche der 4. Änderung) Nähe zu Bahnanlagen und Bundesstraße/ Hauptstraße	hoher Versiegelungsgrad Verlust waldartiger Bestand, wiesengeprägte Fläche, Baumreihe Erweiterung einer bestehenden Gewerbefläche Bebauung mit Gebäuden und Straßen	TF 3.3: Anpflanzung von Bäumen auf Grundstücken und an Stellplätzen Sonstige Begrünungsmaßnahmen auf nicht überbaubaren Flächen Minderungsmaßnahmen nicht ausreichend, Ausgleich erforderlich
Erheblichkeit		erheblich	
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine spez. Kultur- und Sachgüter hervorzuheben	Keine Auswirkungen	Keine spezifischen Minderungsmaßnahmen
Erheblichkeit		nicht relevant	

Übersicht nachteilige Umweltauswirkungen sowie Minderungsmaßnahmen

7.5.6 Eingriffsbeurteilung - Ausgleichsentscheidung, Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt über Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Eingriffe sind nach § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. – soweit dies nicht möglich ist – auszugleichen oder zu ersetzen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch die 6. Änderung zum B-Plan „Bahnhofsvorplatz“ Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. v. § 14 BNatSchG vorbereitet werden, so dass im Bauleitplanverfahren über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG zu entscheiden ist. Die Maßnahmen werden nach planungsrechtlicher Abwägung im B-Plan festgesetzt.

Die Eingriffsermittlung wurde bereits im Rahmen der Ermittlung der Beeinträchtigungen der Planungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes, der Erholung, der Kultur und sonstigen Sachgüter ausführlich erläutert.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung gemäß § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“ .. „ § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG knüpft an die ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung an. Der Ausgleich enthält danach ein räumliches und ein qualitatives Element. Ausgleich ist nicht mit Naturalrestitution gleichzusetzen. Der Verursacher soll vielmehr Maßnahmen treffen, die die Beeinträchtigungen ... der durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds wiederherstellen. Ausgleichsmaßnahmen müssen so beschaffen sein, dass in dem betroffenen Landschaftsraum ein Zustand herbeigeführt wird, der den früheren Zustand in der gleichen Art und mit der gleichen Wirkung fortführt.

Bei Ersatzmaßnahmen ist eine Beeinträchtigung nach der Legaldefinition „...in § 15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG ...ersetzt,

- wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“

Der räumliche Zusammenhang zwischen dem Ort des Eingriffs und der Wirkung der Ersatzmaßnahme wird gelockert. Die Wirkung der Ersatzmaßnahme muss nicht in der Nähe des Eingriffsorts eintreten, sondern im betroffenen Naturraum.“²⁶

7.5.6.1 Bodenversiegelung - Kompensationserfordernis

Für den Ausgleich von Bodenversiegelungen werden in den Handlungsanweisungen zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE (2009) Kompensationsfaktoren benannt. Für Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung ist ein Kompensationsfaktor von 1:1 erforderlich.

Für die Planungen des B-Plans (6. Änderung) werden für Erschließungsflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Straßenverkehrsfläche) und überbaubare Gewerbeflächen (Gebäude, Nebenanlagen) aufgrund einer höheren GRZ zusätzliche Versiegelungen in einer Größe von + 8.298 m² ermittelt. Unter Berücksichtigung der geplanten GRZ des eingeschränkten Gewerbegebiets G_{Ee} und der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 müssen somit 8.298 m² Boden entsiegelt werden oder durch ein Kostenäquivalent ersetzt werden. Innerhalb der Gemeinde Wendisch Rietz stehen keine Flächen in dieser Größenordnung zur Verfügung, die entsiegelt werden können. Im HVE ist die Möglichkeit der Ermittlung eines Kostenansatzes für eine theoretische Entsiegelung gegeben.

Die HVE benennt als Kostenansatz einen Betrag von 10,00 €/ m² zu entsiegelnder Fläche. Unter Berücksichtigung der weitgehenden anthropogenen Veränderungen (Vornutzungen, Altlastenverdacht) wird ein Kostenansatz von 5,00 €/ m² berechnet. Demnach ergibt sich ein Kostenäquivalent für Entsiegelungsmaßnahmen von 41.490,00 €.

²⁶ Dolde Mayen & Partner 2016, S. 14: Funktionsbezug von Ersatzmaßnahmen i. S. v. § 15 Abs. 2 BNatSchG. Rechtliche Stellungnahme, erarbeitet im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – Abteilung Stadt- und Freiraumplanung des Landes Berlin. Stuttgart

7.5.6.2 Entfall Landreitgrasfläche/Wiesenfläche, waldähnliche Bestände, Baumreihe - Kompensationserfordernis

Für die Planungen des B-Plans (6. Änderung) werden für Erschließungsflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Straßenverkehrsfläche) und überbaubare Gewerbeflächen (Gebäude, Nebenanlagen) aufgrund einer höheren GRZ zusätzliche Versiegelungen und damit Vegetationsflächen in einer Größe von +8.298 m² ermittelt.

Entfall festgesetzter öffentlicher Grünfläche				
Flurstück	Festsetzung 4. Änderung	Bestand 2024	Fläche m²	Nr. im Plan
456	Öffentliche Grünfläche: Parkanlage, Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	waldartiger Bestand	1.175	2
302 teilw., 304 teilw., 20, teilw.	Öffentliche Grünfläche, Parkanlage	Parkanlage, Rasen	149	3
302 teilw., 304 teilw., 20, teilw., 283 teilw., 412 teilw.	Öffentliche Grünfläche, Parkanlage	Landreitgrasflur/ Baumreihe mit Gehölzbestand	5.175/ 815	4
Zu kompensierende Landreitgrasfläche/Wiese/waldähnlicher Baumbestand, Baumreihe			7.314	

Tabelle 1 – zu kompensierende öffentliche Grünfläche/Wiese/waldartiger Baumbestand/Baumreihe

In der rechtskräftigen 4. Änderung zum B-Plan sind davon Flächen betroffen, die als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) festgesetzt sind. Die öffentliche Grünfläche ist nur im nördlichen Plangebietsteil realisiert (Flurst. 302 teilw., 306, 319), jedoch zum überwiegenden Teil nicht realisiert, so dass der Verlust an Biotopen des Bestandes in einer Größe von 7.314 m² zu kompensieren ist.

Die Gemeinde Wendisch Rietz verfügt nicht über ein Grundstück, auf der eine Kompensation in dieser Größe realisiert werden kann. Eine Planung oder ein landschaftsplanerisches Konzept liegt nicht vor. Daher wird für die theoretische Herstellung der verlorengehenden Biotope dieser Größe ein Kostenäquivalent ermittelt. Zur Kostenermittlung (s. Anhang) wird folgende Annahme für die Flächenaufteilung bzw. Flächenqualität getroffen:

- Rasen- oder Wiesenfläche > ca. 5.324 m² (für Wildwiese/Landreitgrasflur/Rasen)
- Gehölzfläche > 1.175 m² (für waldähnlichen Bestand)
- Gehölzfläche > 815 m² Für Baumreihe mit Gehölzen)
- Summe 7.314 m²

Der Anteil an Gehölzfläche entspricht der entfallenden waldartigen Fläche auf Flurst. 456 und entfallenden Baumreihen/Gehölzen auf Flurst. 20 teilw. und 302 teilw.

Gehölzfläche: Es wird von einer gebietstypischen Bepflanzung aus Sträuchern gemäß Pflanzliste B-Plan, mind. 2 Stk / m², Qualität vStr., 2xv., 60/80 cm und vereinzelt He., 2xv., 100-125cm ausgegangen. Zu den Arbeiten zur Herstellung zählen Herrichten des Grundstücks, freiräumen, planieren, Bodenverbesserung, Pflanzarbeiten, Pflanzenlieferung, Rindenmulch (ggf. Punktmulchung). Ferner sind 10 Stk. Laubbäume gemäß Pflanzliste B-Plan als Ersatzbäume kalkuliert (Lieferung, Baumgrube herstellen, Pflanzung, Dreibocksicherung mit Bindung). Der Pflanzung schließt sich eine 1-jährige Fertigstellungs- u. mindestens 2-jährige Entwicklungspflege an.

Rasen-/Wiesen: Kalkuliert wird eine Wildwiesenansaat mit anschließender extensiver Pflege (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege).

Demnach ergibt sich ein Kostenäquivalent für die Anlage einer öffentlichen Grünfläche von 59.400,00 €.

7.5.6.3 Entfall waldähnlicher Bestand - Kompensationserfordernis

Für die Planungen des B-Plans (6. Änderung) werden für Erschließungsflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Straßenverkehrsfläche) und überbaubare Gewerbeflächen (Gebäude, Nebenanlagen) aufgrund einer höheren GRZ zusätzliche Versiegelungen und damit Vegetationsflächen in einer Größe von +8.298 m² ermittelt.

In der rechtskräftigen 4. Änderung zum B-Plan ist davon eine Fläche betroffen, die als private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) festgesetzt ist.

Entfall festgesetzter privater Grünfläche				
Flurstück	Festsetzung 4. Änderung	Bestand 2024	Fläche m ²	Nr. im Plan
456	Private Grünfläche, Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	waldartiger Bestand	350	1
Zu kompensierende private Grünfläche / waldartiger Baumbestand			350	

Tabelle 2 – zu kompensierende private Grünfläche/waldartiger Baumbestand

Die Gemeinde Wendisch Rietz verfügt nicht über ein Grundstück, auf der eine waldartige Fläche dieser Größe kompensiert werden kann. Eine Planung oder ein landschaftsplanerisches Konzept liegt nicht vor. Daher wird für die theoretische Herstellung einer vergleichbaren Grünfläche dieser Größe, d.h. die Herstellung einer baumbestandenen Fläche, ein Kostenäquivalent ermittelt. Zur Kostenermittlung (s. Anhang) wird folgende Annahme für die Flächenqualität getroffen:

- 100 % Fläche als Gehölzfläche > 350 m²

Gehölzfläche: Es wird von einer gebietstypischen Bepflanzung aus leichten Heistern und Sträuchern gemäß Pflanzliste B-Plan, mind. 2 Stk / m², Qualität vStr., 2xv., 60/80 cm und Heistern He., 2xv., 100-125 cm ausgegangen. Zu den Arbeiten zur Herstellung zählen Herrichtung des Grundstücks, freiräumen, planieren, Bodenverbesserung, Pflanzarbeiten, Pflanzenlieferung, Rindenmulch (ggf. Punktmulchung). Der Pflanzung schließt sich eine 1-jährige Fertigstellungs- u. mindestens 2-jährige Entwicklungspflege an.

Demnach ergibt sich ein Kostenäquivalent für die Anlage einer Gehölzfläche von 7.570,00 €.

7.5.6.4 Entfall festgesetzter Flächen zur Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) - Kompensationserfordernis

Für die Planungen des B-Plans (6. Änderung) werden für Erschließungsflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Straßenverkehrsfläche) und überbaubare Gewerbeflächen (Gebäude, Nebenanlagen) aufgrund einer höheren GRZ zusätzliche Versiegelungen und damit Vegetationsflächen in einer Größe von +8.298 m² ermittelt.

In der rechtskräftigen 4. Änderung zum B-Plan sind davon Flächen betroffen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) bzw. als nicht überbaubare GE-Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) festgesetzt sind.

Entfall festgesetzter Flächen zur Anpflanzung				
Flurstück	Festsetzung 4. Änderung	Bestand 2024	Fläche m²	Nr. im Plan
422 teilw. 458 teilw.	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, nicht überbaubare Fläche	Scherrasen, befestigt, Gehölz	634	5, 6
Zu kompensierende Flächen zur Anpflanzung			634	

Tabelle 3 – zu kompensierende private Grünfläche

Die Gemeinde Wendisch Rietz verfügt nicht über ein Grundstück, auf der Anpflanzungen dieser Größe kompensiert werden können. Daher wird für die theoretische Herstellung einer vergleichbaren Grünfläche dieser Größe ein Kostenäquivalent ermittelt. Zur Kostenermittlung (s. 10 Anlagen) wird folgende Annahme für die Flächenqualität getroffen:

- 100 % Fläche als Gehölzfläche, mind. 2 Sträucher/ m² > 634 m²

Gehölzfläche: Es wird von einer gebietstypischen Bepflanzung aus Sträuchern gemäß Pflanzliste B-Plan, mind. 2 Stk / m², Qualität vStr., 2xv., 60/80 cm ausgegangen. Zu den Arbeiten zur Herstellung zählen Herrichtung des Grundstücks, freiräumen, planieren, Bodenverbesserung, Pflanzarbeiten, Pflanzenlieferung, Rindenmulch (ggf. Punktmulchung). Der Pflanzung schließt sich eine 1-jährige Fertigstellungs- u. mindestens 2-jährige Entwicklungspflege an.

Demnach ergibt sich ein Kostenäquivalent für die Anlage einer Gehölzfläche von 16.840,80 €.



Änderungsbereiche/ Eingriffsbereiche B-Plan 6. Änderung – Entwurf (Stand: November 2024, i. Orig. 1:500)

7.5.7 Ausgleichsentscheidung

Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die in den vorherigen Kapiteln ermittelten Ausgleichsmaßnahmen können nicht im Plangebiet oder im Gemeindegebiet Wendisch-Rietz realisiert werden.

Das für die Umsetzung der Maßnahmen ermittelte Kostenäquivalent zur Herstellung der Maßnahmen von insgesamt 125.300,80 € wird in den Flächenpool Scharmützelsee bei Glienicke eingezahlt. Der Flächenpool wird vorgehalten von der Flächenagentur Brandenburg GmbH.

Mit der Summe wird eine Maßnahme aus diesem Pool finanziert.

Die genaue Beschreibung und Verortung der anzurechnenden Maßnahme wird im Zuge der B-Planbestätigung geklärt bzw. festgelegt.

Auszug aus Flächenpool Scharmützelsee bei Glienicke

Naturraum	Ostbrandenburgisches Wald- und Seengebiet	
Größe	Ca. 13,5 ha	
Ausgangszustand	Intensiv genutzter Acker	
Zielzustand	Extensives Dauergrünland mit breiten Blühstreifen	
Naturschutzfachliche Aufwertungswirkung	Arten/ Lebensräume	Schaffung und Aufwertung von Habitaten für Vögel und Wirbellose, Etablierung von artenreichen Vegetationsstrukturen Beitrag zum Biotopverbund
	Landschaftsbild	Erhöhung Artenvielfalt und Eigenart durch Schaffung neuer Strukturen
	Boden	Verbesserung physikalischer und chemischer Bodeneigenschaften, Abbau von Bodenerosion und stofflichen Belastungen
	Grundwasser	Abbau stofflicher Belastung, Verbesserung des Wasserrückhalts im Gebiet
Besonderheiten/ Bemerkungen	Pool auf Eigentumsflächen der Flächenagentur Brandenburg GmbH	

7.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Bestand

Ausgangssituation ist der rechtskräftige B-Plan mit der 4. Änderung „Bahnhofsvorplatz“. Das Plangebiet liegt nordwestlich des Bahnhofs Wendisch-Rietz, im südöstlichen Gemeindegebiet. Im Westen wird es von der Hauptstraße, im Norden von einer Bahntrasse begrenzt (Abb. 3). Im Süden verläuft die Grenze zwischen den vorhandenen Grundstücken und einem sich bis zur B 246 erstreckenden waldartigen Bestands. Die Begrenzung verläuft im östlichen Plangebiet zur Bahntrasse über ein ehemaliges Bahngelände. In diesem Areal sind Reste von Bahntrassen und versiegelte Flächen zu finden. Dieser Bereich ist als öffentliche Grünfläche im 4. Änderungsverfahren festgesetzt.

Die Fläche weist überwiegend sandige Böden auf, die mit Gras- und Krautfluren (Landreitgras) bewachsen ist. Vereinzelt wachsen lückig Gehölze, vor allem Kiefern auf. Die Grundstücke im Westen, an der Hauptstraße werden von der Feuerwehr und als Lagerhalle genutzt. Im Norden bildet ein waldartiger Kiefernbestand den Abschluss des Plangebiets. Die nordöstliche Spitze des Plangebiets stellt den bereits realisierten Teil der öffentlichen Grünfläche dar. Im Zentrum des Plangebiets erstreckt sich eine Baumreihe mit Gehölzunterwuchs.

Die Untersuchungen zur Ermittlung des Brutvogelbestandes und anderer Tierarten erbrachte, dass im Plangebiet von sieben Brutvogelarten Nistquartiere vorhanden sind und Zauneidechsen-vorkommen auf den östlich gelegenen Wildstauden-/Landreitgrasflächen festgestellt wurden.

Eingriff/ Umweltauswirkungen

Mit der 6. Änderung zum B-Plan ist die Vergrößerung der Gemeinbedarfsflächen für eine Rettungswache, die Anlage eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE), die Herstellung von Straßenverkehrsflächen sowie die Erhöhung der GRZ für das bestehende Gewerbegebiet.

Die Flächeninanspruchnahme für das Gewerbegebiet GE1 und GE2 sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE einschließlich sonstiger Versiegelungen für Nebenflächen sowie die Straßenverkehrsflächen 8.298 m². Mit der Versiegelung gehen Flächen- und Bodenfunktionen verloren (Boden als Lebensraum, Boden zur Anreicherung von Grundwasser). Der Eingriff ist als nachhaltig zu werten, die Wirkungsintensität wird jedoch aufgrund wesentlicher anthropogener Vorbelastungen als mittel eingestuft.

Der Eingriff findet auf Flächen statt, die im rechtskräftigen 4. Änderungsverfahren zum B-Plan als öffentliche Grünfläche, als Gemeinbedarfsfläche und als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,4 (zzgl. Überschreitungsmöglichkeit von 0,2) festgesetzt ist. Demnach werden mit der Umsetzung der in der 6. Änderung zum B-Plan vorgesehene Planungen 7.314 m² waldähnlicher Bestand/Wildwiesenfläche/ Baumreihe mit Gehölzen, 350 m² waldartiger Bestand und 634 m² nicht überbaubare Flächen des Gewerbegebiets überbaut oder versiegelt.

Hinsichtlich der künftigen Verkehrsbelastungen werden keine signifikanten Beeinträchtigungen auf umliegende Wohngebiete zu erwarten sein, da diese in größerer Entfernung zum Plangebiet liegen bzw. die nördlich/nordöstlich verlaufende Bahnanlage eine Vorbelastung darstellen.

Maßnahmen

Für die Kompensation von 8.298 m² zusätzlicher Versiegelung ist gemäß den Regelungen zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in Brandenburg ein Kompensationszahlung in Höhe von 10,00 €/m² anzusetzen, wenn adäquate Flächen zur Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen. Aufgrund wesentlicher Vorbelastungen des in Anspruch zu nehmenden Bodens wird der Kostenansatz auf 5,00 €/m² reduziert.

Für den Verlust der waldähnlichen Bestände, der Wildwiese/Landreitgrasflur und der Baumreihe des 4. Änderungsverfahrens in einer Größe von 7.314 m² wird ein Kostenäquivalent zur theoretischen Herstellung einer derartigen Fläche ermittelt. In diesem Sinne wird auch das Kostenäquivalent für die als private Grünfläche festgesetzte waldähnliche Fläche (350 m²) sowie die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen in Höhe von 634 m² ermittelt.

Die ermittelten Ausgleichsmaßnahmen können nicht im Plangebiet oder im Gemeindegebiet realisiert werden. Das ermittelte Kostenäquivalent für Ausgleichsmaßnahmen beträgt 125.300,80 €.

Mit der ermittelten Summe wird eine Maßnahme des Flächenpools Scharmützelsee bei Glienicke finanziert. Die genaue Beschreibung und Verortung der anzurechnenden Maßnahme wird im Zuge der B-Planbestätigung geklärt bzw. festgelegt.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Die Änderung des B-Plans hat keine Auswirkungen auf bestehende Nutzungen. Die im Änderungsbereich vorhandene gewerbliche Nutzung, der Funkmast und die Freiwillige Feuerwehr werden mit dem B-Plan gesichert.

8.2 Verkehr

Aufgrund der ergänzenden Festsetzung von Gewerbegebieten, Flächen für den Gemeinbedarf und den dort zulässigen Nutzungen (u. a. Rettungswache und Bauhof) kann es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der angrenzenden Hauptstraße kommen. Diese ist so ausgebaut, dass sie den entstehenden Verkehr aufnehmen kann.

8.3 Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Medien zur Versorgung des Gebiets als auch zur Entsorgung des anfallenden Abwassers liegen in der Hauptstraße in ausreichender Dimensionierung an. Zur Umsetzung der Planung im Bereich der vorgesehenen Rettungswache kann die Umverlegung einer Abwasserleitung erforderlich werden.

8.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Umsetzung der Planung führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Innerhalb des Plangebiets stehen zum Ausgleich aufgrund der angestrebten Nutzungen nur eingeschränkt Flächen zur Verfügung. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebiets und wird vertraglich gesichert.

8.4.1 Arten und Biotope

Die Umsetzung der Planung geht mit einem Verlust von Vegetationsstrukturen und der Versiegelung von bislang unversiegelten, jedoch baulich vorbelasteten Flächen einher. Lebensraum von Tieren kann verloren gehen. Durch Maßnahmen zur Begrünung (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) werden neue Biotopstrukturen geschaffen. Vor der Umsetzung der Planung und der Beseitigung von Vegetationsstrukturen sind möglicherweise vorhandene Zauneidechsen umzusetzen und Nisthilfen bzw. Nistkästen fachgerecht anzubringen.

8.4.2 Boden, Wasser

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrads im Plangebiet, wodurch Bodenfunktionen beeinträchtigt werden. Mit der Baugrunderstellung sind ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur und der Bodenfauna zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem potenziellen Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen. Durch die Verpflichtung zur Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge können diese Eingriffe minimiert werden.

8.4.3 Klima, Luft

Die zu erwartende Neuversiegelung in Verbindung mit dem Vegetationsverlust führt zu einer Veränderung des Mikroklimas. Durch die Wärmeabstrahlung von Gebäuden und zugehöriger Funktionsflächen ist mit einer Erhöhung der lokalen Temperatur, einer Verringerung der Luftfeuchte und einem Verlust der Funktion Staubbildung durch Pflanzen zu rechnen.

Als nachhaltige Minderungsmaßnahmen werden Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Bäume sind wichtige Sauerstoff- und Schattenspenden, erhöhen die Luftfeuchtigkeit und bieten Lebensraum für Tiere (z. B. Vögel).

8.4.4 Mensch

Beeinträchtigungen vorhandener Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebiets und schützenswerter Nutzungen im Plangebiet sind nicht zu befürchten, da in den neu festgesetzten Gewerbegebieten nur mischgebietsverträgliche Nutzungen zulässig sind. Die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre nutzen die vorhandenen Straßen und stellen potenziell keine zusätzliche Lärmbelastung dar. Die gemäß BbgBO notwendigen Abstände zu Grundstücksgrenzen müssen durch Neubauten eingehalten werden. Der B-Plan setzt keine Nutzungen fest, die eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen hervorrufen könnten. Das Plangebiet befindet sich auch nicht im Einflussbereich solcher Nutzungen.

8.4.5 Landschaftsbild, Erholung

Durch die aufgrund der Änderung des Plans möglichen Neubebauung verändert sich der Gebietscharakter. Bislang unbebaute Flächen gehen verloren. Durch Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen werden nachteilige Auswirkungen minimiert. Mit der Gesamtentwicklung wird die allgemeine Erholungseignung des Gebiets nicht verschlechtert.

8.4.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Ob und inwieweit bei Bauarbeiten im Plangebiet Bodendenkmale gefunden werden können ist gegenwärtig nicht abschätzbar.

8.4.7 Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen

Erhebliche sonstige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima/ Luft, sowie Landschaftsbild/ Erholung und Kultur- und sonstigen Sachgütern sind in dem bereits teilweise versiegelten Gebiet nicht zu erwarten. Die Entwicklung der Plangebietsfläche führt insgesamt potenziell zu einer größeren Nutzungsvielfalt. Gesamtstädtisch betrachtet ist dieses Vorhaben positiv zu bewerten.

8.5 Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)

Durch die Planung wird kein Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kita, Schule, Hort) initiiert, da keine Wohnnutzungen geplant sind.

8.6 Maßnahmen der Bodenordnung

Für die Umsetzung des B-Plans sind Maßnahmen der Bodenordnung im Sinne der Zusammenlegung oder Teilung von Flurstücken erforderlich.

8.7 Kosten

Die Gemeinde Wendisch Rietz entstehen durch die Planung Kosten für die Erstellung des B-Plans inklusive der notwendigen Gutachten und den aufgrund des möglichen Eingriffs notwendigen Ausgleich.

9 Rechtliche Grundlagen

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 03, ber. (GVBl. I/13 Nr. 21)), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 11)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) vom 9. November 2018 (GVBl. II/18, Nr. 82)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 14)

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 9)

Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, Nr. 31, S. 667)

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wendisch Rietz, Änderung 3a, Stand 19. Dezember 2013

10 Anlagen

10.1 Textliche Festsetzungen

Im Änderungsbereich treten alle Festsetzungen des B-Plans „Bahnhofsvorplatz“ 4. Änderung, festgesetzt durch Satzung vom 22. Juni 2016, bekannt gemacht im Amtsblatt des Amtes Scharmützelsee Nr. 10 vom 30. September 2016, außer Kraft und werden durch die folgenden Festsetzungen ersetzt.

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

§ 1 Abs. 5 BauNVO

TF 1.2 Vergnügungsstätten sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

§ 1 Abs. 6 BauNVO

TF 1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

§ 1 Abs. 9 BauNVO

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF 2.1 Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbands (WAS) „Scharmützelsee – Storkow/ Mark“ und der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TF 2.2 Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbands (WAS) „Scharmützelsee – Storkow/ Mark“ zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

TF 3.1 Stellplätze sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 3.2 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 3.3 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TF 4.1 Straßenseitige Grundstücksgrenzen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen mit Hecken zu bepflanzen. Je laufendem Meter sind mindestens 2 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2xv, H 60 zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 4.2 Je begonnene 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16 zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 – Bäume	
Acer campestre, Feldahorn	Prunus padus, Trauben-Kirsche
Acer platanoides, Spitzahorn	Pyrus pyraeaster agg., Wild-Birne

Pflanzliste 1 – Bäume	
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Quercus robur, Stiel-Eiche
Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Salix alba, Silber-Weide
Betula pendula, Sand-Birke	Salix aurita, Ohr-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche	Salix caprea, Sal-Weide
Fagus sylvatica, Rotbuche	Salix fragilis L., Bruch-Weide
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum	Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche	Sorbus aucuparia, Eberesche
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder	Sorbus torminalis, Elsbeere
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel	Tilia cordata, Winterlinde
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus lacvis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme

Pflanzliste 2 – Sträucher	
Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Rosa corymbifera, Heckenrose
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel	Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Corylus avellana, Haselnuss	Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose
Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn	Rosa tomentosa, Filz-Rose
Crataegus laevigata, Zweigrifflicher Weißdorn	Salix cinerea, Graue Weide
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn	Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Cytisus scoparius, Besen-Ginster	Salix purpurea, Purpur-Weide
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen	Salix triandra agg., Mandel-Weide
Prunus spinosa, Schlehe	Salix viminalis, Korb-Weide
Rhamnus cathartica, Kreuzdorn	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Rosa canina agg., Hunds-Rose	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

10.2 Hinweise

Bodendenkmale

Bei Bauarbeiten können Bodendenkmale entdeckt werden. Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) ist diesbezüglich zu beachten. Bodendenkmale sind gemäß §§ 1, 7 BbgDSchG im öffentlichen Interesse als Bestandteil des historischen Kulturgutes des Landes geschützt. Die Durchführung von Erdeingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentationsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG, § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) sowie Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG sind die Bodeneingriffe erlaubnispflichtig.

Anbringen von Nisthilfen an Bäumen

Bei der Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen oder Nistplätzen, sind vor Entfernung und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/ Aufstellen von Nistkästen, Halbhöhlennistkästen und Nistbrettern an zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet bzw. im Umfeld des Plangebiets an, die der jeweiligen Art entsprechen. Je verlorengegangene Brutplatz ist ein Nistkasten aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artsachverständigen festzulegen, in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen.

Anbringen von Nisthilfen an Gebäuden

Bei Bau- und Abrissarbeiten an Gebäuden mit Nistplätzen, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen von Nistkästen, Halbhöhlennistkästen und Nistbrettern an Gebäuden im Plangebiet bzw. im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Je verlorengegangenem Brutplatz ist ein Nistkasten aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artsachverständigen festzulegen, in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen.

CEF-Maßnahme: Anbringen von Fledermauskästen

Bei Bau- und Abrissarbeiten an Gebäuden mit Fledermausquartieren, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichquartiere zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen von Fledermaus-Nistkästen an Gebäuden im Plangebiet bzw. im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Je verlorengegangenem Nistplatz ist ein Nistkasten aufzuhängen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Fledermausart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung zu beachten. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artsachverständigen festzulegen, in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Abhanden gekommene Nistkästen/ Nistbretter sind zu ersetzen. Die Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

CEF-Maßnahme: Umsetzen von Zauneidechsen und Zauneidechsenhabitat

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG müssen vor Baubeginn in der Aktivitätsphase (spätestens 15. April bis etwa Ende September) vorhandene Individuen auf eine geeignete Fläche umgesetzt werden. Auf der Fläche sind, sofern die Grundvoraussetzungen nicht schon gegeben sind, Strukturen herzustellen, die die Lebensraumeignung von Zauneidechsen gewährleisten. Es sind zum Beispiel Steinhäufen, mit einer Größe von mindestens 5 m Länge, 3 m Breite und 1 m Höhe über Geländeoberkante, Totholzhaufen, mit einer Größe von mindestens 2 m Länge, 1 m Breite und einer Höhe von maximal 1 m über Geländeoberkante mit Sandlinsen herzustellen, die teilweise in den Untergrund eingebunden werden. Sofern nicht vorhanden sind unter Einbeziehung vorhandener Gehölze auf mindestens 70 % der Fläche eine lockere ruderale Staudenflur anzulegen und auf maximal 30 % der Fläche sind lockere Gehölzbestände aus standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig nachzupflanzen. Das Ersatzhabitat ist 25 Jahre zu pflegen.

Errichtung eines Reptilienschutzzaunes

Zur Gewährleistung des Schutzes des Lebensraums der Zauneidechsen südlich des Plangebiets soll dieser während der Bauphase durch einen fachgerecht aufgestellten Reptilienschutzzaun in Kombination mit einem Bauzaun an der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze von der Baufläche abgegrenzt werden. Neben dem Schutz des Lebensraums wird durch den Zaun gewährleistet, dass keine Individuen in Bereiche der Baumaßnahme einwandern.

Der kombinierte Schutzzaun ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen zu errichten und für die gesamte Dauer der Bauzeit zu erhalten. Die Funktionsfähigkeit des Reptilienschutzzauns ist zu gewährleisten (kein Überwachsen durch Vegetation, keine Beschädigungen). Nach Beendigung der Bauzeit ist der Zaun zurückzubauen, die Flächen müssen jedoch weiterhin unbeeinträchtigt bleiben (keine Befahrung oder sonstige Inanspruchnahme).

Ökologische Baubegleitung und Fällbegleitung

Für die Baumaßnahmen und für Bauvorbereitungen ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) kontrolliert und begleitet die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Zu fällende Bäume sind vor ihrer Fällung hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Brutvögeln und Fledermäusen durch einen fachkundigen Gutachter zu kontrollieren (Baumkontrolle). Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden sind diese durch geeignete Nistkästen auszugleichen.

Erhalt von Habitatbäumen

Gehölze mit einem Lebensraumpotenzial für höhlen- und spaltenbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse sind soweit wie möglich zu erhalten. Ist eine Fällung nicht zu vermeiden, greifen die Maßnahmen zur Bauzeitenregelung.

Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung (Beseitigung aller Vegetationsstrukturen inkl. Gehölze) muss außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. zwischen dem 1.10. und 28.2. eines jeden Jahres erfolgen, sowie nach dem Abfang von Reptilien. Damit wird die Tötung von Vogel- und Fledermausindividuen sowie von Zauneidechsen vermieden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glaselementen

An allen neu hergestellten Glasfassaden und -wänden ist die Spiegelung der Umgebung und/oder der Anschein freien Durchflugs (auch Eckverglasungen) durch geeignete Maßnahmen nach aktuellem Stand von Wissenschaft und Technik zu verringern. Möglich sind u. a. Markierungen, Blenden oder Jalousien sowie Mattierung, Bombierung oder profilierte Oberflächen. Permanente nächtliche Beleuchtung von Gebäuden mit Glasfassaden ist zu vermeiden. Die Maßnahme dient der Vermeidung des Tatbestandes der Tötung von Brutvögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG.

Artenschutzhinweis

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Bahnverkehr

Die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 6520 dürfen nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Es sind die Abstandsflächen gemäß BbgBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann seitens der DB AG nicht zugestimmt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen

Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Lichtemissionen

Die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Satzungen

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wendisch Rietz ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Baumschutzsatzung der amtsangehörigen Gemeinden (Bad Saarow, Langewahl, Diensdorf-Radlow, Reichenwalde und Wendisch Rietz) des Amtes Scharmützelsee ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

10.3 Kennzeichnungen

Altlasten

Die gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Oder-Spree unter der Nr. 214671205 registriert. Sie ist vor der Umsetzung der geplanten Nutzungen auf Schwermetalle, Arsen, Benzo(a)pyren, MKW, DDT und Hexachlorbenzol gemäß Bodenschutzverordnung zu untersuchen.

Dazu ist von je 1.000 m² Teilfläche aus den Bodenhorizonten 0-10 cm u. GOK (Kontaktbereich), 10-30 cm u. GOK (erreichbarer Horizont) jeweils eine Mischprobe, bestehend aus 20 Einzelproben, zu bilden. Die untere Bodenschutzbehörde ist dazu vorab zu kontaktieren und das Untersuchungskonzept für die Untersuchungsbereiche vorzulegen. Abhängig von der Erheblichkeit der Belastung und der vorgesehenen Nutzung sind ggf. Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen.

Gemäß §§ 30 und 31 Abs. 1 BbgAbfBodG sind bei Bauarbeiten festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen der unteren Abfallwirtschaftsbehörde/ unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.

10.4 Nachrichtliche Übernahmen

An den Änderungsbereich grenzt im Nordosten das LSG „Scharmützelseegebiet“ und im Süden und Westen das LSG „Dahme-Heideseen“ an.

10.5 Gutachten

Geotechnischer Bericht, Geotechnik Berlin-Brandenburg, Reichenwalde, 29.8.2024

Bestand – Biotope, Versiegelung, AGU Goldmann Landschaftsarchitektur BDLA, Berlin, November 2024

Planung, Eingriffsbereich – Änderungsbereich, AGU Goldmann Landschaftsarchitektur BDLA, Berlin, November 2024

Überschlägige Ermittlung des Kostenäquivalents für Kompensationsmaßnahmen, AGU Goldmann Landschaftsarchitektur BDLA, Berlin, 14.3.2025

Faunistischer Fachbeitrag für die Fläche des Bebauungsplangebietes Bahnhofsvorplatz in der Gemeinde Wendisch-Rietz, Landkreis Oder-Spree, Jens Scharon, Berlin November 2024