

Stadt Niemegk

Bebauungsplan „Wohnen Wiesenstraße - Niemegk“

Begründung zum Entwurf

Juli 2026

Die im Verhältnis zum Vorentwurf wesentlich geänderten Inhalte
sind rot unterstrichen.

Aufstellende Behörde

Stadt Niemegk

vertreten durch das Amt Niemegk
Großstraße 6 14823 Niemegk
Fon +49 33843 62740
bauleitplanung@amt-niemegk.de

Planbearbeiter

kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung

Naunynstraße 38 10999 Berlin
Fon +49 30 695808670
stadtplanung@kleyerkoblitz.de

Umweltbericht

Büro für Umweltplanungen

Dipl.-Ing. Frank Schulze
Kameruner Weg 1 14641 Paulinenaue
Fon +49 33237 88609
Umweltplanung.schulze@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	5
1.1	Lage des Plangebiets	5
1.2	Abgrenzung und Größe des Plangebiets	5
1.3	Eigentumsverhältnisse	5
1.4	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2	Verfahren	5
2.1	Verfahrensschritte	6
2.2	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	6
2.3	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3	Ausgangssituation	8
3.1	Stadträumliche Einbindung	8
3.2	Bebauung und Nutzung	8
3.3	Verkehrliche Erschließung	9
3.4	Gemeinbedarfseinrichtungen	9
3.5	Ver- und Entsorgung	9
3.6	Natur, Landschaft, Umwelt	10
4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	12
4.1	Landes- und Regionalplanung	12
4.2	Flächennutzungsplan	14
4.3	Landschaftsplan	15
4.4	<u>Bebauungsplan „PV Ehemelige Tonteiche – Niemegk“</u>	16
4.5	Sonstige kommunale Satzungen und Verordnungen	16
4.6	Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	17
5	Planungskonzept	22
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	22
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	24
6	Planinhalt	24
6.1	Geltungsbereich	24
6.2	Art der baulichen Nutzung	24
6.3	Maß der baulichen Nutzung	24
6.4	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	26
6.5	<u>Fläche die von Bebauung freizuhalten ist</u>	26
6.6	<u>Geh- und Fahrrecht</u>	27
6.7	Straßenverkehrsfläche	27
6.8	Grünflächen	27
6.9	Wasserfläche	27
6.10	Immissionsschutz	28
6.11	Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
6.12	Versickerung von Niederschlagswasser	31
6.13	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	36
6.14	Örtliche Bauvorschriften	38
7	Flächenbilanz	41
8	<u>Umweltbericht</u>	41
8.1	Inhalt des Umweltberichtes und rechtliche Grundlagen	41
8.2	Beschreibung der Festsetzungen	42
8.3	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	42
8.4	Zusammenfassende Bestandsbewertung	59

8.5	Artenschutzfachbeitrag	60
8.6	Prüfung auf Verstoß gegen die artenschutzrechtliche Verbote	71
8.7	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	88
8.8	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	99
8.9	Nullvariante	100
8.10	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	101
8.11	Monitoring	101
8.12	Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	101
8.13	Kurze nicht technische Zusammenfassung	101
8.14	Eingriffsregelung	102
9	Auswirkungen der Planung	116
9.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	116
9.2	Verkehr	117
9.3	Bedarf an sozialer Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	117
9.4	Ver- und Entsorgung	117
9.5	Natur, Landschaft, Umwelt	117
9.6	Kosten	118
10	Rechtliche Grundlagen, Quellen	118
10.1	Rechtliche Grundlagen	118
10.2	Quellen	119
11	Anhang	120
11.1	Textliche Festsetzungen	120
11.2	Nachrichtliche Übernahmen	123
11.3	Hinweise	124
11.4	Anlagen	127

1 Einführung

1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans (B-Plan) liegt östlich angrenzend an den historischen Stadtkern der Stadt Niemegk östlich des Straßenzugs Burgstraße/ Wiesenstraße und nördlich der Straße der Jugend bzw. der Friedhofstraße.

Nach UTM ETRS 89 liegt das Plangebiet auf den Koordinaten Hochwert 5771703, Rechtswert 3341908.



Übersichtsplan mit Lage des Plangebiets (Ohne Maßstab)¹

1.2 Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 13, 14, 15, 19 (teilweise), 20, 54, 55 und 64 der Flur 1 der Gemarkung Niemegk. Es hat eine Größe von ca. 2,76 ha.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 13, 14, 15, 19 und 20 befinden sich im Eigentum der Stadt Niemegk.

1.4 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planung ist die von der Stadt Niemegk gewünschte Sicherstellung der Wohnraumversorgung in der Stadt. Dazu gehört auch die Sicherung eines geplanten Wohnprojekts (Altenwohnen) auf einer Teilfläche des Plangebiets, die sich im Eigentum der Stadt Niemegk befindet. Im südlichen Bereich des Plangebiets soll eine vorhandene gewerbliche Nutzung (Fahrschule) planungsrechtlich gesichert werden.

Mit der Aufstellung des B-Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige und nachhaltige Entwicklung von Wohnbauflächen sowie der Sicherung bestehender Nutzungen geschaffen werden. Dabei werden die naturschutzfachlichen Belange betrachtet.

Da der B-Plan aufgrund abweichender Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Niemegk nicht aus diesem entwickelbar ist, wird der FNP im Parallelverfahren geändert.

2 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Niemegk hat am 10.12.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans Nr. 1 „Wohngebiet Wiesenstraße“ als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

¹ Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>, Zugriff am 13.2.2026. © GeobasisDE/LGB, dl-de/by-2-0

Im Zuge von Abstimmungen mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark wurden die erforderlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des B-Plans als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB geprüft. Danach wurde das gewählte planungsrechtliche Verfahren als nicht anwendbar erachtet, da Außenbereichsflächen beplant werden sollen.

Infolge dessen wurde der am 10.12.2019 gefasste Beschluss zur Aufstellung des B-Plans Nr. 1 „Wohngebiet Wiesenstraße“ aufgehoben und durch den neuen Beschluss zur Aufstellung des B-Plans „Wohnen Wiesenstraße – Niemegk“ ersetzt.

Demnach wird der B-Plan im Regelverfahren mit den gemäß § 3 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden) erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2.1 Verfahrensschritte

2.1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niemegk hat in ihrer Sitzung am 10.12.2019 beschlossen, den B-Plan „Wohnen Wiesenstraße - Niemegk“ aufzustellen (Beschluss Nr. 24/SW).

Der Beschluss wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 28.6.2022 aufgehoben und neu gefasst (Beschluss Nr. 99/SVV). Dieser Beschluss wurde vom 27.7.2022 bis einschließlich 11.8.2022 ortsüblich, durch Aushängung im Schaukasten, bekannt gemacht.

2.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom 19.1.2024 beteiligt worden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg hat mit Schreiben vom 12.2.2024 mitgeteilt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft wurde mit Schreiben vom 19.1.2024 beteiligt. Mit Schreiben vom 13.2.2024 hat die Planungsstelle mitgeteilt, dass die vorgesehene Planung den regionalplanerischen Belangen entspricht.

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Auslegung des Planes vom 22.1.2024 bis einschließlich 1.3.2024 statt. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des B-Plans wurde im Amtsblatt Nr. 1 für die Gemeinde Wiesenburg/Mark, das Amt Brück und das Amt Niemegk vom 12.1.2024 öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.1.2024 beteiligt.

2.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand durch Auslegung des Planes vom ... bis einschließlich ... statt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des B-Plans wurde im Amtsblatt Nr. ... für die Gemeinde Wiesenburg/Mark, das Amt Brück und das Amt Niemegk vom ... öffentlich bekannt gemacht.

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

2.3 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

2.3.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB wurden 44 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 5 Nachbargemeinden beteiligt. Zum Vorentwurf des B-Plans haben sich 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Hoher Fläming“ hat darauf hingewiesen, dass die trinkwasserseitige Erschließung des Plangebiets derzeit nicht gesichert ist. Die Begründung wurde dahingehend angepasst und auf die fehlenden Trinkwasserversorgungsleitungen hingewiesen. Die E.DIS Netz GmbH, Regionalbereich West Brandenburg, hat auf die Notwendigkeit der Errichtung von Trafostationen sowie entsprechender Infrastruktur zur Versorgung des Plangebiets mit Strom hingewiesen. Die Begründung wurde dahingehend präzisiert sowie entsprechende Hinweise aufgenommen.

Der Landesbetrieb Straßenwesen hat erläutert, dass die Leistungsfähigkeit der zum Geltungsbereich des B-Plans führenden Knotenpunkte L82/ Straße der Jugend sowie L82/ Wiesenstraße durch eine verkehrstechnische Untersuchung nachgewiesen werden muss. Die verkehrlichen Belange werden im weiteren Verfahren untersucht und entsprechende Maßnahmen berücksichtigt.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Baudenkmalpflege, hat gesondert auf die Sichtbeziehungen und den Umgebungsschutz der Baudenkmale „Stadtkirche St. Johannes“ sowie „Rathaus Niemegk“ hingewiesen. Sie sollen hinsichtlich Höhe und Sichtbeziehung als stadtbildprägende Dominanten gewahrt werden. Sie wurden in der Begründung gesondert erläutert und entsprechende Hinweise auf die Planzeichnung übernommen.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark, Abt. Untere Wasserbehörde, hat Hinweise zur Klärung der Schmutzwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser gegeben und hat darüber hinaus auf die Genehmigungspflicht baulicher Anlagen im Bereich des Grabens sowie des Gewässerrandstreifens hingewiesen. Die Aussagen wurden in der Begründung dahingehend präzisiert sowie im weiteren Verfahren die Versickerungsfähigkeit des Bodens gutachterlich untersucht und daraus resultierende Maßnahmen bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark, Abt. Untere Bodenschutzbehörde, hat eingewendet, dass der Boden im Plangebiet als im höchsten Maße verdichtungs- und vernässungsgefährdet angesehen wird. Um den Boden bestmöglich zu schützen, werden die Bodenverhältnisse im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und anschließend entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark, Abt. Untere Naturschutzbehörde, hat auf die Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen hingewiesen. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im weiteren Verfahren untersucht sowie möglicherweise notwendige Maßnahmen festgesetzt.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Gesundheit, hat hinsichtlich des Immissionsschutzes auf die Gesundheit des Menschen negativ beeinflussende Faktoren hingewiesen. Im weiteren Verfahren wird ein Schallgutachten erarbeitet und eventuell notwendig werdende Maßnahmen den Schallschutz betreffend berücksichtigt.

Das Landesamt für Umwelt hat hinsichtlich des Immissionsschutzes erläutert, dass die Lärmemissionen des Fahrschulbetriebs im Plangebiet im weiteren Verfahrensverlauf genauer auszuführen sind. Im weiteren Verfahren wird ein Schallgutachten erarbeitet und eventuell notwendig werdende Maßnahmen den Schallschutz betreffend berücksichtigt.

2.3.2 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wird im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

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

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wird im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

Auswirkungen auf die Planung

Die Auswirkungen auf die Planung werden im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

3 Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt östlich angrenzend an den historischen Stadtkern der Stadt Niemegk, in einem Bereich, der durch Wiesen geprägt ist. Östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen) und daran bergbaulich genutzte Flächen (Tonabbau) an. Die sich westlich der Wiesenstraße anschließende und bereits zum historischen Stadtkern der Stadt Niemegk gehörende Wohnbebauung wird durch maximal zweigeschossige Gebäude, zumeist Wohnnutzungen, mit traufständigen Satteldächern und eingeschossige Nebengebäude geprägt. Auch südlich des Plangebiets entlang der Straße der Jugend sowie der Friedhofstraße ist eine solche Bebauungstypologie vorherrschend.

3.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich unbebaut und weitestgehend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen) geprägt.



Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (Ohne Maßstab)²

Östlich angrenzend an die Wiesenstraße liegt ein in Süd-Nord-Richtung laufender Graben, der teilweise von Gehölzbeständen begleitet wird. Über den Graben werden die im Plangebiet und östlich daran angrenzend liegenden Landwirtschaftsflächen entwässert.

Im nördlichen Bereich wird das Plangebiet von einem Feldweg gequert. Nördlich davon liegt eine mit Gehölzen bewachsene Fläche mit hohem ökologischen Wert.

Der südliche, höher liegende Bereich ist teilweise bebaut. Gebäude, befestigte Flächen und mit Obstgehölzen bestandene Freiflächen werden von einer Fahrschule u. a. zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Auf Höhe der Teichstraße, befindet sich eine gärtnerisch genutzte Parzelle mit einzelnen Schuppen.

² Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>, Zugriff am 21.3.2023. © GeobasisDE/LGB, dl-de/by-2-0

Im Norden und Süden grenzen Wohngrundstücke an das Plangebiet an. Südlich verläuft die Friedhofstraße. Im Osten wird das Plangebiet durch Grünlandflächen begrenzt. Im Westen grenzt die Altsadt der Stadt Niemegk an.

3.3 Verkehrliche Erschließung

3.3.1 Individualverkehr

Die Erreichbarkeit durch den Individualverkehr wird über den Straßenzug Burgstraße/ Wiesenstraße gewährleistet, der im Norden auf die Belziger Straße und im Süden auf die Straße der Jugend mündet. Die Wiesenstraße ist nicht befestigt. Die Fahrbahnbreite schwankt zwischen ca. 3,5 m im südlichen und ca. 7 m im mittleren und nördlichen Bereich. Die Fahrschule ist zudem über die Friedhofstraße von Süden erreichbar.

3.3.2 Fußgänger und Radfahrer

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet über den Straßenzug Burgstraße/ Wiesenstraße und über die Friedhofstraße. Entlang der vorhandenen Straßen sind keine separaten Geh- und Radwege vorhanden.

3.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle Niemegk Markt in ca. 500 m Entfernung und Niemegk Teichstraße in ca. 300 m Entfernung an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Über die dort verkehrenden Busse sind die Städte Bad Belzig und Treuenbrietzen mit Bahnan- schlüssen im 30-Minuten-Takt zu erreichen.

3.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Das Rathaus der Stadt Niemegk befindet sich in ca. 500 m Entfernung westlich des Plangebiets an der Großstraße. Eine Kindertagesstätte (Kita „Spatzennest“), ein Jugendzentrum und das Freibad liegen südlich des Plangebiets an der Straße der Jugend in maximal 500 m Entfernung. Die Grundschule mit Hort liegt südöstlich des Plangebiets in ca. 800 m Entfernung an der Waldstraße. Östlich davon liegt am Kugelfangweg das Waldstadion.

3.5 Ver- und Entsorgung

3.5.1 Trink- und Schmutzwasser

Die Versorgung des südlichen Teils des Plangebiets mit Trinkwasser ist über eine Trinkwasserleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbands (WAV) „Hoher Fläming“ in der Burgstraße gesichert.

Die trinkwasserseitige Erschließung des Plangebiets auf den Flächen an der Wiesenstraße ist dagegen nicht gesichert. Gemäß der Stellungnahme des WAV „Hoher Fläming“ vom 26.2.2024 liegen im angestrebten Erschließungsbereich keine Trinkwasserversorgungsleitungen an. Diese liegen in den angrenzenden Straßenzügen an und sind in Abstimmung mit dem WAV „Hoher Fläming“ in das Gebiet hinein zu verlängern. Dazu ist sich im Vorfeld der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung mit dem WAV „Hoher Fläming“ in Verbindung zu setzen, um verbindliche Absprachen (Erschließungsvertrag) zur Umsetzung erforderlicher Baumaßnahmen abzustimmen. Entsprechende Nachweise einer gesicherten Erschließung sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Abwassertechnisch ist die Wiesenstraße in Niemegk erschlossen. Es befindet sich ein Abwasserkanal des WAV „Hoher Fläming“ in der Straße.

Die Herstellung der Abwasserhausanschlüsse für die jeweiligen Grundstücke ist rechtzeitig beim WAV „Hoher Fläming“ zu beantragen. Der Kostenersatz hierfür wird nach der Gebührenordnung des WAV (in der jeweils gültigen Fassung) erhoben.

3.5.2 Löschwasser

Gemäß § 3 Abs. 1 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) müssen die amtsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte eine

angemessene Löschwasserversorgung z. B. über Hydranten gewährleisten. Für das Plangebiet ist abhängig von den tatsächlichen Nutzungen ein Grundsatz von mindestens 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden auf Grundlage des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“³ unabhängig von der Bebauung nachzuweisen. Die Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Zur Deckung der Löschwasserversorgung können u. U. Brunnen, Zisternen bzw. andere geeignete Anlagen errichtet werden, deren Ausführung den geltenden Vorschriften entsprechen müssen. Die notwendigen Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den geltenden Vorschriften entsprechen und flächenmäßig nachgewiesen werden.

3.5.3 Energieversorgung

Derzeit liegen in der Wiesenstraße keine Leitungen zur Stromversorgung an. Um eine Versorgung der geplanten Nutzungen zu gewährleisten, muss das Versorgungsnetz ausgebaut werden. Hierzu bedarf es neben der Anlage von neuen Leitungen auch der Errichtung von zwei Trafostationen. Diese sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig. Daher sind sowohl Flächen für Trafostationen mit der entsprechenden Infrastruktur als auch Leitungen nicht Gegenstand des B-Planverfahrens und im Rahmen der Umsetzung der Planung in Abstimmung mit dem zuständigen örtlichen Versorgungsträger E.DIS Netz GmbH zu berücksichtigen.

3.6 Natur, Landschaft, Umwelt

3.6.1 Topographie und Geologie

3.6.1.1 Topographie

Der nördliche Bereich des Plangebiets ist bei einer Höhe von ca. 74 m ü. NHN (Normalhöhennull im DHNN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) nahezu eben. Im mittleren Bereich fällt das Gelände von Ost nach West von ca. 75 m ü. NHN auf ca. 74 m ü. NHN leicht ab. Der südliche Bereich um die Fahrschule liegt erhöht und weist ein Gefälle von Südosten nach Nordwesten von ca. 82 m ü. NHN auf 78 m ü. NHN auf.

Die höchsten Erhebungen in der Umgebung des Plangebiets sind der Lehmberg ca. 500 m nordöstlich (Höhe 60 m ü. NHN) und der Weinberg ca. 870 m südöstlich (91,4 m ü. NHN) im Bereich einer geschlossenen Waldfläche.

3.6.1.2 Geologie

Im Plangebiet sind periglaziäre bis fluviatile Ablagerungen (periglaziär-fluviatile und periglaziär-limnische Tal- und Beckenfüllungen, z. T. von geringmächtigem Holozän bedeckt) Sand, z. T. schluffig, in Schwemmkegeln schwach kiesig; z. T. von humosen, sandig-schluffigen Ablagerungen bedeckt bzw. Schmelzwassersedimente im Vorland von Eisrandlagen (Sander), verschiedenkörnige Sande bis kiesiger Sand, in Randlagennähe auch Kies vorherrschend.

Der Oberboden weist im nördlichen und mittleren Bereich des Plangebiets eine Dicke von bis zu 0,4 m auf und enthält einen erhöhten Schluffanteil. Darunter folgen im mittleren Bereich bis in eine Tiefe von 0,7 m Auffüllungen aus nichtbindigen, schluffigen Sanden, die schwach mit Schuttgrus angereichert sind. Unterhalb des Oberbodens und der Auffüllungen wurde bis in eine Tiefe von 4,0 m ein sehr wechselhafter Baugrundaufbau festgestellt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets wurden bis in 3,0 m Tiefe bindige und schwachbindige Böden vorgefunden, welche von tonigen Schluffanteilen untersetzt sind. Im mittleren Bereich des Plangebiets treten bis 2,7 m Tiefe nichtbindige, schluffige Sande auf, durchsetzt mit tonigen Schluffen und stark schluffigen Sanden. Darunter folgen schwachbindige Böden in Form von schluffigen und stark schluffigen Sanden.

³ Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), 2008

Die anstehenden Schluffe im nördlichen Bereich des Plangebiets bis in 2,35 m Tiefe sind als sehr gering tragfähig und setzungsanfällig einzustufen. Die anstehenden nichtbindigen Sande im mittleren Bereich des Plangebiets gelten als tragfähig und relativ gering setzungsempfindlich. Die Böden werden der Frostempfindlichkeitsklasse F3 zugeordnet.

Aufgrund der geringen Tragfähigkeit sind zusätzliche Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich.⁴

3.6.2 Grund- und Oberflächenwasser

3.6.2.1 Grundwasser

Das Plangebiet weist ungünstige hydrologische Verhältnisse auf. Im nördlichen Bereich des Plangebiets wurde das Grundwasser in 1,4 m Tiefe unter den schluffigen Böden unter Druck stehend angeschnitten. Nach Erreichen der Endtiefe stieg das Grundwasser auf 0,8 m an. Im mittleren Bereich des Plangebiets wurde das Grundwasser in 0,75 m Tiefe gemessen. Auf der Geländeoberfläche ist mit zeitweiligem Aufstauen von Oberflächenwässern zu rechnen. Für die geplante Wohnbebauung muss das gesamte Areal entsprechend aufgefüllt werden.

Die angetroffenen Baugrundsichten sind gemäß dem Baugrundgutachten daher nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.⁵

3.6.2.2 Oberflächengewässer

Entlang der Wiesenstraße verläuft innerhalb des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung ein teilweise verrohrter Graben, welcher der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den östlich gelegenen Hundebuschgraben und dann weiter nordwärts in den Buffbach dient. Mittig des Plangebiets findet sich eine Überfahrt, die die Erreichbarkeit der östlich davon liegenden Flächen sichert.

Der Graben wird durch den Wasser- und Bodenverband (WBV) „Plane-Buckau“ zweimal jährlich unterhalten. Gegen das Einleiten von Niederschlagswasser in den Graben bestehen seitens des WBV keine Bedenken, jedoch sollte das vorhandene Grabensystem neuprofiliert und die Kapazität der Durchlässe/ Verrohrungen geprüft werden.⁶

Der Graben ist gemäß § 3 Abs. 1 BbgWG als Gewässer II. Ordnung eingestuft. Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen in, an, unter oder über dem Gewässer gemäß § 36 Abs. 1 WHG bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 87 BbgWG. Die Genehmigungspflicht liegt auch für den Gewässerrandstreifen vor. Dazu gehören sowohl mögliche Überfahrten als auch beispielsweise Zäune und andere Einfriedungen.

Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 WHG ist entlang oberirdischer Gewässer ein Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen einzuhalten. Nach § 38 Abs. 3 WHG ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich 5 m breit. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kann der Gewässerrandstreifen durch die zuständige Behörde mit einer angemessenen Breite festgelegt werden.

Entlang des Grabens innerhalb des Plangebiets ist gemäß WBV „Plane-Buckau“ ein beidseitiger Gewässerrandstreifen von 5 m, gemessen ab Böschungsoberkante, einzuhalten. Dieser darf sich mit der westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche überlagern, ist auf östlicher Seite aber von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zudem ist es gemäß § 38 Abs. 4 WHG im

⁴ Regenwasserkonzept für den B-Plan „Wohnen Wiesenstraße – Niemegk“ und Straßenbau Wiesenstraße, BEV Ingenieure GmbH, Königs Wusterhausen, April 2025

⁵ Regenwasserkonzept für den B-Plan „Wohnen Wiesenstraße – Niemegk“ und Straßenbau Wiesenstraße, BEV Ingenieure GmbH, Königs Wusterhausen, April 2025

⁶ Regenwasserkonzept für den B-Plan „Wohnen Wiesenstraße – Niemegk“ und Straßenbau Wiesenstraße, BEV Ingenieure GmbH, Königs Wusterhausen, April 2025

Gewässerrandstreifen verboten Grünland in Ackerland umzuwandeln, standortgerechte Bäume und Sträucher sowohl zu entfernen als auch neuzupflanzen, mit wassergefährdenden Stoffen umzugehen und der Umgang mit zugelassenen Anlagen, die nicht zur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

3.6.3 Arten und Biotope

Innerhalb des Plangebiets mit angrenzender Umgebung wurden insgesamt 28 Vogelarten festgestellt, von denen 19 Arten Brutvögel im Plangebiet waren. Im Graben an der Wiesenstraße wurde 2 x der Teichfrosch kartiert. Als Tagfalterarten wurden Distelfalter, Großer Kohlweißling, Kleiner Fuchs, Landkärtchen, Tagpfauenauge und Zitronenfalter vorgefunden. Des Weiteren wurden Gemeiner Grashüpfer, Hainschnirkelschnecke, Weberknecht, Gemeine Kreuzspinne, Marienkäfer, Gemeiner Mistkäfer, Soldatenkäfer, Feuerwanze und Gemeine Stinkwanze, vorgefunden.

Das Plangebiet ist vor allem im mittleren Bereich überwiegend durch Wiesenflächen geprägt. Im nördlichen Bereich des Plangebiets findet sich eine locker mit Bäumen bestandene Fläche die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als geschütztes Biotop bewertet wird. Die Fläche wird durch den in Richtung Westen von der Wiesenstraße abgehenden Landwirtschaftsweg von den Wiesenflächen getrennt. Zwischen dem straßenbegleitenden Entwässerungsgraben und der Wiesenstraße sind ebenfalls Gehölzbestände (Bankettbegrünung) vorhanden.

Der südliche Bereich wird durch eine Reihe aus dichten Gehölzbeständen sowie Gebüsch abgetrennt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets findet sich südlich der Fahrschule eine mit Obstgehölzen bewachsene Wiesenfläche (aufgelassene Streuobstwiese). Sie ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG, bietet aber dennoch eine gewisse ökologische Wertigkeit. Diese ist für eine mögliche Bebauung in diesem Bereich zu untersuchen. Entlang der Burgstraße ist zudem eine weitere Reihe mit Gehölzbeständen vorhanden.

4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. 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 Raumordnung und 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 2007

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 1.2.2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht § 5 Abs. 3 Satz 1 sowie § 6 Abs. 2 LEPro zur Entwicklung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Die vorgesehene Entwicklung des Gebietes schließt sich an den bestehenden Siedlungsbereich an und nutzt vorhandene Infrastruktur zur Erschließung der Flächen, wodurch verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. Darüber hinaus kann durch die räumliche Bündelung der Siedlungsentwicklung entlang der bestehenden Wiesenstraße eine

bandartige Infrastruktur, welche in die angrenzenden Landwirtschafts- und Freiräume hineinreicht und diese zerschneidet vermieden werden.

4.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der LEP HR, in Kraft getreten am 1.7.2019, konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1.2.2008 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 Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) enthält für den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans keine flächenbezogenen Festsetzungen. Die Stadt Niemegk hat keine zentralörtlichen Funktionen nach Ziel 3.6 LEP HR und auch keinen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung nach Ziel 5.6 LEP HR.

Gemäß Ziel 5.2 LEP HR schließt das Plangebiet an das vorhandene Siedlungsgebiet an. Es liegt nicht in einem Freiraumverbund nach Ziel 6.2 LEP HR.

4.1.3 Regionalplanung

4.1.3.1 Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist aufgrund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 5.7.2018 unwirksam geworden.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27.6.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen, mit der Absicht, Ziele und Grundsätze zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes gemäß § 3 Abs. 1 Nummern 2 und 3 ROG festzulegen. Gemäß dem Aufstellungsbeschluss soll der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum treffen.

4.1.3.2 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wurde am 18.11.2021 von der Regionalversammlung durch Beschluss gebilligt und für die Beteiligung der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen sowie für die öffentliche Auslegung der Unterlagen einschließlich Begründung und Umweltbericht bestimmt (§ 2 Abs. 3 RegBkPIG).

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 liegt nunmehr als raumkonkreter Entwurf vor.

Die öffentliche Auslegung der Unterlagen des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 nach § 9 Abs. 2 ROG i. V. m. § 2 Abs. 3 RegBkPIG ist in der Zeit vom 10.3.2022 bis 9.6.2022 durchgeführt worden.

Die im Entwurf enthaltenen Zielfestlegungen sind damit als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung anzusehen, die nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Der Regionalplan-Entwurf sieht für Teile des Geltungsbereichs eine Festlegung als „Vorbehaltsgebiet Siedlung“ vor.

4.1.3.3 Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

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

Gemäß dem Ziel 3.3 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind in den Regionalplänen Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festzulegen. Durch die Festsetzung als Grundfunktionaler Schwerpunkt erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von

Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Maßgebend für die Festsetzung eines GSP ist in erster Linie das Vorhandensein der im LEP HR vorgegebenen 11 Ausstattungsmerkmale (u. a. Sitz der Kommunalverwaltung, Schule der Primarstufe, allgemeinmedizinische Versorgung, Kita, Jugendbetreuung, Altenpflege). Die Planungsstelle hat die Prüfung der Ausstattungskriterien vorgenommen und 31 Ortsteile ermittelt, die in Anwendung der Kriterien des LEP HR als Grundfunktionale Schwerpunkte festgesetzt werden.

Grundfunktionale Schwerpunkte erhalten die im LEP HR vorgesehenen erweiterten Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsentwicklung (2 ha pro 1.000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

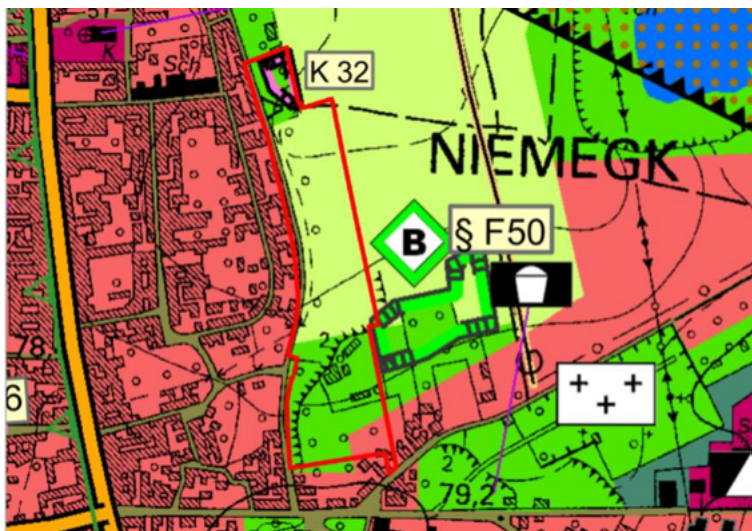
Die Planung entspricht dem Grundsatz der Regionalplanung. Demnach sollen in den grundfunktionalen Schwerpunkten insbesondere zur Stärkung und Stabilisierung des ländlichen Gestaltungsraumes die Einrichtungen der Grundversorgung (zu der das altengerechte Wohnen gehört) gesichert und weiterentwickelt werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Niemegk in der Fassung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Niemegk vom 9.12.2008 stellt im nördlichen Teil des Plangebiets eine Grünfläche mit Umgrenzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der flächenhaften Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme Nr. K 32 (Bepflanzung einer Fläche am östlichen Ortsrand von Niemegk mit Bäumen und Sträuchern) dar.

Der mittlere Teil des Plangebiets wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Wiesenstraße wird als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Im südlichen Teil des Plangebiets wird eine Grünfläche ohne Benennung der Zweckbestimmung dargestellt.

Südlich dieser Grünfläche sowie westlich der Wiesenstraße sind Wohnbauflächen dargestellt.



Rechtswirksamer FNP Stadt Niemegk mit Abgrenzung des Plangebiets (Ausschnitt ohne Maßstab)⁷

Die zukünftigen Festsetzungen des B-Plans „Wohnen Wiesenstraße - Niemegk“ folgen nicht den Darstellungen des rechtswirksamen FNP.

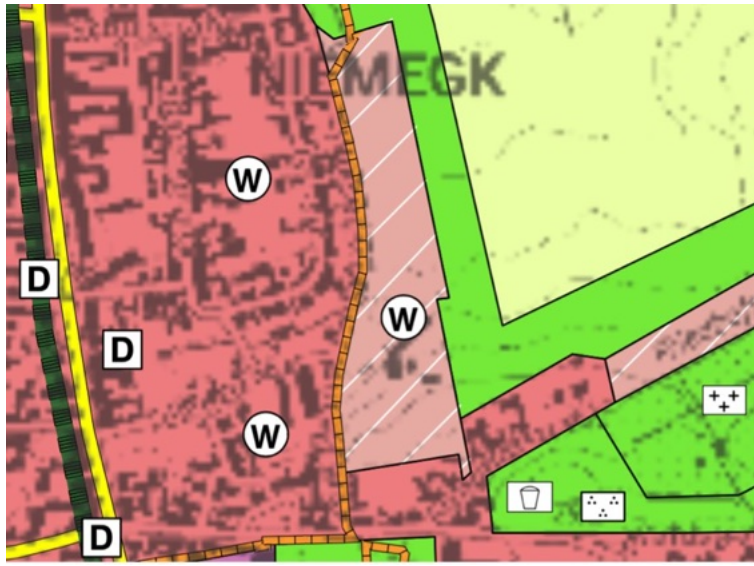
Zur langfristigen Sicherung einer geordneten und nachhaltigen räumlichen Entwicklung sowie zur Überprüfung und Neuausrichtung der städtebaulichen Zielstellungen wird derzeit ein neuer FNP

⁷ Plangrundlage: Amt Niemegk

für das Amt Niemeck aufgestellt. Der Entwurf des FNP liegt mit Stand Januar 2026 vor. Die geplanten Festsetzungen des B-Plans werden bei der Änderung des FNP berücksichtigt.

Der Amtsausschuss des Amtes Niemeck hat in seiner Sitzung am 6.9.2022 den Beschluss über die Neuaufrstellung des FNP mit integriertem Landschaftsplan gefasst. Parallel zur Aufstellung des FNP wird ein Landschaftsplan (s. 4.3 Landschaftsplan) aufgestellt.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein B-Plan aufgestellt werden, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan).



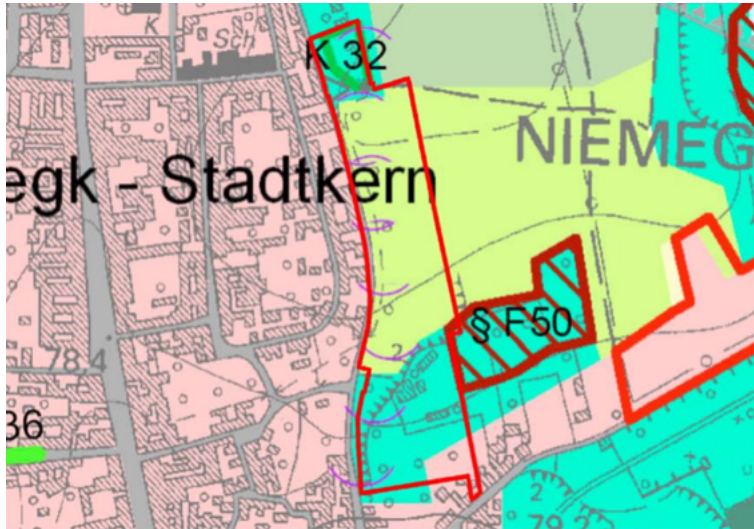
Entwurf FNP Amt Niemeck (Ausschnitt ohne Maßstab)⁸

4.3 Landschaftsplan

Die „Aktualisierung des Landschaftsplanes des Amtes Niemeck für die Gemeinde Niemeck mit ihren Ortsteilen Lühnsdorf und Hohenwerbig“ in der Fassung vom Juli 2008 stellt in Karte 3 „Entwicklungskonzept“ für den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans im nördlichen und südlichen Teil den Erhalt von Grünflächen insbesondere an Ortsrändern, im mittleren Teil den Erhalt und die Pflege von Grünlandflächen und im nördlichen Teil eine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme mit der Nummer K 32 (Bepflanzung einer Fläche am östlichen Ortsrand von Niemeck mit Bäumen und Sträuchern) dar.

Kann bei der Aufstellung des B-Plans den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden, ist dies nach § 9 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu begründen.

⁸ Plangrundlage: Amt Niemeck



Landschaftsplan Stadt Niemegk mit Abgrenzung des Plangebiets (Ausschnitt ohne Maßstab)⁹

Der Landschaftsplan wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des FNP für das Amt Niemegk neu aufgestellt. Der Entwurf des Landschaftsplanes liegt mit Stand Januar 2026 vor.

4.4 Bebauungsplan „PV Ehemelige Tonteiche – Niemegk“

Östlich liegt in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet der in Aufstellung befindliche B-Plan „PV Ehemelige Tonteiche – Niemegk“. Mit dem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen geschaffen werden. Im B-Plan soll ein Sondergebiet festgesetzt werden. Modultische mit Solarmodulen (Photovoltaikanlagen), Betriebs-, Transformatoren- und Nebengebäude sowie Speichermedien, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen und Zufahrten und Wartungsflächen sollen zugelassen werden.



Geltungsbereich B-Plan „PV Ehemelige Tonteiche – Niemegk“ (Ohne Maßstab)¹⁰

4.5 Sonstige kommunale Satzungen und Verordnungen

Hingewiesen wird auf folgende Satzungen, die für die bebauten Flächen westlich der Wiesenstraße gelten, jedoch nicht für den Geltungsbereich des B-Plans selbst:

- Erhaltungssatzung Stadtkern Niemegk vom 29.8.2006,

⁹ Plangrundlage: Amt Niemegk

¹⁰ Begründung zum Vorentwurf des B-Plans „PV Ehemelige Tonteiche – Niemegk“, Bruckbauer & Hennen, Jüterbog, August 2025

- Örtliche Bauvorschrift der Stadt Niemegk über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die Zulässigkeit, Anordnung und Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung im Ortskern von Niemegk (Gestaltungssatzung) vom 29.8.2006.

4.6 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

4.6.1 Denkmalschutz

Das Plangebiet grenzt unmittelbar östlich an den historischen Stadtkern der Stadt Niemegk an. Es liegt im freien Vorfeld direkt außerhalb der früheren Stadtbefestigung, die in diesem Teil mindestens aus Wall und Graben, wahrscheinlich aus Palisaden bestand. Den Verlauf der Befestigung und damit den Umfang der Stadtanlage lassen die bis heute unbebauten Flächen erkennen.

Der mittelalterliche Stadtkern der Stadt Niemegk ist mit dem Straßennetz und der geschlossenen Bebauungsstruktur relativ gut erhalten. Da sich spätere Stadterweiterungen vor den ehemaligen Stadttoren im Norden und Süden, an den Ausfallstraßen, konzentrieren, blieb das westliche und östliche Umfeld der Stadt - zumeist sumpfige Niederung - weitgehend frei von Bebauung. Hier liegen, wie schon seit Jahrhunderten, Gärten und Wiesen.

Die eingetragenen Baudenkmale des Stadtkerns besitzen eine städtebauliche Bedeutung auf die Rücksicht genommen werden muss. Entsprechend § 2 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) ist der Umgebungsschutz der Denkmale zu wahren.

Die historische Altstadt Niemegk ist durch ihren mittelalterlichen Stadtgrundriss und die erhaltene Bebauungsstruktur ein wertvolles Zeugnis der Bau- und Kulturgeschichte. Die Altstadt kann mit einigen besonders wertvollen Einzeldenkmälern aufwarten, u. a. das um 1570 errichtete Rathaus, die durch den Schinkelschüler Friedrich August Stüler errichtete Stadtpfarkirche St. Johannis oder die zahlreichen Wohnhäuser, die sich teilweise in ihrer mittelalterlichen Substanz erhalten haben und mitunter zu den ältesten Wohnhäusern in Brandenburg gehören – beispielsweise das Wohnhaus Großstraße 50 (sog. Kloster) von 1251. Bei den erwähnten Beispielen handelt es sich gemäß §§ 1 und 2 BbgDSchG um Denkmale, die rechtskräftig in die Denkmalliste des Landes Brandenburg (§ 3 BbgDSchG) eingetragen wurden.

Ungeachtet der Einzeldenkmale schließt das Plangebiet direkt an der Wiesenstraße an der überlieferten mittelalterlichen Stadtgrenze an und verändert damit die historische Stadtstruktur. Diese ist insgesamt noch weitgehend in seiner historischen Ausprägung erfahrbar. Hierzu tragen auch die vorhandenen Gebäudekubaturen und Baumaterialien bei, die typische brandenburgische Bauweisen repräsentieren.

Entsprechend wird seit einigen Jahrzehnten in Niemegk in eine aufwendige und nachhaltige Stadterneuerungsstrategie investiert, die die Sicherung und die behutsame Erneuerung der historischen Stadtstruktur vorantreibt. Dabei ist das vorrangige Ziel die Erhaltung des Altstadtgrundrisses sowie der angrenzenden Grünräume als wichtiges Zeitzeugnis einer mittelalterlichen Stadtanlage. Hierzu wurden Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB sowie eine Sanierungssatzung nach § 144 BauGB erarbeitet.

4.6.1.1 Baudenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Umfeld des Plangebiets sind die Stadtkirche St. Johannis (09190312), das Pfarrhaus „Am Kirchplatz 9“ (09190314), das Wohnhaus „Am Kirchplatz 12“ (09190315), das Rathaus „Großstraße 6“ (09190313), das Wohnhaus „Großstraße 26“ (09190807), das Wohnhaus („Kloster“) „Großstraße 50“ (09190317) und die Gedenktafel Robert Koch am Wohnhaus „Großstraße 74“ (09190319) in der Denkmalliste des Landes Brandenburg Stand 31. Dezember 2021 eingetragen.

Entsprechend § 2 Abs. 3 BbgDSchG ist der Umgebungsschutz der Denkmale zu wahren. Insbesondere die ca. 200 m bzw. 250 m nordwestlich im Stadtkern stehenden Baudenkmale, die Stadtkirche sowie das Rathaus Niemegk, sollen künftig hinsichtlich ihrer Höhe und ihrer

Erscheinung weiterhin die stadtbildprägenden Dominanten bleiben und sind daher in besonderem Maße bezüglich Blickbeziehungen aus den Freiräumen östlich der Stadt zu respektieren.

Daher sind im Plangebiet gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG Höhen und Bauwerkskubaturen so zu gestalten, dass Beeinträchtigungen der Wahrnehmung von Stadtkirche und Rathaus nicht gegeben sind. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung übernommen.

Veränderungen in der Umgebung eines Denkmals bedürfen einer Denkmalrechtlichen Erlaubnis nach §§ 9 Abs. 1, 19 BbgDSchG, die mit Auflagen versehen werden kann, wenn durch das Bauvorhaben das Erscheinungsbild oder der Wirkungsraum eines Denkmals beeinträchtigt wird.

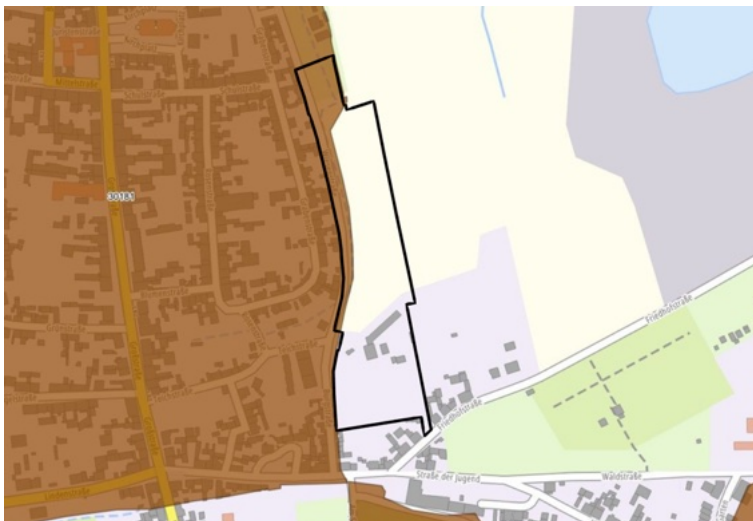
Änderungen bzw. Ergänzungen des Baudenkmalbestandes sind jederzeit möglich. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben.

4.6.1.2 Bodendenkmale

Der westliche und nördliche Teil des Plangebietes überlagert das in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal „Siedlung der Bronze- und Eisenzeit sowie mittelalterliche und neuzeitliche Altstadt von Niemegk“ (30181). Das Bodendenkmal wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Bodendenkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 BbgDSchG zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 BbgDSchG. Bei Umsetzung des Vorhabens bedeutet dies, dass ein Bauanzeigeverfahren nach § 62 BbgBO nicht möglich ist. Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark ist im Bauantragsverfahren zu beteiligen.

Da im Bereich des Bodendenkmals Erdarbeiten durchgeführt werden sollen (z. B. für die Erschließung – Straßenbau, Medienleitungen), die das Bodendenkmal verändern, müssen alle Erdarbeiten durch eine archäologische Fachfirma begleitet werden. Vor Baubeginn hat der Erlaubnisnehmer gemäß § 7 Abs. 3 BbgDSchG auf eigene Kosten die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse dadurch zu gewährleisten, dass er mit der Leitung der archäologischen Maßnahmen einen Archäologen (Fachfirma) beauftragt, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM) zuzustimmen hat (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).



Bodendenkmal (Ohne Maßstab)¹¹

¹¹ Plangrundlage: GeoPortal Brandenburg, <https://geoportal.brandenburg.de>, Zugriff am 13.2.2026, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Alle Veränderungen am Bodendenkmal, die bei Erdarbeiten für die Errichtung von Fundamenten, Bodenplatten oder technischen Erschließungen entstehen sind baubegleitend oder bauvorbereitend durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/ Befunde sind gemäß § 9 Abs. 3 BbgDSchG zu dokumentieren. Die archäologische Dokumentation erfolgt gemäß den „Richtlinien zur Grabungsdokumentation“ des BLDAM.

Über die Freigabe der archäologisch zu untersuchenden Flächen entscheiden die Denkmalbehörden. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gemäß §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/ Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gemäß § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird das Benehmen zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmales herstellen, insofern sichergestellt ist, dass:

A. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/ Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;

B. der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gemäß § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet. Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

Sollten bei den Erdarbeiten weitere Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Änderungen bzw. Ergänzungen des Bodendenkmalbestandes sind jederzeit möglich. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben.

4.6.2 Bodenverunreinigungen

4.6.2.1 Altlasten

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit nicht im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark geführt. Sollten sich dennoch konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ergeben, z. B. im Rahmen von Bodeneingriffen, sind diese gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) unverzüglich der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark anzuzeigen.

4.6.2.2 Kampfmittel

Bei Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

4.6.3 Bergaufsicht und Rohstoffsicherung

4.6.3.1 Bergaufsicht

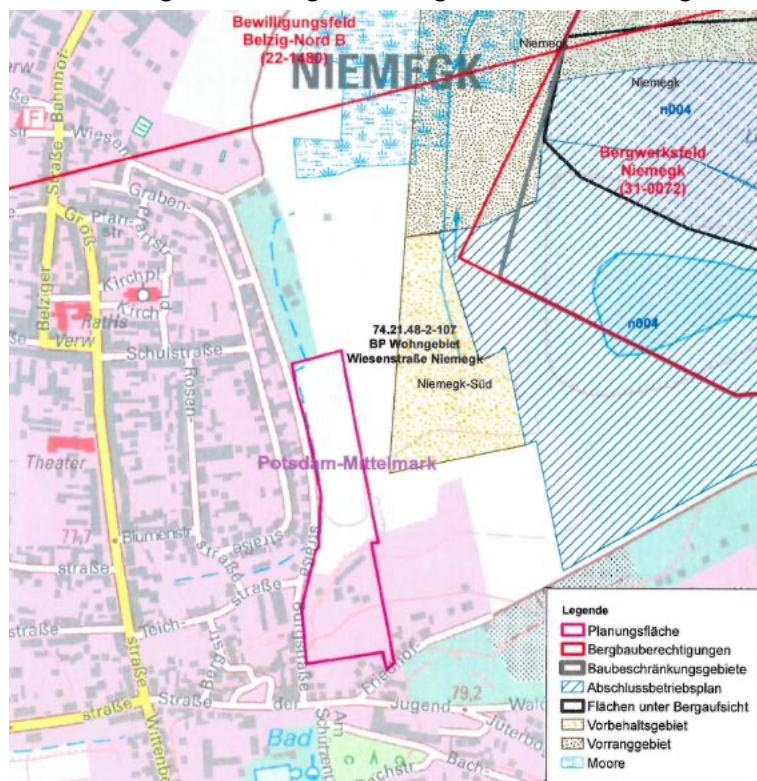
Nordöstlich des Plangebiets liegt in ca. 150 m Entfernung das Bergwerksfeld Niemegk (31-0072). Die SIBA Rekultivierungs GmbH ist dort unbefristet zur Aufsuchung und Gewinnung von tonigen Gesteinen zur Herstellung von Mauerklinkern und Hartbandziegeln berechtigt.

Nördlich des Plangebiets liegt in ca. 300 m Entfernung das Bewilligungsfeld Belzig-Nord B (22-1480). Die Bad Belzig Kur GmbH ist dort bis zum 11.2.2049 zur Aufsuchung von Sole berechtigt.

4.6.3.2 Rohstoffsicherung

Östlich grenzt das vom Landesamt für Bergbau und Rohstoffe vorgeschlagene Vorranggebiet Rohstoffgewinnung „Niemegk“ an das Plangebiet an.¹²

Das vorgeschlagene Vorranggebiet wurde nicht in den Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 übernommen, da die Flächen, die nach Abzug der betroffenen Belange (tlw. Trinkwasserschutzzone III, angrenzender Siedlungsbereich Niemegk Nord, tlw. Flugkorridor Großtrappe) übrig bleiben kleiner als 10 ha und damit nicht von regionalplanerischer Relevanz sind. Dies bedeutet allerdings kein Ausschluss von möglichem Abbau auf dieser Kleinstfläche. Daher darf eine eventuelle zukünftige Rohstoffgewinnung durch die Planung nicht behindert werden.



Übersichtskarte LBGR (Ohne Maßstab)¹³

4.6.4 Landschafts- und Naturschutz

4.6.4.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten.

4.6.4.2 Geschützte Biotope

¹² Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, Planungskonzept zur Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Rohstoffgewinnung, Anlage 1 zum Beschluss 05/03/04 der 5. Sitzung der Regionalversammlung am 17. Juni 2021, Regionale Planungsstelle Havelland-Fläming, Teltow, 1.9.2021

¹³ Übersichtsplan der Stellungnahme des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg vom 11.3.2024

Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich auf dem Flurstück 13 ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop „Biototyp: 07173 aufgelassene Streuobstwiese“.

4.6.5 Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und außerhalb von Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebieten.

Dennoch besteht aufgrund der Topografie und Bodenverhältnisse im Plangebiet ein Risiko für Überflutungen durch Starkregenereignisse. Diese haben in den vergangenen Jahrzehnten zugenommen und haben bei Auftreten vermehrt zu immensen wirtschaftlichen Schäden geführt. In Zeiten des Klimawandels und der damit verbundenen erhöhten Wahrscheinlichkeit für extreme Wetterlagen rückt daher die Prävention bereits auf Ebene der Bauleitplanung zunehmend in den Fokus. Derzeit wird das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) novelliert, um einen einheitlichen rechtlichen Rahmen zum Umgang mit Starkregenereignissen in der Bauleitplanung zu schaffen. Künftig soll analog zum europarechtlich vorgegebenen Hochwasserrisikomanagement (HWRM) auch ein bundeseinheitliches Starkregenrisikomanagement (SRRM) auf Grundlage von Starkregengefahren- sowie Starkregenrisikokarten etabliert werden.

Seit dem 20.2.2025 informiert die Auskunftsplattform Wasser des Landesamtes Umwelt Brandenburg mittels der Hinweiskarte Starkregengefahren über potenzielle Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten sowie -richtungen. Die im Auftrag des Bundesamtes für Kartografie und Geodäsie (BKG) für Brandenburg, Berlin und weitere Bundesländer erarbeitete Hinweiskarte dient dabei als Orientierungshilfe zu potenziellen Überflutungsgefahren durch Starkregenereignisse. Die Berechnung der Ergebnisse der Hinweiskarte Starkregengefahren erfolgte auf Grundlage eines 3D-Oberflächenmodells (DGM1), den ATKIS/ALKIS-Daten, KOSTRA-Daten des Deutschen Wetterdiensts und weiteren ergänzenden Geodaten. Allerdings werden manche Geländedetails, etwa die Kanalisation oder auch Durchlässe, nicht immer vollständig berücksichtigt. Daher wird empfohlen, die Erkenntnisse jeweils stets mit der tatsächlichen Situation vor Ort abzugleichen.

Die Hinweiskarte unterscheidet dabei zwischen zwei Arten von Starkregenereignissen:

- außergewöhnliches Starkregenereignis (Wiederkehrswahrscheinlichkeit alle 100 Jahre, ca. 35–55 l/m² in einer Stunde)
- extremes Starkregenereignis (100 l/m² in zwei Stunden)

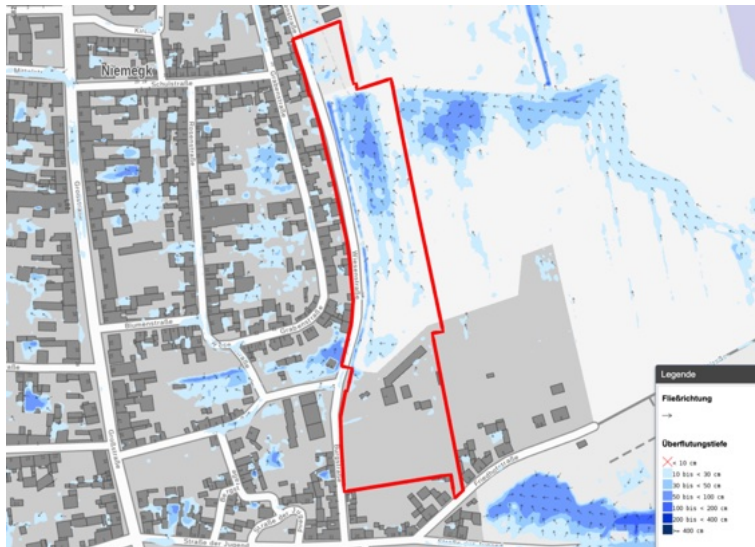
Im nördlichen Bereich des Plangebiets stellt die Hinweiskarte Starkregengefahren ein potenzielles Überflutungsrisiko mit maximalen Wassertiefen von 65 cm bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (alle 100 Jahre) dar. Durch das nahezu ebene Geländeniveau finden potenziell wenige Fließbewegungen statt. Daher treten Fließgeschwindigkeiten nur punktuell und mit niedriger Geschwindigkeit auf (auf Karte nicht dargestellt).

Aufgrund der lediglich als Orientierungshilfe dienenden Hinweiskarte sowie einem derzeit eingeschätzten Wiederkehrintervall von 100 Jahren erfolgen keine expliziten Festsetzungen den Hochwasserschutz betreffend im Plan. Es wird ein Hinweis ohne Normcharakter auf die Planzeichnung übernommen. Eine tatsächliche Bewertung der Gefährdung muss im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden. Es wird allerdings empfohlen die Oberkante Fertigfußboden im WA 1 mindestens auf einer Höhe von + 0,20 m über dem potenziellen Höchstwasserstand durch Überflutung (0,65 m ü. GOK), also in den beiden nördlichen Baufelder BF 1 und BF 2 auf mindestens 74,80 m ü. NHN sowie im südlichen Baufeld BF 3 auf mindestens 75,40 m ü. NHN zu errichten.

Grundsätzlich sind bauliche Anlagen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Das Hochwasserrisiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die

Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.



Hinweiskarte Starkregengefahren: Außergewöhnliches Starkregenereignis (100-jährlich) (ohne Maßstab)¹⁴

5 Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem B-Plan soll östlich des Stadtkerns der Stadt Niemeßk ein Standort für Wohnungsbau entwickelt werden. In diesem Rahmen ist ein Wohnprojekt für Pflege- und Seniorenwohnen vorgesehen. Im südlichen Teil des Plangebiets soll eine vorhandene gewerbliche Nutzung (Fahrschule) planungsrechtlich gesichert werden.

Die Lage im Bereich der ehemaligen Befestigungsanlagen der Stadt Niemeßk wird berücksichtigt. Ein Streifen von 10 m Breite in den der vorhandene Graben als offener Wasserlauf integriert wird, wird von Bebauung freigehalten und begrünt. Die Erreichbarkeit der westlich des Grabens vorgesehenen Wohnbauflächen soll durch Überfahrten über den vorhandenen Graben gewährleistet werden.

Die Bebauung soll mit bis zu drei Vollgeschossen in teilweise abweichender Bauweise (länger als 50 m bei Einhaltung der Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen) erfolgen, in der definierte Zäsuren als Durchblicke von der Wiesenstraße in die Landschaft als „ökologische Nischen“ gesichert werden.

Die Gestaltung der möglichen Gebäude soll die Erfahrbarkeit des historisch überlieferten Stadtgrundrisses nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus sollen die Einzeldenkmale in ihrem Wirkungsraum durch die Definition von Bauformen und Gebäudehöhen nicht gestört werden. Auch die Architektursprache soll sich in Bezug auf Dachformen und Materialien an der Ortstypik orientieren. Auf diese Weise soll sich die vorgesehene Bebauung behutsam in die historisch gewachsene Bebauungsstruktur einfügen und deren Gestaltungssprache aufnehmen.

Die bislang unbefestigte Wiesenstraße soll in einer Breite von 4,0 m mit ergänzenden Längsstellplätzen auf der Ostseite ausgebaut werden. Die Wiesenstraße soll im Einrichtungsverkehr (Nord-Süd) befahrbar sein.

¹⁴ Plangrundlage: Landesamt für Umwelt Brandenburg, Auskunftsplattform Wasser, <https://apw.brandenburg.de/>, Zugriff am 23.6.2025



Städtebauliches Konzept (Ohne Maßstab)¹⁵

Nullvariante

Sollte keine bauliche Entwicklung im Plangebiet stattfinden (Nullvariante), könnten die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen erhalten und weiterhin als solche genutzt werden. Die Wiesenflächen und vorhandenen Vegetationsstrukturen könnten sich bei Nichtdurchführung der Planung weiter entwickeln. Bodenfunktionen würden erhalten und die Grundwasserneubildung nicht eingeschränkt werden. Visuelle und akustische Störungen durch zulässige Nutzungen und

¹⁵ Plangrundlage: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. David Bornemann, Luckenwalde

zusätzlichen Verkehr würden ausbleiben. Es würde nicht zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen. Lokalklimatische Veränderungen würden nicht eintreten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden jedoch vermutlich andere Flächen im Gemeindegebiet für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden, welche potenziell nicht über eine, wie an diesem Standort vorhanden, gute Verkehrsanbindung verfügen würden.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aufzustellende B-Plan ist derzeit nicht aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Niemegk entwickelbar. Die Grenzen des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden nicht eingehalten. Der rechtswirksame FNP der Stadt Niemegk wird aktuell geändert. Die geplanten Festsetzungen des B-Plans werden dabei berücksichtigt.

6 Planinhalt

6.1 Geltungsbereich

Der B-Plan setzt seinen Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB fest. Die Abgrenzung erfolgt so, dass das Ziel einer langfristig gesicherten Entwicklung des Plangebiets für Wohnzwecke und die Sicherung der gewerblichen Nutzung im südlichen Teil des Plangebiets erreicht werden kann und die Erschließung der vorgesehenen Nutzungen langfristig gesichert ist.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden, entgegen den Darstellungen des FNP, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet mit den Teilgebieten WA 1 und WA 2 festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des B-Plans. Gartenbaubetriebe gehen oftmals mit einem erhöhten Platzbedarf einher, Tankstellen sind an viel befahrenen Straßen besser angesiedelt.

TF 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Die im Plangebiet vorhandene Fahrschule soll erhalten werden. Sie ist gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn eine Lärmbelastung angrenzender Flächen z. B. durch Fahrzeugverkehr ausgeschlossen werden kann. Dies kann z. B. durch eine entsprechende Betriebszeitenregelung, Zufahrten oder sonstige bauliche Schallschutzmaßnahmen (Mauern) erreicht werden. Die gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts dürfen nicht überschritten werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

TF 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist eine Fahrschule ausnahmsweise zulässig.

§ 4 Abs. 3 BauNVO

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Kombination aus Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie einer maximalen Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen so, dass eine dem Standort am Ortsrand und dem direkten Anschluss an den historischen Ortskern Niemegk gerecht werdende Dichte erreicht werden kann und gleichzeitig ortsbildschädigende Höhenentwicklungen ausgeschlossen werden können.

6.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet WA1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die GRZ mit 0,15 festgesetzt. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden. Ergänzend wird festgesetzt, dass die zulässige GRZ durch Anlagen der Fahrschule (z. B. Wendehammer) i. S. v. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden darf. Der Betrieb der Fahrschule wird dadurch gesichert.

TF 2 Im WA2 darf die festgesetzte GRZ durch der Fahrschule zugehörige Anlagen bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.

§ 19 Abs. 4 BauNVO

6.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 4 Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) i. d. F. vom 17.9.2008¹⁶ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bau-feldbezogen mit zwei bzw. drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich an der umgebenden Bebauung, die sich im Kern der Stadt als bis zu dreigeschos-sig und direkt westlich des Plangebiets als überwiegend zweigeschossig darstellt.

Zur Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen wird ergänzend als örtliche Bauvorschrift die Dachneigung (s. 6.14.2 Dachform und -neigung) und die zulässige Höhe (Firsthöhe) baulicher Anlagen (s. 6.3.3 Höhe baulicher Anlagen) festgesetzt.

6.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird aufgrund der Lage in einem städtebaulich sensiblen Bereich am Rand des Siedlungsbereichs sowie zur Wahrung der städtebaulichen Dominanten und Be-achtung des Umgebungsschutzes der Baudenkmale Stadtkirche St. Johannes (09190312) und Rathaus Niemeck (09190313) begrenzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m.

§ 16 Abs. 2 BauNVO wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) auf Grundlage der im städtebaulichen Konzept dargestellten zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Dach-neigung und der maßgeblichen Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016) bau-feldbezogen zeichnerisch festgesetzt.

Für das Bau-feld BF 1 im nördlichen Teil des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA 1 wird eine maximale Firsthöhe von 86 m ü. NHN festgesetzt. Demnach ist dort abhängig von der Aus-prägung des Daches eine Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe von ca. 11 m ü. GOK (Meter über Ge-ländeoberkante) möglich.

Für das Bau-feld BF 2, im mittleren Teil des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA 1, wird eine Firsthöhe von 90 m ü. NHN für die zur Wiesenstraße ausgerichteten Bau-felder und für das rückwärtig ausgerichtete Bau-feld eine Firsthöhe von 85 m ü. NHN, für das Bau-feld BF 3, im südli-chen Teil des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA 1, eine Firsthöhe von 89 m ü. NHN fest-gesetzt. Die Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen können dort somit ca. 15 m ü. GOK und 10 m ü. GOK bzw. 14 m ü. GOK erreichen.

Für das Bau-feld BF 4 im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die maximale First-höhe in Anlehnung an die Bestandsbebauung mit 89 m ü. NHN bzw. 85 und 82 m ü. NHN festge-setzt.

Die festgesetzten Firsthöhen dürfen durch notwendige technische Aufbauten (z. B. Schonsteine) überschritten werden.

¹⁶ 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.

6.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

6.4.1 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO sowohl eine offene als auch eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Gleichzeitig müssen sie einen Abstand gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO zur Grundstücksgrenze einhalten. Auf diese Weise kann eine ortsrandtypische Bebauungsdichte sowie eine lockere Bebauungsstruktur zur ausreichenden Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet werden.

Für die mittleren Baufelder BF 2 und BF 3 wird auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Die gemäß § 6 Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) notwendigen Abstandsflächen müssen eingehalten werden. Nur mit längeren Gebäuden kann das angestrebte Konzept des Pflege- und Seniorenwohnens an dieser Stelle umgesetzt werden.

TF 3.1 In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die gemäß § 6 BbgBO notwendigen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.
§ 22 Abs. 4 BauNVO

Grundsätzlich wird die mögliche Länge von Gebäuden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt, die sich am städtebaulichen Konzept orientiert.

6.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m.

§ 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Damit werden Baufenster geschaffen, die in diesen Grenzen eine flexible Stellung von Gebäuden auf den Grundstücken zulassen. Zu den angrenzenden Grundstücken werden Flächen frei gehalten, die begrünt werden können.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 werden die Baugrenzen so gelegt, dass Lärmkonflikte vermieden werden (s. 6.10 Immissionsschutz).

Durch Balkone und Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO um maximal 1,5 m überschritten werden. Ausgenommen davon sind die Baugrenzen, die mit den Grenzen der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, zusammenfallen. So wird eine Beeinträchtigung der durch den Gewässerrandstreifen zu sichernden Funktionen vermieden. Sonstige negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gebiets gehen damit nicht einher.

TF 3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone und Terrassen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO um maximal 1,5 m überschritten werden. Ausgenommen davon sind die Baugrenzen, die mit den Grenzen der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, zusammenfallen.
§ 23 Abs. 3 BauNVO

6.5 Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist

Auf der Ostseite des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grabens (s. 6.9 Wasserfläche) wird im Allgemeinen Wohngebiet WA1 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB eine Fläche in Form eines 5 m breiten Streifens entlang des Grabens festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Damit wird dem 5 m breiten Gewässerrandstreifen Rechnung getragen, welcher der notwendigen Bewirtschaftung des Grabens dient und zum Schutz der ökologischen Funktionen des Gewässers beiträgt. Im Verlängerung der zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA1 dienenden festgesetzten Grabenüberfahrten, ist die Anlage von Zufahrten in der notwendigen Breite von jeweils maximal 6 m zulässig. Der Schutz von Bestandsbäumen ist zu gewährleisten.

TF 4 Die von Bebauung freizuhaltende Fläche darf in Verlängerung der Grabenüberfahrten durch Zufahrten in einer Breite von jeweils maximal 6 m befestigt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

6.6 Geh- und Fahrrecht

Um die Erreichbarkeit und die Bewirtschaftung des Grabens (s. 6.9 Wasserfläche) für den WBV „Plane-Buckau“ zu sichern, wird für die Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des WBV „Plane-Buckau“ festgesetzt.

TF 5 Die Fläche die von Bebauung freizuhalten ist, ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des WBV „Plane-Buckau“ zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.7 Straßenverkehrsfläche

Die im westlichen Bereich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wiesenstraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Über die Wiesenstraße erfolgt die Erschließung der westlich anliegenden Grundstücke und des östlich des Grabens festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA1. Die Straße soll als Mischverkehrsfläche ausgeführt werden, die ein gleichberechtigtes Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer erlaubt. Eine Aufteilung des Straßenraums, Standorte von Bäumen sowie Versickerungsflächen innerhalb des Straßenraums sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Aufgrund ihrer eingeschränkten Breite soll die Wiesenstraße nur im Einrichtungsverkehr (Fahrtrichtung Nord-Süd) befahrbar sein. Aufgrund der Lage am Graben muss ein Gewässerrandstreifen von 5 m berücksichtigt werden, über den die Bewirtschaftung des Grabens sichergestellt werden kann. Die öffentliche Verkehrsfläche inklusive Parkplätzen kann sich dabei mit dem Gewässerrandstreifen überlagern. Die Erreichbarkeit des Grabens muss jedoch gewährleistet bleiben, was bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen ist.

6.8 Grünflächen

6.8.1 Öffentliche Grünfläche

Im Norden des Plangebiets wird östlich der Wiesenstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche entlang des Grabens als gestaltete Grünfläche oder als straßenbegleitender Grünstreifen anzulegen ist. Dieser setzt so die den Graben umgebende Grünflächenentwicklung südlich des Feldwegs auch im nördlichen Bereich fort.

Der östliche Teil der Fläche der ein geschütztes Biotop darstellt wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. 6.11.1 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt.

6.8.2 Private Grünfläche

Im Süden des Plangebiets wird südlich der Fahrschule eine baumbestandene Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche festgesetzt. Ergänzend wird der baumbestandene Teil der Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Fläche zum Erhalt von Bäumen (s. 6.13.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) festgesetzt.

6.9 Wasserfläche

Der östlich der Wiesenstraße verlaufende Graben wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB als Wasserfläche mit Zweckbestimmung Graben festgesetzt. Er dient der Entwässerung der angrenzenden Flächen und wird so gesichert. Der südlich des von der Wiesenstraße abgehenden Feldwegs verlaufende Teil des Grabens verläuft in Süd-Nord-Richtung bis auf Höhe des Feldwegs und verläuft von dort weiter in östliche Richtung. Der nördlich des von der Wiesenstraße abgehenden Feldwegs verlaufende Teil des Grabens verläuft in Nord-Süd-Richtung bis auf Höhe des Feldwegs und verläuft von dort weiter in östliche Richtung.

Zur Erschließung des östlich von ihm festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA1 werden Flächen festgesetzt, auf denen der Graben zur Erschließung der Grundstücke in einer Breite von

maximal 6 m überbaut werden darf. In den entsprechenden Bereichen wird der Graben verrohrt. Der Wasserdurchlauf muss gewährleistet bleiben.

Beidseitig des Grabens ist ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen von Bebauung freizuhalten um die Bewirtschaftung des Grabens zu gewährleisten. Eine Überlagerung mit der westlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und darin verorteten Stellplätzen widerspricht dabei nicht den zu sichernden Funktionen des Gewässerrandstreifens. Durch den Gewässerrandstreifen kann eine Bewirtschaftung des Grabens gesichert werden.

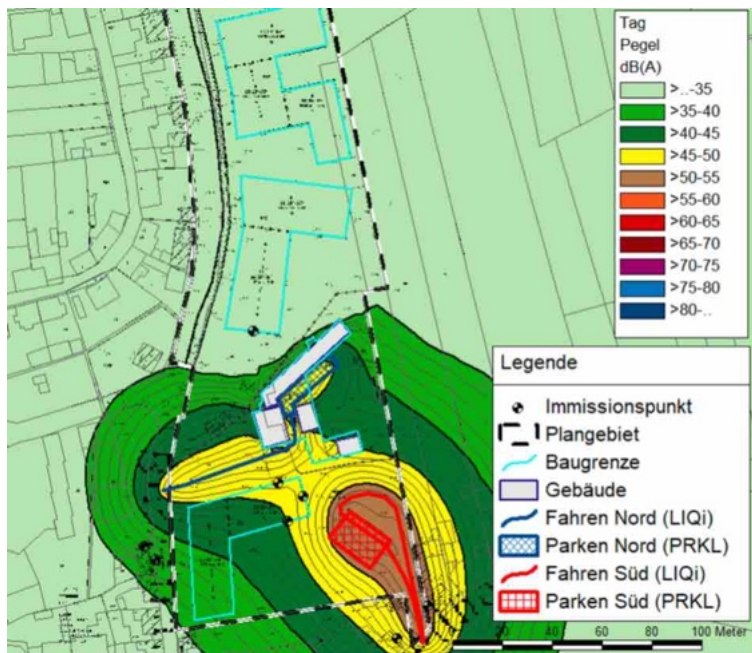
TF 6 Die festgesetzte Wasserfläche darf auf den festgesetzten Flächen in einer Breite von jeweils maximal 6 m überbaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB

6.10 Immissionsschutz

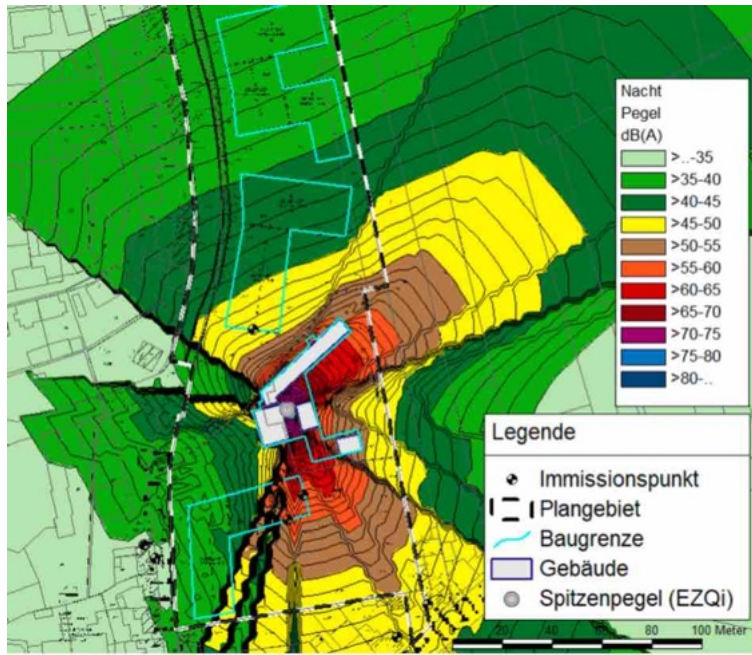
6.10.1 Gewerbelärm

Im südlichen Bereich des Plangebiets soll im Allgemeinen Wohngebiet WA1 die Nutzung einer bestehenden Fahrschule planungsrechtlich gesichert werden. Die geräuschrelevanten Vorgänge wurden in einer Schallimmissionsprognose¹⁷ untersucht.

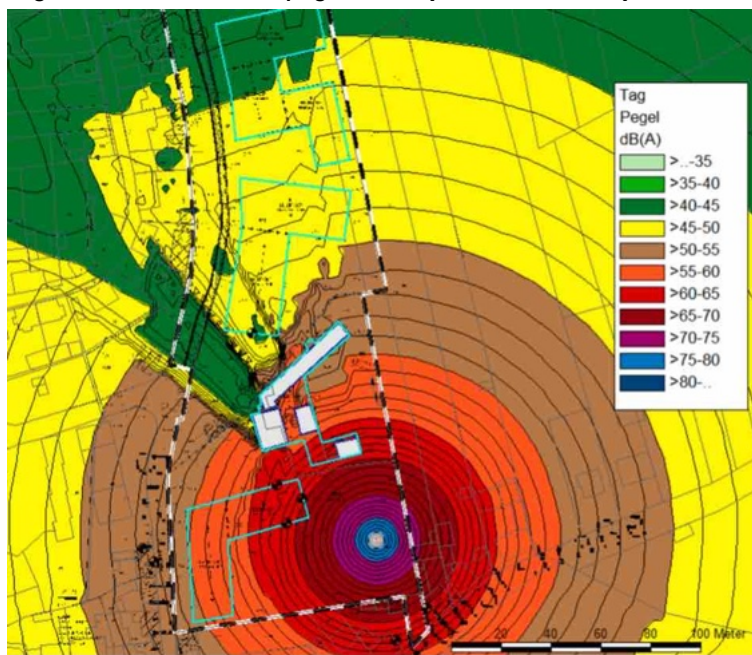


Regulärer Betrieb, Beurteilungspegel, Tag (06:00 bis 22:00 Uhr), Berechnungshöhe 5,8 m ü. GOK

¹⁷ Schallimmissionsprognose Anlagenlärm, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg/ Berlin, 10.10.2024



Regulärer Betrieb, Maximalpegel, Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr), Berechnungshöhe 5,8 m ü. GOK



Nächtliche Lkw-Anfahrt (selten), Maximalpegel, Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr), Berechnungshöhe 5,8 m ü. GOK

Auf die zu schützenden Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung wirken die Anlagenlärmimmissionen aus dem Betrieb der Fahrschule ein. Für die Berechnung wurde in der Schallimmissionsprognose der reguläre Betrieb mit erhöhten Ansätzen für die Kfz-Fahrten und Zuschlägen für Tätigkeiten in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit untersucht. Zusätzlich wurde als seltenes Ereignis die Anfahrt eines Lkw während der Nacht untersucht.

Die Berechnung zeigt, dass im regulären Betrieb die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm am Tag um mindestens 4 dB und während der lautesten Nachtstunde um mindestens 8 dB unterschreiten. Weiter zeigt die Berechnung, dass bei selten vorkommenden nächtlichen Anfahrten eines Lkw die zulässigen IRW der TA Lärm für seltene Ereignisse um mindestens 5 dB unterschritten werden.

Die Berechnungsergebnisse der Spitzenpegelbetrachtung im regulären Betrieb und bei seltenen Ereignissen zeigen, dass das jeweilige Spitzenpegelkriterium der TA Lärm in der Umgebung

eingehalten wird und im Plangebiet weitgehend eingehalten wird. Lediglich im Nordosten bzw. Osten des südlich der Fahrschule gelegenen Teilgebiets werden Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums ermittelt.

Abrücken der Baugrenze

Durch ein Abrücken von zu schützenden Nutzungen Richtung Westen wird der Abstand zwischen den geplanten zu schützenden Nutzungen und der Abstellfläche der Pkw bzw. des Lkw vergrößert, wodurch sich die am Immissionsort anstehenden Maximalpegel vermindern. Bei einem Abrücken in den konfliktfreien Bereich (d. h. der Bereich, in dem keine Überschreitungen ermittelt werden), lassen sich Lärmkonflikte vermeiden bzw. auf Ebene des B-Plans lösen.

Hinweis zu nächtlichen Lkw-Fahrten

Nach Angaben der Fahrschule kommen nächtliche Anfahrten des Lkw auf das Betriebsgelände nur in den Sommermonaten vor, da die Dunkelheit dann erst spät einsetzt. Insgesamt ist bis zu 10 Mal pro Jahr mit einer nächtlichen Lkw-Anfahrt zu rechnen. Angaben der Fahrschule zufolge gibt es die Möglichkeiten, den Lkw im öffentlichen Straßenraum abzustellen und nicht bis auf das Betriebsgelände zu fahren, um Schalleinwirkungen in der Nachbarschaft zu minimieren. Aufgrund des seltenen Auftretens nächtlicher Anfahrten wurden die Regelungen der TA Lärm für seltene Ereignisse zur Bewertung herangezogen. Sollte sich in Zukunft die Ausbildung von Lkw-Fahrschülern so intensivieren, dass mehr als 10 nächtliche Anfahrten des Lkw pro Jahr erforderlich wären, so könnte z. B. durch vertragliche Regelungen sichergestellt werden, dass nicht mehr als 10 nächtliche Anfahrten des Lkw pro Jahr auf das Betriebsgelände erfolgen und sonst im öffentlichen Straßenraum abgestellt wird. Auf diese Weise können Lärmkonflikte durch nächtliche Lkw-Anfahrten auch für den Fall eines häufigeren Auftretens nächtlicher Lkw-Fahrten vermieden werden.

6.10.2 Lichtemissionen

Zur Vermeidung von Lichtemissionen ist die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg 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.

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

Zum Schutz vorhandener Vegetationsstrukturen und Habitate und zum Ausgleich der geplanten Eingriffe im Plangebiet werden Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke gemäß § 8 BbgBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Über diese Verpflichtung hinausgehende Festsetzungen sollen v. a. im Hinblick auf den Vollzug der Planung nicht getroffen werden.

6.11.1 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im nördlichen Teil des Plangebiets wird ein Teil der dort festgesetzten öffentlichen Grünfläche die ein geschütztes Biotop darstellt gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im FNP wird die Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Maßnahmenbeschreibung Gehölzanpflanzungen dargestellt (Kompensationsfläche K 32). Sie dient dem Ausgleich von Maßnahmen im B-Plan „Windkraftanlagenpark der Stadt Niemegk“. Die Maßnahme wurde durch den Vorhabenträger umgesetzt.

6.11.2 Flächenbefestigungen

Zur Sicherung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 1 BauGB die zulässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken eingeschränkt, da diese Flächen häufig große Teile der Grundstücksflächen einnehmen. Dementsprechend müssen diese in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Ausnahmsweise sind für spezielle Nutzergruppen (z. B. mobilitätseingeschränkte Menschen) andere Oberflächenbefestigungen zulässig, die eine unproblematische Fortbewegung ermöglichen. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

TF 7.1 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausnahmsweise sind für mobilitätseingeschränkte Nutzergruppen andere Befestigungsarten zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Die zulässigen Baum- und Straucharten werden festgesetzt (s. 6.13 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

6.12 Versickerung von Niederschlagswasser

Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Die angetroffenen Baugrundsichten sind jedoch für die Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet. Deshalb soll das anfallende Regenwasser gedrosselt und kontrolliert abgeleitet werden. Hierfür wurden zwei Varianten entwickelt:

Variante 1 sieht die Einleitung des Regenwassers in den vorhandenen Graben an der Wiesenstraße vor. Für die Berechnung der Gräben werden die Flächen der Wiesenstraße und des B-Plangebiets herangezogen. Zusätzlich wird eine Berechnung durchgeführt, in dem das gesamte Einzugsgebiet des Grabens berücksichtigt wurde. Nach Aussage des WBV sind die Gräben ausreichend dimensioniert. Entlang der grundhaft auszubauenden Wiesenstraße ist der fahrbahnbegleitende Graben zu erneuern bzw. nachzuprofilieren. Der Zustand der bestehenden Durchlässe ist in der weiteren Planung zu überprüfen. Diese sind gegebenenfalls zu reinigen oder zu erneuern. Die unterschiedlichen Einleitstellen im Bestand sind ebenfalls zu bestimmen. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers des B-Plangebiets sollte möglichst durch oberflächennahe Anlagen (z. B. flache Versickerungsmulden oder Entwässerungsrinnen) erfolgen, um eine starke Anhebung des Geländes zu vermeiden.

In Variante 2 soll das anfallende Regenwasser des B-Plangebiets zu den östlich gelegenen Anglerteichen (ca. 1 km Luftlinie) abgeleitet werden. Eine mögliche Trasse könnte entlang der Friedhofstraße realisiert werden. Die genaue Trassenführung ist unter Berücksichtigung der Grundstücksverhältnisse sowie gegebenenfalls erforderlichem Grunderwerb in der fortführenden Planung zu klären. Das Regenwasser soll mittels eines Regenwasserpumpwerks abgeleitet werden. Das Regenwasser der Wiesenstraße wird weiterhin in den fahrbahnbegleitenden Graben eingeleitet.

Für beide Varianten ist ein wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Für die wasserrechtliche Erlaubnis ist ein gesondertes Verfahren in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde durchzuführen.¹⁸

6.12.1 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden untersucht und im Umweltbericht (s. 8.5 Artenschutzfachbeitrag) dokumentiert und bewertet.

6.12.1.1 Nachweis

Innerhalb des Plangebiets mit angrenzender Umgebung wurden insgesamt 28 Vogelarten festgestellt, von denen 19 Arten Brutvögel im Plangebiet waren. Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Im Graben an der Wiesenstraße wurde 2 x der Teichfrosch kartiert. Landlebensräume, Amphibienwanderwege oder Winterquartiere der Art wurden Plangebiet nicht festgestellt.

Rast- und Zugvögel wurden im Plangebiet und dessen angrenzender Umgebung nicht festgestellt. Säugetiere wurden im Plangebiet während der Kartierungen nicht gesichtet.

Innerhalb des Plangebiets wurde als Tagfalterarten Distelfalter, Großer Kohlweißling, Kleiner Fuchs, Landkärtchen, Tagpfauenauge und Zitronenfalter vorgefunden.

Des Weiteren wurden Gemeiner Grashüpfer, Hainschnirkelschnecke, Weberknecht, Gemeine Kreuzspinne, Marienkäfer, Gemeiner Mistkäfer, Soldatenkäfer, Feuerwanze und Gemeine Stinkwanze vorgefunden.

6.12.1.2 Maßnahmen

Ökologische Baubegleitung (im Vorfeld und während der Baumaßnahme)

Während der Baumaßnahme wird eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) empfohlen. Die ökologische Baubegleitung hat die festgesetzten und empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen zu begleiten und die beauftragten Baufirmen vor Ort und vor Baubeginn in die naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen einzuweisen und die Umsetzung durch die Baufirmen zu kontrollieren.

Regelung für Baumaßnahmen an Gebäuden für höhlen- bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten

¹⁸ Regenwasserkonzept für den B-Plan „Wohnen Wiesenstraße – Niemegk“ und Straßenbau Wiesenstraße, BEV Ingenieure GmbH, Königs Wusterhausen, April 2025

Zum Schutz von höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten ist an Gebäuden im Plangebiet jegliche Bautätigkeit im Zeitraum 11.3. (Beginn Brutzeit Blaumeise) bis 10.9. (Ende Brutzeit Haussperling) des Jahres zu vermeiden. Bauarbeiten im Innenbereich sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren in Gebäuden fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung, da hier keine störungsintensiven Arbeiten zu erwarten sind. Vor Baubeginn ist das jeweilige Gebäude nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen am Gebäude keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen (z. B. ÖBB), zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung im o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen- / Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- und halbhöhlenbrütender Arten im Plangebiet (hier Blaumeise 1 x, Haussperling 3 x, 1 x unbesetzte Baumhöhle) sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme) zu schaffen. Es sind je verlorengegangenen Brutplatz zwei Nistkästen im Plangebiet oder der Umgebung anzubringen (insgesamt dann 10 Stück). Die Nistkästen sind vor Baubeginn und vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzubringen. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ÖBB) festzulegen und in einer Karte zu verorten. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Baubeginn sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 Nr. 5 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Beseitigung von Vegetationsstrukturen vor Beginn der Brutzeit und Flächenabsteckung mit Warnband vor Beginn der Baumaßnahmen

Zum Schutz und zur Vermeidung von Störungen und Beeinträchtigungen der Brutvögel in den angrenzenden Gehölzen und der Vogelarten des Offenlandes sind alle Baumaßnahmen (z. B. Baumfällungen, Baufeldfreiräumung, Zuwegungen und das Bauvorhaben) nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten und damit nur im Zeitraum vom 1.10. bis 31.1. (Beginn Brutzeit Amsel) zulässig.

Ausnahmen davon sind ausschließlich unter folgenden Voraussetzungen möglich:

Baumaßnahmen auf der Vorhabenfläche (inkl. Zuwegung), die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens 7 Tage betragen.

Bei Bauwiederaufnahme nach einer möglichen Unterbrechung der Baumaßnahme ist zusätzlich eine avifaunistische Kontrolle der Bauflächen durch einen geeigneten Fachgutachter (z. B. ÖBB) durchzuführen. Die jeweilige Kontrolle ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde umgehend zur Kenntnis zu geben. Sind keine Brutvögel vorhanden, so kann die Baumaßnahme weiter erfolgen.

Des Weiteren sind nach der Baufeldfreimachung bis zum Baubeginn alle betroffenen Bauflächen mit einem Warnband rot/weiß (Flutterband) abzustecken, um eine Besiedelung durch

bodenbrütende Vogelarten, wie z. B. der Feldlerche, zu vermeiden. Dazu werden um die Bauflächen Pflöcke (Metall, Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Pflöcke werden 70 – 80 cm über der Geländeoberkante mit Warnband versehen. Das Warnband sollte mindestens so lang wie der Pflöck sein und frei herabhängen oder aber die Pflöcke untereinander verbinden.

Bei Feststellung einer aktuellen Nutzung der Bauflächen durch Brutvögel dürfen die Bauarbeiten bis zum Ende der Brutaktivität nicht beginnen.

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze und die zu beseitigende Bodenvegetation nochmals durch einen Fachmann (z. B. ÖBB) zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Aufstellung Amphibienschutzzaun über den Zeitraum der Baumaßnahme

Es besteht die Möglichkeit, dass Amphibien (Teichfrosch) während der Bauzeit in das Plangebiet einwandern und somit durch den Baubetrieb beeinträchtigt werden können. Es wird als Vermeidungsmaßnahme das Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes beidseitig entlang des Grabens östlich der Wiesenstraße festgesetzt (Gesamtlänge ca. 600 m). Die genaue Lage des Zauns ist durch die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorzugeben und wenn nötig anzupassen.

- Der Amphibienschutzzaun ist bis spätestens dem 15.2. zu stellen.

- Der Amphibienschutzzaun bleibt während der gesamten Bauzeit bestehen.

- Die Ökologische Baubegleitung hat sicherzustellen, dass die Funktionalität des Amphibienschutzzauns während der gesamten Bauzeit aufrechterhalten wird.

Biotopschutz

- Baustelleneinrichtungsflächen sind außerhalb von naturschutzfachlich wertvollen Flächen (z. B. Gehölzflächen, Gewässerrandstreifen, Hochstaudenfluren) zu errichten.

- Bodenschadverdichtung beim Befahren der landwirtschaftlichen Fläche sind durch Bodenschutzmatten, Blechpanele oder gleichwertiges zu vermeiden.

Gehölzschutz nach DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' sowie RAS-LG 4 während der Baumaßnahme

Über den Zeitraum der Baumaßnahme sind die im Randbereich der Bauflächen vorhandenen Gehölze nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie RAS-LG 4 wie folgt zu schützen:

- Zum Schutz gegen mechanische Schädigungen (z. B. Quetschungen, Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigungen der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge, sind die am Rand des Zufahrts- und Baubereichs befindlichen Gehölze, durch einen mindestens 1,80 m hohen, standfesten Zaun zu umgeben. Kann die Aufstellung des Zaunes nicht gewährleistet werden, ist das jeweilige Gehölz mit einer, gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Gehölze anzubringen.

- Die Kronen sind vor Beschädigungen durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste so abzubinden, dass sie nicht in den Fahrweg oder die Bauflächen hineinragen. Die Bindestellen sind ebenfalls abzupolstern.

- Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit erfolgen und nicht näher als 2,50 m an den Stammfuß herangeführt werden.

- Weiterhin dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser von ≥ 3 cm nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollten vermieden werden und sind gegebenenfalls zu behandeln. Wurzeln sind

schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Wurzelenden mit einem Durchmesser ≤ 2 cm sind mit wachstumsfördernden Stoffen, mit einem Durchmesser > 2 cm mit Wundbehandlungsstoffen zu behandeln. Die Wurzel sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung mindestens durch eine Abdeckung zu schützen. Im Regelfall sollte ein Wurzelvorhang eine Vegetationsperiode vorher erstellt werden. Verfüllmaterialien müssen durch die Art der Körnung und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen.

- Beläge im Wurzelbereich von Gehölzen sollen durch die Wahl der Baustoffe und durch die Art der Ausführung als möglichst durchlässige Beläge mit möglichst geringen Tragschichten und geringer Verdichtung verwendet werden. Wenn nötig muss der Belag angehoben werden. Versiegelnde Beläge sollen nicht mehr als 30%, offene nicht mehr als 50% des Wurzelbereiches ausgewachsener Gehölze abdecken.

- Durch die Art der Wasserführung während der Baumaßnahme ist der Gefahr der Fremdstoffeinwirkung zu begegnen.

- Bodenverdichtungen im Wurzelbereich sollten vermieden werden. Ist dies nicht zu bewerkstelligen muss der Boden nach Beendigung der Baumaßnahme, durch leichtes und vorsichtiges Aufreißen der Oberfläche, aufgelockert werden.

Maßnahmen während der Bauzeit

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelastung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

Farbgebung der Bauelemente

Die Bauelemente sollten möglichst mit einem gedeckten Farbton beschichtet sein. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden.

Einfriedungen

Da nicht auszuschließen ist, dass sonstige Kleintiere (z. B. Igel) von den Auswirkungen der Planung betroffen sind, wird zur Sicherung von Querungsmöglichkeiten 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. Der Lage am Rand des Siedlungsbereichs am Übergang zur freien Landschaft wird damit Rechnung getragen.

TF 7.2 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 Stababstand von Einfriedungen muss mindestens 5 cm, die Maschengröße mindestens 5 x 5 cm betragen, um bei Vögeln Anflugopfer zu vermeiden.

TF 7.3 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stababstand von Einfriedungen muss mindestens 5 cm, die Maschengröße mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.13 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.13.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um eine Begrünung des Plangebiets mit Großgrün d. h. Bäumen zu gewährleisten muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je begonnener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gepflanzt werden. Dafür sind Gehölze der Pflanzliste 1 (s. 6.13.4 Pflanzlisten) in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16-18 cm (StU 16-18) zu verwenden. Vorhandene Bäume der Pflanzliste 1 in der genannten Mindestqualität werden dabei angerechnet. Durch das Anpflanzen von Bäumen wird der Eindruck der befestigten Grundstücksfläche abgemildert und neuer Lebensraum für unterschiedliche Tierarten (z. B. Vögel) geschaffen. Gleichzeitig sind Bäume wichtigste Sauerstoff- und Schattenspenden und damit für ein gesundes Klima relevant.

Ergänzend zur Pflanzung von Bäumen sind je begonnener 500 m² anrechenbarer Grundstücksfläche mindestens 12 Sträucher in der Mindestqualität 2x verpflanzt (2xv), Höhe mindestens 60 – 100 cm (H60-100) der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen. Auch Sträucher bieten Lebensräume für verschiedene Tierarten und tragen damit zur Artenvielfalt bei.

TF 8.1 Je begonnener 500 m² anrechenbarer Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16-18 und mindestens 12 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2xv, H60-100 in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Ergänzend wird entlang der Ostgrenze des allgemeinen Wohngebiets WA1 zur Einbindung des Vorhabens in die Landschaft und zum Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet ein 3 m breiter Streifen (Fläche A1) zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Innerhalb der Fläche A1 sind je 50 m² ein Baum als Hochstämme der Sortierung 2 xv, 10-12 und je 5 m² ein Strauch der Sortierung 2 xv, 60-100 anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

TF 8.2 Innerhalb der Fläche A1 sind je 50 m² ein Baum als Hochstämme der Sortierung 2 xv, 10-12 und je 5 m² ein Strauch der Sortierung 2 xv, 60-100 anzupflanzen und zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.13.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im Bereich der im mittleren Teil des Plangebiets im Bereich der Geländeböschung stehende Heckenstruktur aus Pflaume, Mirabelle, Spitzahorn, Holunder, Liguster usw. als auch die im südlichen Teil des Plangebiets stehenden Bäume müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB erhalten werden. Diesbezüglich wird die Fläche E1 zum Erhalt von Hecken und die Fläche E2 zum Erhalt von Bäumen festgesetzt.

TF 8.3 Auf der Fläche E1 muss die vorhandene Heckenstruktur, auf der Fläche E2 müssen die vorhandenen Bäume erhalten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

6.13.3 Dachbegrünung

Dachbegrünungen dienen u. a. dem Rückhalt von anfallendem Niederschlagswasser, der Kühlung darunter liegender Geschosse und als Staubsenke. Sie tragen auch zu einer Verlangsamung von Starkregenabflüssen bei. Gleichzeitig bilden sie Brut- und Nahrungshabitate und tragen damit zum Artenschutz bei. Auch wenn diese Maßnahmen keine adäquate Ausgleichswirkung haben, wirken sie auch auf kleinen Flächen eingriffsmindernd.

Bis zu einer Dachneigung von 15° kann zur Begrünung von Dächern eine normale Flachdachbegrünungstechnik eingesetzt werden. Übersteigt die Dachneigung 15° sind in der Regel Maßnahmen gegen das Abrutschen des Gründachaufbaus vorzusehen. Die Festsetzung zur

Dachneigung soll sicherstellen, dass die Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen mit vertretbarem Aufwand realisiert werden kann. Demnach müssen Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu mindestens 60 % begrünt werden. Dies gilt auch für Dächer auf zulässigen Nebenanlagen i. S. d. § 19 BauNVO. Dabei ist ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen und für notwendige Beleuchtungsflächen.

TF 8.4 Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu mindestens 60 % extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer auf zulässigen Nebenanlagen i. S. d. § 19 BauNVO. Dabei ist ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen und für notwendige Beleuchtungsflächen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Eine Dachbegrünung widerspricht nicht der gleichzeitigen Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Eine Dachbegrünung kann diesbezüglich eine kühlende Wirkung für Photovoltaikanlagen haben.

6.13.4 Pflanzlisten

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten (Pflanzliste 1 (Bäume) und Pflanzliste 2 (Sträucher)) gemäß [Gehölzlerlass Brandenburg](#) zu pflanzen. 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
Betula pendula, Sand-Birke	Salix alba, Silber-Weide
Betula pubescens, Moor-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, Gemeine 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 canina agg., Hunds-Rose
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel	Rosa corymbifera, Heckenrose
Corylus avellana, Haselnuss	Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn	Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose

Pflanzliste 2 – Sträucher	
Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn	Rosa tomentosa, Filz-Rose
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn	Salix cinerea, Graue Weide
Cytisus scoparius, Besen-Ginster	Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen	Salix purpurea, Purpur-Weide
Prunus spinosa, Schlehe	Salix triandra agg., Mandel-Weide
Rhamnus carthatica, Kreuzdorn	Salix viminalis, Korb-Weide
<u>Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere</u>	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
<u>Ribes rubrum, Rote Johannisbeere</u>	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
<u>Ribes uva-crispa, Stachelbeere</u>	

6.14 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Lage des Plangebiets zur Altstadt der Stadt Niemegk, für die eine Gestaltungssatzung (s. 0 Geltungsbereich B-Plan „PV Ehemalige Tonteiche – Niemegk“ (Ohne Maßstab)

Sonstige kommunale Satzungen und Verordnungen) vorliegt, werden in Anlehnung an die Gestaltungssatzung aus dieser einzelne Festsetzungen übernommen und als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

6.14.1 Fassaden

Außenwandflächen sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder als Holzfassade bzw. in einer Kombination dieser Materialien auszuführen. Sie sind nur in braunen bis rotbraunen sowie gelben, ockernen und grauen Farbtönen zulässig. Blaue und grüne Farbtöne werden ausgeschlossen.

Auf die Verwendung von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) zur äußeren Dämmung von Fassaden sollte verzichtet werden, da eine hochwertige Verwertung nach deren Rückbau nur bedingt möglich ist.

Bei verputzten Außenwandflächen ist nur ein Farbton mit einem Remissionswert/ Hellbezugswert von 30 bis 70 zulässig. Ein dunklerer Farbton ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile z. B. Fensterfaschen und sonstige gliedernde Fassadenelemente zulässig.

TF 9.1 Außenwandflächen sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder als Holzfassade auszuführen. Außenwandflächen sind nur in braunen bis rotbraunen sowie gelben, ockernen und grauen Farbtönen zulässig. Blaue und grüne Farbtöne sind nicht zulässig. Bei verputzten Außenwandflächen ist nur ein Farbton mit einem Remissionswert/ Hellbezugswert von 30 bis 70 zulässig. Ein dunklerer Farbton ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile wie gliedernde Fassadenelemente zulässig.

§ 87 Abs. 1 BbgBO

6.14.2 Dachform und -neigung

Parallel zur Wiesenstraße sollen, abgesehen von Verbindungsbauten zwischen einzelnen Gebäudeteilen, Gebäude mit Satteldächern errichtet werden, die parallel zur Straße ausgerichtet sind. So wird die ortsübliche Stellung von Hauptgebäuden mit den ortsüblichen Dachformen (Satteldach) auch in diesem Siedlungserweiterungsgebiet fortgeführt. Die Festsetzung der Dachform und der Firstrichtung erfolgt gemäß § 81 BbgBO zeichnerisch.

Für die Teile der Baufelder, die in Richtung Osten zum Landschaftsraum hin ausgerichtet sind, erfolgt keine Festsetzung von Firstrichtungen.

Satteldächer müssen in Anlehnung an den baulichen Bestand westlich der Wiesenstraße eine Neigung zwischen 20° und 35° haben. Die Dachneigung wird zeichnerisch festgesetzt. Untergeordnete Bauteile sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen davon abweichende Dachneigungen haben. Durch die Reduzierung der Dachneigung kann eine unangebrachte Höhenentwicklung von Gebäuden verhindert werden.

TF 9.2 Untergeordnete Bauteile sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen andere als die zeichnerisch festgesetzten Dachneigungen aufweisen.

§ 87 Abs. 1 BbgBO

6.14.3 Dacheindeckung und -farbe

Dachflächen sind in einem an die Fassadenfarbe des Gebäudes abgestimmten Farbton einzudecken, um ein einheitliches Erscheinungsbild von Gebäuden zu gewährleisten.

Demnach sind Dächer von Hauptgebäuden entsprechend der Fassadenfarbe des jeweiligen Gebäudes mit braunen, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dacheindeckungen einzudecken. Lasierte und glänzende Dacheindeckungen sind zur Vermeidung von Blendwirkungen nicht zulässig. In die Dachflächen integrierte bzw. auf diese aufgesetzte Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.

TF 9.3 Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Dacheindeckungen einzudecken. Lasierte und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. In die Dachflächen integrierte bzw. auf Dachflächen aufgesetzte Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.

§ 87 Abs. 1 BbgBO

6.14.4 Einfriedungen

Zur Einfriedung sind Hecken sowie Holzlattenzäune mit vertikal angeordneten Latten zulässig. Einfriedungen (außer Hecken) dürfen eine Höhe von max. 1,2 m über Geländeoberkante (ü. GOK) nicht überschreiten. Mit der Höhenbeschränkung werden Sichtbezüge gesichert.

TF 9.4 Als Einfriedungen sind Hecken sowie Holzlattenzäune mit vertikal angeordneten Latten zulässig. Holzlattenzäune dürfen eine Höhe von 1,2 m ü. GOK nicht überschreiten.

§ 87 Abs. 1 BbgBO

6.14.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Zulässig sind Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben, einschließlich Bemalungen, Flachwerbeanlagen bis max. 10 cm Tiefe, 1 m Höhe und 5 m Länge und Ausleger an Gebäuden mit einer max. Ausladung von 1,2 m, einer max. Breite von 0,2 m und einer Höhe von 1,2 m. Beleuchtete oder selbst leuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

TF 9.5 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Zulässig sind Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben, einschließlich Bemalungen, Flachwerbeanlagen bis max. 10 cm Tiefe, 1 m Höhe und 5 m Länge und Ausleger an Gebäuden mit einer max. Ausladung von 1,2 m, einer max. Breite von 0,2 m und einer Höhe von 1 m. Beleuchtete oder selbst leuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.

§ 87 Abs. 1 BbgBO

Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Wegweisern und Schaukästen zulässig, die auf im Gebiet ansässige Nutzungen hinweisen. Sie dürfen eine Höhe von 2 m, eine Breite von 1,5 m und eine Tiefe von 0,3 m nicht überschreiten um sich den Gebäuden unterzuordnen und Sichtbeziehungen nicht zu stören.

TF 9.6 Freistehende Werbeanlagen sind in Form von Wegweisern und Schaukästen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2 m, eine Breite von 1,5 m und eine Tiefe von 0,3 m nicht überschreiten.

§ 87 Abs. 1 BbgBO

6.14.6 Stellplätze

Da die Stadt Niemeck über keine Stellplatzsatzung verfügt wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4, 9 BbgBO die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze im B-Plan festgesetzt. So wird sichergestellt, dass die notwendige Anzahl von Stellplätzen auf den Grundstücken nachgewiesen wird. Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze orientiert sich an den im Leitfaden Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen nach der Brandenburgischen Bauordnung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung Stand 3/2005 genannten Stellplatzzahlen.

TF 9.7 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen muss die Zahl der Stellplätze entsprechend der aufgeführten Richtzahlen erfolgen.

§ 87 Abs. 4, 9 BbgBO

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
Wohngebäude	
Ein- und Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 90 m² Nutzfläche 2 je Wohnung über 90 m² Nutzfläche
Altenwohnungen	1 je 10 Wohnungen
Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 15 Betten
Altenwohnheime, Altenheime	1 je 10 Betten
Sonstige Wohnheime	1 je 2 Betten
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
Büro- und Verwaltungsräume	1 je 40 m² Nutzfläche
Räume mit erhebl. Besucherverkehr	1 je 30 m² Nutzfläche
Verkaufsstätten	
Läden	1 je 40 m² Nutzfläche
Versammlungsstätten und Kirchen	
Versammlungsstätten (z. B. Vortragssäle)	1 je 8 Besucherplätze
Kirchen	1 je 30 Besucherplätze
Sportstätten	
Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m² Hallenfläche
Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn
Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
Gaststätten, Vereinsheime, Clubhäuser o.ä.	1 je 10 m² Gastraumfläche
Beherbergungsbetriebe	1 je Zimmer
Krankenanstalten	
Altenpflegeheime	1 je 10 Betten
Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
Grundschulen	1 je Klasse
Kindergärten, Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum
Jugendfreizeitheime und dergleichen	2 je Freizeiteinrichtung
Gewerbliche Anlagen	
Handwerksbetriebe	1 je 60 m² Nutzfläche
Verschiedenes	
Sonstige Nutzungen	1 je 30 m² Nutzfläche

7 Flächenbilanz

Gebiet/ Fläche	Fläche	GRZ	Zulässige Grundfläche (inkl. Überschreitung)	Geschosse	mögliche Geschossfläche
Allgemeines Wohngebiet WA1	13.342 m²	0,4 (0,6)	5.337 m² (8.005 m²)	2-3	ca. 13.343 m²
Allgemeines Wohngebiet WA2	5.250 m²	0,15 (0,45)	788 m² (2.362 m²)	2	1.576 m²
Zwischensumme	18.946 m²		6.178 m² (10.367 m²)		ca. 14.919 m²
Straßenverkehrsfläche	2.733 m²				
Öffentliche Grünfläche	1.610 m²				
Private Grünfläche	3.561 m²				
Graben	1.002 m²				
Zwischensumme	8.552 m²				
Summe	27.498 m²				

8 Umweltbericht

8.1 Inhalt des Umweltberichtes und rechtliche Grundlagen

Die durch den B-Plan getroffenen städtebaulichen Festsetzungen stellen gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB besteht aus

1. einer Einleitung mit folgenden Angaben:

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und

b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,

2. einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, mit Angaben der

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,

c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und

d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,

3. folgenden zusätzlichen Angaben:

a.) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,

b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und

c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

8.2 Beschreibung der Festsetzungen

8.2.1 Angaben zum Standort

Siehe Begründung zum B-Plan.

8.2.2 Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Siehe Begründung zum B-Plan.

8.2.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Siehe Begründung zum B-Plan.

8.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

8.3.1 Kurzdarstellung Bestand

Wesentliche derzeitige Nutzungsmerkmale innerhalb des Plangebiets

Nutzungstyp	Ausprägung
Siedlungsflächen	Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Niemegk. Siedlungsflächen sind nur im Südteil des Plangebiets in Form eines Wohngrundstücks vorhanden. Nördlich, westlich und südlich liegen weitere kleinstädtisch geprägte Wohngrundstücke.
gewerbliche Nutzungen	Eine gewerbliche Nutzungen liegt im Plangebiet nur im Südteil in Form einer Fahrschule vor. In der angrenzenden Umgebung wurde eine derartige Nutzung nicht festgestellt.
industrielle Nutzungen	Industrielle Nutzungen liegen im Plangebiet und dessen angrenzender Umgebung nicht vor.
landwirtschaftliche Nutzungen	Landwirtschaftliche Nutzungen liegen im Plangebiet und dessen angrenzender Umgebung in Form einer intensiven Grünlandnutzung vor.
forstwirtschaftliche Nutzungen	Forstwirtschaftliche Nutzungen liegen im Plangebiet und angrenzender Umgebung nicht vor.
Grünflächen	Grünflächen sind im Plangebiet in Form der Bankettbegrünung an der Wiesenstraße, im Uferbereich des Grabens, um das temporäre Kleingewässer im Nordteil und im Bereich des Wohngrundstücks im Südteil, vorhanden.
Erholungsflächen	Erholungsflächen wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Erholungsformen bzw. -funktionen liegen im Plangebiet nicht vor.
Flächen ohne derzeitige Bodennutzung	Das temporäre Kleingewässer im Nordteil ist ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Eine Bodennutzung ist hier nicht vorhanden und wird in der Planung zukünftig auch nicht angestrebt.
Verkehr	Das Plangebiet wird von der an der Westgrenze des Plangebiets verlaufenden Wiesenstraße über Zuwegungen erschlossen.
Ver- und Entsorgung	In der Wiesenstraße bzw. dem Wohngrundstück im Südteil ist Abwasser vorhanden. Die anderen Medien (Strom, Trinkwasser, Telekom) liegen in der Burgstraße bzw. den westlich liegenden Siedlungsflächen an.

8.3.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Durch das geplante Bauvorhaben wird deutlich, dass fast alle Schutzgüter in mehr oder minder ausgeprägter Form betroffen sein werden und somit untersuchungsrelevant sind.

Eine entsprechende Abgrenzung wurde schutzgut- und wirkungsspezifisch durchgeführt und umfasst u. a. auch die umliegenden Flächen des Plangebietes. Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogene Wirkung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden hier nachfolgend aufgezeigt.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgte in Anlehnung an die allgemeinen Anforderungen des Landesumweltamtes (LUGV) Brandenburg von März bis August 2023 und wurde in 2024 nochmals überprüft.

Gemäß dem gemeinsamen Runderlass „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“ vom 29.4.1997 i. V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 1 BbgNatSchG sollte nur der vorhandene und zu erwartende Zustand von Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

8.3.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Niemegk wird der Groseinheit Fläming (85) mit der Untereinheit Belziger Vorfläming (855).

8.3.2.2 Lage und Topographie

Siehe Begründung zum B-Plan.

8.3.2.3 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet mit östlich angrenzender Umgebung stellt sich als großflächig unversiegelte Grünlandfläche dar, die intensiv landwirtschaftlich genutzt wird (Mahd, Gräsernachsart, Düngung, Befahren mit schwerer Landtechnik). Eine Bebauung ist hier nicht vorhanden. Die Fläche weist jedoch eine anthropogene Nutzung auf.

Im Westteil des Plangebiets verläuft die mit Schotter befestigte Wiesenstraße. Im Südteil des Plangebiets befindet sich ein Wohngrundstück mit Fahrschulbetrieb. Im Norden, Westen und Süden wird das Plangebiet durch Wohngrundstücke begrenzt. Somit befinden sich auch intensiv genutzte Siedlungsflächen im Plangebiets mit angrenzender Umgebung, so dass hier anthropogene Beeinträchtigungen und somit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche vorliegen.

Bewertung

Die Fläche des Plangebiets kann, aufgrund der Lage am Ortsrand, im Norden, Westen und Süden eingerahmt von Siedlungsflächen, als anthropogen vorgeprägt eingeschätzt werden, da hier Beeinträchtigungen vorhanden sind. Aufgrund dieser vorhandenen Beeinträchtigungen kann die Fläche des Plangebiets als geringfügige vorbelastet bezeichnet werden.

8.3.2.4 Schutzgut Boden

Für das Plangebiet liegen zwei Baugrundgutachten^{19,20} sowie eine umweltanalytische Untersuchung gemäß den Vollzugshinweisen und der Ersatzbaustoffverordnung²¹ der Fläming Baustofflabor-GmbH vor. Insgesamt wurden drei Rammsondierungen an der Wiesenstraße und zwei Rammsondierungen im Bereich der geplanten Neubebauung durchgeführt. Hier wurden folgendes festgestellt:

Bereich Wiesenstraße im Westteil

Die Deckschicht der Wiesenstraße besteht aus einer sehr dünnen, hydraulisch gebundenen Schicht aus Schotter-Splitt-Schlacke. Darunter befinden sich Auffüllungen mit einer Mächtigkeit

¹⁹ Geotechnischer Bericht zur Einschätzung der Bebaubarkeit, Fläming Baustofflabor GmbH, Mai 2000

²⁰ Geotechnischer Bericht, Fläming Baustofflabor GmbH, Februar 2025

²¹ Umweltanalytische Untersuchung gemäß den Vollzugshinweisen und der Ersatzbaustoffverordnung, Fläming Baustofflabor-GmbH, Januar 2025

von 0,5 bis 0,9 m, welche einen hohen Anteil an Bauschutt und teilweise Schlacke enthalten. Der Bodenanteil in oberflächennahen Auffüllungen bis 0,5 m Tiefe wird als stark schluffige, humos angereicherte und lehmige Sandschicht klassifiziert. Darunter folgen bindige Böden, darunter Tonmudden, Schluffmudden und Lehme. Den Abschluss bilden schwachbindige, stark schluffige Sande.

In allen Sondierungspunkten ist oberflächennahe oder zeitweilige Schichtwasserbildung innerhalb der Auffüllungen zu erwarten. Die gewachsenen Böden unterhalb der Auffüllungen wirken als Wasserstauer.

Die Auffüllungen sowie die darunter liegenden gewachsenen Böden gehören zur Frostepfindlichkeitsklasse F3.

Die Ton- und Schluffmudden sowie Lehme werden als sehr gering tragfähig und als stark setzungsempfindlich eingestuft. Sie sind nicht verdichtungsfähig.

Nord-, zentraler und Südteil (Bereich geplanter Neubebauung)

Das geplante Wohngebiet wird von der Wiesenstraße durch einen Graben getrennt und besteht aus einer mit Gräsern bewachsenen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche.

In diesem Bereich wurde bei der RKS 1 bis in 3,0 m Tiefe bindige und schwachbindige Böden vorgefunden, welcher von tonigen Schluffanteilen untersetzt ist. Die anstehenden Schluffe bei RKS 1 bis in 2,35 m Tiefe sind als sehr gering tragfähig und setzungsanfällig einzustufen.

Bei RKS 2 treten bis 2,7 m Tiefe nichtbindige, schluffige Sande auf, durchsetzt mit tonigen Schluffen und stark schluffigen Sanden. Darunter folgen schwachbindige Böden in Form von schluffigen und stark schluffigen Sande. Die anstehenden nichtbindigen Sande bei RKS 2 gelten als tragfähig und relativ gering setzungsempfindlich.

Für die geplante Wohnbebauung muss das gesamte Areal entsprechend aufgefüllt werden. Die Böden werden der Frostepfindlichkeitsklasse F3 zugeordnet. Aufgrund der geringen Tragfähigkeit sind zusätzliche Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse bzw. der Bestandsbebauung im Bereich der Wiesenstraße und dem Wohngrundstück, handelt es sich somit um Böden allgemeiner Funktionsausprägung nach Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE).

Die potentielle Winderosionsgefährdung des Bodens kann aufgrund der Siedlungsböden und ganzjährig geschlossenen Vegetationsdecke gering eingeschätzt werden.

Das Plangebiet ist bis auf die Gebäude mit Nebenanlage und Verkehrsflächen im Südteil und die Wiesenstraße unversiegelt, so dass die Puffer- und Filterfunktion, Bodenschutzfunktion, Lebensraumfunktion des Bodens als intakt bezeichnet werden kann. Eine Funktion als Lagerstättenressource ist im Plangebiet nicht vorhanden, da keine Bodenschätze vorkommen.

Als Einschränkung für das Schutzgut Boden können im Bereich der unbebauten Grünlandfläche nur Betreten und Befahren genannt werden.

Es werden folgende Funktionen des Schutzgutes Boden erfüllt:

- Nährstoff- und Wasserreservoir für die Pflanzendecke,
- Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen,
- Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen,
- Regulator für den Wasserhaushalt der Landschaft im Plangebiet sowie
- Filter und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen.

Altlasten

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit nicht im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark geführt. Sollten sich dennoch konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ergeben, z. B. im Rahmen von Bodeneingriffen, sind diese

gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) unverzüglich der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark anzuzeigen.

Bodendenkmale

Der äußerste nördliche und der äußerste westliche Teil des Plangebietes überlagern das bekannte Bodendenkmal 30181 „Siedlung der Bronze- und Eisenzeit sowie mittelalterliche und neuzeitliche Altstadt von Niemegk“.

Bewertung

Das Plangebiet stellt sich größtenteils als unversiegelte, Fläche dar, die nur im West- (Wiesenstraße mit Entwässerungsgraben) und Südteil (Wohnbebauung) Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Boden aufweist. Aufgrund der vorgefundenen Bodenformen und stellenweisen Bebauung handelt es sich um Böden allgemeiner Funktionsausprägung nach HVE.

8.3.2.5 Schutzgut Wasser

Bereich Wiesenstraße im Westteil

Laut Geotechnischem Bericht beträgt der Flurabstand zum Grundwasser in den Sondierungspunkten 1,8 m (RKS 1), 1,6 m (RKS 2) und 2,0 m (RKS 3). Der höchste Grundwasserstand (HGW) wird an der Wiesenstraße (Höhe ca. 74,27 bis 75,49 m) auf etwa 74,50 m geschätzt. Die hydrologischen Verhältnisse sind demnach ungünstig.

Ein MHGW wird nicht angegeben. Nach Angaben der nächstgelegenen Grundwassermessstelle befindet sich der MHW (=MHGW) bei 71,35 m. ü. NHN.

Nord-, zentraler und Südteil (Bereich geplanter Neubebauung)

Laut Geotechnischem Bericht wurde bei der RKS 1 das Grundwasser in 1,4 m Tiefe unter den schluffigen Böden unter Druck stehend angeschnitten. Nach Erreichen der Endtiefe stieg das Grundwasser auf 0,8 m an.

Bei RKS 2 wurde das Grundwasser in 0,75 m Tiefe gemessen. Auf der Geländeoberfläche ist mit zeitweiligem Aufstauen von Oberflächenwässern zu rechnen. Die hydrologischen Verhältnisse sind demnach ungünstig.

Es sind folgende Funktionen des Schutzgutes Wasser innerhalb des Plangebiets vorhanden:

Grundwasserneubildungsfunktion

Im Regenwasserkonzept Wiesenstraße – Stadt Niemegk wird eingeschätzt, dass aufgrund der stauenden Schichten die angetroffenen Baugrundsichten nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Somit kann die Grundwasserneubildungsfunktion beim vorhandenen Bestand als stark eingeschränkt eingeschätzt werden.

Grundwasserschutzfunktion

Das Grundwasser im Plangebiet ist aufgrund der stauenden Schichten gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als relativ geschützt anzusehen. Somit besteht hier nur eine geringe Gefährdung.

Oberflächenwasserschutzfunktion

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet und dessen angrenzender Umgebung in Form des temporären Kleingewässers im Nordteil und des Grabens an der Wiesenstraße im Westteil vor.

Abflussregulations- und Retentionsfunktion

Aufgrund des Bodenmaterials (Schmelzwassersande) kann die Abflussregulationsfunktion gering und die Retentionsfunktion (Wasserhaltevermögen) als hoch eingeschätzt werden.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des Wasserschutzgebiets Niemegk. Ca. 280 m nördlich beginnt die Zone III des Wasserwerks Niemegk (ID: 2821).

Risikogebiete nach der EU-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie

Das Plangebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand außerhalb von einem Hochwasserbereich mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) bzw. Hochwasserbereich mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) oder Hochwasserbereich mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10/20). Es sind jedoch die Verbote nach § 78 und § 78a WHG zu beachten.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Bewertung

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren nur geringfügige Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet weist jedoch ungünstige hydrologische Verhältnisse auf.

8.3.2.6 Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Potsdam-Mittelmark, der klimatisch gesehen im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima liegt. Der vorherrschende Klimateyp wird als maritim geprägtes Klima des Binnentieflandes bzw. ostdeutsches Binnenlandklima bezeichnet. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen bei -1 °C im kältesten (Januar) und 18 °C im wärmsten (Juli) Monat. Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe liegt zwischen 530 und 580 mm. Die mittlere Sonnenscheindauer liegt bei >1.500 Stunden im Jahr. Es dominieren Winde aus westlichen Richtungen (Nordwest, West, Südwest).

Nach Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises (LK) Potsdam-Mittelmark (PM), Karte 13: Klima, Luft, liegen der Nord- und zentrale Teil des Plangebiets am Rand eines Kaltluftentstehungsgebiets der Wirkräume Acker/Grünland bzw. in einer bedeutenden Kaltluftzufuhr für belastete Siedlungsräume (Wirkräume).

Der West- und Südteil befindet sich nach LRP LK PM in einem bioklimatisch belasteten Siedlungsraum (Wirkraum).

Das Klimapotential beinhaltet neben großklimatischen Aussagen eine Auswertung des Mikroklimas mit den bestimmenden Parametern Temperatur, Niederschlag, Luftfeuchtigkeit, Windrichtung und -stärke usw. sowie Aussagen zur Lufthygiene, d. h. den Belastungsgrad der Luft. Die genannten Faktoren sind wesentlich für die Existenz und das Wohlbefinden von Pflanzen, Tieren und Menschen verantwortlich. Kleinräumig kann sich das Klima durch örtliche Gegebenheiten wie Relief, Oberflächenbeschaffenheit bzw. Nutzung verändern. Die klimatischen Verhältnisse des Siedlungsbereiches unterscheiden sich aufgrund verdichteter Bebauung von der offenen Landschaft durch niedrigere Windgeschwindigkeiten, modifizierte Windrichtungen, erhöhte Temperatur, geringere Feuchte, geringere Sonneneinstrahlung, eventuell mehr Niederschlag und höheren Bewölkungsgrad. Hinzu kommen die im Vergleich zum Umland höheren Luftverunreinigungen.

Das Klima der Region wird durch die Lage im Bereich der Hochfläche des Fläming bestimmt. Aufgrund ihrer Größe, Struktur und Vegetation übernimmt die das Areal umgebende Kulturlandschaft wichtige Funktionen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet. Besonders die Grundlandflächen zwischen Niemegk und Tonberg im Osten sowie die Acker- und Grünlandflächen im Nordosten zwischen Tonberg und Haseloff sowie im Süden und Südwesten (zwischen Adda, Buffbach und Neuendorf bei Niemegk) sind für die Kaltluftentstehung von großer Bedeutung.

Weiterhin wirken sich die geschlossenen Waldflächen des Hohenwerbiger Waldes im Osten, der Gemeindeheide im Norden und des Niemegker Waldes im Westen des Plangebiets, positiv auf das Klima der Region aus (Frischluffproduktion). Aufgrund der geschlossenen Vegetationsdecke

um Niemegk können in den o. g. Bereichen starke Temperaturschwankungen und hohe Verdunstungsraten ausgeglichen werden, da die durchgängigen Vegetationsbestände klimatisch wirksame Bereiche bilden und sich durch die Fähigkeit zur Staubfilterung sowie Sauerstoffproduktion (im Gegensatz zu den versiegelten Flächen der Stadt Niemegk) als auch durch eine erhöhte relative Luftfeuchte (in der kälteren Jahreszeit verstärkte Nebelbildung im Luch) auszeichnen.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Niemegk im Randbereich einer Grünlandfläche bzw. im Bereich von Verkehrs- und Siedlungsflächen der Stadt Niemegk, so dass hier randlich Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Verkehrs- und Siedlungsemissionen (z. B. Hausbrand) vorliegen. Wegen der größtenteils eher offenen Stadtrandlage ist von einer eher ungeschützten Lage des Plangebiets gegenüber Windereignissen auszugehen.

Aufgrund ihrer Größe, Struktur und Vegetation übernimmt die umliegende Kulturlandschaft, mit ihren Siedlungs-, Acker-, Gärten-, Grün- und Wasserflächen, wichtige Funktionen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, durch die starke Temperaturschwankungen und hohe Verdunstungsraten ausgeglichen werden können, da die durchgängigen Vegetationsbestände klimatisch wirksame Bereiche bilden die sich durch die Fähigkeit der Staubfilterung sowie Sauerstoffproduktion als auch durch eine erhöhte relative Luftfeuchte (in der kälteren Jahreszeit verstärkte Nebelbildung) auszeichnen. Neben der Sauerstoffproduktion ist die Vegetation zudem in der Lage, in gewissem Umfang Immissionen durch Straßenverkehr und Hausbrand aus der Luft zu filtern.

Als Vorbelastungen können die Bebauung, die Wiesenstraße (Anliegerstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen, die Siedlungstätigkeit und landwirtschaftliche Nutzung, genannt werden.

Bewertung

Aufgrund der Lage am Stadtrand von Niemegk kann das Plangebiet als gering klimatisch belastet eingeschätzt werden, da kleinflächig eine Bebauung und Siedlungstätigkeit vorhanden ist bzw. im Norden, Westen und Süden Wohnbauflächen und Straßen das Areal einrahmen. Als positiv klimatisch wirkend können die Grünlandfläche und das geschützte Biotop im Plangebiet bezeichnet werden.

8.3.2.7 Schutzgut Landschaft

Laut Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (LaPro), Karte Störungsarme Landschaftsräume, liegt das Plangebiet innerhalb eines gering durch Verkehrswerge zerschnittenen Landschaftsraums.

Nach LRP LK PM befindet sich das Plangebiet in einem strukturarmen, schwach reliefierten, Offenland geprägten Raum. Die Erlebniswirksamkeit wird als mittel eingeschätzt (Stufen eingeschränkt bis sehr hoch). Die umliegenden Siedlungsflächen werden im LRP als Städte/Kleinstädte dargestellt. Die Erlebniswirksamkeit wird als mittel bis hoch eingeschätzt.

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung von Niemegk wird durch eine ebene bis flachwellig-hügelige ausgeräumte mehr oder weniger stark anthropogen geprägte Kulturlandschaft charakterisiert, die im von weitläufigen Acker- und Grünlandflächen, größeren Waldgebieten, landschaftsgliedernden Hecken und Baumreihen sowie eingestreuten Feldgehölzen, Fließen (Buffbach, Adda), Kleingewässern und Teichen durchzogen ist.

Die bebauten Bereiche der Stadt Niemegk sind gekennzeichnet durch Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Hofstellen unterschiedlicher Bauart mit großen Gartengrundstücken und landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ø 500-2.000 m² und mehr). Niemegk erreicht eine Ost-West Ausdehnung von ca. 2,1 km, die Nord-Süd Ausdehnung liegt zusammen mit den Gewerbeflächen im Nordosten bei ca. 3,2 km.

Ca. 170 m nordwestlich des Plangebiets befindet sich das Ortszentrum (Kirche). Die Wohnbebauung in Niemegk liegt größtenteils in erster Reihe zur jeweiligen Straße und setzt sich aus

unterschiedlich großen Grundstücken (200-1.000 m²) mit überwiegend ein- bis dreigeschossigen Häusern zusammen.

Im Stadtgebiet von Niemegk finden sich verschiedene Grünzonen (Gärten, Wohngärten, Alleen, Baumreihen), die sich mosaikartig durch die Stadt ziehen und somit Niemegk mit den Nachbargemeinden Dahnsdorf, Neuendorf, Hohenwerbig und Haseloff, überörtlich miteinander verbinden. Weiterhin sind in Niemegk typische Dorfstrukturen, wie Ackerland, Wiesen, Weiden, Ruderalfluren sowie Heckenstreifen, Laubgebüsche, Baumreihen und Solitärbäume anzutreffen.

Beim Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine Waldfläche (Höhe ca. 25-30 m) sowie um Siedlungsflächen (Gärten, Wohngärten, Grasland) mit Wald- und Obstbaumbestand (Höhen 4-30 m).

Als weithin negativ wirkende Elemente in der Region Niemegk können der Lehmberg ca. 500 m nordwestlich (Höhe ca. 60 m), das Gewerbegebiet am Altdorfer Weg ab ca. 1 km nordöstlich (Höhen Gebäude und technische Anlagen bis 40 m, 2 Funktürme Höhen 50 m), ein Windpark mit 18 WKA ab 1,7 km östlich (Höhen ca. 150 m), ein Windpark mit 13 WKA ab 5,5 km nordöstlich (Höhe ca. 150 m), die Landesstraße L83 ca. 200 m südwestlich und die Autobahn A19 ca. 1,9 km westlich, genannt werden.

Das Plangebiet fügt sich derzeit harmonisch in das Bild der unmittelbaren Umgebung ein, die sich im Norden, Westen und Süden als kleinstädtischer Siedlungsbereich mit Wohngrundstücken (ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung, Höhen 6 bis 8 m) und Gartenbereichen sowie im Osten als Grünlandfläche darstellt.

Optisch negativ wirkende Elemente wie Baukörper oder technische Anlagen finden sich im Plangebiet nur in Form des Wohnhauses mit Nebenanlagen im Südteil sowie der Wiesenstraße im Westteil.

Des Weiteren wirkt die Bebauung im angrenzenden Umfeld negativ bis in das Plangebiet. Positiv wirkende Landschaftselemente sind in Form des temporären Kleingewässers im Nordteil, der Grünlandflächen im Zentrum und Ostteil sowie der stellenweise vorhandenen Gehölzstrukturen an der Wiesenstraße bzw. im Bereich des Wohngrundstücks im Südteil, zu finden.

Das Plangebiet fügt sich in seinem derzeitigen Zustand harmonisch in das Stadtrandbild von Niemegk bzw. in die, die Stadt Niemegk umgebende, Kulturlandschaft ein.

Aufgrund der angrenzenden Bebauung mit Gebäuden im Norden, Westen und Süden, ist eine komplette Einsicht nur vom Rand des Plangebiet gegeben. Aus der weiteren Entfernung kann das Plangebiet nur aus Richtung Osten größtenteils eingesehen werden.

Bewertung

Das Plangebiet weist derzeit nur geringe Störungen des Landschaftsbildes auf. Als landschaftsprägende Elemente können das temporäre Kleingewässer im Nordteil, die Grünlandfläche im Zentrum und Ostteil sowie die stellenweise vorhandenen Gehölzstrukturen an der Wiesenstraße bzw. im Bereich des Wohngrundstücks, bezeichnet werden. Da die an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen, einschließlich des Siedlungsbereichs im Südteil komplett eingezäunt sind, liegen hier Einschränkungen in Bezug auf die Erholungsnutzung vor, da eine Nutzung und Querung nicht ohne weiteres möglich ist.

8.3.2.8 Schutzgut Mensch

Vorbelastungen

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand von Niemegk und wird im Norden, Westen und Süden von Siedlungsflächen eingerahmt. Am Westrand verläuft die Wiesenstraße bzw. im Südteil befindet sich Wohnbebauung. Der zentrale und Ostteil wird landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Somit sind hier Vorbelastungen vorhanden.

Schutzwürdige Bebauung

Im Bereich des Plangebiets ist im Südteil schutzwürdige Wohnbebauung vorhanden. Im Norden, Westen und Süden grenzen weitere schutzwürdige Wohnbauflächen an das Plangebiet.

Immissionen

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose Anlagenlärm²² erarbeitet.

Im südlichen Bereich des Plangebiets soll im Allgemeinen Wohngebiet WA1 die Nutzung einer bestehenden Fahrschule planungsrechtlich gesichert werden. Die geräuschrelevanten Vorgänge wurden in einer Schallimmissionsprognose untersucht.

Auf die zu schützenden Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung wirken die Anlagenlärimmissionen aus dem Betrieb der Fahrschule ein. Für die Berechnung wurde in der Schallimmissionsprognose der reguläre Betrieb mit erhöhten Ansätzen für die Kfz-Fahrten und Zuschlägen für Tätigkeiten in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit untersucht. Zusätzlich wurde als seltenes Ereignis die Anfahrt eines Lkw während der Nacht untersucht.

Die Berechnung zeigt, dass im regulären Betrieb die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm am Tag um mindestens 4 dB und während der lautesten Nachtstunde um mindestens 8 dB unterschreiten. Weiter zeigt die Berechnung, dass bei selten vorkommenden nächtlichen Anfahrten eines Lkw die zulässigen IRW der TA Lärm für seltene Ereignisse um mindestens 5 dB unterschritten werden.

Die Berechnungsergebnisse der Spitzenpegelbetrachtung im regulären Betrieb und bei seltenen Ereignissen zeigen, dass das jeweilige Spitzenpegelkriterium der TA Lärm in der Umgebung eingehalten wird und im Plangebiet weitgehend eingehalten wird. Lediglich im Nordosten bzw. Osten des südlich der Fahrschule gelegenen Teilgebiets werden Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums ermittelt.

Somit ist in diesen Bereichen eine Vorbelastung im Bestand vorhanden.

Freizeit- und Erholungsausstattung

Die Grundstücke der Wohnbebauung und Gärten inner- und außerhalb des Plangebiets werden zur Freizeitgestaltung und zur Erholung durch die Eigentümer oder Pächter genutzt.

Erholungsfunktionen sind innerhalb des Plangebiets in Form der Wiesenstraße und eines befestigten Wegs vorhanden, der im Osten bis zu den Tonteichen und im Süden bis zur Friedhofstraße geht und als Wanderweg (Nr. 43 und 44) ausgewiesen ist.

In der Umgebung finden sich eine Vielzahl von Straßen und Wegen, die vor allem durch die Anwohner und Ortsansässigen in Form von Spazieren gehen, Wandern, Rad fahren, Joggen, Skaten und Reiten. Eine überregionale touristische Bedeutung ist im Plangebiet, bis auf diesen Wanderweg, jedoch nicht vorhanden.

Störend wirkende Landschaftselemente finden sich im Plangebiet nur in Form von der Bebauung im Südteil sowie der Wiesenstraße im Westteil.

Bewertung

Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde im Plangebiet in Form des Wohngrundstücks im Südteil, der Wiesenstraße im Westteil und eines ausgewiesenen Wanderwegs im Nordteil, vorgefunden. Eine überregionale touristische Bedeutung ist im Plangebiet, bis auf diesen Wanderweg, jedoch nicht vorhanden. Für das Schutzgut Mensch bestehen derzeit vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in Form von Kfz-Verkehr, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirken kann. In weiterer Entfernung kommen Emissionen durch den Verkehr auf der Landesstraße L83 (ca. 200 m südwestlich), der Autobahn A19 (ca. 1,9 km westlich) und den anderen Straßen im Siedlungsbereich von Niemeck sowie dem Windpark (ab 1,7 km östlich) hinzu.

²² Schallimmissionsprognose Anlagenlärm, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg/ Berlin, 10.10.2024

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass derzeit für das Schutzgut Mensch vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm vorliegen, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Niemegk und somit auch auf das Plangebiet auswirken kann.

8.3.2.9 Schutzgut Vegetation/ Tierwelt

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation stellt das heutige natürliche Wuchspotential einer Landschaft dar. Sie bezeichnet diejenige Vegetationsstruktur bzw. Pflanzengesellschaft, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenverhältnissen anstelle der heutigen nutzungsbedingten Sekundärvegetation einstellen würde, wenn jeglicher aktueller menschlicher Einfluss durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr und Industrie schlagartig ausgeschaltet werden würde. Es handelt sich demnach um eine gedankliche Konstruktion, die eine Beschreibung der Standorte und ihrer Merkmale unterstützt. Entsprechend der Boden, Klima und Grundwasserverhältnisse wäre im Plangebiet der Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald, als potentiell natürliche Vegetation möglich.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich komplett außerhalb von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts.

Ca. 370 m südlich und 600 m westlich verlaufen die Grenzen des LSG Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen (DE 3840-601) und des FFH-Gebiets Plane Ergänzung (DE 3641-306).

Ca. 250 m westlich und 370 m südlich verläuft die Grenze des Naturparks Hoher Fläming (DE 3840-701).

Weitere Schutzgebiete sind in der Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

Zwischen diesen Schutzgebieten und dem B-Plangebiet liegen die Straßen und Wohnbauflächen, so dass Beeinträchtigungen des Schutzgebietes durch das geplante Bauvorhaben nicht zu erwarten sind.

Ein geschütztes Biotop wurde im Nordteil des Plangebiets in Form eines temporären Kleingewässers mit Schilfröhricht (2131/022111 §) vorgefunden.

Biotoptypen

Das Plangebiet wurde auf Grundlage gemäß Kartieranleitung der Biotopkartierung Brandenburg (Biotopkartierung Brandenburg - Kartierungsanleitung, Hrsg. Landesumweltamt, 28.2.2017) erfasst. Die Biotoptypen sind im beiliegenden Bestandsplan mit Fauna (Plan-Nr. 1) dargestellt und können wie folgt beschrieben und bewertet werden.

Plangebiet

Graben weitgehend naturfern, ohne Verbauung, teilweise beschattet (011333)

Im Westteil des Plangebiets, zwischen Wiesenstraße und Grünlandfläche, befindet sich dieser Biotoptyp. Der Graben führt ganzjährig zumindest etwas Wasser und wird regelmäßig unterhalten. Eine naturnahe Ausprägung ist nicht vorhanden. Die Wertigkeit wird als mittel eingeschätzt.

Temporäres Kleingewässers mit Schilfröhricht (2131/022111 §)

Im Nordteil des Plangebiets befinden sich diese Biotope. Das Kleingewässer ist dicht mit Schilf bewachsen und führt augenscheinlich nicht ganzjährig Wasser. Es besteht Biotopschutz nach § 30 BNatSchG. Die Wertigkeit wird als hoch eingeschätzt.

Intensivgrasland, artenarm (051512)

Der zentrale, Ost- und Südteil sowie der Bereich zwischen Wiesenstraße und Graben wird von artenarmen Intensivgrasland eingenommen. Die Flächen werden regelmäßig gemäht und es werden auch Gräser nachgesät. Aufgrund der intensiven Nutzung und der angrenzenden

Im Südteil des Plangebiets zieht sich zwischen Wiesenstraße und dem Grabelands eine junge ca. 1-1,5 m hohe Hecke. Die Wertigkeit wird aufgrund der Ausprägung und störungsintensiven Lage als gering eingeschätzt.

Hecke überschirmt (071321)

Im Südteil des Plangebiets zieht sich an der Nordseite des Wohngrundstücks, im Bereich der hier befindlichen Geländeböschung, eine geschlossene Heckenstruktur aus Pflaume, Mirabelle, Spitzahorn, Holunder, Liguster usw. Die Höhe liegt bei 7-8 m. Die Wertigkeit wird als mittel eingeschätzt.

Eine weitere überschirmte Hecke zieht sich entlang der Westgrenze des Wohngrundstücks im Südteil. Hier wachsen Pflaume, Spitzahorn, Flieder, Wildrose und Efeu. Die Höhe liegt bei ca. 7-8 m. Die Wertigkeit wird als mittel eingeschätzt.

Genutzter Obstbaumbestand (07172)

Im Südteil des Plangebiets befindet sich innerhalb des Wohngrundstücks dieser Biotoptyp. Hier wachsen ältere Obstbäume, wie Apfel, Birne und Pflaume. Der Unterwuchs besteht aus Intensivgrasland und wird regelmäßig gemäht. Die Baumhöhe liegt bei ca. 5-7 m. Es handelt sich nicht um eine nach § 30 BNatSchG geschützte Streuobstwiese. In der Internet-Kartenanwendung bzw. dem Landschaftsplan der Stadt Niemegk wird diese Fläche ebenfalls nicht als geschütztes Biotop ausgewiesen. Die Wertigkeit wird jedoch als hoch eingeschätzt.

Grabeland (10112)

Im Südteil des Plangebiets befindet sich eine kleingartenähnliche Fläche mit Grabeland, Gartenhaus und Vogelvoliere, Schuppen und kleinem Gewächshaus aus Folie. Das Grabeland wird zum Anbau von Gemüse (Kartoffeln, Gurken, Kohl usw.) usw. genutzt. Die Wertigkeit wird als gering eingeschätzt.

Einzelhaus- oder Reihenhausbauung mit Ziergärten (12261)

Im Südteil des Plangebiets befindet sich ein Wohngrundstück mit Fahrschulnutzung. Hier finden sich Wohnhaus, Fahrschulbüro, Nebenanlagen und Verkehrsflächen (Zufahrt, Wendehammer), Gartenwegen, Rasen, Rabatten und Ziergehölzen. Die Wertigkeit wird, je nach Nutzungsintensität, als gering bis mittel eingeschätzt.

Straße geschottert (12612)

Im Westteil des Plangebiets verläuft die geschotterte Wiesenstraße. Aufgrund der Teilversiegelung ist die Wertigkeit sehr gering.

Weg teilversiegelt (12653)

Im Nordteil des Plangebiets verläuft ein mit Schotter bzw. Bauschutt befestigter Weg (ausgewiesener Wanderweg). Aufgrund der Teilversiegelung ist die Wertigkeit sehr gering.

Weg versiegelt (12654)

Das Wohngrundstück im Südteil des Plangebiets wird von einer langen asphaltierten Zufahrt von der Wiesenstraße aus erschlossen.

Umgebung des Plangebiets

Intensivgrasland, artenarm (051512)

Südwestlich des Plangebiets finden sich im Bankettbereich von Burg- und Teichstraße sowie östlich des Plangebiets weitere Intensivgraslandflächen. Die Wertigkeit wird als gering eingeschätzt.

Laubgebüsche frischer Standorte (07102)

Südwestlich des Plangebiets befindet sich eine Fläche mit Berberitze, Liguster, Spirea usw. (Höhe ca. 1,5-2 m). Aufgrund der störungsintensiven Lage zwischen Burgstraße und einem Garagenkomplex wird die Wertigkeit als mittel eingeschätzt.

Gärten (10111)

Südöstlich grenzen größere Gärten an das Plangebiet. Hier werden vor allem Obst- und Gemüse angebaut. Des Weiteren finden sich auch größere Graslandflächen. Die Wertigkeit wird als mittel eingeschätzt.

Südwestlich und südlich des Plangebiets verlaufen die asphaltierte Burg-, Teich- und Friedhofstraße. Aufgrund der Vollversiegelung ist die Wertigkeit sehr gering.

Schotterfläche vor Garagenkomplex, befestigt (12653)

Südwestlich des Plangebiets gibt es einen Garagenkomplex. Die Fläche vor den Garagen wurde mit Schotter befestigt. Aufgrund der Teilversiegelung ist die Wertigkeit sehr gering.

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen innerhalb des Plangebiets und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung erfolgte auf der Grundlage der folgenden Kriterien:

- Habitatwert

- Natürlichkeit,
- Seltenheit und Gefährdung,
- Ersetzbarkeit.

Habitatwert

Im Kriterium Habitatwert spiegelt sich vor allem die Artenausstattung der Lebensräume wieder.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen wurden hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere in drei verschiedene Wertstufen (hoch, mittel, gering) eingeteilt.

Für die Bewertung wurden folgende Indikatoren herangezogen:

Pflanzen

- Intensität der Nutzung
- Vielfalt an Arten mit enger Standortbindung (stenök)

Tiere

- Vegetationsstruktur
- Nutzungsintensität
- Arten mit enger Standortbindung bzw. Vorkommen gefährdeter Arten

Weiterhin wurde eingeschätzt, inwieweit Biotoptypen gefährdeten und geschützten Arten Lebensraum bieten können. Dabei wurden die Daten der vorhandenen Kartierungen mit einbezogen.

Habitatwert	
3 Punkte	gute und reich strukturierte Ausstattung der Biotope, geringe Nutzungsintensität und Vorkommen mehrerer Rote Liste Arten
2 Punkte	mäßige Ausstattung der Biotope, mäßige Nutzungsintensität und Vorkommen von wenigen Rote Liste Arten
1 Punkt	geringe Strukturvielfalt der Biotope, hohe Nutzungsintensität und Fehlen von Rote Liste Arten

Natürlichkeit

Hier wird die Naturnähe und Natürlichkeit der vorkommenden Biotoptypen und ihrer Vegetationsgesellschaften bewertet. Die Natürlichkeit der Vegetationsgemeinschaften charakterisiert die Nähe zur potentiell natürlichen Vegetation. Die landesweit nur noch sehr spärlich vorkommenden Restbestände der potentiell natürlichen Vegetation sind als besonders wertvoll einzustufen und besonders zu schützen. Der Grad der Natürlichkeit wird durch folgende Kriterien charakterisiert:

Grad der Natürlichkeit der Biotope und Vegetationsgemeinschaften	
3 Punkte	Biotop ist Bestandteil der potentiell natürlichen Ausstattung des Naturraumes
2 Punkte	Biotop ist geprägt von natürlicherweise im Gebiet vorkommenden Arten und Gemeinschaften oder ist eine primäre Ersatzgesellschaft der naturraumtypischen potentiell natürlichen Vegetation
1 Punkt	Biotop ist geprägt von natürlicherweise nicht vorkommenden Arten und Strukturen

Seltenheit und Gefährdung

Im Untersuchungsgebiet werden die Biotoptypen als selten angesehen, die landesweit als selten gelten. Biotope, die aufgrund bestimmter, meist extremer Standortverhältnisse seltener Vorkommen, werden ebenfalls höher bewertet. Grundlage bildete die Rote Liste der in Brandenburg gefährdeten Biotope und die Rote Liste der Pflanzengesellschaften Brandenburg.

Seltenheit und Gefährdung	
3 Punkte	gefährdete Vegetationseinheiten nach der Roten Liste, Kategorie 1 und 2 oder der Liste der gefährdeten Biotope oder der Seltenheit aufgrund extremer Standortbedingungen, selten/ gefährdet
2 Punkte	Kategorie 3 der Liste der gefährdeten Biotope, Rückgang aufgrund besonderer (extremer) Standortbedingungen, Gefährdung durch Nutzungsveränderung, zurückgehend
1 Punkt	häufig/ nicht gefährdet

Ersetzbarkeit

Das Kriterium Ersetzbarkeit definiert sich als die Fähigkeit eines Ökosystems oder einer Population, sich nach einer spezifischen Störung wieder zum ursprünglichen Zustand zu regenerieren. Dabei benötigen die unterschiedlichen Biotope mehr oder weniger lange Zeiträume, in denen die volle ökologische Funktion wieder erreicht werden kann. In Anlehnung an Blab (1993) wurden die einzelnen Biotope wie folgt bewertet:

	Regenerierbarkeit	Beispielstrukturen
3 Punkte	mehr als 50 Jahre, nicht bzw. kaum regenerierbar/ersetzbar	Hochmoore, Wälder, alte Gehölzbestände
2 Punkte	10-50 Jahre bedingt regenerierbar/ersetzbar	Wiesen, Schlagfluren, Hecken/Windschutzstreifen, Gebüsche, oligotrophe Gewässer, Seggenrieder, Magerrasen, Vegetation eutropher Stillgewässer
1 Punkt	1-10 Jahre gut regenerierbar/ersetzbar	Einjährigesgesellschaften, kurzlebige Ruderalgesellschaften

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die durch die Addition der Punktwerte der 4 Bewertungskriterien errechnete Gesamtsumme eines Biotoptyps ergibt seine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Je höher die Punktsomme, desto höher ist somit die ökologische Wertigkeit.

Den Punktzahlen wurden folgende Biotopwerte zugeordnet:

Punktzahl	Biotopwert
11-12 Punkte	sehr hoher Biotopwert
8-10 Punkte	hoher Biotopwert
6-7 Punkte	mittlerer Biotopwert
5 Punkte	geringer Biotopwert
4 Punkte	sehr geringer Biotopwert

Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Biotopcode	Beschreibung	Habitatwert	Natürlichkeit	Seltenheit/Gefährdung	Ersetzbarkeit	Biotopwert gesamt
02131/ 022111 §	Kleingewässer temporär mit Schilfröhricht	2	2	2	2	8, hoch
051512	Intensivgrasland, artenarm	2	1-2	1	1	5-6, gering bis mittel
05132	Aufgelassenes Grasland mit Anteilen von Staudenfluren	2	2	1	1	6, mittel
07102	Laubgebüsch frischer Standorte	2	2	1	1-2	6-7, mittel
071311	Hecke	2	1	1	1	5, gering
071321	Hecke überschirmt	2	2	1	2	7, mittel
071421	Baumreihe, geschlossen	2	2	1	2	7, mittel
07172	genutzter Obstbaumbestand	2	2	2	2-3	8-9, hoch
10111	Gärten	2	2	1	1-2	6-7, mittel
10112	Grabeland	1	2	1	1	5, gering
12261	Einzelhaus- oder Reihenhausbau mit Ziergärten	1	2	1	1	5, gering
12612	Straße	1	1	1	1	4, sehr gering
12653	Weg teilversiegelt	1	1	1	1	4, sehr gering
12654	Weg versiegelt	1	1	1	1	4, sehr gering
Beton, -pflaster, -platten	Voll- und Teilversiegelung	1	1	1	1	4, sehr gering

Somit wurden innerhalb des Plangebietes mit angrenzender Umgebung Biotope mit einer sehr geringen bis hohen Wertigkeit vorgefunden.

Flora

Die vegetationskundliche Kartierung erfolgte im Bereich des gesamten Plangebietes. In der nachfolgenden tabellarischen Auflistung der vorgefundenen Arten werden Angaben zu den Zeigerwerten nach ELLENBERG und zur Pflanzensoziologie gemacht. Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

d verbreitet und über weite Strecken dominant
v/d verbreitet, aber nur stellenweise dominant
v verbreitet
z/d zerstreut und stellenweise dominant
z zerstreut
s selten

Reaktionszahl R (gerade Zahlen sind Zwischenstände):

1 Starksäurezeiger
3 Säurezeiger
5 Mäßigsäurezeiger
7 Schwachsäure- bis Schwachbasenzeiger

Feuchtezahl F (gerade Zahlen sind Zwischenstände):

1 Starktrochniszeiger
3 Trochniszeiger
5 Frischezeiger
7 Feuchtezeiger
9 Nässezeiger
~ Zeiger für starke Wechsel (z.B. 7~: Wechselfeuchte)
= Überschwemmungszeiger
X indifferentes Verhalten

Stickstoffzahl N (gerade Zahlen sind Zwischenstände):

1 stickstoffärmste Standorte anzeigend
3 auf stickstoffarmen Standorten häufiger
5 mäßig stickstoffreiche Standorte anzeigend, auf armen und reichen seltener

9 Basen- und Kalkzeiger
x indifferentes Verhalten

7 an stickstoffreichen Standorten häufiger
8 ausgesprochene Stickstoffzeiger
9 an übermäßig stickstoffreichen Standorten konzentriert
x indifferentes Verhalten

Vegetationskundliche Kartierung im Bereich der geplanten Bauflächen

Pflanzenart	Pflanzengesellschaft	F	R	N	Anmerkung
Beifuß (<i>Artemisia vulgaris</i>)	Artemisietea	5	x	8	Frischezeiger Stickstoffzeiger
Breitwegerich (<i>Plantago major</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	s	5	x	Frischezeiger
Deutsches Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	7	7	Frischezeiger Stickstoffzeiger
Gefleckte Taubnessel (<i>Lamium maculatum</i>)	Artemisietea	6	7	8	Stickstoffzeiger
Glatthafer (<i>Arrhenatherum elatius</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	x	7	7	Stickstoffzeiger
Grasstermiere (<i>Stellaria graminea</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	4	3	Frischezeiger
Große Brennessel (<i>Urtica dioica</i>)	Artemisieten	6	7	9	Stickstoffzeiger
Habichtskraut (<i>Hieracium lachenalii</i>)	Artemisieten	4	4	2	-
Hirtentäschel (<i>Capsella bursa pastoris</i>)	Artemisieten	5	x	6	Frischezeiger
Kanadische Goldrute (<i>Solidago canadensis</i>)	Artemisieten	-	-	6	-
Klettenkerbel (<i>Torilis japonica</i>)	Artemisietea	5	8	8	Frischezeiger, Stickstoffzeiger
Knaulgras (<i>Dactylus glomerata</i>)	-	5	x	6	-
Krauser Ampfer (<i>Rumex crispus</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	s	7~	x	Wechselfeuchte
Kriechendes Fingerkraut (<i>Potentilla reptans</i>)	Agrostietea stoloniferae	6	7	5	-
Landreitgras (<i>Calamagrostis epigejos</i>)	-	x~	x	6	-
Lichtnelke (<i>Silene alba</i>)	-	4~	7	4	-
Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	7	Frischezeiger
Quecke (<i>Agropyron repens</i>)	Chenopodietea	x~	x	7	Stickstoffzeiger
Rainfarn (<i>Tanacetum vulgare</i>)	Artemisietea	5	8	5	Frischezeiger
Rotklee (<i>Trifolium pratense</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	x	x	x	-
Rotschwingel (<i>Festuca rubra</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	6	6	x	-
Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	4	x	5	-
Schafschwingel (<i>Festuca ovina</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	x	3	1	-
Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>)	-	5	7	6	-
Vogelstermiere (<i>Stellaria media</i>)	Chenopodietea	x	7	8	Stickstoffzeiger
Weißklee (<i>Trifolium repens</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	6	6	Frischezeiger
Wiesenrispengras (<i>Poa pratensis</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	6	Frischezeiger
Wiesen-Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	4	x	5	-
Wiesenschwingel (<i>Festuca pratensis</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	6	x	6	-
Wilde Möhre (<i>Daucus carota</i>)	Artemisietea	z	4	x	-

Diese Auflistung der Krautschicht kann nur einen Hinweis auf die vorhandenen Standortbedingungen und -qualitäten geben. Eine Schutzwürdigkeit besteht demzufolge nicht.

Die Mehrzahl der kartierten Arten sind pflanzensoziologisch der Gesellschaft der 'Anthropozoogener Heiden und Rasen' mit der Klasse Molinio-Arrhenatheretea (Mähwiesen- und Weidegesellschaft) zuzuordnen. Die dargestellten Klassifizierungen zeigen die Auswirkungen der Siedlungstätigkeit und landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet mit Umfeld auf.

Gehölze

Die Stadt Niemegk hat keine eigene Baumschutzsatzung. Es gilt somit die Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM) vom 29.9.2011.

Fauna

Siehe Punkt 8.5 Artenschutzfachbeitrag.

8.3.2.10 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der äußerste nördliche und der äußerste westliche Teil des Plangebietes überlagern das bekannte Bodendenkmal 30181 „Siedlung der Bronze- und Eisenzeit sowie mittelalterliche und neuzeitliche Altstadt von Niemegk“.

Als historische Wegeverbindungen gelten die B102 im Nordosten (ca. 800 m) und die L83 im Südwesten (ca. 200 m), da es sich hier um alte Ortsverbindungsstraßen handelt. Im Plangebiet sind derartige Verbindungen nicht vorhanden.

Von besonderem kulturhistorischen Wert und Interesse sind sogenannte Streuobstwiesen im Umfeld von Siedlungen. Der Wert ist deshalb so hoch, da sie Zeugen ehemaliger Nutzungsformen sind und der Reaktivierung alter, in Baumschulen nicht mehr kultivierter Obstsorten dienen. Im Bereich des B-Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung wurde keine Streuobstwiese gefunden.

8.3.2.11 Flächenbilanz

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme fanden sich im Plangebiet folgende Biotoptypen und Flächengrößen in den im B-Plan ausgewiesenen Flächen:

Biotopbestand in ausgewiesener B-Planfläche	Größe
WA1	
Gebäude, Beton, vollversiegelt	70 m ²
Schotterweg, teilversiegelt (12653)	60 m ²
Graben weitgehend naturfern ohne Verbauung teilweise beschattet, unversiegelt (011333)	178 m ²
Intensivgrasland, artenarm, unversiegelt (051512)	11.880 m ²
aufgelassenes Grasland (05132), unversiegelt	90 m ²
Hecken (071311/07321), unversiegelt	501 m ²
Grabeland (10112), unversiegelt	563 m ²
gesamt	13.342 m²
WA2	
Gebäude, Beton, vollversiegelt	1.947 m ²
Weg, vollversiegelt (12653)	373 m ²
Intensivgrasland, artenarm, unversiegelt (051512)	2.577 m ²
aufgelassenes Grasland (05132), unversiegelt	3 m ²
Hecken (071311/07321), unversiegelt	350 m ²
gesamt	5.250 m²
Verkehrsfläche	
Gebäude, Beton, vollversiegelt	135 m ²
Straße geschottert, teilversiegelt (12653)	1.674 m ²
Schotterweg, teilversiegelt (12653)	81 m ²
Intensivgrasland, artenarm, unversiegelt (051512)	843 m ²
gesamt	2.733 m²
Graben	
Kleingewässer temporär mit Schilfröhricht, unversiegelt (02131/022111 §)	984 m ²
Intensivgrasland, artenarm, unversiegelt (051512)	18 m ²

Biotopbestand in ausgewiesener B-Planfläche	Größe
gesamt	1.002 m²
Öffentliche Grünfläche	
Graben weitgehend naturfern ohne Verbauung teilweise beschattet, unversiegelt (011333)	745 m²
Laubgebüsch frischer Standorte, unversiegelt (07102)	433 m²
Intensivgrasland, artenarm, unversiegelt (051512)	210 m²
aufgelassenes Grasland (05132), unversiegelt	222 m²
gesamt	1.610 m²
Private Grünfläche	
Genutzter Obstbestand, unversiegelt (07172)	2.584 m²
Intensivgrasland, artenarm, unversiegelt (051512)	977 m²
gesamt	3.561 m²
Plangebiet	27.498 m²

Bei den teilversiegelten Bestandsflächen handelt es sich um komplett geschotterte und somit stark befestigte und verdichtete Weg. Es wird ein Faktor von 0,8 zur Umrechnung in Vollversiegelung angesetzt, was ich wie folgt darstellt:

Art der Versiegelung	Vollversiegelung (VV)	Teilversiegelung (TV)	Umrechnung TV in VV bzw. Gesamt-VV
WA1			
Gebäude, Beton, vollversiegelt	70 m²		70 m²
Schotterweg, teilversiegelt (12653)		60 m²	48 m²
gesamt	70 m²	60 m²	118 m²
WA2			
Gebäude, Beton, vollversiegelt	1.947 m²		1.947 m²
Weg, vollversiegelt (12653)	373 m²		373 m²
Zwischensumme	2.320 m²		2.320 m²
Verkehrsfläche			
Gebäude, Beton, vollversiegelt	135 m²		135 m²
Straße geschottert, teilversiegelt (12653)		1.674 m²	1.339 m²
Schotterweg, teilversiegelt (12653)		81 m²	65 m²
Zwischensumme	135 m²	1.755 m²	1.539 m²
Graben	0	0	
Öffentliche Grünfläche	0	0	
Private Grünfläche	0	0	
Summe	2.525 m²	1.815 m²	3.977 m²

Insgesamt gesehen sind somit 3.977 m² Vollversiegelung im Plangebiet vorhanden.

8.3.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, da durch die derzeitige intensive Nutzung des Plangebiets die anderen Schutzgüter wie folgt beeinflusst werden:

Schutzgut Mensch

intensiv landwirtschaftlich genutzter Standort, Straße und Wohngrundstück ⇒ vorhandene Lärmbeeinträchtigungen des Plangebiets und seiner Umgebung durch Siedlungstätigkeit und Straßenverkehr ⇒ geringe Erholungseignung da Möglichkeiten eingeschränkt sind (Privatgrundstück,

fehlende dementsprechende Erschließung in der Fläche, Barriere durch Wohngrundstücke mit Einzäunung im Norden, Westen und Süden)

Schutzgut Tierwelt

vorhandene anthropogene Prägung des Geländes durch landwirtschaftliche Nutzung und Siedlungsflächen ⇒ nur geringe Ausbildung von Habitatstrukturen da intensiv genutzten Kulturen

Schutzgut Pflanzen

vorhandene Vegetation intensiv geprägt ⇒ einseitige Vegetationsausbildung ⇒ Ausbildung daran angepasster Tiergemeinschaften

Schutzgut Boden

Bodenversiegelung und vorhandene anthropogene Vorprägung durch intensive Nutzung ⇒ somit Beeinträchtigung der oberen Bodenschicht durch Versiegelung, Überprägung (Aufschüttung) und Verdichtung in den bebauten Bereichen ⇒ dadurch beeinträchtigter Bodenwasserhaushalt und Bodenfilter im Bereich dieser Flächen, gering beeinträchtigter Bodenwasserhaushalt und Bodenfilter im Bereich der unbebauten Flächen, jedoch mögliche Einlagerung von Nähr- und Schadstoffen vor allem durch landwirtschaftliche Nutzung

Schutzgut Wasser

Nähr- und Schadstoffeinträge ⇒ Anreicherung in Boden und Grundwasser ⇒ Beeinflussung der Wasserqualität ⇒ Veränderung der Standortfaktoren ⇒ Verschiebung des natürlichen Artenspektrums in Richtung stickstoffliebender Pflanzen.

Schutzgut Klima/ Luft

hoher Vegetationsanteil stickstoffliebender Pflanzen bzw. Gräser da intensive Grünlandnutzung, Hauptwindrichtung W/SW ⇒ geringe Aufheizung da geschlossene Vegetationsdecke, ungeschützte Lage.

Schutzgut Landschaft

Privatgrundstücke bzw. Straße und umgebende Wohnbauflächen bilden Barriere ⇒ Besondere Eigenart der Landschaft durch Lage am Stadtrand und intensive Nutzungsstrukturen nur eingeschränkt wahrnehmbar

8.4 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Schutzgut Fläche

Der zentrale und Ostteil des Plangebiets stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche dar. Im Westteil des Plangebiets verläuft die mit Schotter befestigte Wiesenstraße. Im Südteil des Plangebiets befindet sich ein Wohngrundstück mit Fahrschulbetrieb.

Die Fläche des Plangebiets kann somit als anthropogen vorgeprägt eingeschätzt werden, da hier Beeinträchtigungen vorhanden sind. Aufgrund dieser vorhandenen Beeinträchtigungen kann die Fläche des Plangebiets als geringfügig vorbelastet bezeichnet werden.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet stellt sich größtenteils als unversiegelte, Fläche dar, die nur im West- (Wiesenstraße mit Entwässerungsgraben) und Südteil (Wohnbebauung) Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Boden aufweist. Aufgrund der vorgefundenen Bodenformen und stellenweisen Bebauung handelt es sich um Böden allgemeiner Funktionsausprägung nach HVE 2009.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist nur im West- und Südteil bebaut. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren im Plangebiet nur geringe Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser vorhanden. Das Plangebiet weist jedoch ungünstige hydrologische Verhältnisse auf.

Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der Lage am Stadtrand von Niemegk kann das Plangebiet als gering klimatisch belastet eingeschätzt werden, da kleinflächig eine Bebauung und Siedlungstätigkeit vorhanden ist bzw. im Norden, Westen und Süden Wohnbauflächen und Straßen das Areal einrahmen. Als positiv klimatisch wirkend können die Grünlandfläche und das geschützte Biotop im Plangebiet bezeichnet werden.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet weist derzeit nur geringe Störungen des Landschaftsbildes auf. Als landschaftsprägende Elemente können das temporäre Kleingewässer im Nordteil, die Grünlandfläche im Zentrum und Ostteil sowie die stellenweise vorhandenen Gehölzstrukturen an der Wiesenstraße bzw. im Bereich des Wohngrundstücks, bezeichnet werden. Da die an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen, einschließlich des Siedlungsbereichs im Südteil komplett eingezäunt sind, liegen hier Einschränkungen in Bezug auf die Erholungsnutzung vor, da eine Nutzung und Querung nicht ohne weiteres möglich ist.

Vegetation/Tierwelt

Das Plangebiet mit angrenzender Umgebung stellt sich als anthropogen beeinflusste Fläche dar. Es wurden daher auch entsprechende kulturbetonte und unterschiedlich stark beeinträchtigte Biotope von geringer bis maximal hoher Wertigkeit vorgefunden.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen wies das Plangebiet von der Vegetation und der Fauna her keine Besonderheiten auf. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH-Gebieten bzw. Naturdenkmalen und Geschützten Landschaftsbestandteilen. Rote Liste Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

Im Nordteil befindet sich jedoch ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop, das in der Planung erhalten und gesichert wird.

Schutzgut Mensch

Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde im Plangebiet in Form des Wohngrundstücks im Südteil, der Wiesenstraße im Westteil und eines ausgewiesenen Wanderwegs im Nordteil, vorgefunden. Eine überregionale touristische Bedeutung ist im Plangebiet, bis auf diesen Wanderweg, jedoch nicht vorhanden. Für das Schutzgut Mensch bestehen derzeit vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in Form von Kfz-Verkehr, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirken kann. In weiterer Entfernung kommen Emissionen durch den Verkehr auf der Landesstraße L83 (ca. 200 m südwestlich), der Autobahn A19 (ca. 1,9 km westlich) und den anderen Straßen im Siedlungsbereich von Niemegk sowie dem Windpark (ab 1,7 km östlich) hinzu.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass derzeit für das Schutzgut Mensch vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm vorliegen, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Niemegk und somit auch auf das Plangebiet auswirken kann.

Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der äußerste nördliche und der äußerste westliche Teil des Plangebietes überlagern das bekannte Bodendenkmal 30181 „Siedlung der Bronze- und Eisenzeit sowie mittelalterliche und neuzeitliche Altstadt von Niemegk“.

Als historische Wegeverbindungen gelten die B102 im Nordosten (ca. 800 m) und die L83 im Südwesten (ca. 200 m), da es sich hier um alte Ortsverbindungsstraßen handelt. Im Plangebiet sind derartige Verbindungen nicht vorhanden.

8.5 Artenschutzfachbeitrag

8.5.1 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

8.5.1.1 Umwelterhebliche Wirkfaktoren in Bezug auf die Tierwelt

Folgende umwelterhebliche Wirkfaktoren können beim geplanten Vorhaben in Bezug auf die Tierwelt prinzipiell auftreten:

- Flächeninanspruchnahme,
- Scheuchwirkung,
- Trennwirkung,
- Lärmimmissionen,
- Schadstoffimmissionen,
- Lichtimmissionen durch Beleuchtung bei Nacht bzw. Kfz-Verkehr und

Für die Ermittlung zu erwartender Auswirkungen des Vorhabens auf die Tierwelt werden diese in bau-, anlage- und betriebsbedingt unterschieden.

Flächeninanspruchnahme

Bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahmen entstehen infolge der Baufeldfreimachung und der Bebauung in Form von Voll- und Teilversiegelung bzw. Bodenverdichtung.

Zur Bestimmung der Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere wurden faunistische Kartierung im Plangebiet bis angrenzender Umgebung (20 m) vorgenommen.

Scheuchwirkung

Scheuchwirkungen auf Tiere können aufgrund der Störwirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb des geplanten Vorhabens auftreten.

Trennwirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Trennwirkungen und Zerschneidungen von Brut-, Rast- und Nahrungshabitaten können aufgrund der Neuanlage des geplanten Vorhabens entstehen.

Lärmimmissionen

Während des Baus und des Betriebs des geplanten Vorhabens kommt es zu Lärm durch den Baubetrieb, Siedlungs- und Erholungstätigkeiten bzw. Kfz-Verkehr.

Schadstoffimmissionen

Schadstoffimmissionen auf Tiere können eventuell durch Bau und Betrieb des geplanten Vorhabens auftreten.

Lichtimmissionen

Bau- und betriebsbedingte Konflikte können hier durch einen Dämmerungs- und Nachtbetrieb des geplanten Vorhabens (vor allem helle Beleuchtung)) sowie auch durch Verkehr entstehen.

Visuelle Wirkungen

Empfindlich gegenüber diesen Wirkungen sind die Schutzgüter Mensch und Landschaft. Anlagebedingt entsteht durch Neuanlage des Gewerbegebietes eine Veränderung des Landschaftsbildes. Diese wahrnehmbare Veränderung hat Auswirkungen auf die Eigenart, Natürlichkeit und Schönheit sowie die Erholungsfunktion der Landschaft.

Anlagebedingte visuelle Wirkungen sind somit untersuchungsrelevant. Empfindlich sind hier die Schutzgüter Mensch und Landschaft.

Die Wirkfaktoren werden in Bezug auf die anlage-, betriebs- und baubedingen Konflikte wie folgt untersucht:

Wirkfaktor	verursacht durch		
	Anlage	Bau	Betrieb
Flächeninanspruchnahme	x	x	
Scheuchwirkungen	x	x	x
Trennwirkung	x	x	

Wirkfaktor	verursacht durch		
	Anlage	Bau	Betrieb
Lärmimmissionen		x	x
Schadstoffimmissionen		x	
Lichtimmissionen		x	x

Weitere Wirkfaktoren werden als nicht untersuchungsrelevant eingestuft.

8.5.1.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkungen sind zeitlich begrenzt und beschränken sich auf erforderliche Baustelleneinrichtungsflächen, Bauzufahrten und die Baumaßnahme selbst. In Bezug auf das geplante Vorhaben stellen Flächeninanspruchnahme, Scheuchwirkungen, Trennwirkungen, Lärm-, Schadstoffimmissionen und Lichtimmissionen, baubedingte Wirkfaktoren dar. Baubedingte Wirkungen können durch eine Bauzeitenregelung, Einsatz neuester Technik bzw. Vergrämuungsmaßnahmen vor Baubeginn vermindert bzw. vermieden werden.

8.5.1.3 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Anlagenbedingte Wirkungen werden nach Art, Intensität und räumlicher Reichweite beschrieben und bewertet. Die Reichweite der Projektwirkungen wird dabei von der Empfindlichkeit der Schutzgüter abgeleitet. In Bezug auf das geplante Vorhaben stellen Flächeninanspruchnahme, Scheuchwirkungen, und Trennwirkungen, anlagebedingte Wirkfaktoren dar. Anlagebedingte Wirkungen können durch eine Bauzeitenregelung, Vergrämuungsmaßnahmen und die Anlage von baufreien Korridoren vermindert bzw. vermieden werden. Die Flächeninanspruchnahme kann durch FCS-Maßnahmen kompensiert werden, die die Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand erhält.

8.5.1.4 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Wirkungen entstehen in Form von Lärm, Unruhe, Staub- und Schadstoffimmissionen, durch die Siedlungstätigkeit sowie die Aktivitäten durch die neuen Anwohner und Erholungssuchenden (Touristen) und den Verkehr. In Bezug auf das geplante Vorhaben stellen Scheuchwirkungen, Lärm- und Lichtimmissionen, betriebsbedingte Wirkfaktoren dar. Betriebsbedingte Wirkungen können durch Lichtlenkung, Licht- und Lärmverringerung bzw. -vermeidung, Verkehrsführung und -vermeidung, vermindert bzw. vermieden werden.

8.5.2 Kartierungsergebnisse Fauna

Faunistische Angaben über das Plangebiet lagen nicht vor. Somit erfolgte eine Bestandsaufnahme und Bewertung im Zeitraum März bis September 2023 sowie April und Mai 2024. Die Fundorte werden im Bestandsplan mit Fauna dargestellt. Die Bestandsaufnahme erfolgte an folgenden Terminen:

08.15-09.15	14.03.2023	5-6°C, bedeckt mit sonnigen Abschnitten, trocken, Wind aus W
06.47-07.45	28.03.2023	3-4°C, bedeckt mit sonnigen Abschnitten, trocken, Wind aus W
18.30-21.15	07.04.2023	5-6°C, in der Nacht etwas Regen, bedeckt mit sonnigen Abschnitten, trocken, Wind aus W
09.00-10.15	24.04.2023	13-15°C, in der Nacht Regen, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus NW-W
05.30-07.00 16.15-17.15	05.05.2023	12-20°C, in der Nacht Regen, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W
06.15-07.15	19.05.2023	9-14°C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W
19.30-22.30	12.06.2023	15-26°C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W-SW
19.30-20.45	17.07.2023	20-24°C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W
09.45-11.15	06.09.2023	15-17°C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W

08.30-10.30	11.02.2024	4-5°C, bedeckt mit sonnigen Abschnitten, trocken, Wind aus W
08.00-09.15	09.04.2024	18-19°C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W
07.30-08.30	16.05.2024	17-19°C, sonnig mit Wolken, trocken, Wind aus W

Das Plangebiet wurde sowohl in den frühen Morgenstunden als auch bei warmen Temperaturen zur Vormittags-, Nachmittags-, Abend- und Nachtzeit begangen.

8.5.2.1 Vögel

Die durchgeführte Bestandsaufnahme der Vögel erfolgte nach SÜDBECK (et al. 2005/2025) durch Verhören der Vogelstimmen oder Sichtung. Zum Einsatz kam ein Fernglas der Marke Carl-Zeiss Jena (JENOPTEM, 10 x 50 W). Aufgenommen wurden Art und Anzahl. Die Reviermittelpunkte bzw. ermittelte Nistplätze der festgestellten Vogelarten wurden punktgenau im beiliegenden Bestandsplan dargestellt. Die Auswertung der Tageskarte wurde nach Abschluss der Untersuchungen so vorgenommen, dass den einzelnen Beobachtungen Reviere zugeordnet wurden (BOBBY et al., 1995). Dabei wurden folgende Angaben unterschieden:

- Brutvogel (kein Kürzel bzw. leer, besetztes Nest mit Eiern oder Jungen; frische Eierschalen; Altvögel tragen Futter oder Kotballen; u. a.)
- Nahrungsgast (Ng, Vogelart wurde nur zur Nahrungsaufnahme beobachtet).
- Singwarte (S, Vogelart sitzt singend auf erhöhter Position bzw. steigt zum Singen auf)
- Durchflug (Df, Vogelart überfliegt das Gelände in eine bestimmte Richtung)

Des Weiteren kam eine Klangatrappe (Klangatrappen-CD zum Buch ‚Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands‘) in Bezug auf nachtaktive Arten (Sperlingskauz, Raufußkauz, Waldohreule, Waldkauz, Uhu usw.) zum Einsatz.

Dauerhafte Niststätten

Vogelart/ Status	Lateini- scher Name	Nest- stand ort	Nach § 44 (1) BNatSch G ge- schützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	Arten mit ge- schütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 (1) BNatSch G	Brut zeit	RL D	RL Bbg	B Art Sch V	EG VS RL	FO
Bachstelze (1 x Bv)	Motacilla alba	N, H, B	2a	3	-	A04- M08	-	-	-	+	U
Blaumeise (2 x Bv)	Parus caeru- leus	H	2a	3	-	M03- A08	-	-	-	-	PG
Gartenrot- schwanz (1 x Bv)	Phoenicurus phoenicurus	H, N	1	1	-	M04- E08	-	-	-	+	U
Hausrot- schwanz (3 x Bv)	Phoenicurus ochruros	N	2a	3	-	M03 A-09	-	-	-	-	U
Haussperling (13 x Bv)	Passer do- mesticus	H, F	2a	3	-	E03- A09	-	-	-	-	PG/ U
Kohlmeise (2 x Bv)	Parus major	H	2a	3	-	M03- A08	-	-	-	-	U

Vogelart/ Status	Lateini- scher Name	Nest- stand ort	Nach § 44 (1) BNatSch G ge- schützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	Arten mit ge- schütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 (1) BNatSch G	Brut zeit	RL D	RL Bbg	B Art Sch V	EG VS RL	FO
Star (1 x Bv)	Sturnus vul- garis	H	1	3	x	E02- A08	3	-	-	-	U
Turmfalke (Df)	Falco tin- nunculus	F, N	1	2	x	E03- E 08	-	3	-	-	PG/ U

Die o. g. Vögel sind dafür bekannt, dass sie überwiegend ihre Niststätte dauerhaft, d. h. über Jahre hinweg, nutzen. Dennoch kann auch hier ein Wechsel erfolgen.

Jährlich wechselnde Niststätten

Vogelart	Lateini- scher Name	Nest- stand -ort	Nach § 44 (1) BNatSch G ge- schützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	Arten mit ge- schütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 (1) BNatSch G	Brut -zeit	RL D	RL Bbg	B Art Sch V	EG VS RL	FO
Amsel (3 x Bv)	Turdus me- rula	N, F	1	1	-	A02- E08	-	-	-	-	PG/ U
Buchfink (1 x Bv)	Fringilla coe- lebs	F	1	1	-	A04- M08	-	-	-	+	U
Elster (1 x Bv, 2 x Ng)	Pica pica	F	2a	1	-	A04- E05	-	-	-	+	PG
Feldlerche (2 x Bv)	Alauda ar- vensis	B	1	1	-	A04- M08	3	3	-	+	U
Gartengrasmü- cke (2 x Bv)	Sylvia phoe- nicurus	F	1	1	-	E04- E08	-	-	-	+	PG/ U
Goldammer (1 x Bv)	Emberiza cit- rinella	B, F	1	1	-	A03- E08	-	-	-	+	U
Grauammer (1 x Bv)	Emberiza calandra	B	1	1	-	A03- E08	V	-	-	+	U
Graugans (3 x Ng)	Anser anser	B, F, NF	1	1	x	A03- A08	-	-	-	-	U
Graureiher (1 x Ng)	Ardea cine- rea	F	3	2	-	E02- E07	-	V	-	-	U
Grünfink (1 x Bv)	Carduelis chloris	F	1	1	-	A04- M09	-	-	-	+	PG

Vogelart	Lateini- scher Name	Nest- stand -ort	Nach § 44 (1) BNatSch G ge- schützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	Arten mit ge- schütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 (1) BNatSch G	Brut -zeit	RL D	RL Bbg	B Art Sch V	EG VS RL	FO
Mäusebussard (1 x Df)	Buteo buteo	F	2	3, W2	-	E02- M08	-	V	-	-	U
Mönchsgras- mücke (2 x Bv)	Sylvia atri- capilla	F	1	1	-	E03- A09	-	-	-	+	PG
Nachtigall (2 x Bv)	Luscinia me- garhynchos	B, F	1	1	-	M04- M08	-	-	-	+	PG/ U
Ringeltaube (1 x Bv)	Columba palumbus	F, N	1	1	-	E02- E11	-	-	-	+	U
Rohrweihe (1 x Df)	Circus aeruginosus	B	1	3	-	A04- A09	-	3	-	-	U
Rotkehlchen (2 x Bv)	Erithacus ru- becula	B, N	1	1	-	E03- A09	-	-	-	-	PG/ U
Silberreiher (1 x Ng)	Ardea alba	F	3	2	-	E02- E07	R	-	-	-	U
Stockente (2 x Ng)	Anas pla- tyrhynchos	F, N, NF	1	1	X	E03- M08	-	-	-	+	U
Sumpfrohrsän- ger (1 x Bv)	Acrocepha- lus palustris	B	1	1	-	A05- A09	-	-	-	-	U
Zilp Zalp (1 x Bv)	Phylloscopus collybita	B	1	1	-	A04- M08	-	-	-	+	PG

Legende

RLD: Rote Liste Deutschland (2021)

RLBB: Rote Liste Brandenburg (2019)

BArtSchV: + = in der Bundes-Artenschutzverordnung als streng geschützte Art aufgelistet

EU-VSchRL: + = im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgelistet

Status: BV = Brutvogel, V = Brutverdacht, Ng = Nahrungsgast, W = Wintergast / Überwinterer,

DZ = Durchzügler/ Rastvogel, Df = Durchflug

Rote Liste: 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = gefährdet,

R = Art mit geographischer Restriktion, V = Vorwarnliste, u = unregelmäßig brütende Arten

Fundort (FO): PG: Plangebiet, U: Umgebung

Neststandort

B = Boden-, F = Frei-, N = Nischen-, H = Höhlen-, K = Koloniebrüter, NF = Nestflüchter

Als Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt

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

2 = i.d.R. System aus Haupt- und Wechsellnist(ern), Beeinträchtigung (= Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnes-tes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze, Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzel-
nester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
3 = i.d.R. Brutkolonie, Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außer-
halb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
4 = Nest und Brutrevier
5 = Balzplatz
§ = zusätzlich Horstschutz nach BNatSchG
Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1) BNatSchG erlischt
1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
2 = mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte
3 = mit der Aufgabe des Reviers
4 = fünf Jahre nach Aufgabe des Reviers
Wx = nach x Jahren (gilt nur für ungenutzte Wechselhorste in besetzten Revieren)
Fortpflanzungsperiode
A = 1., M = 2., E = 3. Monatsdekade (Dekaden = 1.-10., 11.-20., 21.-30/31. eines Monats)
Vorkommen in B
Ag = Ausnahmegast, Bg = Brutgast, Dz = Durchzügler, uB = unregelmäßiger Brutvogel, Wg = Wintergast

Brutvögel

Die genauen Brutplätze bzw. Beobachtungsstandorte der o. g. Vogelarten werden im „Be-
standsplan Fauna“ dargestellt.

Innerhalb des Plangebiets mit angrenzender Umgebung wurden insgesamt 28 Vogelarten (siehe
Tabelle oben) festgestellt, von denen 19 Arten Brutvögel im Plangebiet waren.

Bewertung Brutvögel

Vorbelastungen

Als Vorbelastung können die vorhandenen und teilweise intensiv genutzten Siedlungsflächen so-
wie die Straßen und Wege und bei einigen Arten auch die landwirtschaftliche Nutzung genannt
werden.

Es liegen somit Störungen vor, die sich negativ auf das Plangebiet mit angrenzender Umgebung
auswirken.

Methodik

Der Einschätzung des avifaunistischen Wertes liegen folgende Kriterien zugrunde:

- Artenzahl
- biotoptypisches Artenspektrum (Indikatorarten)
- Zahl stenöker Arten
- Vorkommen seltener Arten
- Gefährdungsgrad und Anzahl Rote Liste-Arten

Die Einstufung der einzelnen Teillebensräume erfolgt in einer 5-stufigen Werteskala:

- I avifaunistisch stark verarmt bzw. sehr geringwertig (0-20 %)
- II avifaunistisch geringwertig (21-40 %)
- III avifaunistisch mittelwertig (41-60 %)
- IV avifaunistisch hochwertig (61-80 %)
- V avifaunistisch sehr hochwertig (81-100 %)

Die einzelnen Wertstufen definieren sich wie folgt:

Wertstufe I:

Flächen die von einer sehr geringen Arten- und Individuenanzahl besiedelt werden. Vorkommen betreffen ausschließlich Ubiquisten. Vorkommen stenöker, seltener oder gefährdeter Arten fehlen bzw. sind nur in sehr geringer Anzahl vorhanden.

Wertstufe II:

Flächen mit Vorkommen meist euryöker Arten in geringer bis mittlerer Anzahl und nur weniger Indikatorarten. Stenöke, seltene oder gefährdete Arten fehlen bzw. sind nur in geringer Anzahl vorhanden.

Wertstufe III:

Flächen mit mittlerer Artenvielfalt, wobei euryöke Arten dominieren. Biotoptypische bzw. Indikatorarten erreichen einen mittleren Anteil. Vorkommen von einzelnen stenöken, seltenen oder gefährdeten Arten.

Wertstufe IV:

Flächen mit höherer Artenvielfalt und biotoptypischem Artenspektrum. Vorkommen von mehreren Indikatorarten sowie einiger stenöker, regional oder national seltener oder gefährdeter Arten.

Wertstufe V:

Flächen mit meist hoher Artenvielfalt und biotoptypischem Artenspektrum. Vorkommen von zahlreichen Indikatorarten sowie stenöker, national oder international seltener oder gefährdeter Arten.

Im Plangebiet sind Siedlungsflächen und Wald zu finden, so dass hier zur Bewertung des Brutvogelbestands das Plangebiet mit angrenzender Umgebung in zwei Teilbereiche (Funktionsräume Siedlung und Wald) nach Bundesamt für Naturschutz (BfN) 2017 als Referenz unterteilt wurde, die sich wie folgt begrenzen:

1. Der Teilbereich Siedlung umfasst alle Siedlungsflächen innerhalb des Plangebiets mit angrenzendem Umfeld.
2. Der Teilbereich Agrarland umfasst die Grünlandflächen im Zentrum und Ostteil sowie östlich des Plangebiet und das temporäre Kleingewässer im Nordteil.

Diese zwei Teilgebiete umfassen den Gesamtlebensraum bzw. den wesentlichen Kernlebensraum einer oder mehrerer miteinander vergesellschafteter Vogelarten.

Die Bewertung des Untersuchungsgebiets für Brutvögel bezieht sich auf die zwei Teillebensräume und erfolgt aufgrund der Ergebnisse der Brutvogelerfassung bzw. dem Vorhandensein von Indikatorarten und Rote Liste Arten.

Indikatorarten laut Bundesamt für Naturschutz (BfN) 2017 stellen eine Referenz für intakte Lebensräume dar. Für jeden Lebensraum gibt es 10 Indikatorarten. Je nach Anzahl der Indikatorarten und des Anteils von rote Liste Arten kann die Wertigkeit eingeschätzt werden.

Alle kartierten Vogelarten gelten als Kulturfolger, die sich an die jeweiligen Teilbereiche mit ihren Lebensräumen angepasst haben und diese auch zielgerichtet besiedeln. Die vorhandenen Störungen werden toleriert, da sie hier ihre Brutplätze und Reviere haben.

Siedlungsbereich

Indikatorarten für den Siedlungsbereich sind Dohle, Gartenrotschwanz, Girlitz (RL Bbg V), Grünspecht, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler, Mehlschwalbe (RL BRD 3), Rauchschnalbe (RL BRD V, RL Bbg V) und Wendehals (RL BRD 3, RL Bbg 2).

Im Teilbereich Siedlung waren demnach Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz und Haussperling als Indikatorarten vorhanden, was einem Anteil von 30 % entspricht.

Von diesen Arten war nur der Haussperling im Südteil des Plangebiets Brutvogel.

Die anderen Brutvogelarten sind nicht nach Roter Liste des Landes Brandenburg gefährdet und gelten größtenteils als häufig bis sehr häufig mit überwiegend stabilen Beständen im Land Brandenburg.

Der Teilbereich Siedlung wird aus Sicht der Brutvogelfauna als avifaunistisch geringwertig eingeschätzt (Wertstufe II).

Agrarland

Indikatorarten für Agrarland sind Braunkehlchen (RL BRD 2, RL Bbg 2), Feldlerche (RL BRD 3, RL Bbg 3), Goldammer, Grauammer (RL BRD V), Heidelerche (RL BRD V, RL Bbg V), Kiebitz (RL BRD 2, RL Bbg 2), Neuntöter (RL Bbg 3), Rotmilan, Steinkauz (RL BRD V) und Uferschnepfe (RL BRD 1, RL Bbg 1).

Im Teilbereich Agrarland waren demnach Feldlerche, Goldammer und Grauammer als Indikatorarten vorhanden, was einem Anteil von 30 % entspricht. Feldlerche und Grauammer, waren auch gleichzeitig Rote Liste Arten. Von diesen Arten war keine im Plangebiet Brutvogel.

Der Teilbereich Agrarland im Umfeld des Plangebiets wird aus Sicht der Brutvogelfauna als avifaunistisch geringwertig eingeschätzt (Wertstufe II). Die innerhalb des Plangebiets liegenden Grünlandflächen werden aus Sicht der Brutvogelfauna jedoch nur als avifaunistisch stark verarmt eingeschätzt (Wertstufe I).

Bewertung Brutvögel

Der Einschätzung des avifaunistischen Wertes ergab, dass es sich insgesamt gesehen beim Plangebiet um einen faunistischen Lebensraum sehr geringer bis geringer Wertigkeit handelt (Wertstufe I-II).

Bewertung Rast- und Zugvögel

Das Plangebiet wird in übergeordneten Planungen nicht als Rast- oder Schlafplatz von Zugvögeln ausgewiesen.

Während der Kartierungstage im Herbst 2023 bzw. Frühjahr 2024 wurden im Plangebiet und dessen angrenzender Umgebung keine relevanten Rast- und Zugvögel, wie nordische Gänse, Kraniche, Kiebitze bzw. Sing- und Zwergschwäne, festgestellt bzw. sind hier auch nicht unbedingt zu erwarten, da das Plangebiet Vorbelastungen durch die Wiesenstraße und die Wohnbebauung im Südteil aufweist bzw. im Norden, Westen und Süden von Wohnbauflächen umgeben ist.

Zudem halten störungsempfindliche Großvogelarten, wie z. B. nordische Gänse, Kraniche, Kiebitze bzw. Sing- und Zwergschwäne, Meidungsabstände zu Siedlungsbereichen, Straßen und Gehölzstrukturen.

Die Acker- und Grünlandflächen im weiteren Umfeld, vor allem südlich und westlich von Niemegk, stellen jedoch zu den Zugzeiten Nahrungsflächen für Zugvögel dar und werden, je nach angebauter Feldfrucht bzw. Zustand des Grünlandes, während des Herbst- und Frühjahrszuges genutzt. Diese Flächen liegen jedoch in größerer Entfernung zum Plangebiet.

8.5.2.2 Fledermäuse

Die innerhalb des Plangebiets befindlichen Gebäude sowie die vorhandenen Bäume, wurden im Sommer 2023 und Februar 2024 auf Fledermausquartiere untersucht.

Bei der Untersuchung wurden ein Fernglas Marke Carl-Zeiss Jena (JENOPTEM, 10 x 50 W) verwendet, mit dem nicht erreichbare Baumbereiche auf Baumhöhlen oder Spalten aus allen vier Himmelsrichtungen abgesucht wurden. Dabei wurde insbesondere auf Baumhöhlen, abstehende Rinde, Stammsrisse, Astausbrüche und Näpfe geachtet. Außerdem wurden die möglichen Strukturen auf fledermaustypischen Geruch, Kratzspuren und vorhandenem Kot untersucht. Festgestellte Baumhöhlen und Spalten wurden bis 7 m Höhe durch Anstellen einer Leiter mit einer lichtstarken Taschenlampe und einer biegsamen Endoskopkamera Videoscope XXL (mit biegsamen 5 m Videoschlauch) eingesehen.

Höher liegende Baumhöhlen wurden zur Reproduktionszeit vom Boden aus mit Wärmebildkamera (Night Pearl Scops 25 Pro) und Nachtsichtgerät (Nightspotter Photonis MR 2.0) auf Ein- oder Ausflug kontrolliert.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass im Plangebiet keine Winter- und Sommerquartiere von Fledermäusen vorhanden bzw. die vorhandenen Baumhöhlen mit höhlenbrütenden Vogelarten (hier: Blaumeise und Haussperling) besetzt oder aber unbesetzt waren (1 x Baumhöhle unbesetzt in Baum Ostseite Wiesenstraße). Fledermausquartiere wurden somit im Plangebiet nicht festgestellt.

Bewertung

Sommer- und Winterquartiere konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Auch die Begehung mit Detektor, Wärmebildkamera und Nachtsichtgerät, zur Dämmerungs- und Nachtzeit erbrachte keine Quartiernachweise von Fledermäusen.

Aufgrund der Kartierungsergebnisse hat das Plangebiet mit unmittelbar angrenzender Umgebung keine essentielle und demnach nur eine untergeordnete Bedeutung für Fledermäuse, da es nur als Jagd- und Nahrungshabitat bzw. zum Überflug durch die festgestellten Fledermäuse genutzt wurde.

8.5.2.3 Amphibien/ Reptilien

Die Datenrecherche ergab, dass laut Messtischblatt 3942-NW Niemegk Blindschleiche, Erdkröte, Glattnatter (RL BRD 3, RL Bbg 2), Grasfrosch (RL BRD V, RL Bbg 3), Kreuzkröte (RL BRD 2, RL Bbg 3), Moorfrosch (RL BRD 3), Teichfrosch, Teichmolch, Ringelnatter (RL BRD 3, RL Bbg 3), Zauneidechse (RL BRD V, RL Bbg 3), Waldeidechse (RL BRD V und Wechselkröte (RL BRD 2, RL Bbg 3) vorkommen.

Zuerst erfolgte eine Erfassung geeigneter Jahreslebensräume und Habitatstrukturen (z. B. potenzielle Fortpflanzungsstätten und Sonnen-/Überwinterungsplätze), die dann an den Begehungstagen komplett untersucht wurden. An den Kartierungstagen wurden hier alle als Lebensraum infrage kommenden Strukturen im Bereich des Plangebiets (Graben, Grünland, temporäres Kleingewässer mit Schilfröhricht, usw.) sowie die angrenzenden Flächen mit Habitatausprägung bis 20 m Umkreis um das Plangebiet, komplett abgesucht. Die Begehungen erfolgten in aneinander angrenzenden ca. 3 m breiten Streifen.

Die Erfassungen erfolgte bei günstigen Witterungsverhältnissen außerhalb von Hitzeperioden.

Teichfrosch

Im Graben an der Wiesenstraße wurde 2 x der Teichfrosch kartiert. Weitere Teichfrösche konnten trotz intensiver Suche nicht gefunden werden. Da dieser Graben ständig wasserführend ist, dient er als Lebensraum und Laichgewässer für die Art.

Landlebensräume, Amphibienwanderwege oder Winterquartiere der Art wurden Plangebiet nicht festgestellt.

Weitere Amphibien oder Reptilien

Weitere Amphibien oder Reptilien wurden an den Kartierungstagen im Plangebiet mit angrenzender Umgebung nicht vorgefunden. Landlebensräume, Amphibienwanderwege oder Winterquartiere weiterer Arten wurden Plangebiet nicht festgestellt.

Bewertung

Das Plangebiet stellt für Amphibien und Reptilien in seiner derzeitigen Ausprägung und Nutzung augenscheinlich keinen bzw. nur einen gering geeigneten Lebensraum dar.

8.5.2.4 Säugetiere

Säugetiere wurden im Plangebiet während der Kartierungen nicht gesichtet. In Bezug auf Schalenwild (z. B. Schwarzwild, Rehwild usw.) kann die Aussage getroffen werden, dass aufgrund der

teilweisen Einzäunung und der Lage am Siedlungsrand ein Wechsel in das Plangebiet nur von Osten her möglich ist.

Relevante Säugetiere, wie z. B. Biber, Fischotter, Eichhörnchen, Baummarder oder Wolf wurden innerhalb des Plangebiets nicht beobachtet und sind hier aufgrund der Lage am Siedlungsrand von Niemegk und der intensiven Nutzungsstrukturen inner- und außerhalb des Plangebiets, auch nicht unbedingt zu erwarten.

Baummarder

Während der Kartierungen wurde der Baummarder nicht beobachtet. Bäume mit größeren Baumhöhlen waren im Plangebiet nicht vorhanden.

Braunbrustigel

Braunbrustigel wurden an den Kartierungstagen im Plangebiet nicht beobachtet. Das Plangebiet hat demnach keine bzw. nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für die Art.

Eichhörnchen

Eichhörnchen wurden an den Kartierungstagen im Plangebiet nicht beobachtet. Ein Kobel wurde ebenfalls nicht gefunden. Die geplanten Baubereiche haben demnach keine bzw. nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für das Eichhörnchen.

Fischotter und Biber

Während der Kartierungen wurden Biber und Fischotter im Plangebiet mit angrenzender Umgebung nicht beobachtet. An den Kartierungstagen konnten beide Arten im Plangebiet mit angrenzender Umgebung nicht beobachtet werden. Es fanden sich auch keine Hinweise auf Vorkommen der beiden Arten (Baue, Bissstellen, Ein- und Ausstiege, Kotstellen usw.). Das Plangebiet hat demnach keine Bedeutung für beide Arten.

Wolf

Der Wolf befindet sich aufgrund starker Schutzmaßnahmen im Land Brandenburg nach wie vor auf dem Vormarsch. In der Region kommt der Wolf in den umliegenden größeren Waldflächen vor. Im Plangebiet mit angrenzender Umgebung ist er nicht zu erwarten, da das Areal von Siedlungsflächen mit Wohnbebauung flankiert wird, die einer Nutzung durch den Wolf entgegenstehen. Somit kann eingeschätzt werden, dass das Plangebiet keinen prädestinierten Lebensraum für den Wolf darstellt und demnach keine bzw. nur eine geringe Bedeutung aufweist.

8.5.2.5 Insekten

Falter

Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer

Im Bereich der Intensivgraslandfläche, dem temporären Kleingewässer mit Schilfröhricht, dem aufgelassenen Grasland bzw. dem Graben, erfolgte eine Untersuchung auf Vorkommen des Großen Feuerfalters (*Lycaena dispar*) und Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*). Es wurde jedoch kein Nachweis erbracht, da die benötigten Wirts- und Futterpflanzen nicht vorhanden waren.

Xylobionte Käferarten

Im Plangebiet wurden die vorhandenen Bäume zielgerichtet auf Hirschkäfer (*Lucanus cervus*, FFH Anhang 2, BArtSchV Anhang 1, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2), Juchtenkäfer bzw. Eremit (*Osmoderma eremita*, FFH Anhang 2 und 4 prioritäre Art, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 2), Großer Eichenbock bzw. Heldbock (*Cerambyx cerdo*, FFH Anhang 2 und 4, streng geschützt nach BNatSchG, RL Bbg 1) und Scharlachroten Plattkäfer (*Cucujus cinnaberinus*), untersucht. Die Bäume und hier besonders die Stammfüße wurden auf ausrieselndes Holzmehl, Kotballen der Larven und Ausschlupflöcher der Imagines untersucht und es wurden

Baumstellen mit Saftfluss auf das Vorhandensein der o. g. Käfer begutachtet. Es konnte jedoch keine der vier o. g. Arten festgestellt werden.

Hautflügler

Das Plangebiet wurde an den Kartierungstagen von Wespen (*Paravespula germanica*) und Gartenhummeln (*Bombus hortorum*) frequentiert. Die Gartenhummel (wie alle Hummelarten) ist nach BNatSchG, Anhang B, geschützt. Es wurde hier nach Löchern im Erdboden (Hummeln, Erdwespen) gesucht mit dem Ergebnis, dass keine Nester von diesen Arten gefunden wurden.

Weitere Arten

Innerhalb des Plangebiets wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen als Tagfalterarten Distelfalter (*Cynthia cardui*), Großer Kohlweißling (*Pieris brassicae*), Kleiner Fuchs (*Aglais urticae*), Landkärtchen (*Araschnia levana*), Tagpfauenauge (*Inachis io*) und Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*) vorgefunden.

Die vorgefundenen Arten sind nicht nach Roter Liste Deutschlands bzw. Brandenburgs geschützt bzw. haben keinen europäischen Schutzstatus.

Des Weiteren wurden Gemeiner Grashüpfer (*Chortippus biguttulus*), Hainschnirkelschnecke (*Cepaea nemoralis*), Weberknecht (*Opilio parietinus*), Gemeine Kreuzspinne (*Araneus diadematus*), Marienkäfer (*Coccinellidae*), Gemeiner Mistkäfer (*Geotrupes stercorarius*) Soldatenkäfer (*Cantharis fusca*), Feuerwanze (*Pyrrhocoris apterus*) und Gemeine Stinkwanze (*Palomena prasina*), vorgefunden.

Es besteht kein Schutz nach Roter Liste, Bundesartenschutzverordnung oder nach Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie.

Bewertung

Aufgrund der vorgefundenen Insektenarten kann die Einschätzung getroffen werden, dass das Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung für die örtliche Insektenwelt aufweist.

8.6 Prüfung auf Verstoß gegen die artenschutzrechtliche Verbote

8.6.1 Rechtliche und methodisch-fachliche Grundlagen

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind Teil der besonders geschützten Arten). Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 3 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

Streng geschützte Arten

Die Arten aus Anhang A der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97), die Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG) sowie die Arten nach Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung;

Besonders geschützte Arten

Die Arten aus Anhang B der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, die europäischen Vogelarten, die Arten nach Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung sowie die streng geschützten Arten (s.o.).

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die

Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EU-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

Die vorliegende spezielle Artenschutzprüfung umfasst folgende Prüfschritte:

1. Bestimmung der prüfrelevanten Arten

Es sind alle im Untersuchungsraum vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie zu ermitteln, für die das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht auszuschließen ist.

Als Grundlage hierfür dienen die Artenlisten der in Brandenburg vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Eine Prüfrelevanz besteht für diejenigen brandenburgischen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. die Vogelarten, die im Rahmen der durchgeführten Kartierungen im Untersuchungsraum nachgewiesen wurden bzw., wenn keine Daten vorliegen, für die im Untersuchungsraum geeignete Habitatstrukturen bestehen (Potentialabschätzung).

2. Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Im zweiten Schritt wird untersucht, ob durch das geplante Vorhaben Verbotstatbestände für die prüfrelevanten Arten erfüllt werden. Als für Baumaßnahmen einschlägige Ausnahmeveraussetzungen muss nachgewiesen werden,

- dass zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und
- bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt (vgl. FROELICH & SPORBECK 2007).

8.6.2 Ermittlung der relevanten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie

Zur Ermittlung der prüfrelevanten Arten wurden alle im Untersuchungs- bzw. Wirkraum des Vorhabens festgestellten Vogelarten betrachtet.

Ist das Eintreten eines oder mehrerer Verbotstatbestände nicht auszuschließen, wird für diese Arten eine weitere Prüfrelevanz festgestellt und in einem weiteren Schritt analysiert, ob das geplante Vorhaben zu Beeinträchtigungen dieser Arten führt und ob dadurch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. vorliegen. Auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen ergibt sich eine Prüfrelevanz für die nachfolgenden vorkommenden geschützten Arten:

Vogelart	Lateinischer Name	Neststandort	Nach § 44 (1) BNatSchG geschützt	Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1) BNatSchG erlischt	Arten mit geschützten Ruhestätten nach § 44 (1) BNatSchG	Brutzeit	RL D	RL Bbg	B Art Sch V	EG VS RL	FO
Amsel (3 x Bv)	Turdus merula	N, F	1	1	-	A02-E08	-	-	-	-	PG/U
Bachstelze (1 x Bv)	Motacilla alba	N, H, B	2a	3	-	A04-M08	-	-	-	+	U

Vogelart	Lateini- scher Name	Nest- stand -ort	Nach § 44 (1) BNatSch G ge- schützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	Arten mit ge- schütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 (1) BNatSch G	Brut- zeit	RL D	RL Bbg	B Art Sch V	EG VS RL	FO
Blaumeise (2 x Bv)	Parus caeruleus	H	2a	3	-	M03-A08	-	-	-	-	PG
Buchfink (1 x Bv)	Fringilla coelebs	F	1	1	-	A04-M08	-	-	-	+	U
Elster (1 x Bv, 2 x Ng)	Pica pica	F	2a	1	-	A04-E05	-	-	-	+	PG
Feldlerche (2 x Bv)	Alauda arvensis	B	1	1	-	A04-M08	3	3	-	+	U
Gartengrasmücke (2 x Bv)	Sylvia phoenicurus	F	1	1	-	E04-E08	-	-	-	+	PG/ U
Gartenrotschwanz (1 x Bv)	Phoenicurus phoenicurus	H, N	1	1	-	M04-E08	-	-	-	+	U
Goldammer (1 x Bv)	Emberiza citrinella	B, F	1	1	-	A03-E08	-	-	-	+	U
Grauammer (1 x Bv)	Emberiza calandra	B	1	1	-	A03-E08	V	-	-	+	U
Graugans (3 x Ng)	Anser anser	B, F, NF	1	1	x	A03-A08	-	-	-	-	U
Graureiher (1 x Ng)	Ardea cinerea	F	3	2	-	E02-E07	-	V	-	-	U
Grünfink (1 x Bv)	Carduelis chloris	F	1	1	-	A04-M09	-	-	-	+	PG
Hausrotschwanz (3 x Bv)	Phoenicurus ochruros	N	2a	3	-	M03 A-09	-	-	-	-	U
Haussperling (13 x Bv)	Passer domesticus	H, F	2a	3	-	E03-A09	-	-	-	-	PG/ U
Kohlmeise (2 x Bv)	Parus major	H	2a	3	-	M03-A08	-	-	-	-	U
Mäusebussard (1 x Df)	Buteo buteo	F	2	3, W2	-	E02-M08	-	V	-	-	U
Mönchsgrasmücke (2 x Bv)	Sylvia atricapilla	F	1	1	-	E03-A09	-	-	-	+	PG
Nachtigall (2 x Bv)	Luscinia megarhynchos	B, F	1	1	-	M04-M08	-	-	-	+	PG/ U
Ringeltaube (1 x Bv)	Columba palumbus	F, N	1	1	-	E02-E11	-	-	-	+	U

Vogelart	Lateini- scher Name	Nest- stand -ort	Nach § 44 (1) BNatSch G ge- schützt	Schutz der Fort- pflan- zungs- stätte nach § 44 (1) BNat SchG erlischt	Arten mit ge- schütz- ten Ruhe- stätten nach § 44 (1) BNatSch G	Brut -zeit	RL D	RL Bbg	B Art Sch V	EG VS RL	FO
Rohrweihe (1 x Df)	Circus aeruginosus	B	1	3	-	A04- A09	-	3	-	-	U
Rotkehlchen (2 x Bv)	Erithacus ru- becula	B, N	1	1		E03- A09	-	-	-	-	PG/ U
Silberreiher (1 x Ng)	Ardea alba	F	3	2	-	E02- E07	R	-	-	-	U
Star (1 x Bv)	Sturnus vul- garis	H	1	3	x	E02- A08	3	-	-	-	U
Stockente (2 x Ng)	Anas pla- tyrhynchos	F, N, NF	1	1	X	E03- M08	-	-	-	+	U
Sumpfrohrsän- ger (1 x Bv)	Acrocepha- lus palustris	B	1	1	-	A05- A09	-	-	-	-	U
Turmfalke (Df)	Falco tin- nunculus	F, N	1	2	x	E03- E 08	-	3	-	-	PG/ U
Zilp Zalp (1 x Bv)	Phylloscopus collybita	B	1	1	-	A04- M08	-	-	-	+	PG

Die o. g. Vögel sind dafür bekannt, dass sie überwiegend ihre Niststätte dauerhaft, d. h. über Jahre hinweg, nutzen. Dennoch kann auch hier ein Wechsel erfolgen.

Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie

Wurden in den geplanten Baubereichen bzw. im Plangebiet als Brutvögel nicht vorgefunden. Reviere dieser Arten konnten im Plangebiet ebenfalls nicht festgestellt werden.

Weitere potentiell vorkommende besonders geschützte Arten

Wurden nicht vorgefunden.

8.6.3 Prognose und Bewertung der Schädigung und Störung der relevanten Arten

Falls erhebliche Störungen der o. g. Arten oder Schädigungen ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nicht ausgeschlossen werden können, muss für jede Art ermittelt werden, ob die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. Art. 12 und 13 der FFH-RL und Art. 5 der EU-VS-RL unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen eintreten.

Nachfolgend erfolgt für die ermittelten Arten die Prüfung, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Die Auslegung erfolgt i. S. d. EU-Bestimmungen unter Berücksichtigung der Aussagen im „Guidance document“. Grundsätzlich gilt bei der Anwendung der Verbotstatbestände, dass wenn sich die lokale Population aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand befindet, auch geringfügigere Beeinträchtigungen eher als tatbestandsmäßig einzustufen sein werden, als wenn sich die lokale Population in einem günstigen Erhaltungszustand befindet. (s. FROELICH & SPORBECK 2007).

Es wird auf folgende Sachverhalte geprüft:

- Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
- Beeinträchtigung von lokalen Populationen einer Art,
- Fangen, Verletzen, Töten von Tieren oder ihren Entwicklungsformen,
- Erhebliche Störung sowie
- Entnehmen, Beschädigen, Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

8.6.4 Betroffene Arten nach Vogelschutzrichtlinie, Artikel 1

Greifvögel

Mäusebussard

Der Mäusebussard wurde 1 x beim Durchflug in NW-SO Richtung östlich des Plangebiets kartiert. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets.

Eine Nahrungssuche im Plangebiet konnte nicht beobachtet werden. Beim Mäusebussard handelt es sich um eine mäßig häufige Art in Brandenburg, mit stabilen Beständen. In der Region kann der Mäusebussard jedoch als häufig bezeichnet werden. Ein Schutz nach Roter Liste besteht nicht. Beeinträchtigungen des Mäusebussards sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten, da die Art im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung keine Nistplätze oder Reviere hat.

Rohrweihe (RL Bbg 3)

Die Rohrweihe wurde 1 x beim Durchflug in N-S Richtung östlich des Plangebiets kartiert. Die Art gilt im Land Brandenburg als mäßig häufiger Brutvogel mit deutlichem Rückgang. In Brandenburg liegt der Bestand bei 800 - 8.000 Brutpaaren. Rohrweihen sind in weiten Teilen Mitteleuropas beheimatet. Sie brüten in unmittelbarer Gewässernähe im Schilf am Boden oder zunehmend auch in Agrarflächen. Zum Jagen benötigen sie offene Landschaften.

Als Hauptgefährdungsursachen der Rohrweihe gelten ein radikaler Schilfschnitt oder zu frühe Ernte- oder Mahdtermine, da diese zur Zerstörung von Nestern und Brutverlusten führen können. Lebensraumveränderungen durch veränderte Landnutzung, Entwässerung, Flurbereinigung sowie Meliorationsmaßnahmen führen zum Rückgang der Nahrungsgrundlagen. Durch Verkehr und Freizeitnutzungen kann es zu Störungen an Brut- und Nahrungsplätzen kommen.

Beeinträchtigungen der Rohrweihe sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten, da die Art im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung keine Nistplätze oder Reviere hat.

Turmfalke (RL Bbg 3)

Der Turmfalke wurde 1 x beim Durchflug in W-O Richtung im Plangebiet und Umgebung kartiert. Brutplatz und Revier lagen außerhalb des Plangebiets. Der Turmfalke gilt als gefährdet und steht in der Roten Listen Brandenburg, Kategorie 3.

Eine Nahrungssuche im Plangebiet konnte nicht beobachtet werden. Beim Turmfalke handelt es sich um eine mäßig häufige Art in Brandenburg, mit stabilen Beständen. Beeinträchtigungen des Turmfalken sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten, da die Art im Plangebiet und seiner angrenzenden Umgebung keine Nistplätze oder Reviere hat.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind somit für Mäusebussard, Rohrweihe und Turmfalke nicht erkennbar. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Art	Fangen/ Verletzen/ Töten § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Störung § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Schädigung Fortpflanzungs- u. Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG	Ausnahme notwendig?
Mäusebussard, Rohrweihe und Turmfalke	Nein Brutplatz liegt außerhalb Plangebiet	Nein Brutplatz liegt außerhalb Plangebiet	Nein Revier liegt außerhalb Plangebiet und bleibt erhalten	Nein

Höhlen/ Halbhöhlenbrüter

Bachstelze, Blaumeise, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise und Star (RL BRD 3)

Bei den o. g. Vogelarten handelt es sich um Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter. Diese Vogelarten gelten in Brandenburg und der Region als häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen, wobei bei Hausrotschwanz und Star der Bestand eine rückläufige Tendenz aufweist. Des Weiteren gelten sie als kulturfolgende Vogelarten des Siedlungsbereichs. Sie haben sich hier angesiedelt, tolerieren vorhandene Störungen (z. B. Siedlungstätigkeit, Verkehr, Freizeitbeschäftigungen, Landwirtschaft) und leben somit angepasst an derartige Verhältnisse.

Die genauen Anzahlen, Standorte der Brutplätze bzw. Angaben zu den Revieren werden unter dem Punkt Fauna in der Bestandsaufnahme bzw. im Plan 1 „Bestandsplan mit Fauna“ aufgeführt, so dass hier auf eine nochmalige Aufzählung verzichtet wird.

Bachstelze, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Star waren keine Brutvögel im Plangebiet. Die Reviere lagen ebenfalls außerhalb des Plangebiets. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Bachstelze, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Star nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Durch Abriss oder Bauarbeiten an den Gebäuden und Gehölzentfernungen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen von Brutplätzen bzw. potentiellen Brutplätzen der Vogelarten Blaumeise (2 x) und Haussperling (3 x) zu rechnen und somit von einem drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszugehen.

Um in Bezug auf diese beiden Vogelarten einen drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote abzuwenden, können durch den Baubetrieb Beeinträchtigungen des Nistplatzes bzw. des Brutreviers vermieden werden, was sich wie folgt darstellt:

Regelung für Baumaßnahmen an Gebäuden für höhlen- bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten

Zum Schutz von höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten ist an Gebäuden im Plangebiet jegliche Bautätigkeit im Zeitraum 11.3. (Beginn Brutzeit Blaumeise) bis 10.9. (Ende Brutzeit Haussperling) des Jahres zu vermeiden. Bauarbeiten im Innenbereich sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren in Gebäuden fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung, da hier keine störungsintensiven Arbeiten zu erwarten sind. Vor Baubeginn ist das jeweilige Gebäude nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen am Gebäude keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen (z. B. ÖBB), zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung im o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- und halbhöhlenbrütender Arten im Plangebiet (hier Blaumeise 1 x, Haussperling 3 x, 1 x unbesetzte Baumhöhle) sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme) zu schaffen. Es sind je verlorengegangenen Brutplatz zwei Nistkästen im Plangebiet oder der Umgebung anzubringen (insgesamt dann 10 Stück). Die Nistkästen sind vor Baubeginn und vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzubringen. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ÖBB) festzulegen und in einer Karte zu verorten. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Baubeginn sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 Nr. 5 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Beseitigung von Vegetationsstrukturen vor Beginn der Brutzeit und Flächenabsteckung mit Warnband vor Beginn der Baumaßnahmen

Zum Schutz und zur Vermeidung von Störungen und Beeinträchtigungen der Brutvögel in den angrenzenden Gehölzen und der Vogelarten des Offenlandes sind alle Baumaßnahmen (z. B. Baumfällungen, Baufeldfreiräumung, Zuwegungen und das Bauvorhaben) nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten und damit nur im Zeitraum vom 1.10. bis 31.1. (Beginn Brutzeit Amsel) zulässig.

Ausnahmen davon sind ausschließlich unter folgenden Voraussetzungen möglich:

Baumaßnahmen auf der Vorhabenfläche (inkl. Zuwegung), die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens 7 Tage betragen.

Bei Bauwiederaufnahme nach einer möglichen Unterbrechung der Baumaßnahme ist zusätzlich eine avifaunistische Kontrolle der Bauflächen durch einen geeigneten Fachgutachter (z. B. ÖBB) durchzuführen. Die jeweilige Kontrolle ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde umgehend zur Kenntnis zu geben. Sind keine Brutvögel vorhanden, so kann die Baumaßnahme weiter erfolgen.

Des Weiteren sind nach der Baufeldfreimachung bis zum Baubeginn alle betroffenen Bauflächen mit einem Warnband rot/weiß (Flutterband) abzustecken, um eine Besiedelung durch bodenbrütende Vogelarten, wie z. B. der Feldlerche, zu vermeiden. Dazu werden um die Bauflächen Pflöcke (Metall, Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Pflöcke werden 70 cm – 80 cm über der Geländeoberkante mit Warnband versehen. Das Warnband sollte mindestens so lang wie der Pflöck sein und frei herabhängen oder aber die Pflöcke untereinander verbinden.

Bei Feststellung einer aktuellen Nutzung der Bauflächen durch Brutvögel dürfen die Bauarbeiten bis zum Ende der Brutaktivität nicht beginnen.

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze und die zu beseitigende Bodenvegetation nochmals durch einen Fachmann (z. B. ÖBB) zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Art	Fangen/ Ver- letzen/ Töten § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Störung § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Schädigung Fort- pflanzungs- u. Ru- hestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG	Ausnahme notwen- dig?
Bachstelze Gartenrot- schwanz, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Star	Nein da keine Brutvögel im Plangebiet	Nein da keine Brutvögel im Plan- gebiet	Nein da keine Brut- vögel oder Reviere im Plangebiet	Nein
Blaumeise und Haussper- ling	Nein unter Berücksich- tigung der Ver- meidungs- und CEF- Maßnahmen	Nein unter Berücksich- tigung der Vermei- dungs- und CEF- Maßnahmen	Nein unter Berücksich- tigung der Vermei- dungs- und CEF- Maßnahmen	Nein

Baum- und Buschbrüter der Wälder und Gehölze

Amsel, Buchfink und Ringeltaube

Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Baum- oder Buschbrüter. Der Schutz des Nistplatzes bei diesen Vogelarten nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Diese Vogelarten gelten in Brandenburg und der Region als sehr häufig mit stabilen Beständen bzw. als so genannte Kulturfolger, d. h. sie haben sich an anthropogene Beeinträchtigungen und Störungen gewöhnt und besiedeln zielgerichtet Wald- und Gehölzstrukturen in der freien Landschaft sowie auch teilweise innerhalb des Siedlungsbereiches. Störungen, wie z. B. Siedlungstätigkeit, Verkehr, Freizeitbeschäftigungen, Landwirtschaft sowie andere anthropogene Nutzungen werden von diesen Arten toleriert, da sie hier ihre Nistplätze und Reviere haben.

Die genauen Anzahlen, Standorte der Brutplätze bzw. Angaben zu den Revieren wurden unter dem Punkt Fauna in der Bestandsaufnahme und im Plan Nr. 1 „Bestandsplan mit Fauna“ aufgeführt, so dass hier auf eine nochmalige Aufzählung verzichtet wird.

Buchfink und Ringeltaube waren keine Brutvögel im Plangebiet. Die Reviere lagen ebenfalls außerhalb des Plangebiets. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Buchfink und Ringeltaube, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die Amsel war 1 x Brutvogel im Nordteil des Plangebiets. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung sowie auch die nördlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung (Gehölze in Wohnbauflächen). Das Revier lag demnach nur teilweise im Plangebiet.

Ein weiterer Brutplatz lag in einer Hecke im Südteil des Plangebiets. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung sowie auch die östlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung (Gärten). Das Revier lag demnach nur teilweise im Plangebiet.

Durch die Planung können Gehölzstrukturen im Plangebiet entfernt werden, so dass eventuell auch mit Beeinträchtigungen der Brutplätze und Reviere der beiden Amseln zu rechnen ist. Um hier Beeinträchtigungen zu vermeiden, wurden Vermeidungsmaßnahmen zu Gehölz- und Vegetationsentfernungen festgesetzt.

Durch Gehölzentfernungen können die Reviere teilweise beeinträchtigt werden. Da es sich bei der Amsel um eine Vogelart handelt, die jährlich neue Nester baut und deren Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode erlischt und es im Umfeld des Plangebiets noch Bereiche gibt, die nicht durch diese Vogelart besiedelt wurden bzw. ein Revierteil der o. g. Art jeweils schon außerhalb des Plangebiets liegt, ist ein Ausweichen dieser Brutpaare in die Umgebung des Plangebiets möglich.

Das Verletzungs- und Tötungsrisiko gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erhöht sich somit für diese Art nicht signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt nicht signifikant an, da die Gehölzstrukturen außerhalb der Reproduktionszeit dieser Vogelart entfernt werden, so dass Beeinträchtigungen für diese Vogelart vermieden wurden.

Des Weiteren erfolgt auch keine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder eine Tötung von Tieren dieser Art gemäß § 44 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie des Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

Zudem führen die durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Störungen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der o. g. Art, da sie sich schon vorher, trotz Siedlungstätigkeit und Verkehr, im Plangebiet angesiedelt hat und somit Störungen toleriert.

Zudem kann davon ausgegangen werden, dass für die Amsel, die keinen Gefährdungsstatus nach der Roten Brandenburgs und Deutschlands besitzen, der Erhaltungszustand der landes- und deutschlandweiten Populationen gewahrt bleibt.

Vorübergehende Verschlechterungen sind für diese sehr häufige, ungefährdete Art hinnehmbar, da in diesem Fall davon ausgegangen werden kann, dass die lokale Population sich kurzfristig wieder erholen und dann den gleichen Erhaltungszustand innehaben wird. Somit sind für die Amsel keine kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahme) erforderlich.

Des Weiteren wird diese Vogelart, als gehölzbrütende Vogelart, von den Ausgleichspflanzungen für die Gehölzentfernungen profitieren, da durch diese Kompensationspflanzungen neue potentielle Nistplätze entstehen.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die Amsel, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Vogelart	Fangen/ Verletzen/ Töten § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Störung § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Schädigung Fort-pflan- zungs- u. Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG	Ausnahme nach § 45 BNatSchG notwendig?
Buchfink und Ringeltaube	Nein Da keine Brutvögel im Plangebiet	Nein Da keine Brutvögel im Plangebiet	Nein Da keine Brutvögel oder Reviere im Plangebiet	Nein
Amsel	Nein unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen	Nein unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen	Nein unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen	Nein

Bodenbrüter der Wälder und Gehölze

Nachtigall, Rotkehlchen und Zilp Zalp

Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Bodenbrüter. Der Schutz des Nistplatzes erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Diese Vogelarten gelten in Brandenburg und der Region als häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen sowie auch als kulturfolgende Vogelarten der Wald-, Park- und Grünflächen des Siedlungsbereichs.

Sie haben sich hier angesiedelt, tolerieren vorhandene Störungen (z. B. Siedlungstätigkeit, Verkehr, Freizeitbeschäftigungen, Landwirtschaft) und leben somit angepasst an derartige Verhältnisse.

Die genauen Anzahlen, Standorte der Brutplätze bzw. Angaben zu den Revieren wurden unter dem Punkt Fauna in der Bestandsaufnahme aufgeführt, so dass hier auf eine nochmalige Aufzählung verzichtet wird.

Der Zilp Zalp war 1 x Brutvogel im geschützten Biotop im Nordteil des Plangebiets. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung sowie auch die nördlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung (Siedlungsflächen mit Gehölzstrukturen). Das Revier lag demnach nur teilweise im Plangebiet.

Das geschützte Biotop mit Brutplatz und Teilrevier wird komplett erhalten und planerisch gesichert. Im Bereich der nördlich angrenzenden Siedlungsfläche erfolgt keine Veränderung durch die Planung. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für den Zilp Zalp, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die Nachtigall war 1 x Brutvogel in einer Hecke im Südteil des Plangebiets. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung sowie auch die östlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung (Gärten). Das Revier lag demnach nur teilweise im Plangebiet.

Das Rotkehlchen war 1 x Brutvogel in einer Hecke im Südteil des Plangebiets. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung sowie auch die südwestlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung (Siedlungsflächen mit Gehölzstrukturen). Das Revier lag demnach nur teilweise im Plangebiet.

Durch die Planung können Gehölzstrukturen im Plangebiet entfernt werden, so dass eventuell auch mit Beeinträchtigungen der Brutplätze und des Reviers von Nachtigall und Rotkehlchen zu rechnen ist. Um hier Beeinträchtigungen zu vermeiden, wurden Vermeidungsmaßnahmen in Form der Regelung für Gehölzentfernungen festgesetzt.

Durch diese geplanten Gehölzentfernung können die Reviere teilweise beeinträchtigt werden. Da es sich bei Nachtigall und Rotkehlchen um Vogelarten handelt, die jährlich neue Nester bauen und deren Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode erlischt und es im Umfeld des Plangebiets noch Bereiche gibt, die nicht durch diese Vogelarten besiedelt wurden bzw. ein Revierteil der o. g. Arten jeweils schon außerhalb des Plangebiets liegt, ist ein Ausweichen dieser Brutpaare in die Umgebung des Plangebiets möglich.

Das Verletzungs- und Tötungsrisiko gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erhöht sich somit für diese Arten nicht signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt nicht signifikant an, da die Gehölzstrukturen außerhalb der Reproduktionszeit dieser Vogelarten entfernt werden, so dass Beeinträchtigungen für diese Vogelarten vermieden wurden.

Des Weiteren erfolgt auch keine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder eine Tötung von Tieren dieser Arten gemäß § 44 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie des Tötungs- und Verletzungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

Zudem führen die durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Störungen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der o. g. Arten, da sie sich schon vorher, trotz angrenzender Siedlungstätigkeit und Verkehr, im Plangebiet angesiedelt haben und somit Störungen tolerieren.

Zudem kann davon ausgegangen werden, dass für Nachtigall und Rotkehlchen, die keinen Gefährdungsstatus nach der Roten Brandenburger und Deutschlands besitzen, der Erhaltungszustand der landes- und deutschlandweiten Populationen gewahrt bleibt.

Vorübergehende Verschlechterungen sind für diese häufigen bis sehr häufigen, ungefährdeten Arten hinnehmbar, da in diesem Fall davon ausgegangen werden kann, dass die lokalen

Populationen sich kurzfristig wieder erholen und dann den gleichen Erhaltungszustand innehaben werden. Somit sind für Nachtigall und Rotkehlchen keine kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahme) erforderlich.

Des Weiteren werden diese Vogelarten, als gehölzbrütende Vogelarten, von den Ausgleichspflanzungen für die Gehölzentfernungen profitieren, da durch diese Kompensationspflanzungen neue potentielle Nistplätze entstehen.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Nachtigall und Rotkehlchen, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Vogelart	Fangen/ Verletzen/ Töten § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Störung § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Schädigung Fortpflanzungs- u. Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG	Ausnahme nach § 45 BNatSchG notwendig?
Nachtigall, Rotkehlchen und Zilp Zalp	Nein unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen	Nein unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen	Nein unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen	Nein

Brutvögel der Hecken, Gebüsch und Baumreihen

Elster, Gartengrasmücke, Goldammer, Grünfink und Mönchsgrasmücke

Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Brutvögel der Hecken, Gebüsch und Baumreihen. Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei allen Vogelarten nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Die Elster legt ein System aus abwechselnd genutzten Nestern an. Die Beseitigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt mit Aufgabe des Reviers.

Diese Vogelarten gelten in Brandenburg und der Region als häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen, wobei beim Grünfink ein Rückgang bzw. bei Elster und Mönchsgrasmücke eine Zunahme zu verzeichnen ist. Alle Vogelarten gelten als Vögel des Siedlungsbereichs bzw. der Grünflächen des Siedlungsbereichs. Sie sind so genannte Kulturfolger, d. h. sie haben sich an die vorhandenen Beeinträchtigungen und Störungen gewöhnt und besiedeln zielgerichtet Wald- und Gehölzstrukturen in der freien Landschaft sowie auch teilweise innerhalb des Siedlungsbereichs. Störungen, wie z. B. Siedlungstätigkeit, Verkehr, Freizeitbeschäftigungen, Landwirtschaft sowie andere anthropogene Nutzungen werden von diesen Arten toleriert, da sie hier ihre Nistplätze und Reviere haben.

Die genauen Anzahlen, Standorte der Brutplätze bzw. Angaben zu den Revieren wurden unter dem Punkt Fauna in der Bestandsaufnahme aufgeführt, so dass hier auf eine nochmalige Aufzählung verzichtet wird.

Die Goldammer war keine Brutvogel im Plangebiet. Das Revier lagen ebenfalls außerhalb des Plangebiets. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für die Goldammer, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die Gartengrasmücke und die Mönchsgrasmücke waren jeweils 1 x Brutvogel im geschützten Biotop im Nordteil des Plangebiets. Die Reviere umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung sowie auch die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung (Siedlungsflächen mit Gehölzstrukturen, § Biotop). Die Reviere lag demnach nur teilweise im Plangebiet.

Das geschützte Biotop mit den beiden Brutplätzen und Teilrevieren wird komplett erhalten und planerisch gesichert. Im Bereich der nördlich angrenzenden Siedlungsfläche bzw. dem geschützten Biotopteil östlich, erfolgt keine Veränderung durch die Planung. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Gartengrasmücke und Mönchsgrasmücke, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die Elster war 1 x Brutvogel in einem Baum an der Wiesenstraße. Das Revier umfasste den Brutplatz und die westlich angrenzende Umgebung (Siedlungsflächen) und lag somit nur teilweise im Plangebiets.

Der Grünfink war 1 x Brutvogel in einer Hecke im Südteil des Plangebiets. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung sowie auch die östlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung (Gärten). Das Revier lag demnach nur teilweise im Plangebiet.

Die Mönchsgrasmücke war 1 x Brutvogel in einer Hecke im Südteil des Plangebiets. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung sowie auch die östlich an das Plangebiet angrenzende Umgebung (Gärten). Das Revier lag demnach nur teilweise im Plangebiet.

Durch die Planung können Gehölzstrukturen im Plangebiet entfernt werden, so dass eventuell auch mit Beeinträchtigungen der Brutplätze und des Reviers von Elster, Grünfink und Mönchsgrasmücke zu rechnen ist. Um hier Beeinträchtigungen zu vermeiden, wurden Vermeidungsmaßnahmen in Form der Regelung für Gehölzentfernungen festgesetzt.

Durch diese geplanten Gehölzentfernung können die Reviere teilweise beeinträchtigt werden. Da es sich bei Grünfink und Mönchsgrasmücke um Vogelarten handelt, die jährlich neue Nester bauen und deren Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode erlischt bzw. bei der Elster die Beseitigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt und es im Umfeld des Plangebiets noch Bereiche gibt, die nicht durch diese Vogelarten besiedelt wurden bzw. ein Revierteil der o. g. Arten jeweils schon außerhalb des Plangebiets liegt, ist ein Ausweichen dieser Brutpaare in die Umgebung des Plangebiets möglich.

Das Verletzungs- und Tötungsrisiko gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/ Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erhöht sich somit für diese Arten nicht signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt nicht signifikant an, da die Gehölzstrukturen außerhalb der Reproduktionszeit dieser Vogelarten entfernt werden, so dass Beeinträchtigungen für diese Vogelarten vermieden wurden.

Des Weiteren erfolgt auch keine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder eine Tötung von Tieren dieser Arten gemäß § 44 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie des Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

Zudem führen die durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Störungen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der o. g. Arten, da sie sich schon vorher, trotz angrenzender Siedlungstätigkeit und Verkehr, im Plangebiet angesiedelt haben und somit Störungen tolerieren.

Zudem kann davon ausgegangen werden, dass für Elster, Grünfink und Mönchsgrasmücke, die keinen Gefährdungsstatus nach der Roten Brandenburger und Deutschlands besitzen, der Erhaltungszustand der landes- und deutschlandweiten Populationen gewahrt bleibt.

Vorübergehende Verschlechterungen sind für diese häufigen bis sehr häufigen, ungefährdeten Arten hinnehmbar, da in diesem Fall davon ausgegangen werden kann, dass die lokalen Populationen sich kurzfristig wieder erholen und dann den gleichen Erhaltungszustand innehaben

werden. Somit sind für Elster, Grünfink und Mönchsgrasmücke keine kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Maßnahme) erforderlich.

Des Weiteren werden diese Vogelarten, als gehölzbrütende Vogelarten, von den Ausgleichspflanzungen für die Gehölzentfernungen profitieren, da durch diese Kompensationspflanzungen neue potentielle Nistplätze entstehen.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Elster, Grünfink und Mönchsgrasmücke, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Vogelart	Fangen/ Verletzen/ Töten § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Störung § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Schädigung Fortpflanzungs- u. Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG	Ausnahme nach § 45 BNatSchG notwendig?
Goldammer	Nein Da keine Brutvögel im Plangebiet	Nein Da keine Brutvögel im Plangebiet	Nein Da keine Brutvögel oder Reviere im Plangebiet	Nein
Elster, Gartengrasmücke, Grünfink und Mönchsgrasmücke	Nein unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen	Nein unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen	Nein unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen	Nein

Brutvögel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft

Feldlerche (RL BRD 3, RL Bbg 3) und Grauammer (RL BRD V)

Diese Vogelarten gelten als Brutvögel des Offenlandes und der offenen Kulturlandschaft. Sie gelten in Brandenburg und der Region als mäßig häufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen, wobei jedoch bei der Feldlerche eine Abnahme und der Grauammer eine Zunahme der Bestände zu verzeichnen ist. Beide Arten gelten als so genannter Kulturfolger, d. h. sie haben sich an anthropogene Beeinträchtigungen und Störungen gewöhnt und besiedeln zielgerichtet Offenland mit Gehölzstrukturen in der freien Landschaft sowie auch teilweise innerhalb des Siedlungsbereiches. Störungen, wie z. B. Siedlungstätigkeit, Verkehr, Freizeitbeschäftigungen, Landwirtschaft) werden von diesen Arten toleriert. Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei diesen Vogelarten nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Die genauen Anzahlen, Standorte der Brutplätze bzw. Angaben zu den Revieren wurden unter dem Punkt Fauna in der Bestandsaufnahme aufgeführt, so dass hier auf eine nochmalige Aufzählung verzichtet wird.

Feldlerche und Grauammer waren keine Brutvögel im Plangebiet. Die Reviere lagen ebenfalls außerhalb des Plangebiets. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Feldlerche und Grauammer, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Vogelart	Fangen/ Verletzen/ Töten § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Störung § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Schädigung Fortpflanzungs- u. Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG	Ausnahme nach § 45 BNatSchG notwendig?
Feldlerche und Grauammer	Nein	Nein	Nein	Nein

Vogelart	Fangen/ Verletzen/ Töten § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Störung § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Schädigung Fortpflanzungs- u. Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG	Ausnahme nach § 45 BNatSchG notwendig?
	Da keine Brutvogel im Plangebiet	Da keine Brutvogel im Plangebiet	Da kein Brutvogel oder Revier im Plangebiet	

Brutvögel der Gewässer und Röhrichte

Sumpfrohrsänger

Diese Vogelart gilt als Brutvogel der Gewässer und Röhrichte. Sie gilt in Brandenburg und der Region als häufig mit stabilen Beständen, wobei jedoch ein Rückgang zu verzeichnen ist. Des Weiteren gilt sie als kulturfolgende Vogelart, die sich an Störungen angepasst hat. Sie baut jährlich neue Nester. Der Schutz des Nistplatzes erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

Sie hat sich hier angesiedelt, toleriert vorhandene Störungen (z. B. Verkehr, Siedlungstätigkeit, Freizeitbeschäftigungen, Landwirtschaft) und lebt somit angepasst an derartige Verhältnisse.

Die genauen Anzahlen, Standorte der Brutplätze bzw. Angaben zu den Revieren wurden unter dem Punkt Fauna in der Bestandsaufnahme aufgeführt, so dass hier auf eine nochmalige Aufzählung verzichtet wird.

Der Sumpfrohrsänger war 1 x Brutvogel im geschützten Biotop östlich des Plangebiets. Das Revier umfasste den Brutplatz mit angrenzender Umgebung und lag somit teilweise im Plangebiet.

Das geschützte Biotop mit Brutplatz und Teilrevier wird komplett erhalten und planerisch gesichert. Im Bereich der östlich angrenzenden geschützten Biotopfläche erfolgt ebenfalls keine Veränderung durch die Planung, da Biotopschutz besteht. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für den Sumpfrohrsänger, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahme genehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Vogelart	Fangen/ Verletzen/ Töten § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Störung § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Schädigung Fortpflanzungs- u. Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG	Ausnahme nach § 45 BNatSchG notwendig?
Sumpfrohrsänger	Nein Da keine Brutvogel im Plangebiet	Nein Da keine Brutvogel im Plangebiet	Nein Da kein Brutvogel im Plangebiet bzw. Revier durch Biotopschutz komplett erhalten wird	Nein

Brutvögel der Gewässer und Röhrichte

Graugans und Stockente

Diese Vogelarten gelten als Brutvögel der Gewässer und Röhrichte. Sie gelten in Brandenburg und der Region als mittelhäufig bis sehr häufig mit stabilen Beständen, wobei jedoch bei der Graugans eine Zunahme zu verzeichnen ist. Des Weiteren gelten sie als kulturfolgende Vogelarten, die sich an Störungen angepasst haben. Sie bauen jährlich neue Nester. Der Schutz des Nistplatzes erlischt bei der Graugans nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Bei der Stockente erlischt der Schutz mit Aufgabe der Fortpflanzungsstätte.

Graugans und Stockente hatten keine Brutplätze oder Reviere innerhalb des Plangebiets. Mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen dieser Vogelarten durch das geplante Bauvorhaben ist nicht zu rechnen. Zudem stellen die Vermeidungsmaßnahmen weitere Schutzmaßnahmen für diese Vogelarten dar. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der

lokalen Populationen ist durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Koloniebrüter

Graureiher (RL Bbg V) und Silberreiher

Diese Vogelarten brüten in Brutkolonien. Sie gelten in Brandenburg und der Region als mittelhäufig mit stabilen Beständen. Des Weiteren gelten sie als kulturfolgende Vogelarten, die sich an Störungen angepasst haben. Der Schutz des Nistplatzes erlischt beim Graureiher mit Aufgabe der Fortpflanzungsstätte.

Zum Silberreiher gibt es bisher keine genaueren Angaben, da er zumeist als Wintergast auftritt.

Graureiher und Silberreiher hatten keine Brutplätze oder Reviere innerhalb des Plangebiet mit angrenzender Umgebung. Sie wurden nur als Nahrungsgäste östlich des Plangebiets kartiert.

Mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen dieser Vogelarten durch das geplante Bauvorhaben ist nicht zu rechnen. Zudem stellen die Vermeidungsmaßnahmen weitere Schutzmaßnahmen für diese Vogelarten dar. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zug-, Rast- und Gastvögel

Das Plangebiet wird in übergeordneten Planungen nicht als Rast- oder Schlafplatz von Zugvögeln ausgewiesen. Während der Kartierungstage im Herbst 2023 bzw. Frühjahr 2024 wurden im Plangebiet und dessen angrenzender Umgebung keine relevanten Rast- und Zugvögel, wie nordische Gänse, Kraniche, Kiebitze bzw. Sing- und Zwergschwäne, festgestellt bzw. sind hier auch nicht unbedingt zu erwarten, da das Plangebiet Vorbelastungen durch die Wiesenstraße und die Wohnbebauung im Südtail aufweist bzw. im Norden, Westen und Süden von Wohnbauflächen umgeben ist. Da störungsempfindliche Großvogelarten, wie z. B. nordische Gänse, Kraniche, Kiebitze bzw. Sing- und Zwergschwäne, Meidungsabstände zu Waldflächen, Gehölzstrukturen, Siedlungsbereichen und Straßen usw., einhalten, ist nur von einer geringen bzw. eingeschränkten Bedeutung des Plangebiets für Rast- und Zugvögel auszugehen.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

8.6.5 Betroffene Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie und weitere besonders geschützte Arten

Fledermäuse

Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen wurden im Bereich des Plangebiets nicht vorgefunden. Durch Vegetations- bzw. Gehölzbeseitigung kann sich das Jagdgebiet strukturgebunden jagender Fledermausarten über den Zeitraum der Baumaßnahme verkleinern. Das wird jedoch als unerhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt, da nach Umsetzung des Bauvorhabens die Fläche des Plangebiets auch weiterhin als Jagdgebiet zur Verfügung steht.

Zudem verfügt die Stadt Niemegk noch über eine Vielzahl von Grünstrukturen in der Umgebung des Plangebiets bzw. im Stadtgebiet, die als Jagdgebiet durch diese Arten genutzt werden können.

Die Baumaßnahme führt demnach bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen und der ÖBB zur keiner Verletzung oder Tötung von Tieren bzw. zu keiner Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für Fledermäuse nicht erkennbar. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Art	Fangen/ Verletzen/ Töten § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Störung § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Schädigung Fort- pflanzungs- u. Ruhe- stätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG	Ausnahme notwendig?
Fledermäuse	Nein bei Umsetzung Ver- meidungsmaßnah- men	Nein bei Umsetzung Ver- meidungsmaßnah- men	Nein bei Umsetzung Vermei- dungsmaßnahmen	Nein

Amphibien/ Reptilien

Im Graben an der Wiesenstraße wurde 2 x der Teichfrosch kartiert. Weitere Teichfrösche konnten trotz intensiver Suche nicht gefunden werden. Da dieser Graben ständig wasserführend ist, dient er als Lebensraum und Laichgewässer für die Art.

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Die beiden Fundorte des Teichfroschs liegen im Plangebiet, jedoch außerhalb der geplanten Bauflächen. Bauarbeiten erfolgen nicht im Bereich der Fundorte, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass die Teichfrösche während der Bauzeit vom Graben in die Baubereiche einwandern und somit durch den Baubetrieb beeinträchtigt werden können. Um ein Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden, wird als Vermeidungsmaßnahme das Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes beidseitig entlang des Grabens über den Zeitraum der Baumaßnahme festgesetzt (Länge ca. 600 m). Die genaue Lage des Zauns ist durch die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorzugegeben und wenn nötig anzupassen.

- Der Amphibienschutzzaun ist bis spätestens dem 15.2. zu stellen.
- Der Amphibienschutzzaun bleibt während der gesamten Bauzeit bestehen.
- Die Ökologische Baubegleitung hat sicherzustellen, dass die Funktionalität des Amphibienschutzzauns während der gesamten Bauzeit aufrechterhalten wird.

Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen sind bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme nicht mehr zu erwarten.

Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Amphibien sind gegenüber temporären akustischen und optischen Störwirkungen, wie sie beim Bau zu erwarten sind, relativ unempfindlich. Da die Fundorte außerhalb der geplanten Bauflächen liegen und Landlebensräume, Amphibienwanderwege oder Winterquartiere im Plangebiet nicht festgestellt werden konnten, kann keine signifikante Störwirkung auf Amphibien abgeleitet werden. Durch die Aufstellung und Betreuung (ÖBB) des Schutzzaunes über den Zeitraum der Baumaßnahme wird der möglichen Verletzung, Störung und Tötung vom Amphibien wirkungsvoll entgegengewirkt. Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen sind bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme nicht mehr zu erwarten.

Prognose und Bewertung der Schädigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3

Durch das geplante Bauvorhaben werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört, da sich beide Fundorte außerhalb der geplanten Bauflächen befinden bzw. Landlebensräume, Amphibienwanderwege oder Winterquartiere im Plangebiet nicht festgestellt werden konnten. Insofern kann eine Schädigung von Fortpflanzungsstätten ausgeschlossen werden. Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen sind bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme nicht mehr zu erwarten.

Art	Fangen/ Verletzen/ Töten § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Störung § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Schädigung Fortpflanzungs- u. Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG	Ausnahme notwendig?
Teichfrosch	Nein bei Umsetzung Vermeidungsmaßnahme	Nein bei Umsetzung Vermeidungsmaßnahme	Nein bei Umsetzung Vermeidungsmaßnahme	Nein
weitere Amphibien	Nein da keine Nachweise im Plangebiet mit angrenzender Umgebung	Nein da keine Nachweise im Plangebiet mit angrenzender Umgebung	Nein da keine Nachweise im Plangebiet mit angrenzender Umgebung	Nein

Bewertung

Mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen von Amphibien durch das geplante Bauvorhaben ist bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Reptilien

Reptilien wurden an den Kartierungstagen im Plangebiet mit angrenzender Umgebung nicht vorgefunden.

Art	Fangen/ Verletzen/ Töten § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Störung § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Schädigung Fortpflanzungs- u. Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG	Ausnahme notwendig?
Reptilien	Nein da keine Nachweise im Plangebiet mit angrenzender Umgebung	Nein da keine Nachweise im Plangebiet mit angrenzender Umgebung	Nein da keine Nachweise im Plangebiet mit angrenzender Umgebung	Nein

Bewertung

Mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen von Reptilien durch das geplante Bauvorhaben ist nicht zu rechnen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Säugetiere

Braunbrustigel, Biber, Fischotter, Eichhörnchen, Baummarder und Wolf wurden innerhalb des Plangebiets nicht festgestellt.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Art	Fangen/ Verletzen/ Töten § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG	Störung § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Schädigung Fortpflanzungs- u. Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG	Ausnahme notwendig?
Braunbrustigel, Biber, Fischotter, Eichhörnchen, Baummarder und Wolf	Nein Da nicht im Plangebiet vorhanden	Nein Da nicht im Plangebiet vorhanden	Nein Da nicht im Plangebiet vorhanden	Nein

Insekten

Innerhalb des Plangebiets wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen keine geschützten Insekten vorgefunden bzw. sind hier auch zukünftig nicht unbedingt zu erwarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

8.6.6 Betroffene Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie und weitere besonders geschützte Arten

Da weitere besonders geschützte bzw. streng geschützte Tierarten im Plangebiet nicht vorgefunden wurden, kann auch keine Betroffenheit festgestellt werden. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG werden somit nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

8.7 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

8.7.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben (Konfliktdarstellung)

Mit dem B-Plan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Landschafts- und Siedlungsraum sowie ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden.

Kenndaten der Planung

Die Planung sieht vor, im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Nebenanlagen zu errichten. Im WA1 erfolgt hier eine komplette Neubebauung. Im WA2 soll nur der vorhandene Bestand bzw. die vorhandene Fahrschulnutzung gesichert werden. Für den Bereich der Straßenverkehrsfläche der Wiesenstraße liegt eine Straßenplanung vor, die im B-Plan entsprechend berücksichtigt wurden. Die Planung stellt sich wie folgt dar:

Gebiet/ Fläche	Fläche	GRZ	Zulässige Grundfläche (inkl. Überschreitung)	Geschosse	mögliche Geschossfläche
Allgemeines Wohngebiet WA1	13.342 m ²	0,4	5.337 m ² (8.005 m ²)	2-3	13.343 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA2	5.250 m ²	0,15 (inkl. Überschreitung 0,45)	788 m ² (2.362 m ²)	2	1.576 m ²
Zwischensumme	18.946 m²		6.178 m² (10.367 m ²)		14.919 m²
Straßenverkehrsfläche davon 80 % Vollversiegelung = 2.187 m ²	2.733 m ²		2.187 m²		
Öffentliche Grünfläche	1.610 m ²				

Gebiet/ Fläche	Fläche	GRZ	Zulässige Grundfläche (inkl. Überschreitung)	Ge- schosse	mögliche Geschossfläche
Private Grünfläche	3.561 m ²				
Graben	1.002 m ²				
Zwischensumme	8.552 m²				
Summe	27.498 m²		12.554 m²		

Es können demnach insgesamt 10.367 m² im WA1 und 2 sowie 2.187 m² in der Verkehrsfläche vollversiegelt werden, so dass insgesamt eine Vollversiegelung von 12.554 m² Fläche im Plangebiet möglich ist. Da jedoch schon 3.977 m² Vollversiegelung im Plangebiet vorhanden sind, beträgt die Neuversiegelung dann 8.577 m². Diese Neuversiegelung teilt sich wie folgt auf die einzelnen Bauflächen auf:

Art der Versiegelung	Bestand Vollversiege- lung (VV)	Planung Vollversie- gelung (VV)	Neuversiege- lung (VV)
WA1	118 m ²	8.005 m ²	7.887 m ²
WA2	2.320 m ²	2.362 m ²	42 m ²
Verkehrsfläche	1.539 m ²	2.187 m ²	648 m ²
Graben	0	0	0
Öffentliche Grünfläche	0	0	0
Private Grünfläche	0	0	0
Plangebiet	3.977 m²	12.554 m²	8.577 m²

Schutzgut Fläche

Erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Fläche konnten nicht festgestellt werden.

unerhebliche Auswirkungen

Durch den Eingriff erfolgt eine Überbauung von derzeit nur gering bebauter Fläche im Plangebiet (*anlagebedingter Konflikt*). Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich, in Nachbarschaft zu anderen Wohnbauflächen und einer Straße, sind in der Fläche schon Vorbelastungen vorhanden.

Durch das geplante Vorhaben wird das Areal teilweise bebaut bzw. umgenutzt, was jedoch als unerhebliche Auswirkung für das Schutzgut Fläche eingeschätzt wird, da hier eine innerörtliche Verdichtung bzw. Abrundung des Siedlungsbereichs am Ostrand von Niemeck erfolgt.

Schutzgut Boden

Erhebliche Auswirkungen

Durch den Eingriff erfolgt eine nachhaltige Schädigung des gewachsenen Bodenprofils. Grund dafür sind Bauarbeiten, die sich in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten und Ablagern bemerkbar machen (*baubedingte Konflikte*). Des Weiteren stellt die Versiegelung von Flächen durch Baukörper und Nebenanlage eine Beeinträchtigung dar. Von 27.498 m² Plangebietsfläche können 8.577 m² (Wohngebäude, Nebenanlagen, Straßenverkehrsflächen) versiegelt werden (*anlagebedingter Konflikt*). Somit liegen hier erhebliche Auswirkungen vor.

Unerhebliche Auswirkungen

Im Zuge zukünftiger Nutzungsformen (z. B. Wohnnutzung, Verkehr) können Beeinträchtigungen durch Verdichtung, Schadstoffeintrag oder Bodenverschmutzungen entstehen (*betriebsbedingter Konflikt*). Durch diese Eingriffe können die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum, Puffer für Schadstoffe, Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit etc. behindert oder zerstört werden. Während der Baumaßnahmen ist mit einer Beeinträchtigung der unbebauten Flächen, die von den Maßnahmen nicht betroffen sind (Freiflächen und ökologisch wertvolle bzw. sensible

Bereiche), durch Befahren mit Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Baumaterialien zu rechnen, was jedoch nicht als schwerwiegend zu bezeichnen ist, da diese Flächen nur kurzzeitig für den Zeitraum der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden, so dass hier unerhebliche Auswirkungen vorliegen (*baubedingte Konflikte*).

Schutzgut Wasser

Erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser konnten nicht festgestellt werden.

Unerhebliche Auswirkungen

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Bodens zu sehen. Durch das geplante Bauvorhaben können 8.577 m² Bodenfläche neu vollversiegelt werden (*anlagebedingter Konflikt*). Die Folge ist eine Verringerung der Wasserversickerungsfläche und damit eine potentielle Verringerung der Grundwassierzuführung und -neubildung im Plangebiet (*anlagebedingter Konflikt*). Da das Grundwasservorkommen im Plangebiet weder wasserwirtschaftlich noch landschaftsökologisch, i. S. einer Beeinflussung benachbarter Ökosysteme, eine Relevanz besitzt, liegen hier somit unerhebliche Auswirkungen vor.

Aufgrund der ungünstigen hydrologischen Verhältnisse ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich. Aus diesem Grund wurde ein Regenwasserkonzept²⁴ für den B-Plan „Wohnen Wiesenstraße – Niemegk“ und Straßenausbau Wiesenstraße erarbeitet. In diesem Konzept werden 2 Varianten vorgeschlagen, die das schadloose Ableiten des anfallenden Regenwassers darstellen. Die Variante 1 stellt die wirtschaftlichere Ausführung dar. Hier müssen die vorhandenen Gräben einheitlich nachprofilert, Durchlässe und Kanäle erneuert werden. Wichtig ist es die unterschiedlichen Einleitstellen und Zuflüssen in die Gräben zu bestimmen, um anschließend mögliche Maßnahmen ableiten zu können. Deshalb ist eine großräumige Betrachtung des Untersuchungsgebiets weiterführend notwendig.

Für Variante 2 wird das Niederschlagswasser des B-Plangebietes gesammelt und mit einer Druckleitung zu den Anglerteichen (Tonteichen) im Osten geleitet. Hier ist die genaue Einleitmenge und Einleitstelle mit der unteren Wasserschutzbehörde abzustimmen. Hier kommen neben den Kosten für die den Regenrückhalteraum und Pumpwerk, noch mögliche Kosten für Grunderwerb hinzu. Die genaue Trassierung ist in einem separaten Konzept zu bestimmen.

Um eine der beiden Varianten umsetzen zu können, müssen somit alle Flächen und Fremdzuflüsse zum Bestandsgraben an der Wiesenstraße bestimmt werden. Die Flächen insbesondere des B-Plangebiets müssen so hergestellt werden, dass diese in die für sie angeordneten Anlagen fließen bzw. bei der Errichtung eines Kanals oder Pumpwerks entsprechende Anlagen vorgesehen werden. Auf Basis dieses Regenwasserkonzepts wird eine großräumige Untersuchung empfohlen.

Durch die Baumaßnahmen und die spätere Nutzung des Plangebiets ist mit Schadstoffeinträgen zu rechnen. Dies gilt besonders für den ruhenden und fließenden Fahrzeugverkehr durch Baufahrzeuge (z. B. Reifenabrieb, Bremsbelagstoffe, Kraftstoffe und Mineralöle) (*bau- und betriebsbedingte Konflikte*).

Aufgrund der ungünstigen hydrologischen Verhältnisse und des somit geringen Gefährdungspotentials des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist hier nur ein geringer Konflikt gegeben, der als unerheblich eingeschätzt werden kann. Bei punktuellen Leckagen, wie sie des Öfteren bei Kfz vorkommen, ist eine Gefährdung des Grundwassers eher gering, da durch den Boden Schadstoffe abgepuffert werden können und somit nicht in das Grundwasser gelangen.

Schutzgut Klima/Luft:

²⁴ BEV Ingenieure GmbH, Königs Wusterhausen, April 2025

Erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden.

Unerhebliche Auswirkungen

Die Änderung der Oberflächenbeschaffenheit verändert die klimatischen Bedingungen dahingehend, dass bei direkter Sonneneinstrahlung tagsüber eine stärkere Erwärmung und in den Nachtstunden eine geringere Abkühlung durch die versiegelten Flächen erfolgt (*anlagebedingter Konflikt*). Die Temperaturamplitude des Tagesverlaufs vergrößert sich. Damit einhergehend ist eine herabgesetzte relative Luft- und Bodenfeuchtigkeit verbunden (*anlagebedingter Konflikt*). Mit der Bebauung werden gleichzeitig die klimatisch wirksamen, offenen Bodenflächen und Vegetationsbereiche in ihrer Flächenausdehnung verringert und auf die vorgesehenen unbebauten Flächen begrenzt. Zudem wird Vegetationsfläche im Plangebiet entfernt (*anlagebedingter Konflikt*).

Aufgrund der Lage in Nachbarschaft zu vorhandenen versiegelten Flächen und der Erhalt von Grün- und Gehölzfläche im Plangebiet, wird das jedoch keine schwerwiegenden Auswirkungen auf die klimatische Situation im Gebiet haben, so dass hier unerhebliche Auswirkungen vorliegen. Sonstige Immissionen wie Licht, Wärme, elektromagnetische Strahlung, Erschütterungen gehen von dem geplanten Bauvorhaben nicht aus. Zudem wird durch die Festsetzung der Dachbegrünung von Dächern mit einer Neigung von weniger als 15° neben der Erhaltung des ländlichen geprägten Charakters auch der Klimaschutz berücksichtigt, da durch die Gründächer und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sowie auch durch den möglichen Einsatz von Photovoltaik, erhebliche Konflikte in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft minimiert bzw. vermieden werden, so dass die geplante Überbauung in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft keine erhebliche Auswirkung darstellt.

Schutzgut Vegetation/ Tierwelt

Erhebliche Auswirkungen

Im Nordteil des Plangebiets wurde ein geschütztes Biotop in Form eines temporären Kleingewässers mit Schilfröhricht (02131/011222 § §) vorgefunden. Die Planung sieht den kompletten Erhalt, einschließlich der angrenzenden Umgebung, durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche und Fläche mit Erhaltungsbindungen für Gehölze, vor.

Des Weiteren wird die Fläche mit dem Obstbaubestand im Südteil des Plangebiets durch die Festsetzung als private Grünfläche und Fläche mit Erhaltungsbindungen für Gehölze festgesetzt.

Die faunistischen Kartierungen ergaben eine geringe Wertigkeit und somit untergeordnete Bedeutung des Plangebiets für die Tierwelt, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation/Tierwelt ausgehen.

Unerhebliche Auswirkungen

Die vorgesehene Bebauung hat die Beseitigung der vorhandenen Vegetation und damit die Verringerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen sowie der Räume für Lebensgemeinschaften im Bereich der überbauten Flächen zur Folge (*anlagebedingter Konflikt*). Die natürlichen Standorte werden auf die verbleibende nicht überbaubare Grundstücksfläche, außerhalb der bebaubaren Flächen begrenzt. Dadurch werden die für Pflanzen und Tiere bestehenden Standortqualitäten durch Befahren mit Baufahrzeugen, Ablagern von Bodenmaterial, Lagern von Baumaterial und -geräten usw. eingeengt und die äußeren Einflüsse wie Lärm, Fahrzeugverkehr, Emissionen für die Zeit der Baumaßnahme verstärkt (*betriebsbedingter Konflikt*).

Weiterhin kann durch den Baubetrieb die Tötung von Tieren (Weichtiere, Insekten, Kleinsäuger usw.) erfolgen, die eine Veränderung im Artenspektrum nach sich ziehen kann, was sich in der Verdrängung bestimmter Tierarten niederschlagen und somit einer ohnehin schon vorhandenen

Artenarmut Vorschub leisten kann (*anlagebedingter Konflikt*). Durch die mögliche geringfügige Veränderung der klimatischen Situation sowie des Wasserhaushaltes können sich auch veränderte Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen ergeben, da verstärkt städtische Verhältnisse (niedrigere Feuchte, stärkere Aufheizung) im unmittelbaren Randbereich der überbauten Flächen geschaffen werden, so dass z. B. spezialisierte Arten zurückgehen können.

Es ist während der Bauphase und des Betriebes mit Geräuscentwicklungen zu rechnen, die in die angrenzende Umgebung getragen werden können (*anlage- und betriebsbedingte Konflikte*). Die Geräusche während der Bauphase sind wie bei jedem Bauvorhaben nur kurzzeitig vorhanden und somit unerheblich. Die Fahrzeuggeräusche während des Betriebs innerhalb des Geländes und auf der jeweiligen Grundstückszufahrt sind ebenfalls als gering einzuschätzen, da hier nur eine begrenzte Anzahl von Wohnhäusern mit Nebenanlagen errichtet wird, so dass hier unerhebliche Auswirkungen vorliegen.

Schutzgut Landschaft

Erhebliche Auswirkungen

Nach LRP LK PM befindet sich das Plangebiet in einem strukturarmen, schwach reliefierten, Offenland geprägten Raum. Die Erlebniswirksamkeit wird als mittel eingeschätzt (Stufen eingeschränkt bis sehr hoch). Die umliegenden Siedlungsflächen werden im LRP als Städte/Kleinstädte dargestellt. Die Erlebniswirksamkeit wird als mittel bis hoch eingeschätzt.

Nach Umsetzung des geplanten Bauvorhabens wird sich der Zustand nicht erheblich verändern, da die Landschaft auch weiterhin strukturarm und schwach reliefiert sein wird und im Plangebiet weiterhin das geschützte Biotop, der Graben, die Gehölze und Grünflächen sowie die umliegende Bebauung, vorhanden sind. Durch die Abpflanzung nach Osten und die Bepflanzungen innerhalb des Plangebiets wird das Plangebiet zur freien Landschaft hin begrünt bzw. der Ortsrand von Niemegek besser in die Landschaft eingebunden.

Erhebliche Auswirkungen können somit in Bezug auf das Schutzgut Landschaft nicht festgestellt werden.

Unerhebliche Auswirkungen

Im WA2 wird durch den B-Plan nur der vorhandene Bestand bzw. die vorhandene Fahrschulnutzung gesichert, so dass hier kein weiterer Eingriff und somit auch keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt.

Der Ausbau der Wiesenstraße wird ebenfalls als unerheblich eingeschätzt, da die Straßen schon befestigt und in der Örtlichkeit vorhanden ist. Zudem erfolgt der Ausbau ebenerdig und ist demnach aus der Umgebung nicht unbedingt wahrnehmbar.

Die mögliche Errichtung neuer Wohnhäuser (Ein- und Mehrfamilienhäuser) mit zwei bis drei Vollgeschossen und Nebenanlagen im WA1 (*anlagebedingter Konflikt*), innerhalb eines unbebauten Bereiches, stellt einen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar. Die Firsthöhen werden mit 86 m und 90 m über NHN festgesetzt. Bei Bestandsgeländehöhen von 74 bis 75 m ü. NHN beträgt die Gebäudehöhe dann 12 bis 15 m ü. NHN.

Mit Blick aus Richtung Norden wird die Neubebauung im WA1 vor dem Hintergrund der Bebauung im Südteil bzw. südlich angrenzend errichtet (Höhen 6-15 m). Mit Blick von Süden wird die Neubebauung im WA1 vor dem Hintergrund des geschützten Biotops und der Bebauung nördlich des Plangebiets errichtet (Höhe Bebauung ca. 8 m).

Mit Blick von Osten wird die Neubebauung im WA1 vor dem Hintergrund der Bebauung westlich des Plangebiets errichtet (Höhen bis zu 15 m).

Mit Blick von Westen stellt sich die Bebauung als Abrundung des Niemecker Ortsrandes bzw. Schließung einer größeren Baulücke vor dem Hintergrund des 60 m hohen Tonberges dar.

Somit sind die Höhen der umliegenden Bebauung annähernd gleichartig und das geplante Bauvorhaben ordnet sich angepasst in den Siedlungs- und Landschaftsraum ein. Zudem orientiert sich die Planung von der Kubatur her an der vorhandenen Bebauung im Umfeld. Somit liegen hier unerhebliche Auswirkungen vor.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Auswirkungen

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

- Gewerbelärm

Im südlichen Bereich des Plangebiets soll im Allgemeinen Wohngebiet WA1 die Nutzung einer bestehenden Fahrschule planungsrechtlich gesichert werden. Die geräuschrelevanten Vorgänge wurden in einer Schallimmissionsprognose untersucht (Schallimmissionsprognose Anlagenlärm, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg/ Berlin, 10.10.2024).

Auf die zu schützenden Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung wirken die Anlagenlärmimmissionen aus dem Betrieb der Fahrschule ein. Für die Berechnung wurde in der Schallimmissionsprognose der reguläre Betrieb mit erhöhten Ansätzen für die Kfz-Fahrten und Zuschlägen für Tätigkeiten in Zeiten erhöhter Empfindlichkeit untersucht. Zusätzlich wurde als seltenes Ereignis die Anfahrt eines Lkw während der Nacht untersucht.

Die Berechnung zeigt, dass im regulären Betrieb die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm am Tag um mindestens 4 dB und während der lautesten Nachtstunde um mindestens 8 dB unterschreiten. Weiter zeigt die Berechnung, dass bei selten vorkommenden

Die Berechnungsergebnisse der Spitzenpegelbetrachtung im regulären Betrieb und bei seltenen Ereignissen zeigen, dass das jeweilige Spitzenpegelkriterium der TA Lärm in der Umgebung eingehalten wird und im Plangebiet weitgehend eingehalten wird. Lediglich im Nordosten bzw. Osten des südlich der Fahrschule gelegenen Teilgebiets werden Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums ermittelt.

Abrücken der Baugrenze

Durch ein Abrücken von zu schützenden Nutzungen Richtung Westen wird der Abstand zwischen den geplanten zu schützenden Nutzungen und der Abstellfläche der Pkw bzw. des Lkw vergrößert, wodurch sich die am Immissionsort anstehenden Maximalpegel vermindern. Bei einem Abrücken in den konfliktfreien Bereich (d. h. der Bereich, in dem keine Überschreitungen ermittelt werden), lassen sich Lärmkonflikte vermeiden bzw. auf Ebene des B-Plans lösen.

- Hinweis zu nächtlichen Lkw-Fahrten

Nach Angaben der Fahrschule kommen nächtliche Anfahrten des Lkw auf das Betriebsgelände nur in den Sommermonaten vor, da die Dunkelheit dann erst spät einsetzt. Insgesamt ist bis zu 10 Mal pro Jahr mit einer nächtlichen Lkw-Anfahrt zu rechnen. Angaben der Fahrschule zufolge gibt es die Möglichkeiten, den Lkw im öffentlichen Straßenraum abzustellen und nicht bis aufs Betriebsgelände zu fahren, um Schalleinwirkungen in der Nachbarschaft zu minimieren. Aufgrund des seltenen Auftretens nächtlicher Anfahrten wurden die Regelungen der TA Lärm für seltene Ereignisse zur Bewertung herangezogen. Sollte sich in Zukunft die Ausbildung von Lkw-

Fahrschülern so intensivieren, dass mehr als 10 nächtliche Anfahrten des Lkw pro Jahr erforderlich wären, so könnte z. B. durch vertragliche Regelungen sichergestellt werden, dass nicht mehr als 10 nächtliche Anfahrten des Lkw pro Jahr auf das Betriebsgelände erfolgen und sonst im öffentlichen Straßenraum abgestellt wird. Auf diese Weise können Lärmkonflikte durch nächtliche Lkw-Anfahrten auch für den Fall eines häufigeren Auftretens nächtlicher Lkw-Fahrten vermieden werden.

Erhebliche Auswirkungen können in Bezug auf das Schutzgut Mensch, bei Berücksichtigung der Hinweise aus der Schallimmissionsprognose nicht festgestellt werden.

Unerhebliche Auswirkungen

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand von Niemegk, an einer Straße, liegen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in Form von Kraftfahrzeugen vor, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Niemegk und somit auch auf das Plangebiet auswirken kann.

Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch gibt es jedoch insofern, da im Zuge der geplanten Baumaßnahme neue Bauelemente (Formen, Farben, Strukturen, Texturen) in den derzeit unbebauten Raum eingebracht werden, die einen Naturnäheverlust bewirken können (*anlagebedingter Konflikt*). Aufgrund der Berücksichtigung der örtlichen Bauvorschriften bei der Planung passen sich die geplanten Baukörper mit ihrer Größe und Höhe in die bisherigen Dimensionen und Maßstäblichkeiten der Umgebung gut ein, so dass hier nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde im Plangebiet in Form des Wohngrundstücks im Südteil, des ausgewiesenen Wanderwegs im Nordteil und der Wiesenstraße vorgefunden, die vor allem den Grundstückseigentümern und Ortsansässigen zur Erholungsnutzung dienen. Eine überregionale touristische Bedeutung ist im Plangebiet, bis auf diesen Wanderweg, jedoch nicht vorhanden.

Die vorhandenen Einzäunungen des Grundstück im Südteil entfaltet hier zudem Einschränkungen für Erholungssuchende.

Negative Auswirkungen in Bezug auf die Erholungsnutzung im Umfeld können nicht erkannt werden, da dort keine Beeinträchtigung erfolgt. Auch hier liegen Einschränkungen durch vorhandene Einzäunungen der Grundstücke und eine fehlende bzw. geringe touristische Erschließung vor.

Es ist mit zunehmendem Verkehrs- bzw. mit Baulärm während der Baumaßnahme zu rechnen (*baubedingter Konflikt*). Diese Auswirkung wird als unerheblicher Konflikt eingestuft, da sich das geplante Bauvorhaben an der Wiesenstraße befindet, die zwar als Anliegerstraßen eingestuft werden kann, jedoch täglich genutzt wird.

Durch die Errichtung der geplanten Bebauung ist auf der Wiesenstraße von einer geringfügigen Zunahme des Verkehrs auszugehen, da von hier die Zuwegung zu den einzelnen Bauflächen des WA1 erfolgt (*betriebsbedingter Konflikt*) und demnach aufgrund der Neuansiedlung auch mit mehr Kfz-Verkehr zu rechnen ist.

Die geschotterte Wiesenstraße soll zukünftig ausgebaut und neu befestigt werden, so dass hier auch zukünftig keine erhebliche Veränderung zu erwarten ist, da diese im Bestand schon vorhanden sind. Somit sind in Bezug auf das Schutzgut Mensch nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden.

Unerhebliche Auswirkungen

Der äußerste nördliche und der äußerste westliche Teil des Plangebietes überlagern das bekannte Bodendenkmal 30181 „Siedlung der Bronze- und Eisenzeit sowie mittelalterliche und neuzeitliche Altstadt von Niemegk“.

Laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg ist Folgendes zu beachten:

Während der Bauausführung können im gesamten Vorhabensbereich – auch außerhalb der ausgewiesenen Bodendenkmale und Bodendenkmalvermutungsflächen – bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

Bei Einhaltung dieser Festlegungen, dürften nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sein.

8.7.2 Vermeidung, Verminderung

Das BNatSchG verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen" (§ 15 BNatSchG). Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in die Schutzgüter und der angedeuteten Maßnahmen der Bauleitplanung sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

Artenschutz

Ökologische Baubegleitung (im Vorfeld und während der Baumaßnahme)

Während der Baumaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die ökologische Baubegleitung hat die festgesetzten und empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen zu begleiten und die beauftragten Baufirmen vor Ort und vor Baubeginn in die naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen einzuweisen und die Umsetzung durch die Baufirmen zu kontrollieren.

Regelung für Baumaßnahmen an Gebäuden für höhlen- bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten

Zum Schutz von höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten ist an Gebäuden im Plangebiet jegliche Bautätigkeit im Zeitraum 11.3. (Beginn Brutzeit Blaumeise) bis 10.9. (Ende Brutzeit Haussperling) des Jahres zu vermeiden. Bauarbeiten im Innenbereich sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren in Gebäuden fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung, da hier keine störungsintensiven Arbeiten zu erwarten sind. Vor Baubeginn ist das jeweilige Gebäude nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen am Gebäude keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht

mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen (z. B. ÖBB), zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung im o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- und halbhöhlenbrütender Arten im Plangebiet (hier Blaumeise 1 x, Haussperling 3 x, 1 x unbesetzte Baumhöhle) sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme) zu schaffen. Es sind je verlorengegangenen Brutplatz zwei Nistkästen im Plangebiet oder der Umgebung anzubringen (insgesamt dann 10 Stück). Die Nistkästen sind vor Baubeginn und vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzubringen. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ÖBB) festzulegen und in einer Karte zu verorten. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Baubeginn sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 Nr. 5 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Beseitigung von Vegetationsstrukturen vor Beginn der Brutzeit und Flächenabsteckung mit Warnband vor Beginn der Baumaßnahmen

Zum Schutz und zur Vermeidung von Störungen und Beeinträchtigungen der Brutvögel in den angrenzenden Gehölzen und der Vogelarten des Offenlandes sind alle Baumaßnahmen (z. B. Baumfällungen, Baufeldfreiräumung, Zuwegungen und das Bauvorhaben) nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten und damit nur im Zeitraum vom 1.10. bis 31.1 (Beginn Brutzeit Amsel) zulässig.

Ausnahmen davon sind ausschließlich unter folgenden Voraussetzungen möglich:

Baumaßnahmen auf der Vorhabenfläche (inkl. Zuwegung), die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens 7 Tage betragen.

Bei Bauwiederaufnahme nach einer möglichen Unterbrechung der Baumaßnahme ist zusätzlich eine avifaunistische Kontrolle der Bauflächen durch einen geeigneten Fachgutachter (z. B. ÖBB) durchzuführen. Die jeweilige Kontrolle ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde umgehend zur Kenntnis zu geben. Sind keine Brutvögel vorhanden, so kann die Baumaßnahme weiter erfolgen.

Des Weiteren sind nach der Baufeldfreimachung bis zum Baubeginn alle betroffenen Bauflächen mit einem Warnband rot/weiß (Flutterband) abzustecken, um eine Besiedelung durch bodenbrütende Vogelarten, wie z. B. der Feldlerche, zu vermeiden. Dazu werden um die Bauflächen Pflöcke (Metall, Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Pflöcke werden 70 cm – 80 cm über der Geländeoberkante mit Warnband versehen. Das Warnband sollte mindestens so lang wie der Pflöck sein und frei herabhängen oder aber die Pflöcke untereinander verbinden.

Bei Feststellung einer aktuellen Nutzung der Bauflächen durch Brutvögel dürfen die Bauarbeiten bis zum Ende der Brutaktivität nicht beginnen.

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze und die zu beseitigende Bodenvegetation nochmals durch einen Fachmann (z. B. ÖBB) zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut-

und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Aufstellung Amphibienschutzzaun über den Zeitraum der Baumaßnahme

Es besteht die Möglichkeit, dass Amphibien (Teichfrosch) während der Bauzeit in das Plangebiet einwandern und somit durch den Baubetrieb beeinträchtigt werden können. Es wird als Vermeidungsmaßnahme das Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes beidseitig entlang des Grabens östlich der Wiesenstraße festgesetzt (Gesamtlänge ca. 600 m). Die genaue Lage des Zauns ist durch die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorzugegeben und wenn nötig anzupassen.

- Der Amphibienschutzzaun ist bis spätestens dem 15.2. zu stellen.
- Der Amphibienschutzzaun bleibt während der gesamten Bauzeit bestehen.
- Die Ökologische Baubegleitung hat sicherzustellen, dass die Funktionalität des Amphibienschutzzauns während der gesamten Bauzeit aufrechterhalten wird.

Biotopschutz

- Baustelleneinrichtungsflächen sind außerhalb von naturschutzfachlich wertvollen Flächen (z. B. Gehölzflächen, Gewässerrandstreifen, Hochstaudenfluren) zu errichten.
- Bodenschadverdichtung beim Befahren der landwirtschaftlichen Fläche sind durch Bodenschutzmatten, Blechpanele oder gleichwertiges zu vermeiden.

Gehölzschutz nach DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' sowie RAS-LG 4 während der Baumaßnahme

Über den Zeitraum der Baumaßnahme sind die im Randbereich der Bauflächen vorhandenen Gehölze nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie RAS-LG 4 wie folgt zu schützen:

- Zum Schutz gegen mechanische Schädigungen (z. B. Quetschungen, Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigungen der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge, sind die am Rand des Zufahrts- und Baubereichs befindlichen Gehölze, durch einen mindestens 1,80 m hohen, standfesten Zaun zu umgeben. Kann die Aufstellung des Zaunes nicht gewährleistet werden, ist das jeweilige Gehölz mit einer, gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Gehölze anzubringen.
- Die Kronen sind vor Beschädigungen durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste so abzubinden, dass sie nicht in den Fahrweg oder die Bauflächen hineinragen. Die Bindestellen sind ebenfalls abzupolstern.
- Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit erfolgen und nicht näher als 2,50 m an den Stammfuß herangeführt werden.
- Weiterhin dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser von ≥ 3 cm nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollten vermieden werden und sind gegebenenfalls zu behandeln. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Wurzelenden mit einem Durchmesser ≤ 2 cm sind mit wachstumsfördernden Stoffen, mit einem Durchmesser > 2 cm mit Wundbehandlungsstoffen zu behandeln. Die Wurzel sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung mindestens durch eine Abdeckung zu schützen. Im Regelfall sollte ein Wurzelvorhang eine Vegetationsperiode vorher erstellt werden. Verfüllmaterialien müssen durch die Art der Körnung und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen.
- Beläge im Wurzelbereich von Gehölzen sollen durch die Wahl der Baustoffe und durch die Art der Ausführung als möglichst durchlässige Beläge mit möglichst geringen Tragschichten und geringer Verdichtung verwendet werden. Wenn nötig muss der Belag angehoben werden.

Versiegelnde Beläge sollen nicht mehr als 30%, offene nicht mehr als 50% des Wurzelbereiches ausgewachsener Gehölze abdecken.

- Durch die Art der Wasserführung während der Baumaßnahme ist der Gefahr der Fremdstoffeinwirkung zu begegnen.
- Bodenverdichtungen im Wurzelbereich sollten vermieden werden. Ist dies nicht zu bewerkstelligen muss der Boden nach Beendigung der Baumaßnahme, durch leichtes und vorsichtiges Aufreißen der Oberfläche, aufgelockert werden.

Maßnahmen während der Bauzeit

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelästigung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

Farbgebung der Bauelemente

Die Bauelemente sollten möglichst mit einem gedeckten Farbton beschichtet sein. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden.

Niederschlagswasser

Das innerhalb des Untersuchungsgebiets anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Maßnahmen zur Herstellung der Versorgungsleitungen

Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen zu bündeln.

Boden- und Grundwasserschutz

Unbelastetes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern. Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden.

Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung von Lichtemissionen

Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg sollten folgende Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes 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 gleichbleibendes 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 laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg 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
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.

Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung von Lichtemissionen während des Baus

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

8.7.3 Übergeordnete Planungen/ Ziele für Natur und Landschaft

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an den unmittelbar übergeordneten bzw. das Gebiet tangierenden Planungen, wie

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)
- Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV)
- Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg
- Landschaftsplan (LAPLA) der Stadt Niemegk
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Niemegk

8.8 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigungen der nachfolgenden abiotischen Funktionen der Schutzgüter kann durch die oben aufgezeigten Maßnahmen vermieden, vermindert bzw. kompensiert werden.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in Form von Bodenabtrag, Versiegelung und Verdichtung führen zum Verlust von natürlich gewachsenem Boden und dem Boden als Vegetationsstandort in den Eingriffsbereichen.

Die zu erwartende Verringerung der Wasserversickerungsfläche und der Grundwasserneubildungsrate ist insgesamt zu vernachlässigen, da das Grundwasservorkommen im Plangebiet weder wasserwirtschaftlich noch landschaftsökologisch i. S. einer Beeinflussung benachbarter Ökosysteme eine Relevanz besitzt. Zudem wird das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets versickert, so dass die Grundwasseranreicherung weiterhin vor Ort im Plangebiet erfolgt.

Der Verlust klimaregulierender Wald- und Vegetationsfläche und die gleichzeitig durch die vorgesehene Bebauung entstehende Ausweitung der Wärmeinsel des Siedlungsbereiches werden zu einer geringen Erhöhung der mittleren Lufttemperatur in diesem Gebiet führen. Dabei ist nicht zu erwarten, dass bei entsprechenden sommerlichen Strahlungswetterlagen nennenswerte stärkere oder lang andauernde Belastungssituationen durch Hitze und Schwüle auftreten als bisher auch. Dies gilt sowohl für das Plangebiet als auch für die benachbarte Bebauung, da diese auch über Frei- und Grünflächen verfügen bzw. in der Umgebung des Plangebiets Gehölzstrukturen und Grünflächen, liegen.

Die Erzeugung zusätzlicher gasförmiger Emissionen durch Verkehr und Hausbrand nach Fertigstellung und Bezug des Bauvorhabens dürfte für solche Strukturen typische Größenordnungen annehmen, die damit zu vernachlässigen sind. Auch der durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen erzeugte Lärm liegt im Bereich der üblichen Belastungen bei derartigen Vorhaben.

Die Störung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm, Staub und Unruhe während der Bauphase lässt sich durch nur in gewissem Umfang vermindern, ist allerdings hinnehmbar, da diese Auswirkungen zeitlich befristet sind und primär auch nur die direkt an das Vorhabengebiet

angrenzende Wohnbebauung betreffen. Aufgrund der Hauptwindrichtung Nordwest, West, Südwest ist jedoch wahrscheinlich, dass vor allem der Staub in die südöstliche (Gärten, landwirtschaftliche Nutzfläche), östliche (Grünland) und nordöstliche (Grünland) angrenzende Landschaft getragen wird.

Das Bauvorhaben liegt an der Wiesenstraße, so dass hier Vorbelastungen bestehen. Die verkehrlichen Auswirkungen (Zunahme des Verkehrs), verursacht durch das Bauvorhaben und vor allem durch die neuen Anlieger, wird sich auf die umliegende Bebauung jedoch nur unwesentlich auswirken, da nur Wohnhäuser errichtet werden bzw. der Baustellenverkehr zeitlich befristet ist.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden.

8.9 Nullvariante

Nach der SUP-Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach Anhang 1 b, besteht ein Handlungsgebot zur Durchführung einer so genannten Nullvariante. Die Nullvariante stellt eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Bei der vorliegenden Nullvariante wurde davon ausgegangen, dass auf den Flächen keine weitere Bebauung erfolgt.

Bei nicht Durchführung des geplanten Bauvorhabens ist eine Verbesserung bzw. Verschlechterung der derzeitigen Bestandsituation im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch die Grundstücksnutzung und Verkehr auf der Wiesenstraße und der Umgebung (Burgstraße, Teichstraße) würden sich nicht verändern. Das Areal wäre auch weiterhin unbebaut und mit Grünland bestanden, das jedoch einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen würde.

Bei der Tierwelt kann gesagt werden, dass der Verbleib des Plangebiets in seinem derzeitigen Zustand, insofern positiv zu sehen ist, da auch weiterhin die Fläche der geplanten Bebauung weiterhin als Lebensraum für Tiere zur Verfügung stehen würde. Die bisher vorgefundenen Tierarten zeigen jedoch auch an, dass es sich hier nur um einen geringwertigen, untergeordneten Lebensraum für die Fauna handelt.

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft würden nur die Änderung der Standortbedingungen und Nutzungsformen eine Aufwertung mit sich bringen. Eine genaue Wertung kann hier jedoch nicht vorgenommen werden, da der visuelle Eindruck einer Fläche auch vom jeweiligen Betrachter abhängt. Während für manche Betrachter ein schönes Landschaftsbild bzw. Naturerleben mit der ordnungsgemäßen Nutzung, Bewirtschaftung, Pflege und auch Bebauung der Grundstücke verbunden ist, trägt für andere Betrachter gerade der mosaikartige Wechsel von genutzten und nicht genutzten Flächen zu einem positiv empfundenen Landschaftserleben bei.

Es kann jedoch eingeschätzt werden, dass sich der visuelle Eindruck der Flächen des Plangebiets, bei Nichtdurchführung der Planung, nicht wesentlich verändern würde.

Erholungsfunktionen wären auch weiterhin innerhalb des Plangebiets nur eingeschränkt vorhanden (Wanderweg im Nordteil), da teilweise Einzäunungen und unerschlossene Grünlandflächen vorhanden sind. In Bezug auf die Erholungseignung der Landschaft ist zu sagen, dass bei Nichtdurchführung des geplanten Bauvorhabens auch weiterhin erhebliche Defizite im Plangebiet vorliegen (Privatgrundstücke, angrenzende anthropogene Nutzungen, Trennwirkungen durch Bebauung, Wiesenstraße und Einzäunungen).

Bei den Kultur- und Sachgütern kann gesagt werden, dass bei Nichtdurchführung des geplanten Bauvorhabens auch keine mögliche Beeinträchtigung des vorhandenen Bodendenkmals bzw. von derzeit noch nicht bekannten Bodendenkmalen erfolgen wird.

8.10 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, eine landschaftsverträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Landschafts- und Siedlungsraum sowie ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden.

Der Standort qualifiziert sich durch folgende Punkte:

- Lage einem durch Infrastruktur, Bebauung und Straßenverkehr, anthropogen vorgeprägten Raum am Stadtrand von Niemegk,
- vorhandene Erschließung durch Wiesenstraße,
- vorhandene Medien liegen an teilweise bzw. sind in der angrenzenden Umgebung vorhanden
- untergeordnete Bedeutung der Fläche aus Sicht des Artenschutzes.

8.11 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB ist nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung zu gewährleisten. Die Modalitäten und der Umfang der geplanten Überwachungsmaßnahmen werden durch die Stadt/Gemeinde festgelegt. Im vorliegenden Planverfahren sind die Umweltauswirkungen als geringfügig einzustufen. Ein Monitoring mit den dafür erforderlichen Überwachungsmaßnahmen ist daher aus Sicht von Natur und Landschaftspflege und der Stadt/Gemeinde nicht erforderlich.

8.12 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Vorhandene Daten

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine Schwierigkeiten auf. Die Daten entstammen dem B-Plan und den übergeordneten Planungen (Landschaftsplan).

Eigene Datenerhebungen

In Bezug auf die einzelnen Schutzgüter wurden eigene Bestandsaufnahmen vorgenommen, um aktuelle Daten bzw. Eindrücke zu erhalten. Da das Plangebiet und die angrenzende Umgebung begangen bzw. eingesehen werden konnten, traten Schwierigkeiten bei der Erhebung der eigenen Daten nicht auf

8.13 Kurze nicht technische Zusammenfassung

Anlass der Planung ist die von der Stadt Niemegk gewünschte Sicherstellung der Wohnraumversorgung in der Stadt. Dazu gehört auch die Sicherung eines geplanten Wohnprojekts (Altenwohnen) auf einer Teilfläche des Plangebiets, die sich im Eigentum der Stadt Niemegk befindet. Im südlichen Bereich des Plangebiets soll eine vorhandene gewerbliche Nutzung (Fahrschule) planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das hat erhebliche und unerhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter.

Beim Schutzgut Boden erfolgen erhebliche Auswirkungen in Form von Versiegelung, Bodenabtrag und Verdichtung.

Beim Schutzgut Wasser stellt sich die Situation ähnlich dar, kann jedoch als unerheblich eingeschätzt werden. Es liegen jedoch ungünstige hydrologische Verhältnisse vor, so dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist und außerhalb erfolgen muss.

Durch die Bebauung kann es eine geringe Erhöhung der Temperatur im Plangebiet geben, da klimaregulierende Vegetationsfläche entfernt wird und Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen neu errichtet werden.

Beim Schutzgut Landschaft kann eine optische Veränderung eintreten, da Vegetation entfernt und neue Elemente in die Fläche gebracht werden, die somit auf das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung störend wirken können.

Beim Schutzgut Vegetation/Tierwelt ist mit einer Verringerung der Vegetationsfläche und der dadurch bedingten lokalen Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen zu rechnen. Da es sich hierbei jedoch nur um einen faunistischen Lebensraum geringer bis maximal mittlerer faunistischer Wertigkeit handelt, können diese Auswirkungen als unerheblich eingeschätzt werden.

Für die Kultur- und Sachgüter besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung.

Für das Schutzgut Mensch besteht nach, bei Umsetzung der Hinweise aus der Schallimmissionsprognose, ebenfalls keine Gefährdung.

Des Weiteren werden die o. g. Konflikte durch Vermeidungsmaßnahmen in ihrer Intensität und Ausbreitung verringert bzw. durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wieder kompensiert. Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist hier eine Verbesserung für das Schutzgut Boden sowie auch die Optimierung und Aufwertung für die Fauna und das Orts- und Landschaftsbild.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z. B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur durch den Baustellenverkehr im Bereich der umgebenden Wohnbebauung war genommen. Hinzu kommt die unmittelbare Lage des Plangebiets an der Wiesenstraße und Siedlungsflächen am Stadtrand von Niemegk.

Die Beeinträchtigungen durch den Bau innerhalb des Plangebietes und seiner angrenzenden Umgebung sind ebenfalls auf die Zeit der Errichtung der baulichen Anlagen beschränkt. Insgesamt gesehen kann somit festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung, bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

8.14 Eingriffsregelung

8.14.1 Gesetzliche Grundlagen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Gesetzliche Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das BNatSchG definiert in § 1 Abs. 1 als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege den Schutz, die Pflege und Entwicklung

- der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- der Pflanzen- und Tierwelt sowie
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft wird eine nachhaltige Sicherung dieser Ziele angestrebt. Sie sind sowohl untereinander als auch gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen.

Bei Durchführung des Bauvorhabens werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervorgerufen. Entsprechend der Erheblichkeit hat der Vorhabenträger ggf. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorzunehmen. Der rechtliche Rahmen wird dabei von der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG und § 18 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) vorgegeben: „Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. dieses Gesetzes 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.“

Nach § 18 BNatSchG gilt, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Ergeben sich bei Vorhaben nach § 34 BauGB im Rahmen der Herstellung des Benehmens nach Abs. 3 Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben eine Schädigung i. S. d. § 19 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG verursachen kann, ist dies auch dem Vorhabenträger mitzuteilen. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die für die Erteilung der Zulassung zuständige Behörde im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde die Entscheidungen nach § 15 BNatSchG zu treffen, soweit sie der Vermeidung, dem Ausgleich oder dem Ersatz von Schädigungen nach § 19 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG dienen; in diesen Fällen gilt § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG.

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs ... verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. ...“ Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist“.

Nach § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern.

Ein Eingriff darf nach § 15 Abs. 5 BNatSchG nicht zugelassen oder durchgeführt, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

8.14.2 Bestandaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Eine umfassende Bestandaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Vegetation/Tierwelt, Landschaft und Kultur- und Sachgüter erfolgte unter Punkt 8.3.2 des Umweltberichtes zum geplanten Bauvorhaben und ist dort nachzulesen.

8.14.3 Konfliktanalyse und Vermeidung/ Verminderungsmaßnahmen zu den Schutzgütern

Eine umfassende Konfliktanalyse mit Darstellung der erheblichen und unerheblichen Auswirkungen sowie Vermeidung/Verminderungsmaßnahmen zu den einzelnen Schutzgütern Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Vegetation/Tierwelt, Landschaft und Kultur- und Sachgüter erfolgte unter Punkt 8.14.3 des Umweltberichtes zum geplanten Bauvorhaben und ist dort nachzulesen.

8.14.4 Kompensationsermittlung

Grundsätzlich gilt für die Eingriffsregelung, dass Vermeidung/Verminderung des Eingriffs vor Ausgleich des Eingriffs vor Ersatz des Eingriffs geht. Da der Eingriff jedoch nur durch Aufgabe der Planung vollständig vermieden werden kann, verbleibt nach Anwendung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den Eingriff. Diese Beeinträchtigung ist in Form von Ausgleichsmaßnahmen und/oder Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung des Naturhaushaltes zu kompensieren.

Allgemeine Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE (2009)

Funktionale Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen

Laut HVE soll der Zustand von Natur und Landschaft nach erfolgtem Ausgleich möglichst funktional gleichartig zum Ausgangszustand sein. Damit ist nicht die Wiederherstellung identischer Elemente gemeint, sondern die wesentlichen Funktionen, die Natur und Landschaft vor dem Eingriff erfüllt haben, sollen auch zukünftig gewährleistet sein.

Für Ersatzmaßnahmen ist der funktionale Bezug gelockert. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen können auch in ähnlicher Weise durch naturschutzfachlich gleichwertige Maßnahmen ersetzt werden.

Räumliche Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen

Für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme wird ein enger räumlicher Bezug der Maßnahmen zu den auszugleichenden Schutzgütern und ihren Funktionen gefordert.

Maßnahmen im direkten Einwirkungsbereich der betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden in der E/A Bilanz in der Regel nicht anerkannt, sondern gelten als Gestaltungsmaßnahmen. Als Ausnahme kann ggf. die Wirkung auf das Landschaftsbild berücksichtigt werden.

Für Ersatzmaßnahmen ist der räumliche Bezug gelockert. Die beeinträchtigten Funktionen können auch in größerer Entfernung kompensiert werden. Ein räumlicher Bezug muss aber in jedem Fall zwischen Eingriffs- und Kompensationsraum herstellbar sein. In Brandenburg wird dieser als gegeben angesehen, wenn die Ersatzmaßnahmen innerhalb der gleichen naturräumlichen Region (definiert im Landschaftsprogramm Brandenburg, MLUR 2001) umgesetzt werden. Darüber hinaus sollten die Maßnahmen im gleichen Landkreis und damit in der Zuständigkeit der Behörden liegen. Dabei sind Maßnahmen, die gleichartige Funktionen in größerer Entfernung wiederherstellen, solchen vorzuziehen, die nur ähnliche Funktionen, dafür aber in der Nähe des Eingriffsortes ersetzen.

Kompensationsermittlung

Schutzgut Boden

Aufgrund der vorliegenden Planung können im Plangebiet insgesamt 8.577 m² Fläche vollversiegelt werden. Da es sich hier um erhebliche Auswirkungen handelt sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Der Ausgleich sieht im Bereich der WA vor, dass entlang der Ostgrenze des WA1 ein 3 m breiter Pflanzstreifen (Fläche A) aus Bäumen und Sträuchern angelegt wird. Des Weiteren wird je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum angepflanzt.

Der verbleibende Ausgleich wird 1,3 km östlich im Bereich einer Ackerfläche (Fläche B) umgesetzt. Die Neuversiegelung im WA2 wird im WA2 kompensiert.

Die Neuversiegelung im Bereich der Straßenverkehrsfläche wird auf 20 % der Straßenverkehrsfläche ausgeglichen. Der verbleibende Ausgleich erfolgt ebenfalls 1,3 km östlich im Bereich der Ackerfläche (Fläche B).

Bei den Gehölzpflanzungen in der Fläche A werden 25 m² Fläche pro Baum und 2,5 m² Fläche pro Strauch angesetzt.

In Anlehnung an die HVE erfolgt die Kompensation im Verhältnis (KV) von 1:2, was sich wie folgt darstellt:

Art der Versiegelung	Neuversiegelung (VV)	Kompensationsbedarf nach HVE	Kompensation
WA1	7.887 m ²	15.774 m ² (1:2)	<u>WA1</u> Anpflanzung von 27 Bäumen 3 xv, 12-14 auf anrechenbarer Fläche von 675 m ²
			<u>Fläche A</u> Anpflanzung von 16 Bäumen 3 xv, 12-14 und 160 Sträuchern 2 xv, 60-100, auf 800 m ² Fläche
			<u>Fläche B</u> Neuanlage Waldfläche auf Intensivacker auf 14.299 m ² Fläche

Art der Versiegelung	Neuversiegelung (VV)	Kompensationsbedarf nach HVE	Kompensation
gesamt			15.774 m²
WA2	42 m²	84 m² (1:2)	<u>WA2</u> Anpflanzung von 2 Bäumen 3 xv, 12-14 und 14 Sträuchern 2 xv, 60-100, auf an-rechenbarer Fläche von 84 m²
gesamt			84 m²
Verkehrsfläche	648 m²	1.296 m² (1:2)	<u>Begrünung von 20 % der Straßenver- kehrsfläche</u> Begrünung Bankette und Mulden auf 546 m² Fläche
			<u>Fläche B</u> Neuanlage Waldfläche auf Intensiv- acker auf 750 m² Fläche
gesamt			1.296 m²
Graben	0	0	0
Öffentliche Grünfläche	0	0	0
Private Grünfläche	0	0	0
Plangebiet	8.577 m²	17.154 m²	17.154 m²

Es werden somit 2.121 m² Fläche inner- und 15.033 m² außerhalb des Plangebiets kompensiert. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit ausgeglichen.

Schutzgut Wasser

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Wasser nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen stellen jedoch auch eine Verbesserung für das Schutzgut Wasser dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

Schutzgut Klima/ Luft

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Klima/ Luft nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen stellen jedoch auch eine Verbesserung für das Schutzgut Klima/Luft dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

Schutzgut Vegetation/ Tierwelt

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Vegetation/ Tierwelt, bei Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen stellen jedoch auch eine Verbesserung für das Schutzgut Vegetation/ Tierwelt dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

Schutzgut Landschaft

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Landschaft nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen stellen jedoch auch eine Verbesserung für das Schutzgut Land-schaft dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

Schutzgut Mensch, Fläche, Kultur- und Sachgüter

Erhebliche Auswirkungen wurden für die Schutzgüter Mensch, Fläche, Kultur- und Sachgüter nicht festgestellt. Zudem sind diese Schutzgüter nicht Bestandteil der Eingriffsregelung.

- ② Innerhalb der Fläche A sind 16 Bäume als Hochstämme der Sortierung 2 xv, 10-12 und 160 Sträucher der Sortierung 2 xv, 60-100, in Form eines 3 m breiten Pflanzstreifens anzupflanzen und zu erhalten. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- ③ Im WA2 sind 2 Bäume als Hochstämme der Sortierung 3 xv, 12-14 und 14 Sträucher der Sortierung 2 xv, 60-100, anzupflanzen und zu erhalten. Adäquat können auch für 1 Baum 10 Sträucher angepflanzt werden. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- ④ Innerhalb des Plangebiets sind 20 % der Straßenverkehrsfläche zu begrünen. Für die Begrünung ist eine Landschaftsrasenmischung zu verwenden. Bei Bepflanzung sind Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- ⑤ Alle innerhalb der „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Flächen E1, E2 und E3) befindlichen Gehölze im Plangebiet sind zu erhalten.
- ⑥ Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu mindestens 60 % extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer auf zulässigen Nebenanlagen i. S. d. § 19 BauNVO. Dabei ist ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen und für notwendige Beleuchtungsflächen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- ⑦ Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1.10. und 30.4.) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Es sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Es ist der Gehölzerlass Brandenburg zu beachten.

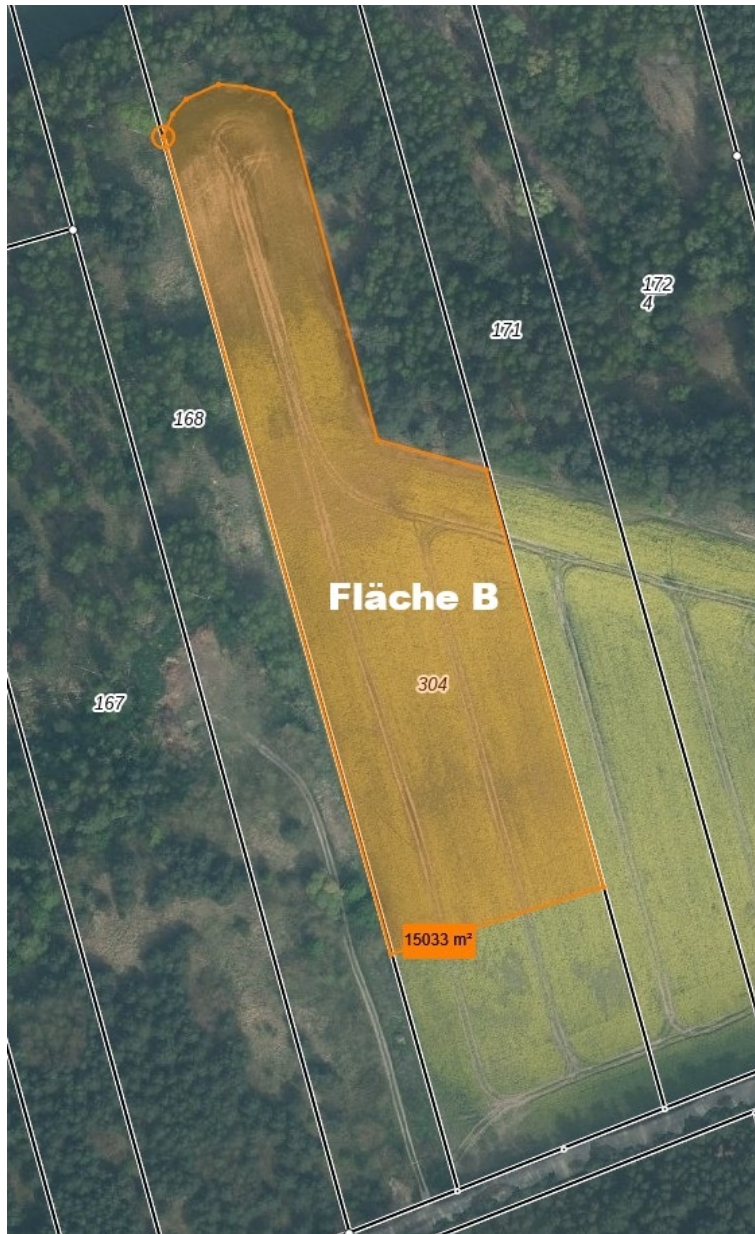
8.14.6 Darstellung Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Die Kompensationsermittlung ergab, dass außerhalb des Plangebiets noch 15.033 m² auszugleichen sind.

Lage und Flächengröße

Die Stadt Niemegk besitzt intensiv genutzte Ackerflächen, die ca. 1,4 km östlich des Plangebiets, südlich der Tonteiche liegen. Der Ausgleich soll in der Gemarkung Niemegk, Flur 11, im Bereich des Flurstücks 304 teilweise, umgesetzt werden. Die Stadt Niemegk möchte hier im Bereich der stadteigenen Fläche B (Ackerfläche) eine neue klimawirksame Waldfläche anlegen, die Anschluss an eine bestehende Waldfläche hat. Die Gesamtgröße des Flurstücks liegt bei 33.782 m². Im Nordteil des Flurstücks befindet sich Wald, im Südteil Intensivacker. Der Ausgleich wird auf 15.033 m² der Intensivackerfläche umgesetzt.

Eine standortgerechte Waldanlage und -pflege bewirkt eine Aufwertung für alle Schutzgüter und bietet zusätzlich einen Stabilitätsfaktor gegenüber Stürmen, Austrocknung, zu starker Sonneneinstrahlung usw. Gleichzeitig besitzen Waldflächen eine hohe Bedeutung als Wander- und Lebensraum zahlreicher Tier- und Pflanzenarten, als Übergangszone zwischen verschiedenen Lebensräumen, als Nahrungsgrundlage sowie als Element der Waldästhetik und Landschaftsgestaltung.



Kompensationsfläche B ca. 1,4 km östlich des Plangebiets (ohne Maßstab)²⁵

Die Maßnahme würde sich wie folgt darstellen:

Entwicklungsziel

- Verbesserung der Bodenfunktion durch dauerhaften Entzug der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung in der Fläche B,
- Verbesserung der klimatisch wirksamen Biotopausstattung im Gebiet der Stadt Niemegk (Frisch- und Kaltluftherzeugung, Beschattung und somit Kühlung von Flächen an heißen Tagen usw.,
- Schutz vor Boden- und Wassererosion,
- Entwicklung eines Biotops mit hoher Wertigkeit und
- Aufwertung und Ergänzung/Sicherung des Biotopverbundes im Raum Niemegk.

Maßnahme

²⁵ Plangrundlage: Brandenburgviewer, <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>, Zugriff am 24.6.2026. © GeobasisDE/LGB, dl-de/by-2-0

Der Intensivacker ist auf 15.033 m² Fläche (1,5033 ha) in eine standortgerechte naturnahe und klimatisch wirksame Waldfläche umzuwandeln. Es sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden (siehe 8.14.9 Gehölzarten für Anpflanzungen).

Die Waldfläche ist einzuzäunen und vor Wildverbiss zu schützen sowie mindestens 5 Jahre nach der Anpflanzung zu pflegen. Nach Ablauf der 5 Jahre kann der Wildschutzzaun entfernt werden.

Es gelten folgende Auflagen:

- Verbot des Aufbringens von Stickstoffdünger,
- Verbot des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und
- keine Entwässerung

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahme ist vertraglich zu fixieren. Ist die o. g. Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets aus derzeit unbekannten Gründen nicht durchführbar, ist eine neue adäquate Fläche für die Umsetzung der Maßnahme zu benennen. Die Kompensationsmaßnahme ist in diesem Fall neu zu definieren.

8.14.7 Bilanzierung

In der Bilanzierung werden die Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild den festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt und bewertet.

Das Plangebiet nimmt eine Fläche von 27.498 m² ein und stellt sich als größtenteils intensiv genutzte Fläche am östlichen Stadtrand von Niemegk, dar.

Es werden insgesamt 8.577 m² Fläche neu vollversiegelt.

Eine Kompensation erfolgt hier im Verhältnis 1:2 inner- und außerhalb des Plangebiets. Es sind insgesamt Kompensationsmaßnahmen auf 17.154 m² Fläche umzusetzen.

Davon werden 2.121 m² durch Gehölzpflanzungen im WA1, WA2, der Fläche A und Bankettbegrünungen der Wiesenstraße, innerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

Die verbleibenden 15.033 m² werden in der Fläche B außerhalb des Plangebiets durch Umwandlung von Intensivacker in eine standortgerechte Waldfläche kompensiert.

Somit werden erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter vermieden und der Eingriff kann aufgrund dieser Vermeidungs-, Verminderung- und Ausgleichsmaßnahmen als kompensiert gelten, was in der Bilanzierung auf den folgenden Seiten nochmals deutlich wird.

Vorgenommene Abkürzungen:

V: Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Ausgleich

A: Maßnahmen zum Ausgleich

E: Maßnahmen zum Ersatz

Schutzgut Boden

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung		◆ Neuversiegelung ◆ Zerstörung gewachsener Bodenhorizontierung ◆ Veränderung des Bodenwasserhaushaltes ◆ Bodenverdichtung ◆ Bodenverunreinigungen.
Betroffene Fläche		8.577 m ² Neuversiegelung
Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen	V V V V A	◆ Planung an anthropogen vorbelastetem Standort ◆ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets. ◆ Umsetzung artenschutzfachlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ◆ Plangebiet: Extensive Begrünung von 60 % der Dachflächen

Schutzgut Boden

	A A A	♦ WA1: Anpflanzung von 27 Bäumen 675 m² anrechenbarer Fläche im Plangebiet ♦ WA2: Anpflanzung von 2 Bäumen und 14 Sträuchern 84 m² anrechenbarer Fläche im Plangebiet ♦ Fläche A: Anpflanzung von 16 Bäumen und 160 Sträuchern auf 800 m² Fläche in Form eines 3 m breiten Pflanzstreifens im Plangebiet ♦ Fläche B: Umwandlung von Acker in standortgerechte Waldfläche auf 15.033 m² außerhalb des Plangebiets.
Bilanz		Beeinträchtigungen werden durch Anpflanzung von Gehölze und Umwandlung von Intensivacker in eine standortgerechte Waldfläche auf 17.154 m² Fläche inner- und außerhalb des Plangebiets kompensiert. Durch Neuanpflanzungen und Einstellung der intensiven Ackernutzung (keine Düngung, kein Pflanzenschutz, keine Umbruch) erfolgt Auflockerung und bessere Durchlüftung des Bodens und somit eine Verbesserung der Entwicklungsbedingungen für die Bodenorganismen, was eine Bodenverbesserung zur Folge hat. Weiterhin wird der Bodenerosion entgegengewirkt, der Gas- und Wasseraustausch des Bodens mit der Atmosphäre verbessert und eine bessere Niederschlagsversickerung erreicht, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt hat, da der Boden Wasser speichern kann und an die pflanzliche Vegetation wieder abgibt. Somit erfolgt hier eine großflächige Aufwertung für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung		♦ Versiegelung ♦ Nutzungsintensivierung ♦ erhöhter Abfluss anfallenden Niederschlagswassers ♦ Veränderung des Bodenwasserhaushaltes ♦ Eintrag von Schadstoffen ♦ Beeinträchtigung der Wasserqualität.
Betroffene Fläche		8.577 m² Neuversiegelung
Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen	V V V V A A A A	♦ Planung an anthropogen vorbelastetem Standort ♦ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets. ♦ Umsetzung artenschutzfachlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ♦ Plangebiet: Extensive Begrünung von 60 % der Dachflächen ♦ WA1: Anpflanzung von 27 Bäumen 675 m² anrechenbarer Fläche im Plangebiet ♦ WA2: Anpflanzung von 2 Bäumen und 14 Sträuchern 84 m² anrechenbarer Fläche im Plangebiet ♦ Fläche A: Anpflanzung von 16 Bäumen und 160 Sträuchern auf 800 m² Fläche in Form eines 3 m breiten Pflanzstreifens im Plangebiet ♦ Fläche B: Umwandlung von Acker in standortgerechte Waldfläche auf 15.033 m² außerhalb des Plangebiets.
Bilanz		Durch Versickerung vor Ort wird gewährleistet, dass Niederschläge vor Ort versickert werden und somit der Vegetation zur Verfügung stehen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden durch Anpflanzung von Gehölzen sowie Umwandlung von Intensivacker in eine

Schutzgut Wasser

		standortgerechte Waldfläche auf insgesamt 17.154 m ² inner- und außerhalb des Plangebiets kompensiert. Durch die Maßnahmen wird die Bodenfilterfunktion verbessert und das Wasserspeichungsvermögen im Plangebiet bzw. in geringer Entfernung zum Plangebiet erhöht, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt hat und für das Grundwasser eine eindeutige Verbesserung darstellt. Somit erfolgt hier eindeutig eine Aufwertung für das Schutzgut Wasser.
--	--	---

Schutzgut Klima/Luft

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung		♦ Entfernung klimatisch wirksamer Waldfläche ♦ Versiegelung ♦ Veränderung der Oberflächenmaterialien ♦ erhöhte Erwärmung ♦ geringere Abkühlung ♦ stärkere lufthygienische Belastung ♦ Veränderung des Kleinklimas
Betroffene Fläche		Gesamtgebiet
Beschreibung der land- schaftspflegerischen Maß- nahmen	V V V V V A A A A	♦ Planung an anthropogen vorbelastetem Standort ♦ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets. ♦ Umsetzung artenschutzfachlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ♦ Plangebiet: Extensive Begrünung von 60 % der Dachflächen ♦ WA1: Anpflanzung von 27 Bäumen 675 m² anrechenbarer Fläche im Plangebiet ♦ WA2: Anpflanzung von 2 Bäumen und 14 Sträuchern 84 m² anrechenbarer Fläche im Plangebiet ♦ Fläche A: Anpflanzung von 16 Bäumen und 160 Sträucher auf 800 m² Fläche in Form eines 3 m breiten Pflanzstreifens im Plangebiet ♦ Fläche B: Umwandlung von Acker in standortgerecht Waldfläche auf 15.033 m² außerhalb des Plangebiets.
Bilanz		Ausreichende Reduzierung der Auswirkungen des Vorhabens durch die festgesetzten Maßnahmen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft werden durch Anpflanzung von Gehölzen sowie der Umwandlung von Intensivacker in eine standortgerechte Waldfläche auf insgesamt 17.154 m ² Fläche inner- und außerhalb des Plangebiets kompensiert. Durch die Kompensationsmaßnahmen erfolgt die Bindung von Stäuben, Windruhe, Sauerstoffproduktion, Luftbefeuchtung u. Schallminderung. Weiterhin wird eine Überhitzung des Areals vermieden, da in Verbindung mit der Vegetation der angrenzenden Umgebung eine bessere Beschattung bzw. besserer Windschutz erreicht wird, was sich positiv auf die klimatischen Verhältnisse auswirkt. Somit erfolgt hier eindeutig eine Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft.

Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung		♦ Entfernung von Waldfläche ♦ Versiegelung ♦ Beseitigung vorhandener pflanzlicher Vegetation ♦ Verkleinerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen
Betroffene Fläche		Gesamtgebiet

Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Beschreibung der land- schaftspflegerischen Maß- nahmen	V	♦ Planung an anthropogen vorbelastetem Standort
	V	♦ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets.
	V	♦ Umsetzung artenschutzfachlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen
	V	♦ Plangebiet: Extensive Begrünung von 60 % der Dachflächen
	A	♦ WA1: Anpflanzung von 27 Bäumen 675 m² anrechenbarer Fläche im Plangebiet
	A	♦ WA2: Anpflanzung von 2 Bäumen und 14 Sträuchern 84 m² anrechenbarer Fläche im Plangebiet
	A	♦ Fläche A: Anpflanzung von 16 Bäumen und 160 Sträuchern auf 800 m² Fläche in Form eines 3 m breiten Pflanzstreifens im Plangebiet
	A	♦ Fläche B: Umwandlung von Acker in standortgerechte Waldfläche auf 15.033 m² außerhalb des Plangebiets.
Bilanz		Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Vegetation/ Tierwelt werden durch Anpflanzung von Gehölzen sowie Umwandlung von Intensivacker in eine standortgerechte Waldfläche auf insgesamt 17.154 m² Fläche inner- und außerhalb des Plangebiets kompensiert. Die Intensivierung der Nutzungsformen und die Änderung der Standortverhältnisse durch das Bauvorhaben werden vermindert. Es werden in räumlicher Entfernung zum Eingriff, in der gleichen naturräumlichen Einheit, im kleinen Rahmen Biotop vernetzt, so dass Lebensräume für Tiere verbunden bzw. erweitert werden und hier ganzjährig Deckung und Nahrung für Tiere vorhanden ist. Somit erfolgt hier eindeutig eine Aufwertung für das Schutzgut Vegetation/Tierwelt.

Schutzgut Landschaft

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung		♦ Entfernung von Waldfläche ♦ Umnutzung ♦ Überformung ♦ Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ♦ eventuell Verlust der Naturnähe durch Baukörper und Baumaterialien
Betroffene Fläche		Gesamtgebiet
Beschreibung der land- schaftspflegerischen Maß- nahmen	V	♦ Planung an anthropogen vorbelastetem Standort
	V	♦ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets.
	V	♦ Umsetzung artenschutzfachlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen
	V	♦ Plangebiet: Extensive Begrünung von 60 % der Dachflächen
	A	♦ WA1: Anpflanzung von 27 Bäumen 675 m² anrechenbarer Fläche im Plangebiet
	A	♦ WA2: Anpflanzung von 2 Bäumen und 14 Sträuchern 84 m² anrechenbarer Fläche im Plangebiet
	A	♦ Fläche A: Anpflanzung von 16 Bäumen und 160 Sträuchern auf 800 m² Fläche in Form eines 3 m breiten Pflanzstreifens im Plangebiet
	A	♦ Fläche B: Umwandlung von Acker in standortgerechte Waldfläche auf 15.033 m² außerhalb des Plangebiets.
Bilanz		Durch den Eingriff erfolgt eine Veränderung des Orts- u. Landschaftsbildes im Plangebiet. Der Charakter der Region bleibt jedoch erhalten.

Schutzgut Landschaft

		Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft werden durch Anpflanzung von Gehölzen sowie Umwandlung von Intensivacker in eine standortgerechte Waldfläche auf insgesamt 17.154 m² Fläche inner- und außerhalb des Plangebiets kompensiert. Die Kompensationsmaßnahmen bewirken eine bessere Einbindung der Baukörper (Minderung der Oberflächenverfremdungen, Sichtschutz) in die Umgebung. Zudem wird die Grünverbindung in der Region verbessert, was positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat.
--	--	---

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung		♦ Beeinträchtigung von Bodendenkmälern
Betroffene Fläche		Gesamtgebiet
Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen	V V V A A A A A	♦ Planung an anthropogen vorbelastetem Standort ♦ Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebiets. ♦ Umsetzung artenschutzfachlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ♦ Plangebiet: Extensive Begrünung von 60 % der Dachflächen ♦ WA1: Anpflanzung von 27 Bäumen 675 m² anrechenbarer Fläche im Plangebiet ♦ WA2: Anpflanzung von 2 Bäumen und 14 Sträuchern 84 m² anrechenbarer Fläche im Plangebiet ♦ Fläche A: Anpflanzung von 16 Bäumen und 160 Sträuchern auf 800 m² Fläche in Form eines 3 m breiten Pflanzstreifens im Plangebiet ♦ Fläche B: Umwandlung von Acker in standortgerechte Waldfläche auf 15.033 m² außerhalb des Plangebiets.
Bilanz		Der äußerste nördliche und der äußerste westliche Teil des Plangebietes überlagern das bekannte Bodendenkmal 30181 „Siedlung der Bronze- und Eisenzeit sowie mittelalterliche und neuzeitliche Altstadt von Niemegk“. Es gelten bei dieser Fläche bzw. bei Funden von derzeit nicht bekannten Bodendenkmälern die Bestimmungen der Denkmalbehörden des Landes Brandenburg. Eine Beeinträchtigung von Sachgütern kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht festgestellt werden.

8.14.8 Kostenschätzung für die Neubepflanzung (netto)

Pos. 1	Bepflanzung WA1	
1.1	27 Bäume 3 xv, 12-14 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege, Entwicklungspflege über 3 Jahre (ca. 400 €/Baum)	10.800 €
Pos. 2	Bepflanzung WA2	
2.1	2 Bäume 3 xv, 12-14 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege, Entwicklungspflege über 3 Jahre (ca. 400 €/Baum)	800 €
2.2	14 Sträucher, 2xv, 60-100 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege, Entwicklungspflege über 3 Jahre (ca. 40 €/Strauch)	560 €
Pos. 3	Bepflanzung Fläche A	
3.1	16 Bäume 3 xv, 12-14 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege, Entwicklungspflege über 3 Jahre (ca. 400 €/Baum)	6.400 €

3.2	160 Sträucher, 2xv, 60-100 liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege, Entwicklungspflege über 3 Jahre (ca. 40 €/Strauch)	6.400 €
Pos. 4	Umwandlung Intensivacker in eine standortgerechte Waldfläche	
4.1	Umwandlung Intensivacker in eine standortgerechte Waldfläche auf 15.033 m² Fläche, Fertigstellungspflege, Aufstellung Wildschutzzaun (ca. 15.000 €/ha)	22.550 €
4.2	Entwicklungspflege der Fläche über 5 Jahre (ca. 3.000/Jahr)	15.000 €
Gesamtkosten		62.510 €

Bei einer Gesamtfläche des Plangebiets von 27.497 m² ergeben die Ausgleichsmaßnahmen, demnach eine Flächenbelastung von 2,27 €/m².

8.14.9 Gehölzarten für Anpflanzungen

Es ist der Gehölzerlass Brandenburg zu beachten.

Laubgehölze

Bäume		Code/FoVG
Acer campestre	Feldahorn	001
Acer platanoides	Spitzahorn	x
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x
Alnus glutinosa	Schwarzerle	x
Betula pendula	Sand-Birke	x
Betula pubescens	Moor-Birke	x
Carpinus betulus	Hainbuche	x
Fagus sylvatica	Rotbuche	x
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum	031
Fraxinus Excelsior	Gemeine Esche	x
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel	052
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	x
Populus nigra	Schwarzpappel	x
Populus tremula	Zitterpappel	x
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x
Prunus padus	Trauben-Kirsche	x
Pyrus pyraeaster agg.	Wild-Birne	061
Quercus petraea	Trauben-Eiche	x
Quercus robur	Stiel-Eiche	X
Salix alba	Silber-Weide	103
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	Hohe Weide/Kopf-Weide	121
Sorbus aucuparia	Eberesche	128
Sorbus torminalis	Elsbeere	133
Tilia cordata	Winterlinde	x
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	x
Ulmus glabra	Berg-Ulme	136
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	138
Ulmus minor	Feld-Ulme	139
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme	139

Sträucher		Code/FoVG
Cornus sanguinea s. L.	Blutroter Hartriegel	013
Corylus avellana	Strauchhasel	014

Sträucher		Code/FoVG
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	021
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn	017
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn	200
Cytisus scoparius	Besen-Ginster	025
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen (Spindelstrauch)	029
Prunus spinosa	Schlehe	060
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn	062
Rosa canina agg.	Hunds-Rose	201
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	202
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose	203
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige-Rose	204
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose	205
Salix cinera	Graue Weide	107
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	116
Salix purpurea	Purpur-Weide	117
Salix triandra agg.	Mandel-Weide	206
Salix viminalis	Korb-Weide	124
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	125
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	144

Pflanzliste alte Obstsorten (z. B. für Obstbäume)

Die Artenwahl der Obstbäume ist auf Grundlage der „Informationsbasis zur Sicherung und Regeneration von Obstarten- und Obstsortenvielfalt in Brandenburg“, der Humboldt-Universität zu Berlin, vorzunehmen. Hier werden folgende alte Obstsorten empfohlen:

Empfohlene Sorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg²⁶

Apfelsorten	Standortansprüche
Alkmene	
Altmärker Goldrenette	
Ananasrenette	
Baumanns Renette	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Berlepsch	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Boskoop	
Brettacher	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Cox Orangenrenette	
Croncels	
Danziger Kantapfel	geringer bis mittlerer Nährstoffbedarf, gesicherter Wasserbedarf
Berlepsch	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Geheimrat Breuhahn	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Gelber Edelapfel	mittlere Nährstoffversorgung
Goldparmäne	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Geheimrat Dr. Oldenburg	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Gravensteiner	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Goldrenette von Blenheim	
Jakob Lebel	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Jakob Fischer	

²⁶ Sortenempfehlungen nach HELLER et al. (2005) und SCHRÄGG & TSCHISKALE (2007); Standortansprüche nach SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL (2004)

Apfelsorten	Standortansprüche
Roter James Grieve	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Kaiser Wilhelm	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Landsberger Renette	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Ontario	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Prinz Albrecht von Preußen	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Roter Boskoop	
Roter Eiserapfel	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Rote Sternrenette	
Rheinischer Bohnapfel	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Prinzenapfel	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Schöner von Nordhausen	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung

Birnsorten	Standortansprüche
Bosc' s Flaschenbirne	mittlerer Nährstoffbedarf, erhöhter Wasserbedarf
Clapps Liebling	mittlerer Nährstoffbedarf, erhöhter Wasserbedarf
Conference	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Gellerts Butterbirne	
Gute Luise von Aranches	
Gräfin von Paris	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Köstliche von Charneu	mittlerer Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Kruschkenbirne	
Madame Verte	
Doppelte Philippsbirne	

Kirschensorten	Standortansprüche
Büttners Rote Knorpelkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Große Prinzessinkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Große Schwarze Knorpelkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Kassins Frühe	mittlerer Nährstoffbedarf
Werdersche Braune	mittlerer Nährstoffbedarf

Pflaumen-/ Zwetschensorten	Standortansprüche
Anna Späth	
Graf Althanns Reneklode	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, ausreichende Wasserversorgung
Große Grüne Reneklode	
Hauszwetsche	
Königin Viktoria	
Mirabelle aus Nancy	
Ontariopflaume	
The Czar	

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Die Planung hat Auswirkungen auf bestehende landwirtschaftliche Nutzungen. Diese können nach Umsetzung der Planung nicht mehr ausgeübt werden.

9.2 Verkehr

Mit der Planung ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Straßenzug Burgstraße/ Wiesenstraße als auch auf angrenzenden Straßen verbunden. Aufgrund der Intensität der geplanten Nutzungen im Gesamtzusammenhang werden die Auswirkungen als gering erachtet. Die Wiesenstraße wird in diesem Zusammenhang ausgebaut.

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

Durch die Umsetzung der Planung ist aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) mit einem Bevölkerungszuwachs, und einem zusätzlichen Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kita, Schule, Hort) zu rechnen. Der Bedarf kann in den vorhandenen bzw. geplanten Einrichtungen der Stadt Niemegk gedeckt werden.

9.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist nur teilweise über vorhandene Leitungen gesichert. Diese müssen in Abstimmung mit den zuständigen Leitungsträgern in das Gebiet hinein verlängert und evtl. verstärkt werden. In diesem Zusammenhang muss auch die Löschwasserversorgung, z. B. über Hydranten, gesichert werden.

9.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Umsetzung der Planung führt zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft. Da die Fläche derzeit weitestgehend dem Außenbereich zuzuordnen ist, sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Hierfür stehen innerhalb des Plangebiets nur eingeschränkt Flächen zur Verfügung. Wertvolle Baum- und Strauchstrukturen im Süden und im Norden des Plangebiets werden erhalten. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung sind zu kompensieren.

Der Ausgleich erfolgt sowohl innerhalb des Plangebiets durch Baum- und Strauchpflanzungen als auch außerhalb des Plangebiets durch Aufforstung im Bereich des Flurstücks 304 der Flur 11 der Gemarkung Niemegk. Die intensiv genutzte Ackerfläche, soll als klimawirksame Waldfläche angelegt werden.

9.5.1 Arten und Biotope

Die Umsetzung der Planung geht mit einem Verlust von Vegetationsstrukturen und der Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen einher. Durch Begrünungsmaßnahmen werden neue Biotopstrukturen geschaffen.

9.5.2 Boden, Wasser

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades 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.

9.5.3 Klima, Luft

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

Als nachhaltige Minderungsmaßnahmen werden Anpflanzungen, und der Erhalt von Gehölz- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Bäume sind wichtige Sauerstoff- und Schattenspenden, erhöhen die Luftfeuchtigkeit und bieten Lebensraum für Tiere (z. B. Vögel). Mit der Dachbegrünung werden ebenfalls mehrfache Funktionen erfüllt: eingeschränkter Lebensraum für

spezifische Tierarten, Speicherfläche für Regenwasser und damit Erhalt der lokalen Luftfeuchte durch Verdunstung über der Begrünung, Minderung der lokalen Temperaturerhöhung durch Wärmeabstrahlung der Gebäude. Auch die vorgesehenen Baufenster sichern ökologische Nischen und sorgen für eine Durchlüftung des Gebietes. Die Maßnahmen wirken einer maßgeblichen Verschlechterung des Mikroklimas entgegen.

9.5.4 Landschafts- und Ortsbild

Durch die geplante Neubebauung verändert sich der Gebietscharakter wesentlich, da ein bislang unbebauter Bereich (Wiesenflächen) bebaut wird. Die zu entwickelnde Gestaltungssprache in Form von Dichte, Höhen und Dachformen entspricht aber der umgebenden Bebauung, ergänzt diese und fügt sich daher homogen in das Stadtbild ein. Durch ökologische Nischen werden Blickbeziehungen in die freie Landschaft gesichert. Auch der Graben entlang der Wiesenstraße wird planungsrechtlich gesichert, dadurch langfristig erhalten und in das Ortsbild integriert. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bei Umsetzung der Planung werden daher als verträglich eingeschätzt.

9.5.5 Mensch

Beeinträchtigungen vorhandener Wohnnutzungen im Umfeld sollen vermieden werden. Entsprechende Festsetzungen werden im weiteren Verfahren getroffen. Die gemäß Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) notwendigen Abstände zu Grundstücksgrenzen müssen durch Neubauten eingehalten werden. Die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre nutzen die vorhandenen Straßen und stellen potenziell keine zusätzliche Lärmbelastung dar.

9.5.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Planung berührt. Eingriffe in das das Plangebiet überlagernde Bodendenkmal sind erlaubnispflichtig.

9.5.7 Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen

Erhebliche sonstige Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch einerseits und den Schutzgütern Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima/ Luft, sowie Landschafts- und Ortsbild/ Erholung und Kultur- und sonstigen Sachgütern sind in dem baulich vorgeprägten Gebiet nicht zu erwarten. Die Entwicklung im Plangebiet führt potenziell zu einer größeren Nutzungsvielfalt und einer Stärkung des Zentrums der Stadt.

9.5.8 Maßnahmen der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

9.6 Kosten

Der Stadt Niemegek entstehen Kosten für die Aufstellung des B-Plans inkl. der notwendigen Gutachten, die Kompensation des Eingriffs und die Umsetzung der Planung.

10 Rechtliche Grundlagen, Quellen

10.1 Rechtliche Grundlagen

Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, Nr. 827, S. 1)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch

Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, Nr. 18)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, Nr. 17)
Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 197) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 9)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3, S., ber. GVBl.I/13 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, Nr. 17)
Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl.II/24, Nr. 92)
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)
Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II, Nr. 35)
Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl./14, Nr. 21, S.691) geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, Nr. 40, S. 779)
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)
DIN 18915 Bodenarbeiten
DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten
DIN 18920 Schutz von Bäumen und Sträuchern
Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4)
Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Niemegk, Dezember 2008
Landschaftsplan des Amtes Niemegk für die Gemeinde Niemegk mit ihren Ortsteilen Lühnsdorf und Hohenwerbig", Juli 2008

10.2 Quellen

Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 und 2, Kartierungsanleitung, Version 3.1, Herausgeber: Landesamt für Umwelt Brandenburg, Abteilung Naturschutz und Brandenburger Naturlandschaften, Referat N3 – Grundlagen Natura 2000 & Monitoring, Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam OT Groß Glienicke, Stand Mai 2025
Zeigerwerte von Pflanzen in Mitteleuropa, Heinz Ellenberg et. Al., Veröffentlichung des Lehrstuhls für Geobotanik der UNI Göttingen, Hrsg E. Goltze Verlag KG Göttingen, 1991

Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Josef Blab, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 24, Hrsg, Kilda Verlag Bonn-Bad Godesberg, 1993

Arten- und Biotopschutz, Giselher Kaule, UTB, 2. Auflage, 1991

Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Eberhard Scholz, Hrsg, Pädagogisches Bezirkskabinett Potsdam, 1962

Ökologische Ressourcenplanung Berlin und Umland, Karte der oberflächennahen Lockergesteine, M 1:200.000, Hrsg, MUNR, 1991

Ökologische Ressourcenplanung Berlin und Umland, Potentielle natürliche Vegetation, Karte M 1:200.000 und textliche Erläuterung, Hrsg, MUNR, 1991

Werte der deutschen Heimat, Rohde, 1992

11 Anhang

11.1 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

TF 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist eine Fahrschule ausnahmsweise zulässig.

§ 4 Abs. 3 BauNVO

Grundflächenzahl

TF 2 Im WA2 darf die festgesetzte GRZ durch der Fahrschule zugehörige Anlagen bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.

§ 19 Abs. 4 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

TF 3.1 In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die gemäß § 6 BbgBO notwendigen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

TF 3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone und Terrassen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO um maximal 1,5 m überschritten werden. Ausgenommen davon sind die Baugrenzen die mit den Grenzen der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind zusammenfallen.

§ 23 Abs. 3 BauNVO

Fläche die von Bebauung freizuhalten ist

TF 4 Die von Bebauung freizuhaltende Fläche darf in Verlängerung der Grabenüberfahrten durch Zufahrten in einer Breite von jeweils maximal 6 m überbaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Geh- und Fahrrecht

TF 5 Die Fläche die von Bebauung freizuhalten ist, ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des WBV „Plane-Buckau“ zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

TF 6 Die festgesetzte Fläche für die Regelung des Wasserabflusses darf auf den festgesetzten Flächen in einer Breite von jeweils maximal 6 m überbaut werden. Der Wasserdurchlauf muss gewährleistet bleiben.

§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB

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

TF 7.1 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausnahmsweise sind für mobilitätseingeschränkte Nutzergruppen andere Befestigungsarten zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 7.2 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 7.3 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stababstand von Einfriedungen muss mindestens 5 cm, die Maschengröße mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TF 8.1 Je begonnener 500 m² anrechenbarer Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3xv, StU 16-18 und mindestens 12 Sträucher der Pflanzliste 2 in der Mindestqualität 2xv, H60-100 in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 8.2 Innerhalb der Fläche A1 sind je 50 m² ein Baum als Hochstämme der Sortierung 2 xv, 10-12 und je 5 m² ein Strauch der Sortierung 2 xv, 60-100 anzupflanzen und zu erhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF 8.3 Auf der Fläche E1 muss die vorhandene Heckenstruktur, auf der Fläche E2 müssen die vorhandenen Bäume erhalten werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

TF 8.4 Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu mindestens 60 % extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer auf zulässigen Nebenanlagen i. S. d. § 19 BauNVO. Dabei ist ein durchwurzelbarer Dachaufbau von mindestens 10 cm aufzubringen. Dies gilt nicht für notwendige technische Einrichtungen und für notwendige Beleuchtungsflächen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

§ 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
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Quercus robur, Stiel-Eiche
Betula pendula, Sand-Birke	Salix alba, Silber-Weide
<u>Betula pubescens, Moor-Birke</u>	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, Gemeine Eberesche
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder	Sorbus torminalis, Elsbeere
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel	Tilia cordata, Winterlinde
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
	Ulmus glabra, Berg-Ulme

Pflanzliste 1 – Bäume	
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus lacvis, Flatter-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus minor, Feld-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	

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

Örtliche Bauvorschriften

- TF 9.1** Außenwandflächen sind zu verputzen, in Sichtmauerwerk auszuführen oder als Holzfasade auszuführen. Außenwandflächen sind nur in braunen bis rotbraunen sowie gelben, ockernen und grauen Farbtönen zulässig. Blaue und grüne Farbtöne sind nicht zulässig. Bei verputzten Außenwandflächen ist nur ein Farbton mit einem Remissionswert/ Hellbezugswert von 30 bis 70 zulässig. Ein dunklerer Farbton ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile wie gliedernde Fassadenelemente zulässig.
§ 87 Abs. 1 BbgBO
- TF 9.2** Untergeordnete Bauteile sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen andere als die zeichnerisch festgesetzten Dachneigungen aufweisen.
§ 87 Abs. 1 BbgBO
- TF 9.3** Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Dacheindeckungen einzudecken. Lasierte und glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. In die Dachflächen integrierte bzw. auf Dachflächen aufgesetzte Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.
§ 87 Abs. 1 BbgBO
- TF 9.4** Als Einfriedungen sind Hecken sowie Holzlattenzäune mit vertikal angeordneten Latten zulässig. Holzlattenzäune dürfen eine Höhe von 1,2 m ü. GOK nicht überschreiten.
§ 87 Abs. 1 BbgBO
- TF 9.5** Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Zulässig sind Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben, einschließlich Bemalungen, Flachwerbeanlagen bis max. 10 cm Tiefe, 1 m Höhe und 5 m Länge und Ausleger an Gebäuden mit einer max. Ausladung von 1,2 m, einer max. Breite von 0,2 m und einer Höhe von 1 m. Beleuchtete oder selbst leuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind Werbeanlagen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
§ 87 Abs. 1 BbgBO

TF 9.6 Freistehende Werbeanlagen sind in Form von Wegweisern und Schaukästen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2 m, eine Breite von 1,5 m und eine Tiefe von 0,3 m nicht überschreiten.

§ 87 Abs. 1 BbgBO

TF 9.7 Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen muss die Zahl der Stellplätze entsprechend der aufgeführten Richtzahlen erfolgen.

§ 87 Abs. 4, 9 BbgBO

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nutzungsarten	Zahl der Stellplätze
Wohngebäude	
Ein- und Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche 2 je Wohnung über 100 m² Nutzfläche
Altenwohnungen	1 je 10 Wohnungen
Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 15 Betten
Altenwohnheime, Altenheime	1 je 10 Betten
Sonstige Wohnheime	1 je 2 Betten
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
Büro- und Verwaltungsräume	1 je 40 m² Nutzfläche
Räume mit erhebl. Besucherverkehr)	1 je 30 m² Nutzfläche
Verkaufsstätten	
Läden	1 je 40 m² Nutzfläche
Versammlungsstätten und Kirchen	
Versammlungsstätten (wie Kinos, Vortragssäle)	1 je 8 Besucherplätze
Kirchen	1 je 30 Besucherplätze
Sportstätten	
Spiel- und Sporthallen	1 je 100 m² Hallenfläche
Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage
Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn
Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
Gaststätten, Vereinsheime, Clubhäuser o.ä.	1 je 10 m² Gastraumfläche
Beherbergungsbetriebe	1 je Zimmer
Krankenanstalten	
Altenpflegeheime	1 je 10 Betten
Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	
Grundschulen	1 je Klasse
Kindergärten, Kindertagesstätten	1 je Gruppenraum
Jugendfreizeitheime und dergleichen	2 je Freizeiteinrichtung
Gewerbliche Anlagen	
Handwerksbetriebe	1 je 60 m² Nutzfläche
Verschiedenes	
Sonstige Nutzungen	1 je 30 m² Nutzfläche

11.2 Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal

Der westliche und nördliche Teil des Plangebietes überlagert das in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal „Siedlung der Bronze- und Eisenzeit sowie mittelalterliche und neuzeitliche Altstadt von Niemegk“ (30181).

11.3 Hinweise

Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sind gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG unverzüglich der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark anzuzeigen.

Kampfmittel

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Baudenkmale

Im Umfeld des Plangebiets sind die Stadtkirche St. Johannis (09190312), das Pfarrhaus „Am Kirchplatz 9“ (09190314), das Wohnhaus „Am Kirchplatz 12“ (09190315), das Rathaus „Großstraße 6“ (09190313), das Wohnhaus „Großstraße 26“ (09190807), das Wohnhaus („Kloster“) „Großstraße 50“ (09190317) und die Gedenktafel Robert Koch am Wohnhaus „Großstraße 74“ (09190319) in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen.

Änderungen bzw. Ergänzungen des Baudenkmalbestandes sind jederzeit möglich. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben.

Entsprechend § 2 Abs. 3 BbgDSchG ist der Umgebungsschutz der Denkmale zu wahren. Veränderungen in der Umgebung eines Denkmals bedürfen einer Denkmalrechtlichen Erlaubnis nach §§ 9 Abs. 1, 19 BbgDSchG, die mit Auflagen versehen werden kann, wenn durch das Bauvorhaben das Erscheinungsbild oder der Wirkungsraum eines Denkmals beeinträchtigt wird.

Im Plangebiet sind gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG Höhen und Bauwerkskubaturen so zu gestalten, dass Beeinträchtigungen der Wahrnehmung von Stadtkirche und Rathaus nicht gegeben sind.

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 BbgDSchG zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 BbgDSchG. Bei Umsetzung des Vorhabens bedeutet dies, dass ein Bauanzeigeverfahren nach § 62 BbgBO nicht möglich ist. Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark ist im Bauantragsverfahren zu beteiligen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Änderungen bzw. Ergänzungen des Bodendenkmalbestandes sind jederzeit möglich. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben.

Ökologische Baubegleitung (im Vorfeld und während der Baumaßnahme)

Während der Baumaßnahme wird eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) empfohlen. Die ÖBB hat die festgesetzten und empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen zu begleiten und die

beauftragten Baufirmen vor Ort und vor Baubeginn in die naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen einzuweisen und die Umsetzung durch die Baufirmen zu kontrollieren.

Regelung für Baumaßnahmen an Gebäuden für höhlen- bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten

Zum Schutz von höhlen- und halbhöhlenbrütenden Vogelarten ist an Gebäuden jegliche Bautätigkeit im Zeitraum 11.3. bis 10.9. des Jahres zu vermeiden. Bauarbeiten im Innenbereich sowie das Auswechseln von Fenstern und Außentüren in Gebäuden fallen nicht unter diese Bauzeitenregelung. Vor Baubeginn ist das jeweilige Gebäude nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen.

Eine alternative Bauzeitenregelung bzw. ein früherer Baubeginn ist möglich, wenn der Vorhabenträger nachweist, dass zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen am Gebäude keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens mehr erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn vorhandene Brutplätze verlassen wären, da die Brut flügge geworden ist und somit durch Baumaßnahmen nicht mehr gefährdet werden kann. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollte eine Bauzeitenregelung im o. g. Sinne nicht möglich sein, so ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG für diese Vogelart zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter (vorbeugende funktionserhaltende Maßnahmen)

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- und halbhöhlenbrütender Arten im Plangebiet sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme) zu schaffen. Es sind je verlorengegangenen Brutplatz zwei Nistkästen im Plangebiet oder der Umgebung anzubringen. Die Nistkästen sind vor Baubeginn und vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzubringen. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten festzulegen und in einer Karte zu verorten. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Baubeginn sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 Nr. 5 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Beseitigung von Vegetationsstrukturen vor Beginn der Brutzeit und Flächenabsteckung mit Warnband vor Beginn der Baumaßnahmen

Zum Schutz und zur Vermeidung von Störungen und Beeinträchtigungen der Brutvögel in den angrenzenden Gehölzen und der Vogelarten des Offenlandes sind alle Baumaßnahmen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten und damit nur im Zeitraum vom 1.10. bis 31.1 zulässig.

Ausnahmen davon sind nur bei Baumaßnahmen zulässig, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens 7 Tage betragen.

Bei Bauwiederaufnahme nach einer möglichen Unterbrechung der Baumaßnahme ist zusätzlich eine avifaunistische Kontrolle der Bauflächen durch einen geeigneten Fachgutachter durchzuführen. Die jeweilige Kontrolle ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde umgehend zur Kenntnis zu geben. Sind keine Brutvögel vorhanden, so kann die Baumaßnahme weiter erfolgen.

Des Weiteren sind nach der Baufeldfreimachung bis zum Baubeginn alle betroffenen Bauflächen mit einem Warnband rot/weiß (Flutterband) abzustecken, um eine Besiedelung durch bodenbrütende Vogelarten zu vermeiden. Dazu werden um die Bauflächen Pflöcke angebracht. Die Pflöcke werden 70 – 80 cm über der Geländeoberkante mit Warnband versehen. Das

Warnband sollte mindestens so lang wie der Pflock sein und frei herabhängen oder aber die Pflöcke untereinander verbinden.

Bei Feststellung einer aktuellen Nutzung der Bauflächen durch Brutvögel dürfen die Bauarbeiten bis zum Ende der Brutaktivität nicht beginnen.

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze und die zu beseitigende Bodenvegetation nochmals durch einen Fachmann zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Aufstellung Amphibienschutzzaun über den Zeitraum der Baumaßnahme

Während der Bauzeit muss entlang des Grabens östlich der Wiesenstraße bis spätestens dem 15.2. ein Amphibienschutzzaun fachgerecht aufgestellt werden. Der Amphibienschutzzaun muss während der gesamten Bauzeit stehen. Die Ökologische Baubegleitung hat sicherzustellen, dass die Funktionalität des Amphibienschutzzauns während der gesamten Bauzeit aufrechterhalten wird.

Biotopschutz

Baustelleneinrichtungsflächen sind außerhalb von naturschutzfachlich wertvollen Flächen (z. B. Gehölzflächen, Gewässerrandstreifen, Hochstaudenfluren) zu errichten. Bodenschadverdichtung sind durch Bodenschutzmatten, Blechpanele oder gleichwertiges zu vermeiden.

Gehölzschutz während der Baumaßnahme

Über den Zeitraum der Baumaßnahme sind die im Randbereich der Bauflächen vorhandenen Gehölze zu schützen.

Maßnahmen während der Bauzeit

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelästigung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

Farbgebung der Bauelemente

Die Bauelemente sollten möglichst mit einem gedeckten Farbton beschichtet sein.

Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung von Lichtemissionen

Die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg vom 16.4.2014, geändert durch Erlass des MLUK vom 17.9.2021 ist zu beachten.

Hochwasserschutz

Im Plangebiet besteht ein potenzielles Überflutungsrisiko mit maximalen Wassertiefen von 65 cm bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (alle 100 Jahre). Es wird empfohlen die Oberkante Fertigfußboden im WA1 mindestens auf einer Höhe von + 0,20 m über dem potenziellen Höchstwasserstand durch Überflutung (0,65 m ü. GOK), also in den beiden nördlichen Baufelder BF 1 und BF 2 auf mindestens 74,80 m ü. NHN sowie im südlichen Baufeld BF 3 auf mindestens 75,40 m ü. NHN zu errichten.

Grundsätzlich sind bauliche Anlagen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Das Hochwasserrisiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die

Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

11.4 Anlagen

Schallimmissionsprognose Anlagenlärm, Wölfel Engineering, Höchberg/ Berlin, 10.10.2024

Regenwasserkonzept für den B-Plan „Wohnen Wiesenstraße – Niemegk“ und Straßenbau Wiesenstraße, BEV Ingenieure GmbH, Königs Wusterhausen, April 2025

Geotechnischer Bericht zur Einschätzung der Bebaubarkeit, Fläming Baustofflabor, Mai 2000

Umweltanalytische Untersuchung gemäß den Vollzugshinweisen und der Ersatzbaustoffverordnung, Fläming Baustoff-Labor-GmbH, Januar 2025

Geotechnischer Bericht, Fläming Baustofflabor GmbH, Februar 2025

Fotodokumentation Umweltbericht, Büro für Umweltplanungen, Dipl.-Ing. Frank Schulze, Paulinenaue, Juni 2026

Bestandsplan mit Fauna zum Umweltbericht, Büro für Umweltplanungen, Dipl.-Ing. Frank Schulze, Paulinenaue, Juni 2026

Plan Planung zum Umweltbericht, Büro für Umweltplanungen, Dipl.-Ing. Frank Schulze, Paulinenaue, Juni 2026