

Gemeinde Wollin

Begründung Zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1a "Gewerbegebiet Wollin"

Entwurf vom 12. November 2024

Planungsträger

Gemeinde Wollin
Vertreten durch das Amt Ziesar
Mühlentor 15a
14793 Ziesar

Planverfasser

SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
www.sr-planung.de

Planungsträgerin: Gemeinde Wollin
Vertreten durch das Amt Ziesar
Mühlentor 15a
14793 Ziesar

Ansprechpartner: Herr Stingl
Tel.: 033 830 / 654210
E-Mail: m.stingl@amt-ziesar.de

Planverfasserin Bebauungsplan
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Kristian Kortas

Umweltplanung
Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Silvia Wendholt
Zum Eidhagen 34, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel.: 0160 55 15 650
E-Mail: sw@l-a-buero.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.3 Planverfahren	5
2. Ausgangssituation	6
2.1 Bebauung und Nutzung	6
2.2 Erschließung	6
2.3 Eigentumsverhältnisse	6
2.4 Schutzgebiete, Restriktionen, Allgemeine Behördliche Hinweise	6
2.5 Versickerung des Niederschlagswassers	7
3. Planungsbindungen	9
3.1 Raumordnung und Landesplanung	9
3.2 Flächennutzungsplanung	11
3.3 Auswirkungsanalyse Einzelhandel (Verträglichkeitsgutachten)	11
4. Planungskonzept	14
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	14
4.2 Umsetzungskonzept	14
5. Planinhalt	15
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung	16
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
5.4 Verkehr	18
5.5 Immissionsschutz	21
5.6 Grünordnung	23
5.7 Flächenübersicht	24
6. Umweltbericht	26
6.1 Einleitung	26
6.2 Wirkfaktoren des Vorhabens und ihre Umweltrelevanz	31
6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
6.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	37
6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	37
6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
6.7 Zusätzliche Angaben	43
6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
7. Rechtsgrundlagen	44
8. Verfahren	45
Anhang	

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Wollin in unmittelbarer Nähe zur Autobahn. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Änderungsbereich alle Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1a "Gewerbegebiet Wollin" mit einer Größe von rund 54,3 Hektar. Im Erweiterungsbereich sind die Flurstücke 13, 16, 17, 18, 54, 77, 78, 79 (tlw.), 81/1 (tlw.), 81/2 (tlw.), 82 (tlw.), 83 (tlw.), 84 (tlw.), 85 (tlw.), 86 (tlw.), 87 (tlw.), 88 (tlw.), 94 (tlw.) und 95 (tlw.) der Flur 13 der Gemarkung Wollin einbezogen.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordosten durch Felder und im Nordosten durch die Autobahn A2 ,
- im Osten durch Felder bzw. durch Gräben,
- im Süden durch einen Gewerbebetrieb und Wohnbebauung sowie
- im Südwesten durch die Wenzlower Str. (L94) bzw. durch Wald.

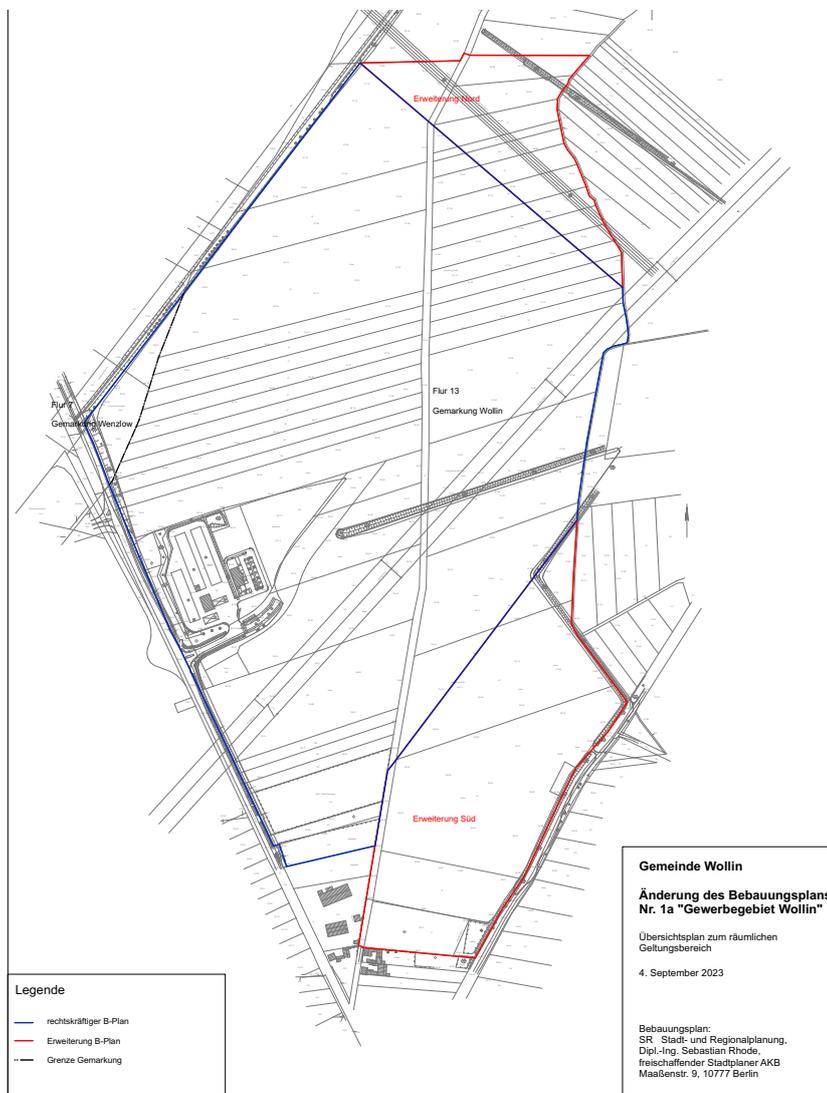


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gewerbe- und auch Industriebetrieben zu schaffen. Des Weiteren sollen ein Mischgebiet sowie drei Sondergebiete für PV-Anlagen, Erneuerbare Energien sowie Einzelhandel / Feuerwehr entwickelt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bauvorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Große Teile des Plangebietes sind durch rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wollin“ vom August 1992 überplant (vgl. Anlage 6). Eine Umsetzung der Planung erfolgte unter anderem durch die Vielzahl von Grundstückseigentümer bisher nicht. Dies hat sich durch den Aufkauf der einzelnen Grundstücke durch den Vorhabenträger geändert. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen noch verbessert.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Es wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4 a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden (vgl. Kap. 6). Es wurde auf Grundlage einer qualifizierten Erfassung der geschützten Arten im Frühjahr / Sommer 2024 ein Artenschutzgutachten erstellt (vgl. Anhang 1). Im Umweltbericht wurden Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist mit Ausnahme eines Autohofes (Tankstelle, E-Ladestation, Fast-Food Restaurant) und einer Freiflächenphotovoltaikanlage un bebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet ist im Osten und Norden teilweise vom „Wendemarkgraben“ umzogen bzw. teilweise zerteilt. Größtenteils befinden sich Baumreihen an den Gräben.

Im Plangebiet sind eine Freileitung im Norden sowie eine Gasleitung, die sich von Nordosten nach Südosten erstreckt, vorhanden.

2.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die befestigte Straße "Wenzlower Straße" der Landesstraße L 94 sowie die öffentliche Straße „Im Gewerbegebiet“ (vgl. auch Kap. 5.4). Durch die direkte Nähe zur Autobahn Auf- und Abfahrt 77 Wollin, ist eine sehr gute Anbindung für den gewerblichen Verkehr vorhanden.

Das Ortszentrum von Wollin (Dorfkirche Wollin) ist etwa 500 m entfernt und fußläufig gut zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle "Wollin Ortsmitte" ist ca. 500 m vom Plangebiet entfernt.

Es besteht bereits ein Anschluss des Autohofes an die Trinkwasserleitungen. Dieser Anschluss kann entsprechend für das Plangebiet ausgebaut werden.

Die Abwasserentsorgung des Autohofes erfolgt derzeit über eine Kleinkläranlage. Im Rahmen des Ausbaus des Gewerbegebietes wird durch den Wasser- und Abwasserzweckverband „Nieplitz“ (WAZV) ein Anschluss des gesamten Gebietes an das zentrale Netz der Abwasserleitungen erfolgen.

Im oder um das Plangebietes befinden sich bereits Strom- und Telekommunikationsleitungen, welche entsprechend ausgebaut werden können. Ein Breitbandanschluss liegt vor. Dabei sind die Anforderungen der Leitungsträger in Bezug auf den Netzausbau und dem Schutz vorhandener und künftiger Leitungen zu berücksichtigen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich liegende Fläche befindet sich in Privateigentum sowie im geringen Umfang im öffentlichen Eigentum der Gemeinde Wollin.

2.4 Schutzgebiete, Restriktionen, Allgemeine Behördliche Hinweise

Das Plangebiet liegt in keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet oder in keiner Trinkwasserschutzzone.

Teile des nördlichen Plangebietes werden im Landschaftsrahmenplan des Landkreises PM als „Moore mit hohem Sanierungsbedarf“ dargestellt. Hierzu gilt es zu sagen, dass in diesen Bereichen in der Realität durch jahrzehntelange Ackerwirtschaft keine Bodenstrukturen mit Moorcharakter mehr vorhanden sind. Im nördlichen Sonstigen Sondergebiet sind großflächige PV-Freiflächenanlagen planungsrechtlich zulässig, welche aufgeständert auch auf (renaturierten) Mooren umsetzbar sind. (vgl. z.B.: <https://www.ise.fraunhofer.de/de/leitthemen/integrierte-photovoltaik/moor-pv.html>). Die im Landschaftsrahmenplan dargestellten Moorflächen außerhalb des Plangebietes sind im Übrigen weiterhin umsetzbar.

Der Flächenbereich wird im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt. Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schadhafte Bodenveränderungen hervorgerufen werden.

Belange des Baudenkmalschutzes sind nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale gem. § 1 und 2 Denkmalschutzgesetz bekannt. Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen, wie sie auch im Untersuchungsraum geplant sind, Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG).

Zum Grundwasser gibt die Untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark folgende Hinweise:

- Der Flurabstand entspricht im Planungsgebiet laut GIS ca. 2-3 m uGOK. Damit liegt im Bereich des geplanten B-Planes eine hohe Grundwassergefährdung vor.
- Müssen Grundwasserabsenkung ausgeführt werden, sind diese innerhalb von Bauverfahren zu beantragen. Die Absenkung des Grundwassers ist gemäß § 49 (1) Wasserhaushaltsgesetz anzeigepflichtig. Eine Grundwasserabsenkung bedarf einer wasserrechtlichen Entscheidung.
- Müssen Pfahlgründungen ausgeführt werden, sind diese innerhalb von Bauverfahren zu beantragen. Die Ausführung einer Pfahl-/Tiefgründung stellt einen Erdaufschluss gemäß § 49 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) dar und ist anzeigepflichtig.

2.5 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde ein Versickerungsgutachten erstellt (vgl. Anhang 2). Dieses kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis (S. 3f):

„Die Versickerung des anfallenden Regenwassers ist in dem geplanten Gewerbegebiet GG Wollin möglich.

Der Baugrund besteht unterhalb des etwa 0,25 ... 0,60 m starken Oberbodens (schwach humose bis humose Sande) aus enggestuften durchlässigen Sanden. Der geringe Flurabstand zum Grundwasser bedingt eine ortsnahe Versickerung mit oberirdischem Zulauf. Ein Zulauf über Rohrsysteme, die zudem frostfrei mit einem Mindestgefälle verlegt werden müssen, führen zu notwendigen Geländeanhebungen. Das gilt auch für Einrichtungen der Vorreinigung des anfallenden Wassers. Es ist ein Flurabstand von der Sickersohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand MHGW von 1,0 m einzuhalten.

Die Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers sollte über Mulden mit belebten Bodenzonen erfolgen. Die anzusetzende Durchlässigkeit wird von der belebten Bodenzone in einer Stärke von 0,30 m mit $k_f = 1,0 \cdot 10^{-5}$ m/s bestimmt.

Die Versickerung des nicht verunreinigten Dachflächenwassers kann über unter den Gebäuden verlegten flachen Rigolenkörpern mit einer Durchlässigkeit von $k_f = 5,0 \cdot 10^{-5}$ m/s (örtlich nachzuprüfen) erfolgen. Eine Beeinträchtigung der Fundamentkörper ist bei dem sandigen Baugrund nicht zu besorgen.

Der Flächenbedarf der für die Versickerung notwendigen Flächen liegt bei etwa 10 % der Gesamtflächen.“

Da auf den Baugrundstücken ohnehin 20% der Flächen freigehalten werden müssen (max. GRZ 0,8) ist eine Versickerung jeweils Vorort möglich.

3. Planungsbindungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 weder im Freiraumverbund (Ziel 6.2) noch im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6). Die Gemeinde Wollin wird dem Strukturraum des Weiteren Metropolraumes zugerechnet (Ziel 1.1 LEP HR).

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung relevant (gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 14.08.2023):

- „Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen (GEH) an Zentrale Orte
Die Gemeinde Wollin ist gemäß des LEP HR nicht als zentraler Ort bestimmt und somit großflächiger Einzelhandel nicht zulässig. Sofern die beabsichtigte vorhabenbezogene Verkaufsfläche also 800 qm übersteigen sollte, wäre das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu bewerten, dem Ziel 2.6 LEP HR entgegenstehen würde. Im Falle großflächiger Nahversorgungsbetriebe ist u.g. Ziel Z 2.12 und bei Agglomerationen nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist u.g. Ziel Z 2.14 zu beachten. (vgl. hierzu Kap. 3.3 dieser Begründung)
- Ziel 2.12 – Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte
Sofern das beabsichtigte Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort sich in einem zentralen Versorgungsbereich befindet, wäre die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1500 qm nicht übersteigt und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.
- Ziel 2.14 - Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).
- Ziel 5.2 Abs. 1 — Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
Die geplante Erweiterungsfläche Süd liegt im Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet der Ortslage Wollin.
Für die Erweiterungsfläche Nord kann der Anschluss an ein Siedlungsgebiet dagegen nicht bestätigt werden, da im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1a „Gewerbegebiet Wollin“ bisher noch kein Siedlungsgebiet entstanden ist. Somit steht Ziel 5.2 LEP HR der Entwicklung dieser Erweiterungsfläche entgegen.“

Durch die Gemeinsame Landesplanung wurde durch Stellungnahme vom 23.01.2024 bestätigt, dass die Ziele der Raumordnung der Planung (Vorentwurf) nicht entgegenstehen.

In Bezug auf die Umsetzung von Wohnungen im festgesetzten Mischgebiet gilt zu beachten: Der Landesentwicklungsplan LEP HR weist Wollin nicht als zentralen Ort aus. Somit ist die Wohnbauentwicklung nur bis zur Eigenentwicklungsoption von "1 ha je 1.000 Einwohner" zulässig. Überschlagen sind das für Wollin etwa 8.000 qm zusätzlich

mögliches Netto-Wohnbauland (ohne Anrechnung zugehörigen Verkehrs- und Gartenflächen). Abziehen von der Eigenentwicklungsoption wären bisher nicht entwickelte Bebauungspläne für Wohnen, welche jedoch in Wollin nicht vorliegen. Es gibt im Ort Wollin zudem keine geeigneten Baulücken, sodass auch keine innerörtlichen Planungsalternativen bestehen. In dem etwa 23.000 qm großen Mischgebiet würden bei etwa hälftiger Ausnutzung durch Wohnbebauung und maximaler Ausnutzung der GRZ von 0,6 rechnerisch nur eine Grundfläche der Wohngebäude von etwa 6.900 qm möglich sein. Die Eigenentwicklungsoption würde somit eingehalten. Zu hinterfragen wäre dabei ohnehin jedoch, inwieweit Betriebswohnungen und Pflegewohnungen, welche hier vorrangig umgesetzt werden sollen, in der Planungsabsicht der Eigenentwicklungsoption des LEP HR umfasst werden, da diese keine klassische siedlungstechnische Erweiterung der Einwohner darstellen. Die Eigenentwicklungsoption muss bis 2029 genutzt werden, sonst verfällt sie.

Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft teilte mit Stellungnahme vom 18. Januar 2024 folgendes mit:

„Im nördlichen und östlichen Bereich liegt eine Überschneidung des Gewerbegebietes mit einem im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 festgelegten Vorranggebiet Landwirtschaft vor. In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodennutzung im Sinne der guten fachlichen Praxis (§ 17 Bundes-Bodenschutzgesetz) Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen (siehe Z 2.4).

Darüber hinaus liegt im südlichen Bereich eine Überschneidung des geplanten Gewerbegebietes mit einem im Regionalplanentwurf Havelland-Fläming 3.0 festgelegten Vorbehaltsgebiet Siedlung vor. In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu (siehe G 1.1).

Das genannte Vorranggebiet Landwirtschaft und das Vorbehaltsgebiet Siedlung sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.“

Hierzu nimmt die Gemeinde Wollin wie folgt Stellung:

„Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 ist noch nicht rechtswirksam. Ob es sich bei den Überschneidungen mit Bauflächen um die Erweiterungsflächen der Änderung des Bebauungsplanes oder um rechtskräftige Bauflächen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wollin“ von 1992 handelt, ist nicht ersichtlich. Rechtskräftige Bauflächen stünden dem Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 entgegen. Der Planungsansatz der neu ausgewiesenen Flächen verfolgt das öffentliche Interesse der planungsrechtlichen Schaffung von großflächigem, gewerblichen Bauland, welches in der Region erforderlich ist, um die wirtschaftliche Entwicklung der Region und ganz Brandenburg zu stärken. Die IHK Potsdam führt in ihrer Stellungnahme vom 31.01.2024 hierzu aus:

(...) Wie in der IHK Potsdam-Studie Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Potsdam- Mittelmark ausgeführt, verfügt der Landkreis über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit einem dichten Autobahnnetz jedoch über eine dementsprechenden unterdurchschnittliche Unternehmensstruktur. Insbesondere in den berlinferneren Regionen existieren noch große Potenziale, die zu mobilisieren sind. Dazu gehört auch das direkt an der Autobahnauf- und abfahrt Nr. 77 gelegene Gewerbegebiet in Wollin. Hier

existiert eine hervorragende Anbindung für den gewerblichen Verkehr. (...) Im Vorentwurf soll die Fläche des bisherigen B-Plans um 17,1 ha von 55,8 ha auf 72,9 ha vergrößert werden. Die Erweiterung wird von der IHK Potsdam sehr begrüßt. Sehr positiv wird die Ausweisung von 36,6 ha Industriefläche eingeschätzt, da bei dieser Flächenkategorie deutschlandweit ein Mangel existiert. Die Nachfrage nach großen, zusammenhängenden Industrieflächen ist auch in Brandenburg hoch und kann in vielen Regionen nicht bedient werden. Um die Ansiedlung von großen, modernen Industrieunternehmen am Standort zu ermöglichen, sollten weitere Industrieflächen ausgewiesen werden. Die Nachfrage nach zusammenhängenden Industrieflächen ab 20 ha ist besonders hoch. (...)

Die südliche Überschneidung mit dem Vorbehaltsgebiet Siedlung entspricht insofern den Planungszielen des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, als dass hier nun ein Mischgebiet festgesetzt wird und so die Bereitstellung von Mitarbeiter- sowie auch anteilig von dringend benötigten Pflegewohnungen planungsrechtlich ermöglicht wird.

3.2 Flächennutzungsplanung

Derzeit gibt es für die Gemeinde Wollin keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan bedarf somit gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

3.3 Auswirkungsanalyse Einzelhandel (Verträglichkeitsgutachten)

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde für das Einzelhandelsvorhaben ein Auswirkungsanalyse - auch Verträglichkeitsgutachten genannt - erstellt, um wesentlichen Beeinträchtigungen der Nahversorgung in den Nachbargemeinden auszuschließen sowie strukturverträgliche Kaufkraftbindung im Gebiet der Gemeinde Wollin zu gewährleisten (vgl. Anhang 4). Dieses kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis (S. 45ff):

„Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in Wollin geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Im Norden der Gemeinde Wollin ist in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle der A 2 die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² zzgl. Backshop geplant.
- Für den Vorhabenstandort im nördlich des Siedlungsbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Autohof besteht der Entwurf für die Änderung des betreffenden Bebauungsplanes. Die gesamte umliegende Fläche soll als Gewerbegebiet Wollin entwickelt werden (vgl. Entwurf Änderung des Bebauungsplanes 1a).
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens muss gutachterlich geprüft werden, ob die geplante Neuansiedlung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung in der der Gemeinde Wollin oder in Nachbarkommunen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würde.
- Ebenso wären bei einem großflächigen Einzelhandelsvorhaben die Ziele des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) einzuhalten.
- Da die Gemeinde Wollin weder als zentraler Ort bzw. grundfunktionaler Versorgungsschwerpunkt eingeordnet ist noch (zumindest nach heutiger Einschätzung) die Voraussetzungen für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches

gegeben sind könnte u. a. das landesplanerische Konzentrationsgebot (Ziele 2.6 sowie 2.12) nicht eingehalten werden.

- Da aber davon ausgegangen werden kann, dass der geplante Lebensmittelmarkt einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgung leisten wird, ist aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass die Genehmigungsfähigkeit über eine atypische Fallgestaltung/wohnnortnahe Versorgung abgeleitet werden kann.
- Im vorliegenden Raum sind die Distanzen zu den nächstgelegenen Versorgungsstandorten sehr groß. In Wollin selbst sowie den angrenzenden, Ortschaften (u. a. Wenzlow, Rosenau, Gräben), gibt es keine größeren eigenen Nahversorgungsangebote. Die Bevölkerung aus diesen Bereichen ist aktuell also darauf angewiesen das Angebot der weiter entfernt liegenden Versorgungszentren aufzusuchen.
- Erste Einkaufsmöglichkeiten sind in einer Fahrdistanz von etwa 15 Minuten erreichbar, z. T. müssen sogar längere Weg in Kauf genommen werden.
- Wichtigste Bedeutung für die Einwohner im perspektivischen Einzugsgebiet haben die Angebote in Ziesar und Brandenburg an der Havel. Auch die Kreisstadt Bad Belzig oder die kleineren Grundversorgungsstandorte in Wusterwitz, Görzke oder Golzow dienen den Einwohnern - dort, wo es keine eigenen Angebote gibt – als Einkaufsmöglichkeiten.
- Gekoppelt wird der Einkauf im Untersuchungsraum aufgrund der langen Anfahrtswege vermehrt mit anderen Tätigkeiten, wie Arbeitsweg, Arztbesuche, Behördengänge usw.
- Die Bevölkerung ist aufgrund der Distanzen überwiegend auf einen Pkw-gestützten Einkauf angewiesen.
- Angesichts der sehr geringen Siedlungsdichte in Wollin (rd. 30 EW/km²) und Wenzlow (rd. 26 EW/km²) und der hierdurch sehr weiten räumlichen Distanzen können als Nahbereich des Standortes aus fachgutachterlicher Sicht die Siedlungsbereiche von Wollin, Grüningen und Wenzlow eingeordnet werden. Zusammen beläuft sich das Einwohnerpotenzial in diesem rd. 2.500 m umfassenden Raum auf rd. 1.270 Einw.
- Das Einzugsgebiet setzt sich somit aus diesem Raum als Kerneinzugsgebiet (Zone 1) und einer Zone 2 aus den umliegenden peripher gelegenen Siedlungsbereichen ohne eigene Versorgungsangebote zusammen und beläuft sich auf insgesamt rd. 3.540 Einwohner – was eine relativ knappe Potenzialbasis darstellt.
- Für den geplanten Lebensmittelmarkt prognostiziert die BBE daher als Worst-Case-Szenario einen Planumsatz von insgesamt maximal rd. 4,0 Mio. € p. a. bzw. rd. 3,8 Mio. € p. a. im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich. Hinzu kommt noch der Backshop (nur Einzelhandelsfläche, nicht Café-/ Gastronomiefläche) mit einem Zielumsatz von etwa 0,2 Mio. € p. a. (nahversorgungsrelevant).
- In der Gesamtbetrachtung addieren sich die prognostizierten Umsätze (Lebensmittelmarkt & Backshop) auf rd. 4,2 Mio. € p. a. bzw. rd. 4,0 Mio. € für die nahversorgungsrelevanten Sortimente.
- Auf den erweiterten Nahbereich entfällt ein Umsatzanteil von rd. 53 % des prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatzes. Weitere 37 % entfallen auf die angrenzenden peripheren Siedlungsbereiche der Nachbarkommunen. Die diffusen Umsatzzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes (rd. 10 % des Umsatzes) sind auf die verkehrsgünstige Lage zurückzuführen.
- Es ergeben sich durch die Projektplanung Umlenkungseffekte v. a. an Standorten, die die Bevölkerung heute für den Lebensmitteleinkauf aufsucht. Dies sind zum

einen die nächstgelegenen Grundversorger sowie auch entfernter liegende, im Rahmen täglicher (Arbeits-)Wege oder gezielter Einkaufsfahrten (Großformate) angesteuerte Standorte.

- Gegenüber den umliegenden Gemeinden (z. B. Ziesar, Wusterwitz, Görkze, Golzow), die einen wichtigen Beitrag zur dezentralen Grundversorgung in der Region leisten, werden mit 3 - 6 % der Bestandsumsätze durchgängig unkritische Umverteilungseffekte ausgelöst, so dass die Funktionsfähigkeit dieser Standortlagen nicht in Frage gestellt werden muss. Faktische zentrale Versorgungsbereiche sind hier allerdings nicht zu identifizieren, die zugeschriebene Funktion liegt hier eindeutig im Bereich der wohnungsnahen Versorgung.
- In Bezug auf die untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche in Brandenburg an der Havel (HZ, NVZ) und Bad Belzig (HZ, NZ) sind mit 1 bis max. 2 % der Bestandsumsätze Werte von weit unter 10 % des aktuellen Umsatzes und damit durchgängig unkritische Umverteilungseffekte ausgelöst.
- Auch die Umlenkungen gegenüber den dortigen wohnortnahen Versorgungsstrukturen bewegen sich mit max. 5 % der Bestandsumsätze überwiegend auf einem niedrigen Niveau und ziehen keine Beeinträchtigung des Nahversorgungsnetzes nach sich.
- Aufgrund der überwiegenden Konzentration des Einzugsgebietes auf die Gemeinden Wollin und Wenzlow sowie die räumlich angrenzenden, peripheren Siedlungslagen (zusammen rd. 90 % des Umsatzes) sind wesentliche Marktwirkungen für die Nachbarkommunen und damit negative übergemeindliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung auszuschließen. Dargelegte Umlenkungseffekte beruhen in einer Umorientierung der Kundenströme und reduzierten Kaufkraftabflüssen der Einwohner aus diesen Bereichen.
- Die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Region wird durch die Planung mit eindeutigem Nahversorgungsbezug nicht eingeschränkt. Der größte Anteil des geplanten Umsatzes wird im Sinne einer verbesserten wohnortnahen Versorgung aus dem funktional zugeordneten Versorgungsbereich selbst stammen, so dass die Entwicklungsmöglichkeiten in den räumlich entfernt liegenden zentralen Versorgungsbereichen hiervon unberührt bleiben.
- Es ergibt sich mit der Projektplanung die Gelegenheit in einem bislang großräumig unterversorgten Bereich eine moderne und marktfähige Lebensmittelversorgung zu etablieren. Diese würde zu einer deutlich verbesserten wohnortnahen Versorgungssituation in Wollin und Wenzlow gerade auch für die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen beitragen. Erforderliche Fahrten an entfernter gelegene Standorte könnten reduziert und damit bestehende Kaufkraftabflüsse verringert werden.
- Die Projektplanung dient eindeutig der Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung in dem zugeordneten, erweiterten Nahbereich. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang die geringe Siedlungsdichte und die strategisch sinnvolle Lage zwischen den Siedlungsbereichen.
- Für das Planvorhaben kann aus gutachterlicher Sicht dementsprechend eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden, es unterliegt somit nicht den landesplanerischen Vorgaben. Die Vermutungsregel nach §11 Abs. 3 BauNVO kann widerlegt werden und es sind ebenso keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahen Versorgung in Wollin oder den Nachbargemeinden abzuleiten.“

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1a "Gewerbegebiet Wollin", verfolgt die Gemeinde Wollin folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gewerbegebiete und einem Industriegebiet
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet zur vorwiegenden Unterbringung von Mitarbeiter- sowie Pflgewohnungen.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für drei Sondergebiete für PV-Anlagen, Erneuerbare Energien und Einzelhandel / Feuerwehr / Ladesäulen
- Sicherung der Erschließung und der überörtlichen Versorgungsleitungen
- Berücksichtigung der Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes, des Klimaschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege

4.2 Umsetzungskonzept

Eine Ansiedlungsstrategie für nach Möglichkeit nachhaltige und zukunftsorientierte Unternehmen erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger und der Gemeinde Wollin.

Die Planungsabsichten bzw. planungsrechtlichen Zulässigkeiten der einzelnen Baugebiete sind dem nachfolgenden Kapitel 5 zu entnehmen.

Die Energieversorgung kann (zumindest anteilig) im Plangebiet selbst abgedeckt werden.

Es werden unterschiedliche Grünfestsetzungen getroffen, um die Bauvorhaben nachhaltiger zu gestalten.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entstehen im Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE), ein Industriegebiet (GI), ein Mischgebiet (MI), ein Sonstiges Gewerbegebiet (SO) „PV-Anlagen“, ein Sonstiges Gewerbegebiet (SO) „Erzeugung und Speicherung von erneuerbaren Energien“ sowie ein Sonstiges Gewerbegebiet (SO) „Einzelhandel, Feuerwehr, Ladesäulen“.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten folgende Nutzungen planungsrechtlich allgemein zulässig: Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise werden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten zugelassen.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sind in Industriegebieten folgende Nutzungen allgemein zulässig: Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen. Ausnahmsweise werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten zugelassen.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb dieser Teile des Gebietes zugelassen werden. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Zu den Anlagen für soziale Zwecke gehören auch Einrichtungen zur Kinderbetreuung (Kita).

Im Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel, Feuerwehr, Ladesäulen" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Einzelhandelsmärkte für die Nahversorgung, bauliche Anlagen der Feuerwehr, E-Ladesäulen sowie Nebenanlagen und Erschließungsanlagen zulässig. Die Einzelhandelsmärkte für die Nahversorgung dürfen eine Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 1.000 qm zuzüglich Backshop nicht überschreiten. Es sind mindestens 90 % der Verkaufsfläche mit Sortimenten für die Nahversorgung gemäß LEP-HR (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren; Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Bürozzwecke; Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel einschließlich Drogerieartikel; Bücher, Zeitschriften, Zeitungen,

Schreibwaren und Bürobedarf) vorzusehen. (textliche Festsetzung Nr. 2 b) Die einzelnen Nutzungsarten (Einzelhandel, Feuerwehr, Ladesäulen) wurden im Übrigen in einem Sondergebiet vereint, um räumliche Flexibilität für die Umsetzung insbesondere in Hinblick auf die Fragen der Größe der baulichen Vorhaben, der Erschließung sowie der Einbeziehung der hier vorliegenden Freihaltefläche für die überörtliche Gasleitung zu erhalten.

Im Sonstigen Sondergebiet "Erzeugung und Speicherung von erneuerbaren Energien" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2 a). Die Formulierung orientiert sich hierbei an den zulässigen Nutzungsarten nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB. Dementsprechend wären hier Nutzungen wie bspw. PV-Freiflächenanlagen, eine Biogasanlage, ein Wasserstoffwerk, ein Umspann- oder Speicheranlage usw. denkbar. Eine Windkraftanlage ist aufgrund der festgesetzten Höhenbeschränkung (etwa 20 m über Gelände) nicht umsetzbar, was Planungswille der Gemeinde Wollin ist.

Im Sonstigen Sondergebiet "PV-Anlagen" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Photovoltaikanlagen sowie alle dazugehörigen Nebenanlagen und Erschließungsanlagen zulässig. (textliche Festsetzung Nr. 2 c) Hier soll die vorhandene Nutzung soll planungsrechtlich gesichert werden. Bei einer möglichen gewerblichen Nutzung dieser Fläche würden zudem erhebliche Lärm-Auswirkungen zur nahegelegenen Wohnbebauung entstehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Gewerbegebiete, das Industriegebiet sowie die Sonstigen Sondergebiete wird eine Grundflächenzahl als Höchstmaß von 0,8 festgesetzt. Demnach darf 80 % des Baugrundstückes durch Haupt- oder Nebenanlagen versiegelt werden. Die festgesetzte GRZ entspricht den in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerten von 0,8 für Gewerbe- und Industriegebiete und Sonstigen Sondergebieten.

In der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 sind auch jegliche Nebenanlage, wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zu berücksichtigen. Die zulässige Grundfläche von 0,8 darf nicht überschritten werden (§19 Abs. 4 BauNVO).

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl als Höchstmaß von 0,6 festgesetzt, was dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert für Mischgebiete entspricht. Für die in §19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen darf die Grundflächenzahl bis höchstens 0,8 überschritten werden.

Für zeichnerisch festgesetzte Verkehrsflächen wird grundsätzlich eine GRZ von 1,0 angenommen, wobei im Rahmen der Umsetzung in der Regel immer auch noch unversiegelte Bereiche erhalten bleiben (z.B. durch Randstreifen, Versickerungsanlagen, offene Fugen, Rasengittersteine etc.).

Ein Erdwall im nördlichen Teil des Mischgebietes ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ I oder II) im Mischgebiet nicht zuzurechnen. Zwar erfordert die Aufschüttung eines Erdwalls ggf. eine Baugenehmigung, der Erdwall wird jedoch danach nicht mehr als „bauliche Anlage“ wahrgenommen und erfüllt nach der Begründung i.d.R. auch alle Funktionen des Naturhaushaltes. Nur wenn ein in der Grundfläche bis zu 10 m breiter Erdwall nicht der GRZ im Baugebiet angerechnet wird und die Umsetzung andere baulicher Anlagen so nicht beeinträchtigt wird, kann erreicht werden, dass durch den Vorhabenträger ein optisch ansprechender und ökologisch vorteilhafterer Erdwall anstelle einer gemäß Immissionsschutz alternativ möglichen Lärmschutzwand errichtet wird.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante – OK) richtet sich nach dem absoluten Wert über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016).

Die zeichnerisch festgesetzte Höhe von 70,0 m (NHN) im Industriegebiet entspricht einer höchstmöglichen, tatsächlichen Gebäudehöhe von etwa 30,0 m über dem gemittelten Geländeniveau im Baufeld. Im nördlichen Gewerbegebiet liegt die zeichnerisch festgesetzte Höhe bei 65,0 m (NHN), was einer max. Gebäudehöhe von etwa 25,0 m über Gelände entspricht. Im südlichen Gewerbegebiet und im nördlichen Teil des Mischgebietes liegt die zeichnerisch festgesetzte Höhe bei 54,0 m (NHN), was einer max. Gebäudehöhe von etwa 15,0 m über Gelände entspricht. Im südlichen Teil des Mischgebietes sowie im Sonstigen Sondergebiet "Einzelhandel, Feuerwehr, Ladesäulen" liegt die zeichnerisch festgesetzte Höhe bei 51,0 m (NHN), was einer max. Gebäudehöhe von etwa 12,0 m über Gelände entspricht. Es ist ersichtlich, dass die maximalen Gebäudehöhen zum Siedlungsgebiet Wollin hin abfallen, um das Ortsbild nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Dazu wird aus ortsbild-gestalterischen Gründen zusätzlich die Errichtung eines 5,0 m hohen, zu begrünenden Erdwall zwischen Mischgebiet und südlich angrenzender Ortslage festgesetzt, um die zukünftigen Bauten abzuschirmen.

Im Industriegebiet GI ist eine Höhe baulicher Anlagen bis OK 80,0 m über NHN im DHHN 2016 -also bis etwa 40 m über Gelände- zulässig, wenn für das Baugrundstück eine Grundflächenzahl (GRZ) von insgesamt 0,7 eingehalten wird (textliche Festsetzung 3 b). Damit soll dem von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark getroffenen Anregung gefolgt werden, wonach in Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. den Ressourcenschutz eher in die „Höhe statt in die Fläche“ gebaut werden sollte. Für das flächenmäßig größte Baugebiet im Plangebiet besteht damit die Möglichkeit, bis zu 10 % der versiegelbaren Fläche (also bis zu rund 37.000 qm) einzusparen. In der GRZ von „insgesamt“ 0,7 sind auch die Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO beinhaltet.

Im Sonstigen Sondergebiet "Erzeugung und Speicherung von erneuerbaren Energien" liegt die zeichnerisch festgesetzte Höhe bei 57,0 m (NHN), was einer max. Gebäudehöhe von etwa 20,0 m über Gelände entspricht. Damit soll eine übermäßige bauliche Höhe dieser Randfläche sowie auch die Umsetzung von Windkraftanlagen ausgeschlossen werden. Im Sonstigen Sondergebiet "PV-Anlagen" liegt die zeichnerisch festgesetzte Höhe bei 45,0 m (NHN), was einer max. Höhe baulicher Anlagen von etwa 6,0 m über Gelände entspricht. Dies entspricht der üblichen, maximalen Höhe von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Dachaufbauten (textliche Festsetzung 3 a). Unter technischen Dachaufbauten sind u. a. Lüftungsanlagen, Schornsteine oder Antennen zu verstehen. Die zulässige Höhe solcher Anlagen wird in der Bauausführung gemäß den landesbaurechtlichen Regelungen bestimmt.

Zahl der Vollgeschosse / Dachform

Die Zahl der Vollgeschosse wird nur im Mischgebiet festgesetzt, da nur hier „klassischer“ Geschoss(wohnungs)bau möglich ist und auch nur hier aufgrund der direkten Nähe zum Dorf eine Regelungserfordernis besteht. Im südlichen Teil des MI sind drei Vollgeschosse und im nördlichen Teil fünf (höchstmöglich) zulässig. Damit sollen der preiswerten Wohnraumschaffung und der Unterbringung von dringend benötigten Pflegewohnungen mehr Möglichkeiten gegeben werden. Für den nördlichen Teil des MI werden als verbindliche Dachform Flachdächer festgesetzt, um die Sichtbarkeit der Gebäude vom Dorf aus zu reduzieren.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Baugebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

Bauweise

In den Gewerbegebieten als auch dem Industriegebiet können Gebäude in abweichender Bauweise errichtet werden. Die sonst gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgegebene, maximale Länge der Gebäude darf somit 50 m überschritten werden.

Im Mischgebiet sowie in den Sonstigen Sondergebieten wird aufgrund der spezifischen Umsetzungsmöglichkeiten keine Bauweise festgesetzt, sodass hier keine planungsrechtlichen Vorgaben getroffen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Bei der Umsetzung der künftigen Bebauung sind die Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung einzuhalten.

Zur Landesstraße wird ein Abstand der Baugrenzen von 20 m und zur Autobahn ein Abstand von 40 m zur Fahrbahnkante festgesetzt um die jeweiligen gesetzlichen Anbauverbotszonen einzuhalten.

5.4 Verkehr

Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzende Straße Wenzlower Straße (L94) bzw. der bestehenden Zufahrtsstraße „Im Gewerbegebiet“. Die innere Erschließung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Je nach Abhängigkeit der Anzahl und Größe der angesiedelten Unternehmen werden innere Erschließungsstraßen oder Zufahrten unter Beachtung der verkehrsrechtlichen Bestimmungen angelegt. Ebenso werden die erforderlichen Stellplätze auf Ebene des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Weder die Gemeinde Wollin noch das Amt Ziesar verfügen über eine Stellplatzsatzung. Auch die genaue Festlegung der Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung. Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sollen dabei auch mit Geh- und

Radwegen ausgestaltet werden, da eine Mischverkehrsfläche aufgrund des Schwerlasttransportes ausgeschlossen ist.

Trotz intensiver Abstimmungsversuche mit dem Landesbetrieb Straßenwesen ist es nicht gelungen, eine Ausnahmeregelung außerhalb geschlossener Ortschaften für eine zusätzliche Zufahrt direkt von Landesstraße zum geplanten Einzelhandelsmarkt bzw. zur geplanten Feuerwehr zu finden. Dementsprechend müssen die Bereiche zwischen bestehender Zufahrt zum Autohof und Ortseingangsschild bzw. Ortsdurchgangsstein sowie auch nach Norden in Richtung Autobahn im Bebauungsplan als „Bereiche ohne Zufahrten“ festgesetzt werden. Die Erschließung durch den KfZ-Verkehr dieser Anlagen muss demzufolge „innerliegend“ erfolgen.

Im Süden des Plangebietes wird ein vorhandener Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ planungsrechtlich gesichert, um die Anbindung an die Siedlungsstruktur von Wollin zu verbessern. Zudem kann dieser Weg durch Rettungsfahrzeuge überfahren werden und dient so als möglicher zweiter Rettungsweg.

Die Erschließung des Mischgebietes soll auf Wunsch der Gemeinde von Südosten über die verlängerte Hauptstraße (sog. Heerstraße) erfolgen. Diese Straße muss dazu in Teilen ausgebaut werden. Zudem muss eine Grabenquerung errichtet werden. Im Bebauungsplan wurde hierzu eine (maximal) 15 m breite Verkehrsfläche als Zufahrt festgesetzt.

Autobahn und Landesstraße

Es werden die jeweiligen Anbauverbotszonen von 40 m zur Autobahn sowie 20 m zur Landesbaustraße durch die zeichnerische Festsetzung „Ausschluss baulicher Anlagen“ auch für Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sichergestellt. In der Anbauverbotszone zur Autobahn sind zwar nach Wunsch des Bundesgesetzgebers ausnahmsweise Solaranlagen zulässig, defacto ist in einem Streifen von etwa 25 m neben der Fahrbahn aber keine Bautätigkeit möglich (Fernmeldeleitungen, Wildzäune, Gefahrenabwehr...). In Abstimmung mit der Autobahn GmbH wird im Bebauungsplan innerhalb der Anbauverbotszone mit einem Abstand von etwa 25 m zum Fahrbahnrand eine Fläche für Nebenanlagen zur Zulässigkeit von Solaranlagen zeichnerisch festgesetzt. Auch ebenerdige Nebenanlagen können in Abstimmung mit der Autobahn GmbH hier unter Umständen zugelassen werden. (textliche Festsetzung Nr. 4 b) Die Anforderungen an die hier zulässigen Solarmodule sind in der nachfolgenden Planung zu beachten. Des Weiteren gelten folgende Hinweise der Autobahn GmbH:

„Während des Baus und dem künftigen Betrieb von Gewerbebetrieben dürfen Anlagen der Außenwerbung jeder Art, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt in jedem Einzelfall der straßenrechtlichen Zustimmung oder der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Überdies muss für die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen künftigen Bauflächen sichergestellt werden, dass von künftigen Betrieben und technischen Einrichtungen keine Emissionen ausgehen dürfen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 2 gefährden.“

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Industriegebietes ist ein mindestens 5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Sonstiges Sondergebietes "Erzeugung und Speicherung von erneuerbaren Energien" einzurichten, um so die Erschließung dieses Baugebietes zu sichern (textliche Festsetzung Nr. 5 b). Die genaue Verortung der Erschließungsstraße im Industriegebiet zum Sondergebiet hin bleibt zur Flexibilität der Bauvorhaben der Genehmigungsplanung überlassen.

Das Plangebiet wird von einer Gasleitungsstrasse und einer Hochspannungsleitung durchzogen ist. Die Leitungen sind jeweils auch mit einer Fläche für Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (GFL) gesichert, um den zuständigen Betreibern einen dauerhaften Zugang zu gewährleisten. Auf GFL-Flächen, welche in einem Baugebiet liegen, können Stellplätze und baurechtliche Nebenanlagen zugelassen werden, da diese im Falle einer Reparatur der Leitungen einfach entfernt werden können. Verkehrsflächen dürfen GFL-Flächen kreuzen. (textliche Festsetzung Nr. 5 a)

Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt (vgl. Anhang 5). Dieses kam zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Für das neue Gewerbegebiet Wollin werden die Verkehre ermittelt und zum bestehenden Verkehr addiert und untersucht. Die Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens erfolgt über die Bruttofläche. Im Ergebnis wird ein zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von 7.738 Kfz / 24h einschl. 602 Lkw / 24h für das Gewerbegebiet generiert plus 1.044 Kfz / 24h einschl. 166 Lkw / 24h. Entsprechend der ermittelten spezifischen Tagesganglinie entspricht das einem prognostizierten zusätzlichen Verkehr von 708 Kfz/h in der Frühspitzenstunde zwischen 07:00-08:00 Uhr und 846 Kfz/h zwischen 16:00-17:00 Uhr.

Es wird durch die geplante Nutzung, die Lage zur Randlage zu dem Brandenburg bzw. Metropolitan Berlin angenommen, dass sich die Hauptlast des zukünftigen Quell- und Zielverkehrsaufkommens über die L94 in Richtung Brandenburger Landkreise sowie Berlin orientiert über die Autobahn A2. Es wurde eine Verteilung des Verkehrs in Richtungen Norden über L94 von 85%, Süden von 15% Richtung Wollin und weiter nach Süden betrachtet.

Die Leistungsfähigkeiten des Knotenpunkts L94 / Im Gewerbegebiet wurden anhand der Verkehrsaufkommen- und Prognoseberechnung in den Spitzenstunden (...) ermittelt. Die Qualitätsstufe des IST-Planfalls bzw. Prognose-Planfall wird unter der Berechnung der Wartezeit mit der Stufe C in der Frühspitze und einer maximalen Wartezeit von 22,1 Sekunden im IST-Planfall bzw. 26,4 Sekunden im Prognose-Planfall, für die von „Im Gewerbegebiet“ linksabbiegenden Fahrzeuge in der Frühspitze prognostiziert. In der Spätspitze ist eine Leistungsstufe B (...), mit einer durchschnittlichen Wartezeit von 12,5 Sekunden im IST-Planfall und 15,3 Sekunden im Prognose-Planfall für die Linksabbiegenden vom Gewerbegebiet zu erwarten.

Für die Gewerbegebietszufahrt werden separaten Links- und Rechtsabbiegestreifen empfohlen. Für die von der Autobahn kommenden (auf L94) Linksabbieger wird trotz der zu erwartenden guten Leistungsstufe, aber wegen des hohen zukünftigen Lkw- Anteils und den daraus resultieren Rückstaulängen, empfohlen, die jetzige Spur von ca. 40 m auf ca. 50 m zu verlängern.“

Anmerkung: Die verkehrstechnische Untersuchung wird in Bezug auf das Mischgebiet derzeit nochmals überarbeitet und bis zum Beschluss bzw. zur Beteiligung der Behörden ausgetauscht. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Erhebliche Veränderungen zum Entwurfsstand vom Sept. 24 sind dabei nicht zu erwarten.

5.5 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 erstellt (vgl. Anhang 3). Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis (S. 19ff):

„Mit dem Bebauungsplan Nr. 1a „Gewerbegebiet Wollin“ der Gemeinde Wollin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben für Produktion und Logistik sowie weiteren Bauvorhaben, einen Einzelhandelsmarkt der Nahversorgung sowie Feuerwehrflächen, Flächen für umweltrelevante Maßnahmen und Flächen zur Erzeugung und Speicherung von erneuerbaren Energien geschaffen werden. Hinzu kommt noch ein Mischgebiet auf dem nicht störendes Gewerbe angesiedelt und (Betriebs-)Wohnungen errichtet werden sollen. Gemäß den §§ 8, 9 und 11 BauNVO werden dazu drei Gewerbegebiete ohne Einschränkungen der zulässigen Nutzungen sowie zwei Industriegebiete, ein eingeschränktes Gewerbegebiet und drei Sondergebiete festgesetzt. Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG sollen schädliche Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

Im vorliegenden Fall erfolgte eine Geräuschkontingentierung entsprechend der DIN 45691 für den Planbereich des B-Plan 1a mit 3 Sondergebieten und 5 Teilgebieten. Hier war sicherzustellen, dass die geplanten Industrie- und Gewerbeflächen sowie Sondergebiete unter Beurteilung der Gesamtbelastung der Geräuschimmissionen nach TA-Lärm in der sensiblen Nachbarschaft zu keinen Überschreitungen führen. Somit wurde sichergestellt, dass im Zuge der Änderung des B-Plan 1a Konflikte durch Schallimmissionen zwischen den geplanten Nutzungen und der Nachbarschaft vermieden werden.

Die Berechnung der Emissionskontingente erfolgte mit dem Programmsystem SOUNDPLAN (Version 9.0) auf der Grundlage der DIN 18005 und der DIN 45691. Die Emissionskontingente werden in ganzen Dezibel festgelegt.

Im Ergebnis der vorliegenden Geräuschkontingentierung können Anlagen und Einrichtungen auf den Teilgebieten errichtet und betrieben werden, sofern sie die nachstehenden Emissionskontingente nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Teilgebiet	Fläche [m ²]	LEK, tags	LEK, nachts
SO-1 <i>SO Erzeugung und Speicherung von ern. Energien</i>	15.430,9	55	40
SO-2 <i>SO Einzelhandel, Feuerwehr, Ladesäulen (Nord)</i>	5.311,6	51	35
SO-3 <i>SO Einzelhandel, Feuerwehr, Ladesäulen (Süd)</i>	5.823,5	50	35
TG-1 <i>Industriegebiet GI (nordwestlich der Gasleitung)</i>	313.083,7	59	45
TG-2 <i>Gewerbegebiet GE (Nord)</i>	43.470,3	55	41

TG-3 <i>Gewerbegebiet GE (Mitte)</i>	131.418,3	53	36
TG-4 <i>Gewerbegebiet GE (Süd)</i>	33.136,1	54	36
TG-5 <i>Industriegebiet GI (südöstlich der Gasleitung)</i>	6.804,7	63	42

Anm.: Die kursiven Beschriftungen in der Tabelle wurden zum besseren Verständnis ergänzt. Die Abgrenzung der Teilgebiete ist S. 12 der Geräuschkontingentierung zu entnehmen.

Mit den festgesetzten Emissionskontingenten der Teilgebiete erfolgte unter Ansatz einer kontinuierlichen Einwirkdauer in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht mittels Ausbreitungsrechnung der Planwertevergleich an den einzelnen beurteilungsrelevanten Immissionsorten. Mit Einhaltung der Immissionskontingente an den umliegenden nächstgelegenen beurteilungsrelevanten Immissionsorten wurde der Nachweis erbracht, dass die festgesetzten Emissionskontingente auf den Sondergebieten 1-3 und Teilgebieten 1-5 geeignet sind, die Planwerte einzuhalten.

Im Anhang 1 (zum Gutachten) werden Unterschreitungen der Immissionskontingente ausgewiesen. Um diese Reserven optimal auszunutzen wurden Zusatzkontingente nach DIN 45691 festgesetzt. Diese sind nachstehend aufgeführt. Für Immissionsorte in den ausgewiesenen Richtungssektoren A bis F außerhalb des Plangebietes darf das Emissionskontingent (L_{EK}) der einzelnen Teilgebiete um das jeweilige Zusatzkontingent ($L_{EK,ZUS}$) erhöht werden.

Sektor	Beginn	Ende	EK _{,zus,tags}	EK _{,zus,nachts}
A	325	160	14	14
B	160	177	2	4
C	177	188	1	2
D	188	200	2	2
E	200	216	0	0
F	216	325	4	3

Ein Einzelnachweis für ein lärmrelevantes Vorhaben im kontingentierten Plangebiet des B-Plan 1a erfolgt separat im bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren. Bei einer lärmrelevanten Änderung oder Neuansiedlung im Plangebiet ist durch eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose nach Anhang 2.3 der TA Lärm nachzuweisen, dass die Immissionsanteile für den konkreten Planfall des Vorhabens eingehalten werden können. Bei Überschreitung der zulässigen Immissionsanteile sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen oder das zu beurteilende Grundstück zu vergrößern.“

Gemäß den gutachterlichen Empfehlungen auf S. 17 wurden die Anforderungen an den Schallschutz im Bebauungsplan in die textliche Festsetzung Nr. 8 aufgenommen.

Zur Abschirmung der schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Mischgebiet ist am nördlichen Rand des Mischgebietes innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Nebenanlagen "Schallschutz" ein Erdwall oder eine Schallschutzwand mit jeweils mindestens 5,0 m Höhe zu errichten. (textliche Festsetzung Nr. 9). Aus Sicht des Immissionsschutzes ist dabei im Übrigen unerheblich, ob es sich um einen Erdwall oder eine Lärmschutzwand handelt (siehe auch Kap. 5.2, GRZ, letzter Absatz).

5.6 Grünordnung

Gräben / Erhaltung von Gehölzen

Nördlich und östlich im Plangebiet befinden sich Gräben, die erhalten werden sollen. Es werden hier öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gräben“ festgesetzt.

Rund um die Gräben werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt um die Vielzahl der Bäume in diesen Bereichen zu erhalten und so das Erscheinungsbild der Gräben zu wahren. Hier ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 a der Vegetationsbestand zu erhalten und bei Abgang mit standortgerechten Arten zu Ergänzen bzw. zu ersetzen. In Kap. 6.5.1 (Umweltbericht) sind entsprechende Pflanzlisten zu finden. Wege und Zufahrten sind hier ausnahmsweise zulässig.

Mindestens an einer Seite der Gräben ist 5 m breiter Bewirtschaftungsstreifen für den Wasser- und Bodenverband zugänglich zu halten.

Gehölzflächen / Anpflanzungen von Gehölzen / Erdwall

Im Norden und Osten des Plangebietes werden zwei Randflächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ festgesetzt. Diese stehen so dem Naturhaushalt zu Verfügung. Es sind hier gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 a heimische, standortgerechte Sträucher (vgl. Pflanzliste in Kapitel 6.5.1 der Begründung) anzupflanzen und zu erhalten. Dies dient der optischen Abschirmung und dem Artenschutz.

Im Süden des Geltungsbereichs ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erdwall festgesetzt, um das Gebiet optisch von der Siedlungsstruktur zu trennen. (textliche Festsetzung Nr. 6 e) Im Norden des Mischgebietes ist ein Erdwall aus Immissionsschutzsicht möglich. (textliche Festsetzung Nr. 9) Die Erdwalle sind mit heimischen, standortgerechten Bepflanzungen zu begrünen.

Anpflanzungen in den Baugebieten

Pro angefangene 2.000 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum (vgl. Pflanzliste in Kap. 6.5.1 im Umweltbericht) neu zu pflanzen und zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 6 c). Bei überschlägig etwa 650.000 qm Baugebietsflächen (vgl. Kap. 5.7) wären in Summe somit rechnerisch rund 320 Bäume auf den einzelnen Baugrundstücken verteilt im Plangebiet zu pflanzen.

Entlang von Grundstücksgrenzen sind 3-reihige, mindestens 5,0 m breite Hecken mit heimischen, standortgerechten Arten anzupflanzen und zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 6 d). Diese Festsetzung wurde sinngemäß aus dem Ursprungsplan übernommen und dient der optischen Abschirmung sowie dem Artenschutz. Bei Grundstücksgrenzen entlang von Fernstraßen sind die gesetzlichen Vorschriften zu beachten (Freihaltezone an Landesstraßen und Autobahnen)

Sonstige grünordnerische Festsetzungen

In dem räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von Fußwegen sowie PKW-Stellplatzflächen, auf denen der Eintrag von grundwassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 4 a). Die Minimierungsmaßnahme hält den Versiegelungsgrad geringer und stellt so sicher, dass hier Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben.

Dachflächen von Hauptanlagen sind überwiegend zu begrünen und/oder überwiegend mit Anlagen der erneuerbaren Energietechnik zu versehen (textliche Festsetzung Nr. 7 a). Das dient dem Klimaschutz.

Gemäß der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark dürfen bauliche Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten (textliche Festsetzung Nr. 7 b). Die Verwendung von Stacheldraht ist aus Tierschutzgründen ausgeschlossen. Um die Barrierewirkung für wildlebende Kleintiere zu mindern und die Funktionsfähigkeit des Biotopverbundes zu gewährleisten, muss die Einfriedungs-Unterkante mindestens 20 cm über der Geländeoberkante liegen oder die Einfriedung im bodennahen Bereich entsprechend große Maschenweiten haben. Ausnahmen von den zuvor genannten Regelungen können im Einzelfall z.B. bei streng zu sichernden Arealen zugelassen werden.

Im Südwesten des Plangebietes wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt, um die derzeitige Nutzung (Blumenwiese) hier zu sichern. Zudem würden bei einer möglichen gewerblichen Nutzung dieser Fläche erhebliche Lärm-Auswirkungen zur nahegelegenen Wohnbebauung entstehen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung der Außenanlagen nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Dies ist nicht im Bebauungsplan festsetzbar und soll durch den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert werden.

5.7 Flächenübersicht

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

Flächen	derzeitiger Bestand	Ursprungsplan 1992	Planung
Geltungsbereich	73,1	56,1	73,1
Industriegebiet	0,0	0,0	36,9
Gewerbegebiet Nord	ca. 2,5	ca. 44,0	19,8
Gewerbegebiet Süd	0,0	0,0	3,5
Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel, Feuerwehr, Ladesäulen“	0,0	0,0	1,8
Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“	ca. 1,4	0,0	1,4
Sonstiges Sondergebiet „Erzeugung und Speicherung von erneuerbaren Energien“	0,0	0,0	2,1

Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 1,3	ca. 4,0	1,3
Geh- und Radweg	ca. 0,2	0,0	0,2
Öffentliche Grünfläche „Gräben“	ca. 17,5	ca. 10,0	17,5
Öffentliche Grünfläche „Wiese“	ca. 1,4	0,0	1,4
Öffentliche Grünfläche „Gehölzfläche“	0,0	0,0	0,5
Öffentliche Grünfläche „Erdwall“	0,0	0,0	0,5
Landwirtschaftliche Fläche	ca. 50,0	0,0	0,0

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Wollin in unmittelbarer Nähe zur Autobahn. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Änderungsbereich alle Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1a "Gewerbegebiet Wollin" mit einer Größe von rund 54,3 Hektar. Im Erweiterungsbereich sind die Flurstücke 13, 16, 17, 18, 54, 77, 78, 79 (tlw.), 81/1 (tlw.), 81/2 (tlw.), 82 (tlw.), 83 (tlw.), 84 (tlw.), 85 (tlw.), 86 (tlw.), 87 (tlw.), 88 (tlw.), 94 (tlw.) und 95 (tlw.) der Flur 13 der Gemarkung Wollin einbezogen.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordosten durch Felder und im Nordosten durch die Autobahn A2 ,
- im Osten durch Felder bzw. durch Gräben,
- im Süden durch einen Gewerbebetrieb und Wohnbebauung sowie
- im Südwesten durch die Wenzlower Str. (L94) bzw. durch Wald.

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gewerbe- und auch Industriebetrieben zu schaffen. Des Weiteren sollen ein Mischgebiet sowie drei Sondergebiete für PV-Anlagen, Erneuerbare Energien sowie Einzelhandel / Feuerwehr entwickelt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bauvorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Inhalte und Inhaltstiefe des Umweltberichtes sind entsprechend den Regelungen des Anhangs zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB formuliert.

6.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachgesetze

Der Umweltbericht muss die 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, darstellen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Diese Aussagen werden, soweit von Belang, themenbezogen in den Kapiteln des jeweiligen Umweltbelangs aufgegriffen.

Themenübergreifende Aussagen finden sich in folgender Tabelle.

Fachgesetz	Schutzgut	Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung
Baugesetzbuch	Menschen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Boden Wasser Klima / Luft Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	generell Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch und seine Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen

	Boden Fläche	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
	Landschaft Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach BNatSchG) Bauleitpläne sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenen Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen
	Klima	Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung tragen
Bundesnatur- schutzgesetz Brandenburgi- sches Natur- schutzausfüh- rungsgesetz	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Landschaft	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich(...)so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschl. ihrer Lebensstätten zu erhalten und Austausch, Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen
	Boden Klima / Luft Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können, Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen sowie wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweilige Funktion im Naturhaushalt zu erhalten
	Landschaft Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Zu dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historische Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren sowie zum Zwecke der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.
Bundesimmissi- onsschutzgesetz Bundesimmissi- onsschutzverord- nungen	Menschen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Boden Wasser Klima / Luft Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u. a. Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen
Bundesboden- schutzgesetz	Boden	Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen
Brandenburgi- sches Abfall- und Bodenschutzge- setz	Boden Fläche	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktionen

		Vorsorglicher Schutz vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen
Wasserhaushaltsgesetz Brandenburgisches Wassergesetz	Wasser	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird, steigende Schadstoffkonzentrationen umgekehrt werden, ein guter mengenmäßiger und guter chemischer Zustand erreicht wird Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten bzw. bei überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls auszugleichen
Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Denkmäler sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen
TA Luft	Klima / Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen
TA Lärm	Menschen	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen
DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“	Menschen	Ausreichender Schallschutz als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung, Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung
Bundeswaldgesetz Waldgesetz des Landes Brandenburg	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Menschen Klima / Luft Wasser Boden Landschaft	Erhaltung, erforderlichenfalls Vermehrung des Waldes wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) Nachhaltige Sicherung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung
Kreislaufwirtschaftsgesetz	Menschen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Boden Wasser Klima / Luft	im Grundsatz

Fachplanungen

Beurteilung von Eingriffen

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung der Planinhalte dieses Bebauungsplanes stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu

unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG). Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der als erheblich ermittelten Beeinträchtigungen sind in einer Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung darzulegen, welche den Anforderungen des § 17 Abs. 4 BNatSchG entspricht. Die sachgerechte Bilanzierung muss auf fachlich anerkannter Methodik fußen. Als Grundlage für die Bilanzierung wird die „HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg“ (2009) herangezogen werden.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Die Verbote des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Störungsverbot

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens

kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor. (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

Die Belange des besonderen Artenschutzes wird eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse erstellt. Die Ergebnisse werden zukünftig in Kap. 6.3.1.2 dargestellt.

Baumschutzsatzung der Gemeinde

Das Amt Ziesar besitzt keine eigene Baumschutzsatzung, daher ist die Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 zugrunde zu legen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass für die im bzw. am Plangebiet vorhandene Gehölze die einschlägigen Bestimmungen zum Baumschutz und zum anerkannten Stand der Technik (u.a. DNI 18920 -und ZTV-Baumpflege - in der jeweils geltenden Fassung, Richtlinie für die Anlagen von Straßen, Teil: Landschaftspflege Abschnitt 4: RAS-LP 4) eingehalten werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestandes, orientiert sich die Planung mit Sicherung eines ausreichend großen Abstands am vorhandenen wertgebenden Baumbestand, um diesen zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

Fällungen werden auch im Rahmen der Erschließung der Planungsfläche und der Medienerschließung vermieden.

Dies gilt auch für die geschützten Alleebäume an der Wenzlower Straße.

Die vorhandenen Bäume an den Gräben werden planungsrechtlich gesichert. Baumfällungen sind derzeit nicht vorgesehen.

Räumliche Gesamtplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trat am 1. Juli 2019 in Kraft und legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest. Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region 2019 weder im Freiraumverbund (Ziel 6.2) noch im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6). Die Gemeinde Wollin wird dem Strukturraum des weiteren Metropolraumes zugerechnet (Ziel 1.1 LEP HR).

Durch die Gemeinsame Landesplanung wurde mittels einer vorherigen Zielfrage am 14.08.2023 eine Stellungnahme abgegeben. Die dabei benannten Ziele sind in Kap. 3.2 aufgeführt.

- Grundsatz 6.1 Abs. 1 und 2 LEP HR - Freiraumentwicklung: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen; besonderes Gewicht landwirtschaftlicher Bodennutzung gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen;

Landschaftsplanung

Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro)

Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (heute MLUK/2001).

Aufgabe des Landschaftsprogramms ist es, die landesweiten Belange (Ziele) des Naturschutzes aufzuzeigen. Für die Naturschutzbehörden zur Bewertung der eigenen Ziele;

für alle anderen Behörden und öffentlichen Stellen als Voraussetzung für die Berücksichtigung der landesweiten Belange des Naturschutzes bei ihren eigenen Planungen und Maßnahmen. Kernstück des Landschaftsprogramms sind die landesweiten Entwicklungsziele zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, zu umweltgerechten Nutzungen für ein landesweites Schutzgebietssystem und zum Aufbau des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“.

Widersprüchlichen Planungsabsichten bestehen nicht.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Die Grundzüge der Planung finden im Landschaftsrahmenplan dahingehend Erwähnung, als umfassende Entwicklungsziele und Maßnahmen für Schutzgüter wie Boden, Wasser, Klima oder Arten- und Lebensgemeinschaften formuliert werden. Die Ziele des Landschaftsrahmenplanes werden, wenn von Belang, bei den jeweiligen Schutzgutbetrachtungen berücksichtigt.

Sonstige Fachplanungen

Weitere planungsrelevante Ziele oder Hinweise anderer Fachplanungen liegen nicht vor.

6.2 Wirkfaktoren des Vorhabens und ihre Umweltrelevanz

6.2.1 Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen entstehen durch Baufahrzeuge und den Betrieb auf der Baustelle. Die visuellen Beeinträchtigungen sind zeitlich befristet und finden zumeist unter der Woche statt. Sie werden daher als nicht erheblich bewertet.

6.2.2 Anlagebedingte Wirkungen

Der Bebauungsplan sieht die Anpflanzung von Hecken und Bäumen vor. Im südlichen Randbereich ist konventionelles Wohnen vorgesehen. Bestehende Baum- und Gehölzreihen bilden das Gebiet in den Landschaftsraum ein. Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sind nicht zu erwarten.

6.2.3 Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit werden im Rahmen der Zulassungsgenehmigungen geregelt und sind insofern nicht zu erwarten.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

6.3.1.1 Schutzgut Mensch

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen. Relevant sind hierbei die Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungs- und Freizeitfunktion.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Ortslage. „Wohnen“ ist zukünftig nur im Rahmen der innerbetrieblichen Anforderungen gem. Festsetzungen möglich.

Die begrünten östlichen Randbereiche dienen der ortsnahen Erholung.

6.3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope und Biotopverbund

Tiere

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die biologische Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), der Naturhaushalt (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit von Natur und Landschaft und der Erholungswert zu schützen und im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt für den Verursacher, „vermeidbare Beeinträchtigungen ... zu unterlassen“. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffsregelung hinsichtlich des notwendigen Ausgleichs abwägend zu prüfen.

Nicht abwägbare sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.

Hiernach ist es verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, ohne besonderen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie wildlebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen sowie deren Bestände zu verwüsten. Weiterhin sind Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten geschützt. Sie dürfen nicht ohne besonderen Grund beeinträchtigt oder zerstört werden.

Von Frühjahr bis Spätsommer 2024 wurde dazu durch die Arbeitsgemeinschaft VORLAND Landschafts- und Freiraumplanung Dipl.-Ing. Susanne Geitz, Wulkenow und Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. (FH) D. Meisel, Neuruppin das Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln entsprechend der üblichen Methodensstandards ermittelt und mögliche Vorkommen oder Beeinträchtigung von Gefäßpflanzen, Wirbellosen, Amphibien, Reptilien und weiterer Säugetiere überprüft und bewertet (vgl. Anhang 1). Die Ergebnisse dienen der Bewertung des Geländes, als Basis für eine Konfliktanalyse und als Grundlage für Maßnahmen zur Berücksichtigung geschützter Arten.

Pflanzen

Als potentielle natürliche Vegetation würde im Planbereich ein Hainrispengras-/Waldreitgras-Winterlinden- Hainbuchenwald entstehen (Quelle: LRP).

Die Bestandserfassung der Biotope erfolgte im Rahmen einer Geländebegehung im August 2023 auf Grundlage der „Biotopkartierung Brandenburg“ (LUA 2007).

Als Kriterium zur Beurteilung der naturschutzfachlichen Bedeutung der erfassten Biotope wurden die Natürlichkeit, die Gefährdung und Seltenheit, die Vollkommenheit und die Wiederherstellbarkeit des Biotoptyps bewertet.

Nachfolgend erfolgt eine kurze Übersicht zum Vegetationsbestand:

Der Geltungsbereich wird überwiegend als landwirtschaftliche Produktionsfläche genutzt. Dadurch unterliegen die Ackerflächen vermutlich einem kontinuierlichen Fruchtfolgewechsel. Im Nordwesten ist Grünlandwirtschaft.

Alle Gräben sowie der nordöstliche Grenzweg sind zum Teil durch eindrucksvolle Gehölze geprägt. Dies gilt besonders für den südöstlichen Bereich. Hier wachsen grabenbegleitend alte Exemplare von Linden, Eichen, Weiden, Robinien und Birken. Der Anteil an liegendem Totholz ist recht groß. In der Verlängerung des Weges nach dem Abwinkeln des Wendegrabens stehen auch hochwertige Obstbäume.

Im weiteren Verlauf des Wendmarkgrabens und seiner Seitenarme stehen ausgewachsene Erlen, zumeist in Doppelreihen. Alle Gehölzstrukturen werden von gut ausgeprägter Saumvegetation begleitet. Auch die Grabenvegetation besitzt eine hohe Vielfalt.

Für den regionalen Biotopverbund besitzen die Gehölzreihen innerhalb und entlang des Plangebiets große Bedeutung.

Es liegt kein Wald nach Forstrecht innerhalb des Geltungsbereiches.

6.3.1.3 Schutzgut Wasser

Innerhalb der Niederung im nord- und mitteldeutschen Lockersteinsgebiet ist der Geltungsbereich Teil des Brandenburgischen Urstromtals.

Im Plangebiet befindet sich ein weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter (GWL 1.1) der Niederungen und Urstromtäler, der nach Osten abfließend bei 36 – 39 m ü. NHN liegt. Sein Rückhaltevermögen gegenüber Schadstoffen ist sehr gering. Die Verweildauer des Sickerwassers beträgt oft nur wenige Tage. Der zweite Grundwasserleiter liegt in einer Tiefe von 40 – 10 m unter Flur. (Quelle: Karten des LGBR)

Gem. Bodengutachten (Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide, Stand 19.08.2023) wurde bei den Probebohrungen das Grundwasser in Tiefen von 1,10 – 1,90 m angeschnitten (entspricht 36,04 - 37,55 m ü. NHN). Im April 2024 wurden etwa 0,50 - 0,60 m höhere Grundwasserstände als Folge der starken Niederschläge der letzten Monate verzeichnet.

6.3.1.4 Schutzgut Fläche und Boden

Fläche

Mit der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG, 08.09.2017) wurde die „Fläche“ als neues zu betrachtende Schutzgut aufgenommen. Dabei wird die funktionale Bedeutung von Flächen für die restlichen Schutzgüter (Boden, Biotope, Wasser, Klima, Landschaftsbild) betrachtet. Im Wesentlichen ist beim Schutzgut Fläche ein Minimierungsgebot, ähnlich der Bodenschutzklausel zu verfolgen. Der Verbrauch und die Neuversiegelung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

Grundsätzlich können Flächennutzungen in „versiegelt“, „teilversiegelt“ und „unversiegelt“ unterschieden werden. Als Kriterien für die Bedeutung der Fläche können

- der Natürlichkeitsgrad
- die Zuordnung zu bodenbezogenen Sonderstandorten oder
- das Ertragspotential

herangezogen werden.

Es handelt sich hier weitgehend um landwirtschaftliche Flächen. Das vorhandene Gelände ist nahezu eben und ist durch ein Grabensystem melioriert. Als Wald genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Das Gelände fällt von etwa 39 m ü. NHN an der L94 in Richtung Südosten auf etwa 37 m ü. NHN.

Boden

Überwiegend finden sich innerhalb des Geltungsbereiches Ablagerungen der Urstromtäler inklusive ihrer Nebentäler, sog. Talsand. Dieser ist meist fein- bis mittelkörnig mit geringen Kiesbeimengungen. Auch Sande anderen Ursprungs (periglaziale oder fluviatile Ablagerungen) finden sich auf Teilflächen.

Am östlichen Rand findet sich eine kleine Fläche aus Sand-Humus-Mischbildungen, eventuell sind dies dünne Lagen von Mude und verschwemmtem Torf über Ablagerungen in einen verlandeten See/Teich.

Die Bodenuntersuchungen ergaben einen konstanten Oberbodenhorizont in einer Schichtstärke von 0,25 - 0,60 m (im Mittel 0,30 m). Darunter wurden nichtbindige Sande in überwiegend mitteldichter Lagerung bis zur Endteufe von 6,00 m erkundet. Vereinzelt wurden Linsen gemischtkörniger Böden angetroffen.

Die Dicke des Oberbodens beträgt im Mittel 40 cm.

Die Bodenwertzahlen liegen im unteren mittleren Bereich (20-50 v.100).

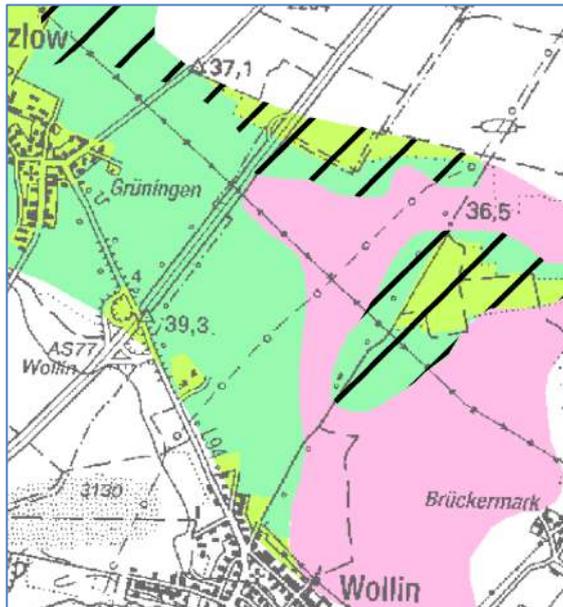


Abb.: „Besondere Böden: grün: Gleye unter Ackernutzung
lila: Moore mit hohem Sanierungsbedarf, sonstige Moore (Quelle LRP)

6.3.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem westlichen, vorwiegend atlantisch-maritimen und dem östlichen, stärker kontinental beeinflussten Binnenlandklima. Charakteristisch sind warme Sommer- und kalte Winterperioden. Für das Klima ist eine lange Vegetationsperiode sowie das Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird, charakteristisch.

Insbesondere die Gehölzflächen besitzen Bedeutung für das Mikroklima.

6.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Die Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen sind als Haupteinheitengruppe Teil des Ostdeutschen Platten- und Heidelands. Der Brandenburger Teil der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen deckt sich im Wesentlichen mit dem als Mittlere Mark bezeichneten Naturraum (Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands 1961).

Wollin ist als Landgemeinde mit knapp 1000 Einwohnern eines von drei Zentren im Amt Ziesar (Amt Ziesar). Es liegt zwischen den Ausläufern des Landschaftsschutzgebietes Hoher Fläming und dem Rand des Baruther Urstromtals.

Die nahezu ebene Fläche wird im Osten und Norden von Gehölzreihen geprägt. Im Westen bildet die A2 eine deutliche Begrenzung.

6.3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Zum Vorkommen von Kultur- und Sachgütern liegen zur Zeit keine Erkenntnisse vor.

6.3.1.8 Wechselwirkungen

Unter Wechselwirkungen im Wirkungsgefüge versteht sich ein Verhalten der Natur, dass alle Rückkopplungen, Verlagerungen oder Selbstregulative der separierten Schutzgüter innerhalb eines Ökosystems betrachtet.

Auch augenscheinlich geringfügige Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch Auswirkungen einer Planung können auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge treffen.

6.3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird schutzgutbezogen dargestellt.

6.3.2.1 Schutzgut Mensch

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen. Relevant sind hierbei die Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungs- und Freizeitfunktion. Der Geltungsbereich liegt zwischen der Ortslage Wollin und der Autobahn 2.

6.3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Ergebnis der Erfassungen (s. Kap. 6.3.1.2) konnten insgesamt 50 Vogelarten innerhalb der untersuchten Flächen bzw. daran angrenzend beobachtet werden. Im Ergebnis wurden mehrere Halb-/Offenland-Brutvogelarten ermittelt, sowie ein Fischadlerhorst, für die voraussichtlich ein Revierverlust durch das Vorhaben eintreten wird.

Als weitere relevante Arten wurden Zauneidechsen und Amphibien erfasst, die sich auf angrenzenden Habitaten außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Durch Schutzmaßnahmen ist zu verhindern, dass diese Arten in die Baustelle einwandern können.

Die weiteren Artengruppen bzw. Arten wurden anhand ihrer artspezifischen Habitatansprüche bewertet, sie konnten hinsichtlich einer Beeinträchtigung durch das Vorhaben als nicht relevant ausgeschlossen werden.

6.3.2.3 Schutzgut Fläche / Boden

Aus dem Bodengutachten (Geotechnischer Bericht Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide, Stand 19.08.2023) (Anhang 2)

- Straßenkörper/Gebäude können nach Abtrag der vorhandenen Oberböden und Auskoffern des überschüssigen Bodens in den dort anstehenden nichtbindigen Sanden flach geründet werden.
- Anstehende humose Auffüllungen sind abzutragen und gemäß § 202 BauGB durch separate Lagerung in nutzbarem Zustand zu erhalten. Dieser Aushub kann für den

Wiedereinbau im Bereich der Gründung und der Arbeitsraumverfüllung nicht verwendet werden.

6.3.2.4 Schutzgut Wasser

Wasserhaltungsmaßnahmen sind i. d. R. immer auszuführen, wenn der tatsächliche Grundwasserspiegel weniger als 30 cm unterhalb der Aushubsohle ansteht und aufgrund dieses hohen Wasserstandes eine ordnungsgemäße Nachverdichtung der Aushubsohle nicht möglich ist. Das tatsächliche Erfordernis für Wasserhaltungsmaßnahmen ergibt sich aus dem jeweiligen aktuellen Wasserstand und dem notwendigen Flurabstand unterhalb der Aushubsohle, um den empfohlenen Verdichtungsgrad von $DPr \geq 97/98$ % zu erreichen. (s. auch (Geotechnischer Bericht Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide, Stand 19.08.2023)

Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Versickerung von Niederschlagswasser muss die wasseraufnehmende Schicht eine genügende Mächtigkeit und ein ausreichendes Schluckvermögen aufweisen. Im Versickerungsgutachten (Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide, Stand 2023) wird folgendes empfohlen. „Es bieten sich versickerungstechnisch die Errichtung von Sickermulden an. Auf diese Weise erfolgt die Schaffung von Speichervolumen (Retentionserhöhung), eine mechanische Reinigung sowie eine mikrobiologische Reinigung der schwach belasteten Niederschlagswässer über eine belebte Bodenzone. Versickerungsrelevant sind die anstehenden nichtbindigen, durchlässigen Sande. Bei der Planung der Zuläufe ist zu beachten, dass der erforderliche Abstand von der Sohle der Sickereinrichtung zum MHW von $\geq 1,0$ m eingehalten wird. Bedingt durch die vorhandenen geologischen Verhältnisse kann eine Geländeerhöhung erforderlich werden.“

6.3.2.5 Klima / Luft

Signifikante negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

6.3.2.6 Schutzgut Landschaft

Die nahezu ebene Fläche wird derzeit im Osten und Norden von Gehölzreihen geprägt. Im Westen bildet die A2 eine deutliche Begrenzung. Auf der freien Ackerfläche befinden sich nahezu keine gliedernden Strukturen.

Die Errichtung von Gebäuden und andere Baulichkeiten erzeugen daher einen sichtbaren Eingriff in das Landschaftsbild. Dieser wird innerhalb des Geländes durch die Festsetzungen zu gliedernden und sichtverstellenden Gehölzpflanzung deutlich vermindert.

6.3.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Eingriffe in Kultur- und sonstige Sachgüter werden voraussichtlich nicht erfolgen.

6.3.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden (Überbauung, Verdichtung, Erosion), auf mikroklimatische Parameter (Temperatur, Feuchte), auf das Schutzgut Pflanzen (Umwandlung von Acker in Bauland) und Tiere (Veränderung von Lebensräumen). Im Zuge des Ausgleichs für zukünftige Eingriffe in die Schutzgüter werden die Wechselwirkungen unter ihnen bedacht und gleichfalls kompensiert.

6.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1a „Gewerbegebiet Wollin“ weiterhin. Maßnahmen, die gem. damaligem Grünordnungsplan als Kompensation für jenen Bebauungsplan vorgehen sind, sind in der Änderungsplanung zu berücksichtigen.

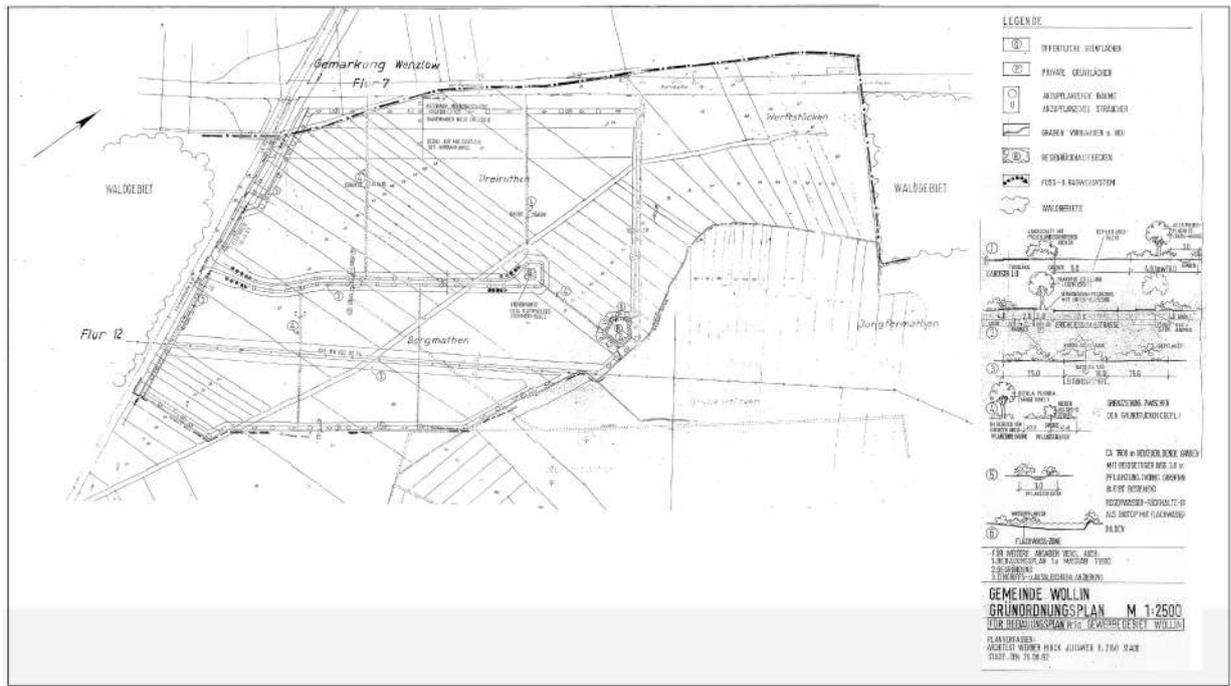


Abb.: Grünordnungsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1a „Gewerbegebiet Wollin“, Stand 1992

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Vegetationsbestand zu erhalten und bei Abgang mit standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste 1 zu ergänzen bzw. zu ersetzen. Wege und Zufahrten sind ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen und zu erhalten. Wege und Zufahrten sind ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Pro angefangene 2.000 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß der Pflanzliste 2 neu zu pflanzen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Entlang von Grundstücksgrenzen sind 3-reihige, mindestens 5,0 m breite Hecken gemäß Pflanzliste 3 anzupflanzen und zu erhalten. Bei Grundstücksgrenzen entlang von Fernstraßen sind die gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

Pflanzliste 1

- | | |
|-----------------------|------------|
| • Acer campestre | Feldahorn |
| • Acer platanoides | Spitzahorn |
| • Acer pseudoplatanus | Bergahorn |

• <i>Alnus glutinosa</i>	Erle
• <i>Betula pendula</i>	Sandbirke
• <i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
• <i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
• <i>Corylus avellana</i>	Hasel
• <i>Crataegus laevigata</i> u./o. <i>monogyna</i>	Ein-/Zweiggriffeliger Weißdorn
• <i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
• <i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
• <i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
• <i>Prunus avis</i>	Wildkirsche
• <i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
• <i>Rosa canina</i>	Hundsrose
• <i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
• <i>Salix caprea</i>	Salweide
• <i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
• <i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
• <i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
• <i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
• <i>Quercus robur</i>	Eiche

Pflanzliste 2

Laubbäume (Stammumfang mindestens 12 - 14 cm), fachgerecht pflanzen und dauerhaft erhalten

• <i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
• <i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
• <i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
• <i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
• <i>Tilia cordata</i>	Linde

Pflanzliste 3

• <i>Acer campestre</i>	Feldahorn
• <i>Betula pendula</i>	Sandbirke
• <i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
• <i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
• <i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
• <i>Corylus avellana</i>	Hasel
• <i>Crataegus laevigata</i> u./o. <i>monogyna</i>	Ein-/Zweiggriffeliger Weißdorn
• <i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
• <i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
• <i>Prunus avis</i>	Wildkirsche
• <i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
• <i>Rosa canina</i>	Hundsrose
• <i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
• <i>Salix caprea</i>	Salweide
• <i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

- Sorbus aucuparia Eberesche

Die Pflanzen der Pflanzlisten 1 und 3 sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten bzw. nach Abgang zu ersetzen. Gepflanzt wird in drei Reihen mit einem versetzten Pflanzabstand untereinander von 1,50 m. Es sind immer 3 bis 5 Pflanzen der gleichen Art nebeneinander zu pflanzen. Das Artenspektrum sollte mind. zu 80 % Verwendung finden.

Die Sträucher sollen eine Mindestqualität von 60 -100 cm haben.

Die gewählten Pflanzgrößen werden entsprechend den Gütebestimmungen für Baumschulen als Standard zur Bestimmung der Pflanzqualität verwendet. Die Angaben sind damit hinreichend genau.

Bestehende Pflanzung ist in die Neupflanzung zu integrieren.

Es wird empfohlen, die Flächen gegen Wildverbiss einzuzäunen.

Die grundbuchliche Sicherung der Fläche als Kompensationsmaßnahme erfolgt im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages.

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen aufgrund des „Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG“

V1 - Bauzeitenregelung Brutvögel

Grundsätzlich sollte innerhalb der Brutphase zwischen 01.03. und 31.07. eines jeden Jahres nicht gebaut werden. Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb der Brutphase (Brutphase häufiger Vogelarten 01.03. bis 31.07.) können auch Beeinträchtigungen wie z.B. Störungen vermieden werden. Die eigentliche Bauphase kann dann innerhalb des genannten Zeitraums stattfinden. Eine Unterbrechung der Bauzeit darf höchstens 10 Tage betragen. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde können ggf. auch Vergrämungsmaßnahmen wie das Stellen von Flatterbändern oder regelmäßiges Pflügen durchgeführt werden. Ggf. sind einzelne Bauabschnitte zu bilden.

V2 – Habitatschutzmaßnahme Reptilien

Die Habitatfläche mit dem Nachweis der Zauneidechsenpopulation darf nicht überbaut werden. Eine Verschattung der Habitatflächen ist in jedem Falle zu vermeiden.

V3 – Reptilienschutzzaun

Um nicht einen Eintritt des § 44 Abs. 1 BNatSchG hervorzurufen, sind die baulichen Übergänge zu den nachgewiesenen Habitatflächen bauzeitlich mit einem Reptilienzaun einzuzäunen, um ein Einwandern der Tiere in die Baustelle zu verhindern.

V4 – Habitatschutzmaßnahme Amphibien

Eine Abstand der Baumaßnahmen von 100m zum nachgewiesenen Laichhabitat ist vorzusehen. Die Fläche soll möglichst als Grünland oder Gehölzfläche extensiv bewirtschaftet werden.

V5 – Amphibienschutzzaun

Bauzeitlich ist zwischen Baufläche und Gräben ein Amphibienzaun zu stellen und während der gesamten Bauzeit zu betreiben. Ggf. innerhalb der Baufläche aufgefundenen Tiere sind schonend auf die Grabenseite umzusetzen.

V6 – Fischadler – Umsiedlung

Umsiedlung der Nisthilfe des Fischadlers am Mast Nr. 2.

V7 – Schutz der Bodenbrüter

min. 16 ha Kompensationsfläche für Bodenbrüter wie Feldlerche, Heidelerche u.a.

V8 - Lichtemissionen

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung der Außenanlagen nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Zwar ist eine entsprechende Regelung aus rechtlichen Gründen nicht festsetzbar, aber es wird ein Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde angeregt.

V9 -Um die Barrierewirkung von Einfriedungen für wildlebende Kleintiere zu mindern und die Funktionsfähigkeit des Biotopverbundes zu gewährleisten, soll die Einfriedungs-Unterkante mindestens 20 cm über der Geländeoberkante liegen oder die Einfriedung im bodennahen Bereich entsprechend große Maschenweiten haben.

6.5.2 Ausgleich aufgrund des BauGB

Die Neuversiegelung wird gemäß Kapitel 12.5 der HVE 2009 kompensiert. Die mögliche Neuversiegelung ist vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Da auf der Fläche im Bestand keine zur Entsiegelung vorgesehenen vollversiegelten Bereiche vorhanden sind, bietet die HVE die Möglichkeit, Liegenschaftsverwaltungen, Kommunen oder private Eigentümer für die Ermittlung einer Ausgleichsfläche heranzuziehen.

Ausgleichsberechnung:

Industriegebiet:

+ 368.750 qm Baugebietsgröße x GRZ 0,8 = 295.000 qm

- 324.460 qm Baugebiet gem. Ursprungsplan (Gewerbe- & Verkehrsflächen) x GRZ 0,8 (inkl. Überschreitungen) = 259.570 qm
 = 35.430 qm Neuversiegelung (rd. 27 % der Gesamt-Ausgleichsfläche)

Sondergebiet Erneuerbare Energien:

+ 21.070 qm Baugebietsgröße x GRZ 0,8* GRZ (*worst case, falls nicht PV-Anlagen kommen)
 = 16.860 qm Neuversiegelung (rd. 13 % der Gesamt-Ausgleichsfläche)

bestehender Rasthof:

+ 25.360 qm Baugebietsgröße x GRZ 0,8 = 20.290 qm
 - 24.320 qm Baugebiet gem. Ursprungsplan x GRZ 0,8 (inkl. Überschreitungen) = 19.460 qm
 = 830 qm Neuversiegelung (rd. 1 % der Gesamt-Ausgleichsfläche)

Gewerbegebiet Mitte (ohne Rasthof):

+ 172.950 qm Baugebietsgröße x GRZ 0,8 = 138.360 qm
 - 111.250 qm Baugebiet gem. Ursprungsplan x GRZ 0,8 (inkl. Überschreitungen) = 89.000 qm
 = 49.360 qm Neuversiegelung (rd. 37 % der Gesamt-Ausgleichsfläche)

Gewerbegebiet Süd:

+ 35.030 qm Baugebietsgröße x GRZ 0,8 =
 = 28.020 qm Neuversiegelung (rd. 21 % der Gesamt-Ausgleichsfläche)

Mischgebiet:

+ 22.830 qm Baugebietsgröße x GRZ 0,8 =
 = 18.260 qm Neuversiegelung (rd. 13 % der Gesamt-Ausgleichsfläche)

Verkehrsflächen:

+ 12.900 qm Baugebietsgröße x 0,8* max. Versiegelung (*planerische Annahme) = 10.320 qm
 - 10.320 qm zulässige Versiegelung gem. Ursprungsplan
 + 1.730 qm Fuß- und Radweg x 0,8* max. Versiegelung (*planerische Annahme) = 1.380 qm
 = 1.380 qm Neuversiegelung (rd. 1 % der Gesamt-Ausgleichsfläche)

Gräben:

+ 0 qm Baugebietsgröße (Grünfläche)
 - 6.680 qm Baugebiet gem. Ursprungsplan x GRZ 0,8 (inkl. Überschreitungen) = 5.350 qm
 = - 5.350 qm nominelle ENTsiegelung (minus rd. 4 % der Gesamt-Ausgleichsfläche)

Sondergebiet Feuerwehr / Einzelhandel:

+ 18.020 qm Baugebietsgröße x GRZ 0,8 = 14.420 qm
 - 16.810 qm Baugebiet gem. Ursprungsplan x GRZ 0,8 (inkl. Überschreitungen) = 13.450 qm
 = 970 qm Neuversiegelung (rd. 1 % der Gesamt-Ausgleichsfläche)

Sondergebiet Photovoltaik:

+ 13.820 qm Baugebietsgröße x 0,05* tatsächliche Versiegelung (*planerische Annahme) = 690 qm
- 12.610 qm Baugebiet gem. Ursprungsplan x GRZ 0,8 (inkl. Überschreitungen) = 10.090 qm
= - 9.400 qm nominelle ENTsiegelung (minus rd. 7 % der Gesamt-Ausgleichsfläche)

Summe

539.860 qm Gesamt-Neuversiegelung
- 406.190 qm zulässige Versiegelung gem. Ursprungsplan
= **133.670 qm** Netto-Versiegelung (Gesamt-Ausgleichsfläche 100 %)
= 13,37 ha Netto-Kompensationsbedarf

Die Kompensation aufgrund des BauGB wird auf folgenden Flächen erbracht:

Ackerflächen:

Umwandlung in extensives Grünland

Kompensationsfaktor 2 : 1

Gemarkung Wittbritzen

Flur 8, Fst. 44 (11.486 m²) und Fst. 69 (12.980 m²)

Anrechenbare Fläche: 12,23 ha

Entsiegelung, Altlastensanierung und Umwidmung zugunsten des Naturschutzes:

Bahndamm Kleinbahn

Gemarkungen Ziesar und Köpernitz

Fläche 2,4 ha

Kompensationsfaktor 2 : 1

Anrechenbare Fläche: 1,2 ha

6.5.3 Ausgleich gem. § 44 BNatSchG / Artenschutz

Der Ausgleich „Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG“ wird auf folgenden Flächen erbracht:

Die Kompensation für Vögel (Feldlerche, Heidelerche Fischadler) wird auf folgenden Flächen erbracht:

Gemarkung Wittbritzen

Flur 8, Fst 44 (11.486 m²) und Fst. 69 (12.980 m²)

Anrechenbare Fläche: 24,46 ha

Gemarkung Emstal, Flur 1

Gewässerflächen und notwendige Flurstücke (Abstimmung Fischadler mit Vogelwarte folgt)

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

6.7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Überwachung bedarf einer den Erfordernissen des Bebauungsplans genügenden Konzeption, die im Umweltbericht darzulegen ist. Grundlegend für die Planung der Überwachung ist die Beantwortung der Fragen,

- was im Einzelfall zu überwachen ist (Gegenstand der Überwachung),
- wer überwacht (die Behörden im Rahmen ihrer fachlichen Zuständigkeiten oder die Gemeinden durch spezifische Überwachungsmaßnahmen bzw. auf einen Vorhabenträger übertragene Maßnahmen),
- wie (Indikatoren bzw. Anhaltspunkte) und
- wann (zeitliche Dimension unter Berücksichtigung von Entwicklungszeiten) überwacht werden soll.

Derzeit ist ein solches Konzept noch nicht ausgearbeitet. Auch sind die erheblichen Auswirkungen der Planung noch nicht abschließend ermittelt, welche sich hier wiederfinden müssen, jedoch erst im Rahmen der Entwurfsüberarbeitung eingefügt werden.

6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird nach Abschluss der Abstimmungen erstellt

7. Rechtsgrundlagen

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

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

PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BbgBO - 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])

BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2023 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3] S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)

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

LEP HR - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2011.

WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wollin hat in ihrer Sitzung am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Wollin" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt des des Amtes Ziesar vom bekanntgemacht.

Billigungsbeschluss Vorentwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wollin hat am 9. November 2023 den Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans gebilligt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2023 sind 27 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 31. Januar 2024 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 20 Stellungnahmen abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1a "Gewerbegebiet Wollin" in der Fassung vom 20. November 2023 wurde in der Zeit vom 24. Januar 2024 bis einschließlich 28. Februar 2024 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt des Amtes Ziesar vom bekanntgemacht. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Billigungsbeschluss Entwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wollin hat am den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans gebilligt..

Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt

Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt

Satzungsbeschluss

Wird ergänzt

Genehmigung

Mit dem Schreiben vom _____ der oberen Verwaltungsbehörde wurde die 10. Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt.

Rechtskraft

Die Genehmigung wurde im Amtsblatt des Amtes Ziesar vom bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplans tritt nach Bekanntmachung der erteilten Genehmigung in Kraft.

Anhänge

- 1 Artenschutzuntersuchung, VORLAND Landschafts- und Freiraumplanung, Sept. 2024
- 2 Versickerungsgutachten, Ingenieurbüro Rütz GmbH, 25.04.2024
- 3 Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, GfBU Consult, 23.10.2024
- 4 Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung GmbH, 26.04.2024
- 5 Verkehrsgutachten, PST, August 2024
- 6 Bebauungsplan Nr. 1a „Gewerbegebiet Wollin“, Gemeinde Wollin, 26.08.1992