



Gemeinde Michendorf

Bebauungsplan 01/2020 „Blumengroßmarkt“

im Ortsteil Langerwisch

Begründung zum Vorentwurf Stand März 2025

Plangeber

Gemeinde Michendorf
Bürgermeisterin
Richard– Muth- Platz 1
14552 Michendorf

Vorhabenträger

Landgard Blumen & Pflanzen GmbH
Vellingstraße 1 A
47638 Strealen-Herongen



Planungsbüro Lindenau
An der Aue 8a / 14552 Michendorf
Funk: 01724465928
Email: info@olaf-lindenau.de

Inhaltsverzeichnis

1. Gegenstand der Planung	3
<i>Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung</i>	<i>3</i>
<i>Beschaffenheit und aktuelle Nutzung</i>	<i>4</i>
<i>Lage und Abgrenzung des Plangebietes</i>	<i>4</i>
2. Erschließung und Infrastruktur	5
<i>Straßenseitige Erschließung</i>	<i>5</i>
<i>Schienen- und straßengebundener ÖPNV</i>	<i>6</i>
<i>Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung / Niederschlagswasser / Löschwasser</i>	<i>6</i>
<i>Stromversorgung</i>	<i>7</i>
<i>Gasversorgung</i>	<i>7</i>
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
<i>Planungsverfahren</i>	<i>7</i>
<i>Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung</i>	<i>7</i>
<i>Flächennutzungsplanung</i>	<i>9</i>
<i>Schutzgebiete und geschützte Biotope</i>	<i>10</i>
<i>Örtliche Vorschriften / Satzungen der Gemeinde</i>	<i>11</i>
4. Planungsinhalt und Festsetzungen	11
<i>Städtebauliches Konzept – planerische Überlegungen</i>	<i>11</i>
<i>Art und Maß der baulichen Nutzung</i>	<i>11</i>
<i>Bauweise, Baugrenzen</i>	<i>12</i>
<i>Grünordnerische Festsetzungen</i>	<i>12</i>
5. Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz ..	13
<i>Umweltbericht</i>	<i>13</i>
<i>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</i>	<i>13</i>
6. Auswirkungen der Planung	14
<i>Auswirkungen auf derzeitige Nutzung</i>	<i>14</i>
<i>Auswirkungen auf den Verkehr und die technische Infrastruktur</i>	<i>14</i>
<i>Auswirkungen auf Natur und Umwelt</i>	<i>14</i>
<i>Auswirkungen auf den Bodenschutz, Altlasten</i>	<i>16</i>
<i>Kosten und Finanzierung (Folgekosten)</i>	<i>16</i>
<i>Denkmalschutz, Denkmalpflege</i>	<i>16</i>
7. Verfahren	16
8. Flächenbilanz	17
9. Plangrundlage	17
10. Rechtsgrundlagen	18

1. Gegenstand der Planung

Gegenstand der Planung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die bereits erfolgte Errichtung des Blumengroßmarktes der Firma Landgard Blumen & Pflanzen GmbH und des auf dem Grundstück befindlichen Regenwasserrückhaltebeckens zu schaffen. Hierzu wird der Bebauungsplan 01/2020 „Blumengroßmarkt“ in der Gemeinde Michendorf im Ortsteil Langerwisch aufgestellt.

Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 22.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes 01/2020 „Blumengroßmarkt“ beschlossen.

Anlass der Planung ist die nachträgliche Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des genannten Vorhabens (Blumengroßmarkt und Regenwasserrückhaltebecken) am Standort Langerwisch. Auf Wunsch des Eigentümers der Fläche und Betreibers des Blumengroßmarktes sollte das in dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 93 „Blumengroßmarkt“ Teilbereich A/ 97 „Niederrheinische Blumenvermarktung und Hesse-Hamm“ begonnene Verfahren bis zur Rechtskraft geführt werden. Dieses Bauleitplanverfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 22.03.1993 eingeleitet und mit Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 06.11.1996 fortgeführt.

Nach dem Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 1/93 „Blumengroßmarkt“ Teilbereich A/ 97 „Niederrheinische Blumenvermarktung und Hesse- Hamm“ in der Sitzung der Gemeindevertretung Michendorf 20.05.1998 wurde mit Bescheid vom 19.10.1998 eine Baugenehmigung für den Neubau eines Pflanzen- und Blumengroßmarktes auf der Grundlage des § 33 BauGB erteilt. Der Blumengroßmarkt wurde gebaut. Für die Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens wurde am 14.04.2009 die Baugenehmigung erteilt. Diese Maßnahme wurde allerdings nicht zeitnah realisiert. Nachdem der Bau des Regenwasserrückhaltebeckens nicht erfolgte, wurde diese Maßnahme aufgrund der Baugenehmigung vom 05.06.2020 zusammen mit der Herstellung einer Niederschlagsentwässerung umgesetzt.

Am 22.09.1999 wurde von der Gemeinde der Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 93 „Blumengroßmarkt“ Teilbereich A /97 „Niederrheinische Blumenvermarktung und Hesse- Hamm“ gestellt. Die zuständige Genehmigungsbehörde war zu dieser Zeit das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg. Der Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes wurde mit Schreiben vom 23.11.1999 versagt. Die Gründe für die Versagung sind vielfältig und in dem Versagungsschreiben ersichtlich.

Danach ruhte das Verfahren zur Aufstellung Bebauungsplanes Nr. 1/ 93 „Blumengroßmarkt“ Teilbereich A /97 „Niederrheinische Blumenvermarktung und Hesse- Hamm“.

Konsultationen der Gemeinde mit der Höheren Verwaltungsbehörde, dem Landkreis Potsdam-Mittelmark, der nun die Genehmigungsbehörde für Bebauungspläne ist, kamen zu dem Ergebnis, dass die Wiederaufnahme und Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 1/ 93 „Blumengroßmarkt“ Teilbereich A /97 „Niederrheinische Blumenvermarktung und Hesse-Hamm“ ggf. Risiken beinhalten könnte. Daraufhin erfolgte der bereits oben aufgeführte Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 01/2020 „Blumengroßmarkt“.

Dieses Bebauungsplanaufstellungsverfahren 01/2020 „Blumengroßmarkt“ hat in großen Teilen den identischen Geltungsbereich wie der Bebauungsplan Nr. 1/ 93 „Blumengroßmarkt“ Teilbereich A /97 „Niederrheinische Blumenvermarktung und Hesse- Hamm“. Lediglich die Erschließungsstraße „Am Gut“ wurde nicht in die Neuaufstellung einbezogen. Diese soll den

Standort für die Landgard Pflanzen & Blumen GmbH dauerhaft planungs- und baurechtlich sichern und ist für die Schaffung einer Investitionssicherheit unverzichtbar.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanung ist es, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflanzenzentrum“ auszuweisen.

Beschaffenheit und aktuelle Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit in voller Nutzung. Es wird ein Pflanzenzentrum mit den dazugehörigen Nebenanlagen auf dem Grundstück betrieben und auf der Grünfläche innerhalb des Plangebiets wurde ein Regenwasserrückhaltebecken errichtet.

Ursprünglich war das Plangebiet durch Bewaldung geprägt. Im Zuge der Errichtung des Blumengroßmarktes und des Regenwasserrückhaltebeckens wurde die Rodung vorgenommen, sodass sich auf dem Grundstück kein Bestand an Bäumen und Sträuchern befindet.

Die direkte Umgebung ist geprägt durch das benachbarte Gartencenter mit Gärtnerei und Café-Restaurant der Rosengut Langerwisch GmbH & Co. KG, kurz „Rosengut“ genannt, als einen Pflanzen- und Blumenmarkt für den Endverbraucher, andererseits durch Waldflächen. Das Plangebiet grenzt nicht an vorhandene Siedlungsbereiche und ist somit dem Außenbereich zuzuordnen.

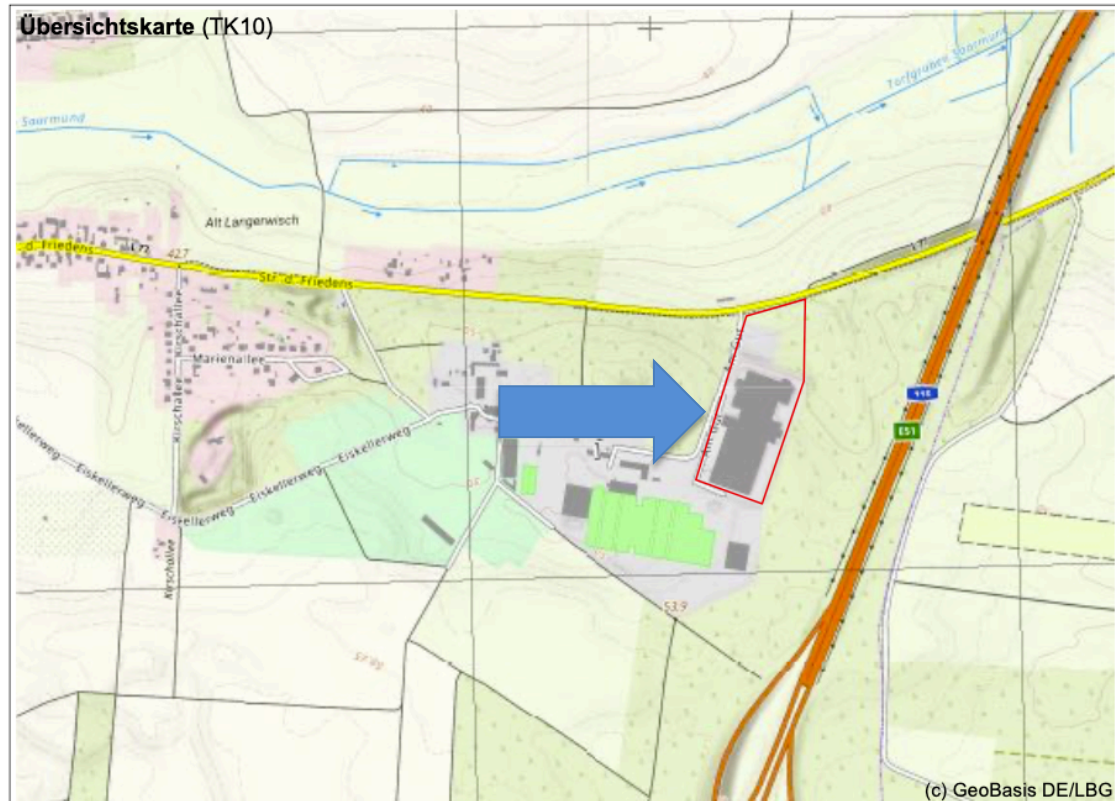
Das Grundstück befindet sich im Zugriff des Vorhabenträgers.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich ca. 1000 m östlich der Ortslage des OT Langerwisch (Alt-Langerwisch) der Gemeinde Michendorf.

Es wird

- nördlich durch das Flurstück 68, Gemarkung Langerwisch, Flur 8, die Landesstraße 77 von Langerwisch nach Saarmund
- südlich durch die Flurstücke 121 und 123 Gemarkung Langerwisch, Flur 8, Flächen des Gartencenters „Rosengut“
- westlich durch das Flurstück 95, Gemarkung Langerwisch, Flur 8, der Erschließungsstraße für den Landgard Blumenmarkt und das Gartencenter „Rosengut“
- und östlich durch das Flurstück 91, Gemarkung Langerwisch, Flur 8, als Wald der an die BAB 115 angrenzt.



Gemeinde Michendorf / OT Langerwisch

Bebauungsplan 01/2020 „Blumengroßmarkt“

Stand: Vorentwurf, Dezember 2024

Gemarkung Langerwisch
Flur 8, Flurstück: 122

Topografische Karte M 1:10.000 (im Original) mit Kennzeichnung Lage Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Planung umfasst in der Gemarkung Langerwisch, in der Flur 8 das Flurstück 122.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 45.500 m².

2. Erschließung und Infrastruktur

Die notwendigen technischen Infrastrukturen sind im Zuge der Errichtung des Blumengroßmarktes komplett hergestellt worden. Die erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind anliegend vorhanden und die Erschließung des Plangebietes ist somit gegeben.

Straßenseitige Erschließung

Das Plangebiet ist über die anliegende Erschließungsstraße „Am Gut“ auf dem Flurstück 95 in der Flur 8 der Gemarkung Langerwisch, welche auch das Gartencenter „Rosengut“ erschließt

an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Erschließungsstraße „Am Gut“ bindet direkt an die Landesstraße 77 an. Der Einmündungsbereich wurde im Zuge der Herstellung eines die Landesstraße 77 begleitenden Radweg und der damit verbundenen Erneuerung der L 77 von Langerwisch bis Saarmund mehrstreifig mit Abbiegespuren und Fahrbahnteiler mit Querungshilfe ausgebaut. In den Kreuzungsbereich wurde eine Bushaltestelle integriert.



Anbindung „Am Gut“ an die L77 von Langerwisch (westlich) nach Saarmund (östlich), unmaßstäblich
(Quelle Geobasisdaten LGB)

Die Landesstraße 77 als Ortsumfahrung der Ortslage Saarmund bindet an der Anschlussstelle 8 „Saarmund“ an die BAB 115 „Berliner Ring“ an. In Richtung Langerwisch Michendorf ist die Autobahn A 10 über die Anschlussstelle 17 zu erreichen. Vorher besteht die Möglichkeit in Michendorf auf die Bundesstraße 2 Potsdam- Beelitz aufzufahren.

Schienen- und straßengebundener ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet.

Der schienengebundene ÖPNV ist über die Bahnhöfe Michendorf und Wilhelmshorst zu erreichen. Von dort verkehren die Regionalexpresslinie RE 7 Dessau/ Belzig- Berlin- Wünsdorf/ Waldstadt und die Regionalbahn RB 33 ODEG Jüterbog- Beelitz- Berlin Wannsee.

Direkt im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraße „Am Gut“ / L 77 befindet sich die Buslinie 613 die von Montag bis Freitag alle 2 Stunden zwischen 5 und 20 Uhr Caputh, Michendorf, Langerwisch (inkl. Rosengut), Saarmund und Potsdam-Am Stern miteinander. Im Saarmunder Zentrum besteht Anschluss zwischen den beiden Linien 611 und 613.

Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung / Niederschlagswasser / Löschwasser

Trinkwasser/ Abwasser:

Ein Anschluss an das vorhandene Wasserversorgungsnetz ist im Zuge der Errichtung des Blumengroßmarktes vorgenommen worden.

Ein Anschluss an das vorhandene Kanalsystem der Abwasserentsorgung besteht ebenfalls

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser ist entsprechend der Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gebiet der Gemeinde Michendorf, beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 12. Oktober 2009 zu behandeln.

Löschwasser:

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist gewährleistet und im Bauantragsverfahren nachgewiesen worden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung für das Gebiet an das Netz der E.DIS AG wurde hergestellt.

Gasversorgung

Die Versorgung des Pangebietes mit Gas ist gegeben.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren nach § 2 BauGB mit Beteiligungsverfahren der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit nach den §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 und 2 BauGB. Eine Umweltprüfung mit der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung werden in Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach dem BauGB geprüft. Die Gemeinde geht davon aus, dass mit Erteilung der Baugenehmigungen für den Blumengroßmarkt und das Regenwasserrückhaltebecken die notwendigen Planungen zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung erbracht worden sind.

Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben dem ROG (vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert am 03.12.2020) sind insbesondere das Gesetz zum Landesplanungsvertrag (LPV vom 16.12.2011 für Berlin und vom 13.02.2012 für Brandenburg), das Brandenburgische Landesplanungsgesetz (BbgLPIG vom 12.12.2002), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro in der Fassung vom 15.12.2007 (Berlin) bzw. vom 18.12.2007 (Brandenburg)) sowie der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) für gemeindliche Planungen zu beachten.

Der LEP HR wurde am 29. April 2019 von den Landesregierungen als Verordnung erlassen und trat am 01. Juli 2019 in Kraft. Mit dem LEP HR wird der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Der LEP HR trifft für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) wird am weiteren Planverfahren beteiligt.

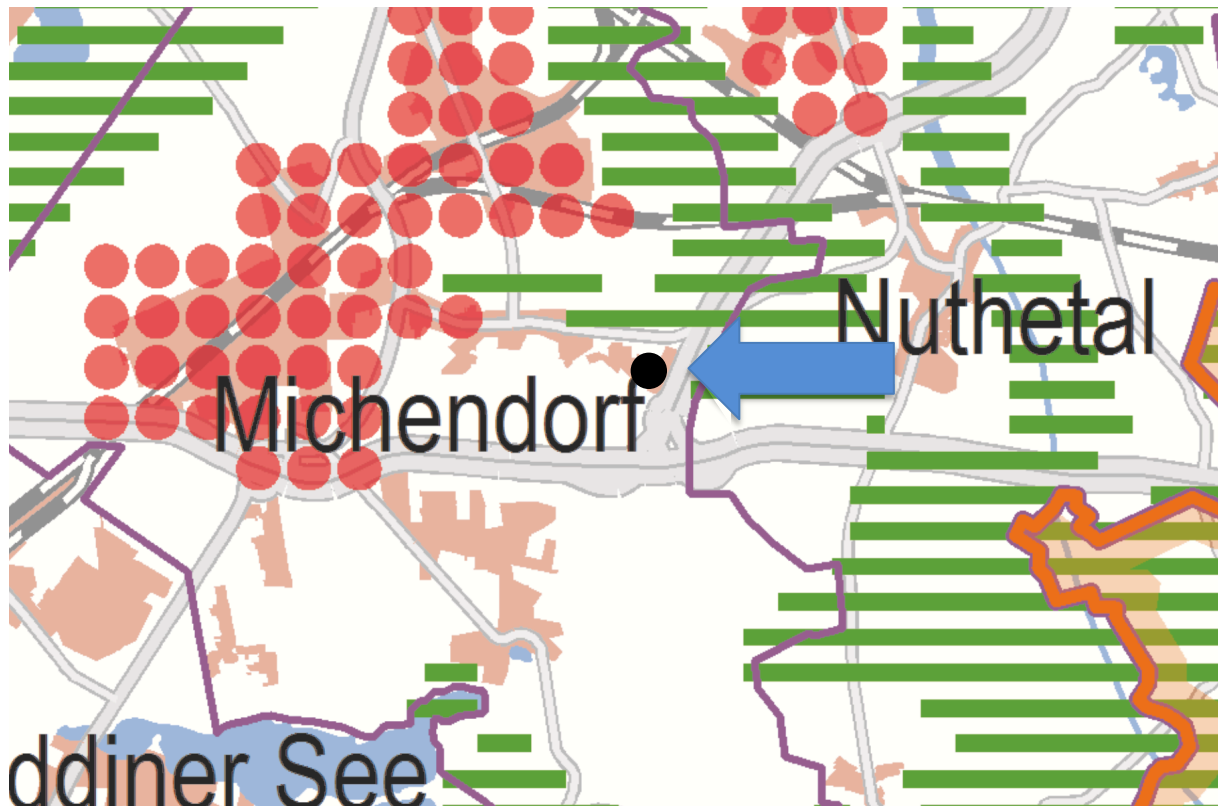


Abb.: LEP HR, Festlegungskarte 1 (Planausschnitt)

Regionalplan Havelland Fläming (RP)

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 liegt aktuell als raumkonkreter Entwurf vor. Nach Auswertung des im Jahr 2022 durchgeführten Beteiligungsverfahrens zum Regionalplanentwurf wurden von der Regionalen Planungsstelle Änderungen des Planungskonzepts vorgeschlagen, die mit Billigung des Regionalvorstands der Regionalversammlung am 15. Juni 2023 zur Beschlussfassung vorgelegt wurden. Die im Entwurf enthaltenen Zielfestlegungen sind damit als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung anzusehen, die nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

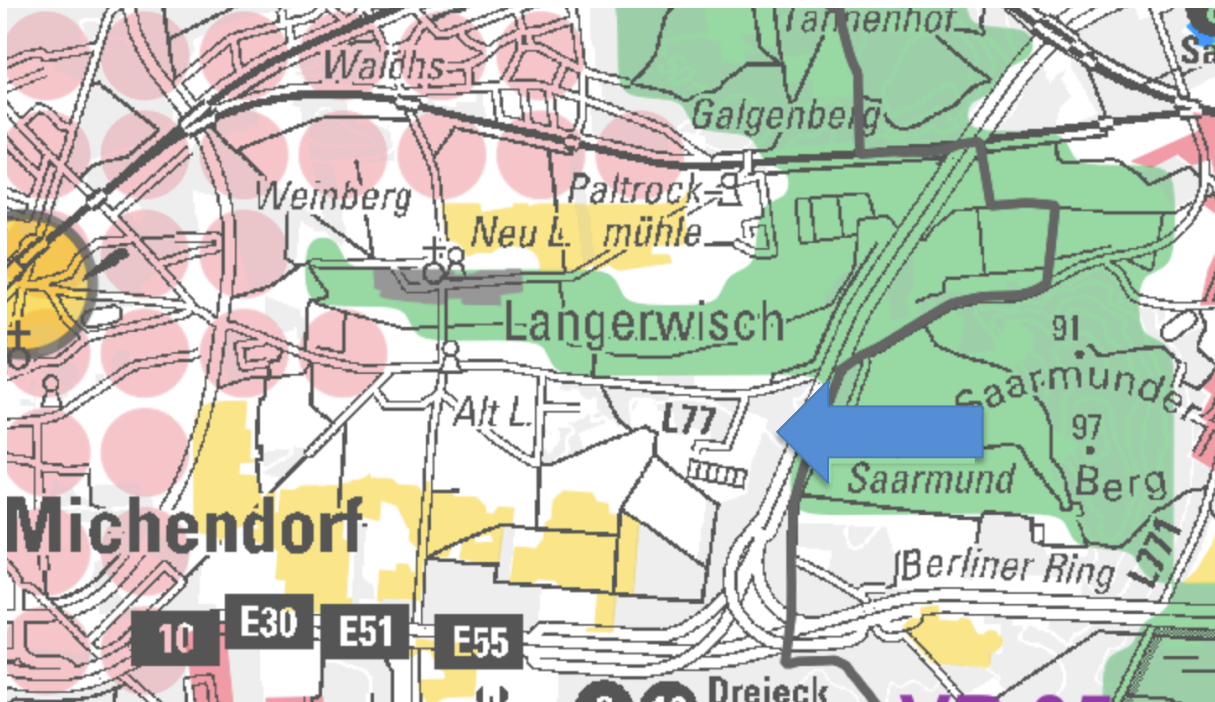


Abb.: Regionalplan Havelland-Fläming (Planausschnitt)

Bis zum Inkrafttreten des Regionalplans 3.0 sind die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung und damit auch Vorranggebiete für die Landwirtschaft nicht zu beachten. Sie müssen im Rahmen der Abwägung lediglich berücksichtigt werden, sind aber nicht bindend.

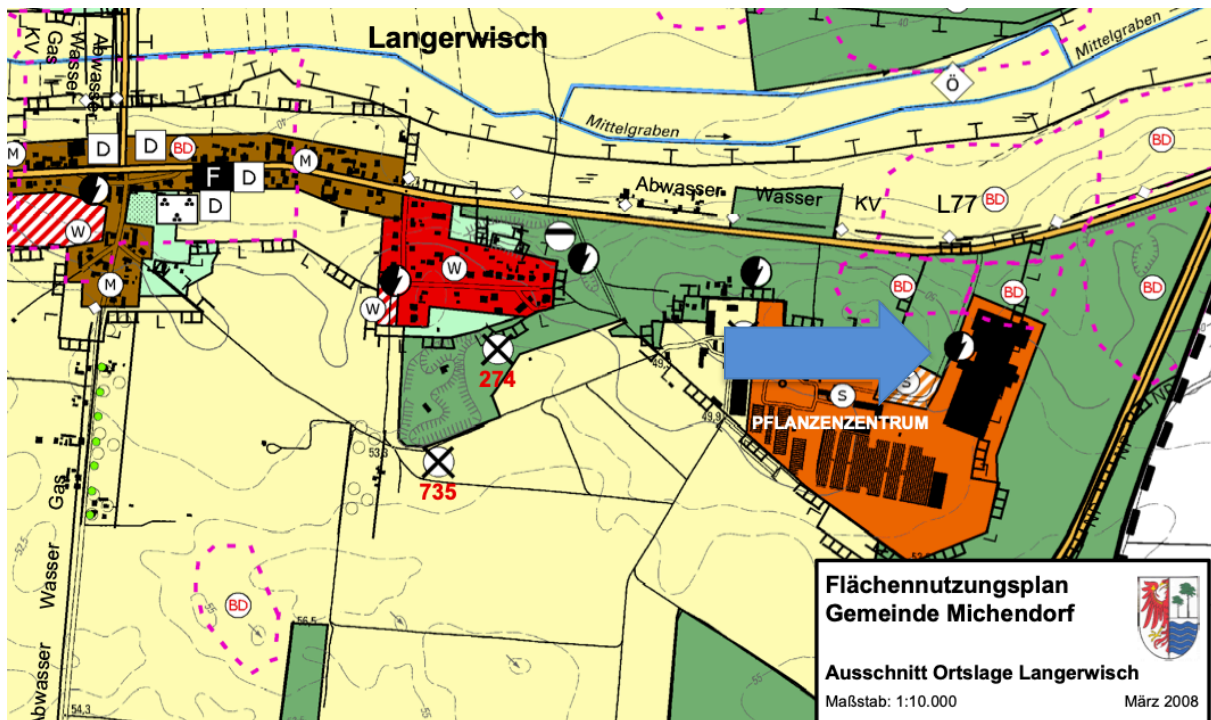
Im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung wird die Gemeinde daher die von der Regionalen Planungsgemeinschaft vorgetragenen Belange prüfen.

Flächennutzungsplanung

Für die Gemeinde Michendorf besteht ein Flächennutzungsplan, der am 30. Juni 2008 durch die zuständige Genehmigungsbehörde des Landkreises genehmigt wurde und mit Wirkung vom 18.07.2008 in Kraft getreten ist.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die vorhandene und beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar. Der Flächennutzungsplan ist Grundlage und Rahmen für die nachgeordneten Bebauungspläne. Das Plangebiet wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzenzentrum“ dargestellt. Darüber hinaus werden keine Flächenausweisungen getroffen.

Die vorgesehene Art der Nutzung entspricht den Entwicklungszielen des FNP der Gemeinde Michendorf.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Michendorf OT Langerwisch

Schutzgebiete und geschützte Biotope

Schutzgebiete:

Die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes 01/2020 „Blumengroßmarkt“ liegt teilweise in dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nuthetal-Beelitzer Sander“. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft durch das Hauptgebäude des Blumengroßmarktes.



Geschützte Biotope:

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Biotope.

Örtliche Vorschriften / Satzungen der Gemeinde

Im Bebauungsplan wird auf die Existenz folgender Satzungen verwiesen:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen bei der Errichtung und wesentlichen Änderungen baulicher oder anderer Anlagen (Stellplatzsatzung) beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 13.06.2005

- **Die Satzung trat nach der Umsetzung der Baugenehmigung in Kraft.**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Baum- und Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Michendorf, beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 05.09.2016.

- **Die Satzung trat nach der Umsetzung der Baugenehmigung in Kraft.**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gebiet der Gemeinde Michendorf, beschlossen durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Michendorf in ihrer Sitzung am 12. 10. 2009.

- **Die Satzung trat nach der Umsetzung der Baugenehmigung in Kraft.**

4. Planungsinhalt und Festsetzungen

Städtebauliches Konzept – planerische Überlegungen

Das städtebauliche Konzept folgt dem Ziel, die planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung für die erfolgte Errichtung des Pflanzententrums zu schaffen.

Beabsichtigt ist die Festsetzung für den Geltungsbereich gemäß der realisierten Bebauung/ Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflanzenzentrum“

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen definiert; die zulässige Bauweise wird ebenso festgesetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflanzenzentrum“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

In dem Sonstigen Sondergebiet sind bezüglich der Art der Nutzung und der Zweckbestimmung nachstehende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- für die Vermarktung und Umschlag landwirtschaftlicher und gärtnerischer Produkte;
- für den Vertrieb von Betriebsmitteln, für Landwirtschaft und Gartenbau.
- Neben den Vermarktungs- und Vertriebsaufgaben des Pflanzenzentrums sind in untergeordneter Funktion auch sonstige Anlagen und Einrichtungen zulässig, die Nutzungen mit logistischen und gewerblichen Zwecken dienen. Der Handel mit Verbrauchern ist ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe und Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind grundsätzlich unzulässig.

In dem Plangebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Das entspricht der im Plangebiet bestehenden Bebauung durch den Blumengroßmarkt.

Der nicht durch den Blumengroßmarkt genutzte Grundstücksbereich wird als private Grünfläche dargestellt. Dort wird das errichtete Regenwasserrückhaltebecken als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der überbaubare Grundstücksbereich in dem Sonstigen Sondergebiet „Pflanzenzentrum“ wird durch ein sogenanntes Baufenster festgesetzt. Die Begrenzung des Baufensters erfolgt mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO. In dem Baufenster ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäude mit einer maximalen Kantenlänge von 230 m zulassen.

Grünordnerische Festsetzungen

Neben den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Erhaltener, standortgerechter und heimischer Baumbestand in der privaten Grünfläche, ist bei Baumabgang gleichartig zu ersetzen.

2. Eingriffe in den Baumbestand sind wie folgt auszugleichen:

a) Verlust von Bäumen von 60 bis 90 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe

ab Stammfuß: Pflanzung von je einem Baum in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

b) Verlust von Bäumen von 90 bis 125 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe
ab Stammfuß: Pflanzung von je zwei Bäumen in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14.

5. Umweltbericht, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Umweltbericht

Ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist Bestandteil der Planung. Er wird auf der Grundlage der Umweltprüfung nach Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erstellt und Gegenstand der weiteren Beteiligungsverfahren sein.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ist im derzeitigen Bearbeitungsstand nicht vorgesehen.

Zur Behandlung des Besonderen Artenschutzes werden in Brandenburg wildlebend vorkommende Tier- und Pflanzenarten, die im Sinne von § 7 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) national besonders bzw. streng geschützt sind und für die damit die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes insbesondere die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zur Anwendung kommen, berücksichtigt.

Zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zählen:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- Tötungsverbot: Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben behandelter Tötung im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Als besonders geschützte Arten gelten die Arten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Arten des Anhangs B der EU-Artenschutzverordnung (EUArtSchV), Europäische Vogelarten und - als streng geschützte

Arten - Arten der Anlage 1 der BArtSchV mit Kreuz in Spalte 3, Arten des Anhangs A der EUArt-SchV, Arten der Anlage IV der RL 92/43/EG (FFH-Richtlinie).

Artenschutzrechtliche Regelungen leiten sich ab aus dem Ziel der FFH-Richtlinie, die natürlichen Lebensräume und die Populationen wildlebender Tier- und Pflanzenarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu erhalten oder diesen wiederherzustellen (Art. 1 FFH-RL).

Weiterhin liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzung- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Es ist nicht vorgesehen, einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu erstellen. Das Plangebiet ist bebaut und Erweiterungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit bereits genutzt.

Auswirkungen auf den Verkehr und die technische Infrastruktur

Das Plangebiet liegt an der Straße „Am Gut“, die direkt in die Landesstraße 77 einmündet. Der Anbindepunkt wurde entsprechend der geltenden Vorschriften ausgebaut. Die Bebauung und Nutzung des Plangebietes hat keine Auswirkungen auf den vorhandenen Verkehr.

Das Plangebiet ist angebunden an den straßengebundenen ÖPNV.

Notwendige Stellplätze sind auf den Grundstücken bereits hergestellt.

Die Anbindung an die technischen Infrastrukturen sind komplett realisiert.

Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Bei der umgesetzten Planung ist mit keinen erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit einhergegangenen Bebauung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Wahrnehmungen des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit dem bereits vorhandenen Bebauungsplan und der damit einhergehenden Nutzung als Blumengroßmarkt ist kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes gegeben. Die vorliegende Planung hat keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist erkennbar, dass durch die bereits erfolgte Aufsiedlung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren erfolgt sind.

Schutzgut Boden und Wasser

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Die natürlichen Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.

Mit dem Bebauungsplan werden keine unbebauten Flächen einer Überbauung zugeführt. Durch die Planung wird kein unversiegelter Boden in Anspruch genommen, wodurch das Schutzgut Boden nicht beeinträchtigt wird.

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen die Gewässernutzung offensteht. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schüttgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurückzuführen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der realisierten Überbauung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf den Bodenschutz, Altlasten

Der Bodenschutz hat allgemein das Ziel den Boden vor schädlichen Veränderungen (Bodenschäden, Verlust von Bodenfunktionen) möglichst weitgehend zu schützen bzw. gemäß § 1 BBodSchG „nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen“.

Es sind im Plangebiet keine Altlasten und keine Kampfmittel bekannt.

Kosten und Finanzierung (Folgekosten)

Die anfallenden Kosten sind von den Bauherren zu tragen.

Das Plangebiet befindet sich im Zugriff des Vorhabenträgers. Die mit der Planung zusammenhängenden Kosten wie z.B. Planungs-, Vermessungs- und Gutachterkosten sind vom Vorhabenträger zu tragen. Die Finanzierung der Planung ist durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Denkmalschutz, Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Sollte bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

7. Verfahren

Mit der Bearbeitung der Aufstellung des Bebauungsplanes 01/2020 „Blumengroßmarkt“ werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

22.04.2021	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans
26.05.2025	Beschluss über die Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
Von 16.06.2025 bis 18.07.2025	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Vorentwurf März 2025)
16.06.2025 bis 18.07.2025	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf März 2025)
	Beschluss über die Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise aus den durchgeführten Beteiligungen
	Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes
	Beschluss über die Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung der Bebauungsplanunterlagen (Entwurf)
	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Entwurf)
	Beschluss über die Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise aus den durchgeführten Beteiligungen.
	Satzungsbeschluss

8. Flächenbilanz

Sondergebiet Pflanzenzentrum	ca. 35.382 m ²
Private Grünfläche	ca. 7.967 m ²
Fläche für Regenwasserversickerungsanlage	ca. 2.075 m ²
Geltungsbereich insgesamt	ca. 45.424 m ²

9. Plangrundlage

Nach § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) sind als Planunterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen. Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bebauungspläne eindeutig festgesetzt werden kann.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhen ergeben. Von diesen Angaben kann dann abgesehen werden, wenn sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Für diesen Bebauungsplan wird ein von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellter Lageplan verwendet.

Die Planzeichnung ist im Maßstab 1: 1.000 hergestellt.

10. Rechtsgrundlagen

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

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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])

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl.II/21, [Nr. 71])

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I /04, [Nr.09], S.215), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 16])

Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)