

443

POSTEINGANG
 Bereich verbindliche
 Bauleitplanung
 Eing.: 05. SEP. 2018
 Signum: 4973/2018
 an: Mi.

443
 Frau Brandt, 18 05

04.09.2018

462
 Herr Mill

HO 06.09.18 erl. i.S.R.
 (Friedlauf war 29.08.)

Vorhaben	Beteiligung der Fachbereiche zum Vorentwurf B- Plan Nr. 143 „Westliche Insel Neu Fahrland“
Aktenzeichen	443: KR 2016-30419,

Belange untere Wasserbehörde (Fr. Redlin)

Die Untere Wasserbehörde nimmt zum Vorentwurf des B-Planes wie folgt Stellung:

1. Verbotstatbestände der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz

1.1 § 4 Nr. 45 WSG-VO: Verbot der Erhöhung des Maßes der Nutzung

Nach § 4 Nr. 45 der „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz“ vom 19. August 2003 (WSG-VO) ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung verboten, sofern sich dadurch das im Flächennutzungsplan der Stadt Potsdam in der am 31. August 2001 durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr genehmigten Fassung für die Zone III vorgesehene Maß der Nutzung insgesamt erhöht oder wenn die ausgewiesenen Baugebiete gegenüber dem vorgenannten Flächennutzungsplan in Richtung auf die Zone I verschoben werden.

Im Flächennutzungsplan – Neu Fahrland vom März 2000 ist die westliche Fläche des Geltungsbereiches von der Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil (Versiegelungsanteil < 30% der Gesamtfläche) angegeben. Diese Grundflächenzahl von 0,3 stellt nun den Ausgangszustand der maximalen baulichen Flächennutzung i.S.d. § 4 Nr. 45 WSG-VO dar.

Im Flächennutzungsplan 2013 ist die Fläche (Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil) hingegen als Wohnbaufläche W3 gekennzeichnet.

In der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 143 sind die Flächen WA1 und WA 2 als allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 innerhalb der Wohnbaufläche W3 ausgewiesen.

Diese Veränderung verstößt jedoch gegen § 4 Nr. 45 der WSG-VO, welche eine Erhöhung des vorgesehenen Maßes (GRZ 0,3) um 0,1 GRZ der baulichen Nutzung untersagt.

Schutzzweck des § 4 Nr. 45 WSG-VO ist einerseits der Schutz der Qualität des Wassers durch Verminderung anthropogen belasteter Flächen als auch die Förderung der Grundwasserneubildung. Eine Versiegelung weiterer Flächen führt zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung sowie zur Schädigung der belebten Bodenzone und somit zur Gefährdung des Schutzgutes Wasser. Des Weiteren steigen durch die Festsetzung neuer

Baugebiete die Risiken für die Menge und Qualität des zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers.

1.2 § 4 Nr.17 WSG-VO: Verbot von Erdaufschlüssen

Ein weiterer Punkt ist die Anordnung von Tiefgaragen, welche ebenfalls als kritisch angesehen wird. Denn nach § 4 Nr.17 sind Erdaufschlüsse im Sinne des § 56 Abs. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) verboten, selbst wenn das Grundwasser nicht aufgedeckt wird. Ausgenommen von diesem Verbot sind nur Erdaufschlüsse zur Erkundung und Sanierung von Altlasten und Erdaufschlüsse für die Herstellung von Baugruben.

Eine Baugrube ist definiert als eine für den Gründungkörper von Bauwerken unterhalb der Geländeoberfläche ausgehobene Grube, welche anschließend wieder verschlossen wird. Eine Tiefgarage ist hingegen ein dauerhaft unterhalb der Erdoberfläche befindliches Bauwerk. Erdaufschlüsse sind allgemein geeignet, den Grundwasserleiter und die Trinkwasserquelle zu schädigen, da mit der Verringerung der Deckschicht über dem Grundwasserleiter die belebte Bodenzone als Filter in ihrer Funktion beeinträchtigt wird.

Bei einer eventuellen Lage der Tiefgaragensohle unterhalb der Grundwasseroberfläche ergibt sich zusätzlich eine erhebliche Gefährdung des Schutzgutes Wasser, weil durch Undichtigkeiten im Beton wassergefährdende Stoffe im Havariefall bzw. durch undichte Kraftfahrzeuge in den Grundwasserleiter gelangen können.

1.3 Befreiungsmöglichkeit

Nach § 8 Absatz 1 der WSG-VO kann die Untere Wasserbehörde auf Antrag eine Befreiung von den Verboten der §§ 3, 4, 5 und 6 erteilen, wenn:

- a) das Wohl der Allgemeinheit die Befreiung vom Verbot erfordert oder
- b) das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar unbeabsichtigten Härte führen würde und das Gemeinwohl sowie Belange des Gewässerschutzes im Sinne dieser Verordnung der Befreiung vom Verbot nicht entgegenstehen.

Überwiegende Gründe des Allgemeinwohls, die eine Befreiung erfordern würden, sind hier nicht ersichtlich. Der Bebauungsplan dient vielmehr ausschließlich Individualinteressen. Das Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den westlichen Teil der Insel durch die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes. Dieser soll durch Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandelsbetriebe ergänzt werden. Ferner steht der Schutzzweck des § 4 Nr. 17 und Nr. 45 WSG-VO dem entgegen (vgl. § 52 Absatz 1 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG).

Für die zur Vermeidung nicht beabsichtigter Härten vorgesehene Befreiung ist insofern das Vorliegen einer Atypik Voraussetzung. Diese ist in der Regel in dem zu bebauenden Grundstück selbst begründet, etwa in seiner Lage oder seinem Zuschnitt und setzt voraus, dass ein Sonderfall vorliegt. Für die Regelfälle dagegen ist das, was eine Vorschrift bzw. ein Plan bestimmt, grundsätzlich auch dann beabsichtigt, wenn es sich als Härte erweist, und es ist deshalb einer Befreiung nicht zugänglich. Eine in dem Vorhabengebiet gegenüber anderen Wasserschutzgebieten grundstücksbezogene nicht beabsichtigte Härte durch Lage oder Zuschnitt des Vorhabengebietes ist nicht erkennbar. Ferner setzt die 2. Alternative tatbestandlich zudem voraus, dass der Schutzzweck nicht gefährdet wird. Das Verbot aus § 4 Nr.17 (Aufschlüsse der Erdoberfläche) steht dem vorliegenden Schutzzweck entgegen, ohne dass ersichtlich wird, wie der Schutzzweck durch textliche Festsetzungen noch gewahrt werden kann. Es müsste gezeigt werden, dass die Errichtung und das dauerhaft unterhalb der Erdoberfläche befindliche Bauwerk (Tiefgarage) keine Gefährdung des Grundwassers

darstellt bzw. die Schutzfunktion der Grundwasserdeckschichten nicht wesentlich gemindert wird.

1.4 Hinweise

1.4.1.

Des Weiteren ist durch § 4 Nr. 33 das Verwenden wassergefährdender, auslaug- oder auswaschbarer Materialien (zum Beispiel Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel) zum Straßen und Wegebau verboten. Denn durch die Verwendung von wassergefährdenden, auslaug- oder auswaschbaren Stoffen, besteht die Gefahr, dass über längere Zeiträume nicht nur unerhebliche Mengen wassergefährdender Stoffe durch Auswaschung und Auslaugung in das Grundwasser gelangen.

1.4.2.

Gemäß § 4 Nr. 29 der WSG-VO ist das Einleiten oder Versickern von Abwasser in den Untergrund oder in das Grundwasser verboten, ausgenommen unbelastetes Kühlwasser, auf Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sowie das oberflächige großflächige Versickern des auf vorhandenen Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone.

1.4.3.

Das auf Straßen und Wegen anfallende Niederschlagswasser ist also nur über die belebte Bodenzone großflächig zu versickern. Dies ist im Flächenansatz zu berücksichtigen.

1.4.4

Die Ausmaße der belebten Bodenzone müssen dazu laut DWA-A 138 mindestens 30 cm betragen, um die Schutzfunktion des Grundwassers aufrecht zu erhalten. Die belebte obere Bodenzone trägt dabei durch Rückhalte- und Reinigungsprozesse zum Schutz des Grundwassers bei. Deshalb müssen auch alle möglichen unterirdischen Bauwerke, welche dem Verbot aus § 4 Nr.17 nicht entgegenstehen, einen Abstand von der Geländeoberkante von 30 cm aufweisen.

2. Weitere wasserwirtschaftliche Anmerkungen und Hinweise zum B-Plan

2.1

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wird in Punkt A.2.2 (Seite 12) zweimal vorgenommen. Beim zweiten Mal wird als Westgrenze der Lehnitzsee angegeben. Das ist nicht korrekt. Die Westgrenze wird durch den Weißen See markiert.

2.2

Die Beschreibung der geplanten Niederschlagswasserentsorgung sollte in Punkt A.2.5 (Seite 14) im Zuge einer Fortschreibung des Konzeptes ausführlicher dargelegt werden.

2.3

Die Beschreibung der Schmutzwasserentsorgung gibt unter Punkt A.2.5 (Seite 15) an, dass das Gebiet bisher teilweise im Trenn- und Mischsystem erfolgt. Das ist nach Kenntnis der Unteren Wasserbehörde nicht der Fall. Die Abwasserkonzeption der LHP (2014-2018) gibt teilweise Trennkanalisation an und teilweise eine dezentrale Entsorgung. Das ist zu korrigieren.

2.4

Die Flächenbilanz unter Punkt B.5 (Seite 49) sollte für die Wohn- und Mischgebiete um die bebaubaren Flächen (mit Überschreitungen) ergänzt werden

2.5

Sowohl im Punkt A.10.2 (Seite 28) als auch im Umweltbericht C.2.3.2 (Seite 67) werden Aussagen zum Hochwasserrisiko aufgeführt. Es muss dazu jedoch angemerkt werden, dass es sich dabei eher um Aspekte zur Vermeidung der Auswirkungen von Hochwasser auf den Menschen und auf Eigentum an Gebäuden handelt. Dies gehört nicht zu den Maßnahmen, die zum Zwecke des Gewässerschutzes ergriffen werden sollen.

2.6

Aus den Punkten B.3.11.1 und B.3.12 (Seite 44) geht nicht hervor, um welche Maßnahmen es sich konkret handelt und wie diese dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen sollen. Das ist zu ergänzen.

2.7

Entgegen den Aussagen des Umweltberichtes unter Punkt C.1.2.4 (Seite 55) regelt das BbgWG sehr wohl detailliert in § 54 Abs. 3 und 4 den Grad der Versiegelung und den Behalt des anfallenden Regenwassers vor Ort.

Außerdem ist die Befassung mit diesem Thema bereits innerhalb des B-Plan-Verfahrens durch das Gemeinsame Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ vom 11.10.2011 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 46 S. 2035) (i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG) vorgegeben.

Und die „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Potsdam-Nedlitz“ sieht noch viel weitreichendere Verbote vor, als unter diesem Punkt genannt sind (siehe dazu auch die Ausführungen unter Abschnitt 1 dieser Stellungnahme).

2.8

Die Insel Neu Fahrland wird im Nordosten vom Lehnitzsee, an der Südostspitze durch den Jungfernsee, im Süden durch den Sacrow-Paretzer Kanal und im Nordwesten durch die Nedlitzer Alte Fahrt (zum Weißen See) umgeben (C.2.3.2 Seite 65).

2.9

Aus Punkt C.2.3.2 (Seite 66) ist nicht erkennbar, welcher Einfluss der Altlastenproblematik auf die Versickerung des Regenwassers erwartet wird. Bei Relevanz ist das konkret darzulegen.

2.10

In Punkt C.2.3.3 des Umweltberichtes (Seite 68) wird die geplante Überdeckung der Tiefgaragen mit >10 cm angegeben. In den konkreten Textlichen Festsetzungen TF 8.2 (2) und (4) dagegen wird die Überdeckung mit 0,8 m benannt. Auch wenn dies keinen ausdrücklichen Widerspruch darstellt, verwirren die beiden Aussagen. Das sollte aufgeklärt und gegebenenfalls redaktionell überarbeitet werden (siehe dazu auch Hinweis 1.4.4 dieser Stellungnahme). Erst ab einer Überdeckung von mindestens 30 cm ist von einer rückhaltenden bzw. bodenähnlichen Funktion auszugehen.

2.11

Es wird in Punkt C.2.3.2 (Seite 68) eingeschätzt, dass ca. 15% des gesamten anfallenden Regenwassers über Schächte abgeleitet werden. Es wird der Eindruck erweckt, als fiele

dieses Regenwasser für die Grundwasserneubildung aus. In der Konzeptplanung Niederschlagswasser der HHG ist jedoch ausdrücklich vom Anschluss der entsprechenden Dachflächen an Sickerschächte die Rede, d.h. dieses Regenwasser trägt gleichfalls zur Grundwasserneubildung bei.

2.12

In den Punkten C.2.3.3 und C.2.3.5 des Umweltberichtes (beide Seite 69) wird der Einsatz des versickerungsfähigen Pflasters „Geostone“ zur Reduzierung des Schadstoffeintrags in den Untergrund präferiert. Es gibt jedoch schon mehrere Fabrikate, die diese Leistung mit Allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung des DIBt erbringen. Hier sollte keine Bevorzugung betrieben und die Formulierung allgemeiner vorgenommen werden. Es handelt sich dabei um Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen. Dieser Belag ist in erster Linie für Straßenflächen und nicht nur für Wege und Stellplätze entwickelt worden. Der Einsatz für die Straßenflächen sollten dann auch explizit in der Begründung ausgewiesen werden.

3. Hinweise und Anmerkungen zur vorgelegten Konzeptplanung Niederschlagswasser

3.1

Das zugrunde liegende Bodengutachten bezieht sich nur auf den Abschnitt der Südostspitze der Insel (bis einschließlich MEAB-Gelände), konkrete Angaben für die nördlicheren Abschnitte lagen der Konzeption nicht bei. Untersuchungen in diesen Bereichen sind nachzuholen. Nur dann lässt sich genau feststellen, ob die jetzt angenommen Richtwerte auch für diese Bereiche des B-Planes gelten oder geändert werden müssen.

3.2

Das Baufeld WA 3 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 143. In die Konzeptplanung Regenwasser war dieses Areal aber nicht einbezogen. Hier sind gleichfalls Aussagen und gegebenenfalls Berechnungen für den Nachweis der Maßnahmen im B-Plan nachzuholen.

3.3

In einigen Fällen ist die Entfernung zwischen dem Anfallsort des Regenwassers und der zugehörigen Mulde äußerst lang (z.B. bei Mulde 1, 4, 5 und 12). Das bedingt große Gefälleverluste in den Zulaufleitungen und hätte dementsprechend zur Folge, dass die Mulden sehr tief ausgeführt werden müssten. Es ist demnach einerseits nicht sicher, ob der erforderliche Flurabstand bis zum Grundwasser noch eingehalten werden kann. Und andererseits ergibt sich dadurch auch ein erhöhter Platzbedarf für die einzelnen Mulden. Das sollte nochmals abgeklärt werden.

3.4

Das WA 1 ist unter den vier westlichen Blöcken komplett zur Unterbauung mit einer Tiefgarage vorgesehen. Demzufolge ist die Anlage von Versickerungsmulden analog zu den restlichen vier Blöcken (Mulden 8, 9 und 10) nicht möglich. Stattdessen soll zur Entsorgung des Regenwassers für die Dachflächen (11, 12 und 13) eine zentrale Mulde (12) in der öffentlichen Grünfläche errichtet werden. Die Zuleitung von der weitest entfernten Dachfläche (11.1) wäre dadurch mindestens 110 m lang. Dies hätte die unter Punkt 3.3 bereits benannten Auswirkungen zur Folge. Deshalb wird dieser Ansatz von der Unteren Wasserbehörde als unrealistisch eingeschätzt. Erschwerend käme hinzu, dass hier das Regenwasser von privaten Flächen in der öffentlichen Grünfläche versickert werden soll. Diese Umsetzung dieser Situation ist mit 4713 juristisch abzustimmen.

Realistischer scheint hier aus Sicht der Unteren Wasserbehörde die Festlegung einer Fläche in adäquater Größe innerhalb der Höfe, die von einer Unterbauung freizuhalten ist.

3.5

Das MI 1 und die östlichen Teile des MI 2 sollen ebenfalls fast vollständig mit Tiefgaragen unterbaut werden. Das Konzept sieht zur Entwässerung der Baufelder unter anderem 1,5 bis 2,2 m breite Mulden an deren Westseite der Baufelder vor. Auch hier ergeben sich Zuleitungslängen von jeweils ca. 50 m mit denselben Auswirkungen, wie unter Punkt 3.3 beschrieben. Die Platzverhältnisse zwischen Baukörper und Weg/Straße wirken aber äußerst beengt, so dass auch hier an der Realisierbarkeit der vorgeschlagenen Lösung zu zweifeln ist. Außerdem steht zu befürchten, dass anschließend an die Wege/Straßen in diesem Bereich Nebenanlagen errichtet werden sollen, denen die jetzt ausgewiesenen Mulden dann im Wege wären.

Es erscheint eindeutig, dass die Versickerung von privatem Regenwasser auf privaten Flächen stattfinden soll; ausdrücklich erklärt wurde das jedoch nicht. Das müsste nachgeholt werden.

3.6

Die Pufferzone IV fehlt in den Berechnungen der Konzeptplanung.

3.7

Für die Fläche 12.5 besteht eine Diskrepanz zwischen der Darstellung im Plan (1232 m²) und in der Tabelle (1230 m²); diese ist zu korrigieren.

3.8

Durch die Veränderungen der Bebauung des Geltungsbereiches an der Südspitze der Insel (MI 3 und Grünfläche D) durch die 3 Habitatbäume des Heldbocks (siehe Punkt A.1 Seite 10) macht sich auch eine Überarbeitung des RW-Konzeptes erforderlich. Zwar steht zu vermuten, dass sich dadurch die befestigten Flächen verringern werden; tatsächlich sollten in diesem Bereich aber auch 2 Muldenstandorte geschaffen werden, wo nicht mehr sicher ist, dass sie in die beabsichtigte neue Ordnung integriert werden können.

3.9

Zur Konzeptplanung gehören auch, wie unter Punkt 2.11 dieser Stellungnahme schon erwähnt, 12 Sickerschächte zur Entsorgung von Regenwasser der Dachflächen (vorwiegend im östlichen Gebiet des Geltungsbereiches). Es kann aber anhand der bisherigen Unterlagen noch nicht verlässlich eingeschätzt werden, ob ihre Anordnung in Größe und Tiefe dort realisierbar ist. Auch ist nicht eindeutig ersichtlich, ob sie auf privaten Flächen errichtet werden können. Eine Versickerung von privatem Regenwasser auf öffentlichen Flächen wäre wiederum mit 4713 juristisch abzustimmen.

Belange untere Naturschutzbehörde (Fr. Plötner)

Aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es folgende Hinweise

1. Besonderer Artenschutz

Zu dem Entwurf des vorgelegten Artenschutzfachbeitrags werden folgende Hinweise gegeben:

Es sind die auf Seite 6 zitierten Datengrundlagen nachzureichen (Protokolle der ökologischen Baubegleitung im Rahmen der Abrissarbeiten in 2018).

Die auf Seite 11 aufgeführte Maßnahme, V 4 (Abfang und Umsiedlung von **Zauneidechsen**) ist keine Vermeidungsmaßnahme, sondern bedarf im Fall der Umsiedlung in geeignete Ersatzhabitate einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach §§ 44, 45 Abs. 7

BNatSchG; im Rahmen des B-Plans sind die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme darzulegen. Insbesondere fehlt es für die gutachterlich eingeschätzte Population von 80-100 Individuen (Seite 17) an einem Nachweis eines hinreichend großen und strukturierten Ersatzhabitats von mind. 1 ha Größe; die im AFB, Seite 22 benannte FCS-Fläche von 1 ha ist durch geeignete planerische und textliche Festsetzungen zu absichern, aus den vorliegenden Planunterlagen ist diese nicht erkennbar.

Die für den Verlust der Ruhestätte von **Fledermäusen** (Zwergfledermaus, Seiten 25, 26) benannten Maßnahmen FCS 4 und CEF 2 sind ebenfalls planerisch und textlich abzusichern.

Für die weiteren im Planungsgebiet vorgefundenen Anhaltspunkte von Quartieren gebäudegebundener Fledermausarten (*Plecotis spp.*) sind gleichfalls verbindliche Festsetzungen zu Ersatzquartieren vorzunehmen. Aufgrund des Nachweises intensiverer Jagdaktivitäten der Arten Abendsegler und Rauhaufledermaus sind die Festsetzungen zur Aufwertung der Grünflächen als Jagdhabitat zu konkretisieren. In diesem Zusammenhang wird unter Bezug auf den Hinweis in TF 8.4 (Maßnahmen zum Ausgleich und die Erarbeitung einer Pflanzliste erfolgen im weiteren Verfahren) angeregt, diese Anforderungen hier zu berücksichtigen.

Bezüglich des streng geschützten **Heldbocks** ist der im Nordwesten befindliche Potenzialbaum ebenfalls in Text und Karte nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen. Im Bereich der festgesetzten drei Habitatbäume des Heldbockes auf dem MEAB-Gelände sind neben dem Baumerhalt auch Pflegemaßnahmen zur Freistellung und Besonnung der Habitatbäume und Belassen von Starkholz der Eichen in dem Areal aufzunehmen.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung der **Brutvögel** kann in der vorgelegten Form nicht nachvollzogen werden.

Es liegt lediglich für die Art „Rauchschwalbe“ eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde vor, deren Auflagen in den B-Plan zur dauerhaften Sicherung aufzunehmen sind. Weiterhin wird zur Unterstützung dieser Art angeregt, in Anlehnung an das von der Artenschutz-Sachverständigen Frau Schuldes vorgelegte Baukonzept kleinteilige Baukörper in den WA 1, 2, 3 aufzunehmen und festzusetzen. Dies ist mit der uNB abzustimmen.

Die Abarbeitung der Brutvögel nach ökologischen Gilden wird grundsätzlich begrüßt, bedarf aber noch einer weiteren Qualifizierung. Da konstatiert wird, dass für die ökologische Gilde Halbhöhlen und Höhlenbrüter das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgelöst wird (S. 34), sind weitere Maßnahmen im AFB vorzusehen.

So sind die Ausführungen auf Seite 34, wonach für die Artgruppe der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter eine Ausnahmegenehmigung bereits erteilt worden sein soll, nicht zutreffend. Es wurde lediglich für die Art Rauchschwalbe eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Für die weiteren Arten, wie Blaumeise, Bachstelze, Hausrotschwanz, Hausperling, Mauersegler und Mehlschwalbe wird auf die FCS 3 verwiesen. Diese sind um weitere Maßnahmen, wie Anlage eines Sandbads für Haussperling, Lehmputze für Mehlschwalben und durch textliche und planerische Festsetzungen zu ergänzen.

Die Artgruppe der Freibrüter (Baum- und Gebüschbrüter) bedarf noch einer weiteren Abarbeitung. Es fehlt an der Darlegung der Gründe für eine artenschutzrechtliche Ausnahme einschließlich Alternativenprüfung sowie an Vorschlägen zur Herstellung geeigneter Ersatzhabitats. (vgl. Seite 36, 37) Die geplanten Neupflanzungen sind textlich und planerisch zu qualifizieren und abzusichern.

Die Schlussfolgerung für die Artgruppe der Bodenbrüter, hier Rotkehlchen, S. 38 des Entwurfs des AFB kann ebenfalls nur nachvollzogen werden, wenn die unter 2 aufgeführten und vorgenannten konkreten Anforderungen an eine Neupflanzung umgesetzt werden. Hierzu bedarf es einer textlichen und planerischen Absicherung.

Dies trifft auch für die Abhandlung des an Hecken, Gebüsch und Sträucher gebundenen Bluthänfling (1 BP) zu. Die auf Seite 40 enthaltene Einschätzung, dass das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG eintreten wird, aber keine Verschlechterung des Erhaltungszustands eintreten werde, ist um eine Ergänzung geeigneter FCS-Maßnahmen mit deren verbindlicher Verortung zu vervollständigen. Aufgrund der mit dem Vorhaben und in dessen Umfeld verbundenen intensiven und nachhaltigen baulichen Veränderung und Nutzungsintensivierung kann die Einschätzung nicht nachvollzogen werden.

2. Gesetzlicher Biotopschutz nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG

Der gesamte Uferbereich innerhalb des Plangebiets unterliegt als „Standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern“, Biotopcode 07190 mit der Identifikationsnummer des Landes Brandenburg LU14014-3544SW0255; den Vorschriften über den gesetzlichen Biotopschutz (https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris)

Die öffentliche Grünfläche A ist daher unter Einhaltung dieser Schutzbestimmungen zu entwickeln und hinreichend zu schützen. Sie ist darüber hinaus auch über die gesamte Grundstückslänge fortzuführen, d.h. auch innerhalb der uferseitigen Fläche der WA 1 und WA 3. Die Uferbereiche grenzen an das LSG „Königswald mit Havelseen und Seeburger Agrarlandschaft“ und sind in ihrem Übergangs- und Pufferbereich ebenfalls standort- und biotopgerecht zu gestalten, zu entwickeln und langfristig zu schützen. (vgl. Anlage Kartenauszug Landeskartierung gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG)

Zu den aufgeworfenen Fragen ist eine gesonderte Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

3. Eingriffsregelung

1. Die Bilanzierung ist auf die Bereiche zu begrenzen, auf denen eingriffs- bzw. kompensationsrelevante Änderungen erfolgen. Sofern innerhalb bestehender § 34 BauGB-Bereiche Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt werden, können diese nicht in die Bilanzierung eingehen.
2. 30% Flachdachbegrünung kann nur in die Bilanzierung eingerechnet werden, wenn Flachdächer textlich festgesetzt sind.
3. Tab. 1b – beinhaltet nicht erklärte Abweichungen der NH-Werte
4. Überschrift Ta. 1b fehlt, Flächensumme Tab. 1b ergibt 56.519m², Korrektur erforderlich
5. Die Bilanztabellen 2a und 2b sind nicht korrekt (z.B. Flächensummen öff. Grünfl.)
6. Tab. 2a: Rechenfehler in Zeilen 2 und 3 (private Gärten),
7. Hinweis auf Abzug für Time-lag für Tab. 2a
8. Tab. 2b: mehrfach fehlerhaft, es fehlen zudem die Verkehrs- und sonstigen Flächen...
9. Die Bilanzierung ist sowohl im Bestand als auch in der Planung auf die gleiche Flächenkulisse (einschl. öff. und sonstige Verkehrsflächen, Betriebswege, Versorgungsanlagen...) zu beziehen, daher sollte die Darstellung der Flächenbilanz (S. 49) von Anfang an um die nicht betrachteten Flächenanteile bereinigt werden.

4. Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen sind zu qualifizieren:

- 1) Pro **angefangene** 150m²..., Stammumfänge senken auf 12-14cm + hier ergänzen: ausgenommen wird Fläche E (Extra-Festsetzung siehe TF neu)
- 2+4+6) Sträucher Höhe 80-100cm, Pflanzdichte 1 Pfl. je m²,
- 2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind mind. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit gebietstypischen,...
- 3) Rasen **pflanzen** und bei Abgang **nachpflanzen** korrigieren

- 5) 1 Baumpflanzung je angefangene 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche + 10 Sträucher der Qualität 80-100cm Höhe...,
6) je angef. 150m² 1 Baum + 15 Sträucher (a 1,5m² entspr. 10% der Fläche) + mind. 75 Stauden (15m² x 5 Stauden je m² entspricht 10% der Fläche)...

7+8) analog zu 6)

TF Neu) Innerhalb der Fläche E ist der uferbegleitende Gehölzstreifen zu erhalten und zu entwickeln. Je 100 m² des uferbegleitenden Gehölzstreifens E sind 3 Laubbäume 14-16cm STU und 10 Gehölze 150-200cm Höhe... nachzuweisen, vorhandene... können anerkannt werden.

Grundsätzlich sollten alle Pflanzmaßnahmen analog **TF neu** nicht prozentual festgesetzt werden,

Hinweis: auf x % der öff. Grünflächen sind Wegeflächen **zulässig** anstelle „anzulegen“

5. Allgemeines

- Ufergehölzstreifen ist als geschütztes Biotop auf der Karte darzustellen
- S. 54 : PBAumSch-Verordnung anstelle -satzung,
Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für zu fällende Bäume erfolgt innerhalb der Baugenehmigung auf der Grundlage der PBAumSchVO
- Es gibt verschiedene Angaben zur Geltungsbereichsgröße (6,5 ha, 53.540 bzw. 63.410m²)
- Tab. 1 und 2 auf S. 61 und 63 weisen ebenfalls unterschiedliche Gesamtflächen für den Geltungsbereich aus.
- S. 110: Die Empfehlungen unter C.3.2 zur die Kontrolle und Bewertung der angestrebten Entwicklungsziele des BP sind sehr praxisfern und nicht allgemein für alle Kompensationsmaßnahmen umsetzbar .
- Die Bestands-Biotoptypen der Tab. 5 (S. 74) und Tab. 1a sind nicht vollständig identisch.

Fazit

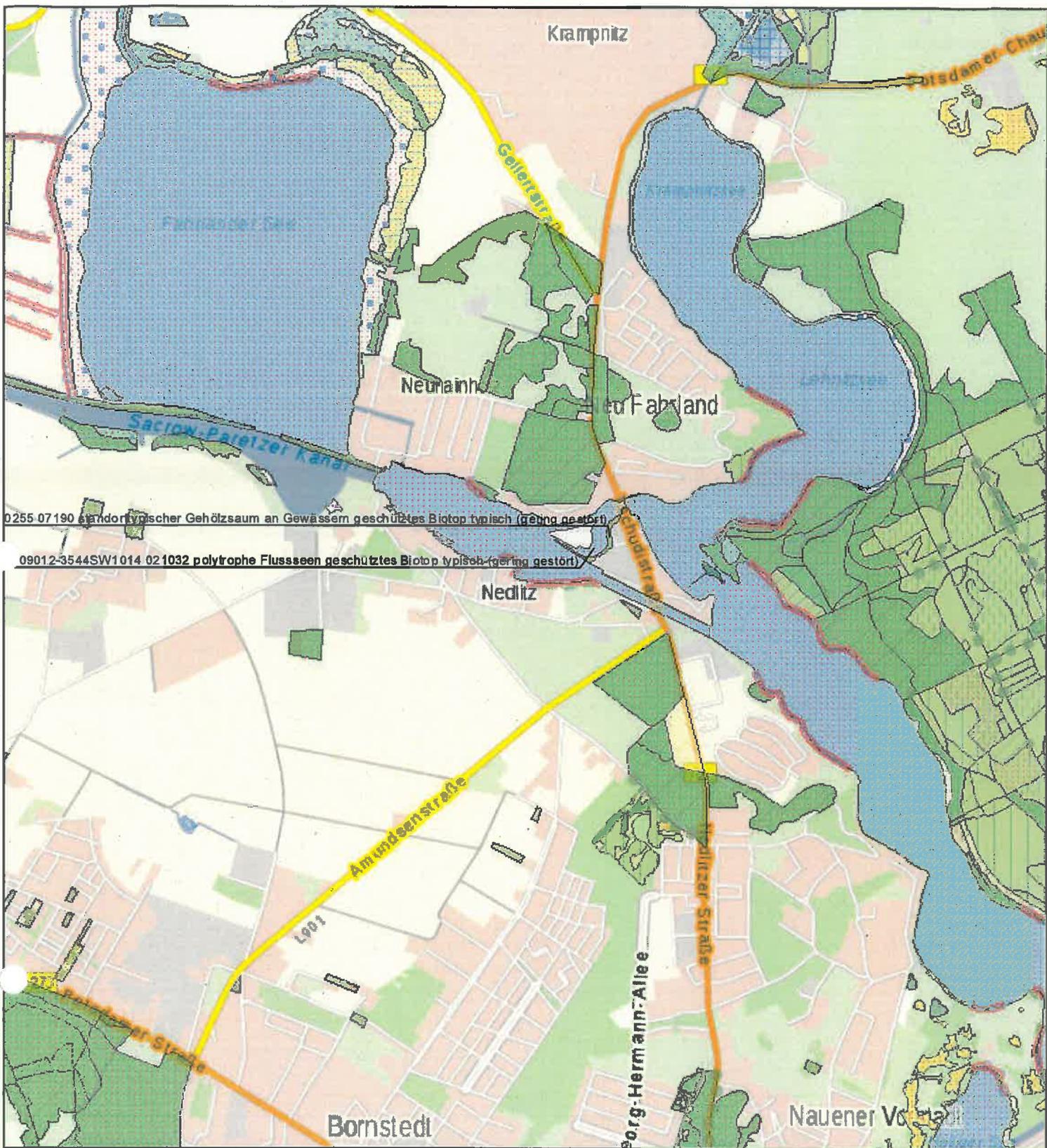
Der Entwurf ist dringend überarbeitungsbedürftig.

Es ist eine intensive Zusammenarbeit mit der UNB erforderlich.

Lars Schmäh
Bereichsleiter Umwelt und Natur

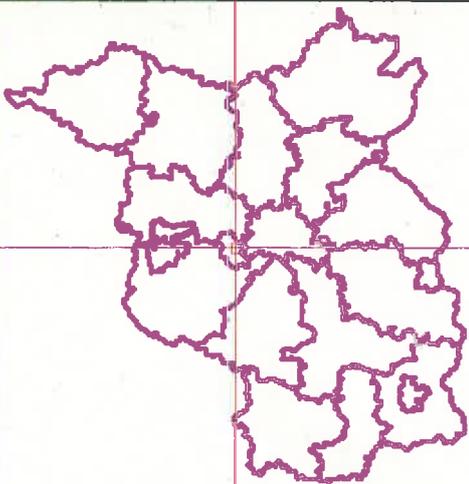
Anlage:

- Kartenauszug Landeskartierung gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG



0255-07190 Standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern geschütztes Biotop typisch (gering gestört)

09012-3544SW1014 021032 polytrophe Flusseen geschütztes Biotop typisch (gering gestört)



Kartenauszug Anwendung Naturschutzfachdaten - <http://www.lfu.brandenburg.de>

Kartentitel des Nutzers: Datenauszug



Erstellt für Maßstab 1:25.087

Erstellungsdatum 31.08.2018



Dieser Ausdruck wurde mit Daten und Informationen externer Anbieter erstellt. Korrektheit, Vollständigkeit und Lagegenauigkeit entsprechend dem angegebenen Maßstab ohne Gewähr. Alle Inhalte sind urheberrechtlich geschützt.

Der Kartenhintergrund dieses Ausdrucks beinhaltet Geobasisinformationen der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg. Dieser Ausdruck stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden. Dieser Auszug ist urheberrechtlich geschützt. Er kann zur behördeninternen Verwendung oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch genehmigungs- und kostenfrei genutzt werden. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung, Weitergabe an Dritte sowie jede kommerzielle Nutzung bedürfen der Erlaubnis der LGB. Ihr Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung der Geobasisdaten (Kartengrundlagen) ist die Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (kundenservice@geobasis-bb.de, Tel.: 0331/8844-123).

Die Ausgabe analoger Auszüge oder digitaler Dokumente aus Internetapplikationen (PDF), welche die Darstellung von DOP20C beinhalten, ist nur in einer verminderten Boden- bzw. Druckauflösung von 40 cm erlaubt.
Geodätische Grundlagen: UTM-Koordinaten der Zone 33 bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem (ETRS89).