UMWELTBERICHT
GEM. BAUGB §2 / §2A
ZUM B-PLAN NR. 46/2019
AUFHEBUNG DES VEP FRANKENFELDE NR.4
HOLZ-HOLLANDER
FLURSTÜCKE 26/27/28/29/30/31, FLUR 5
STADT LUCKENWALDE

VORENTWURF

Plangeber:
STADT LUCKENWALDE
Markt 10
14943 Luckenwalde

Vorhabenträger:
REPCO 01 S.À.R.L.
534 Rue de Neudorf
LUX-2220 Luxembourg

Bebauungsplanung:
CONSILIUM GMBH
Haubachstraße 40
10585 Berlin

Landschaftsplanung:
BÜRO HACKENBERG
Belziger Straße 25
10823 Berlin
Tel.: 030 – 863 975 44
Mail: buero-hackenberg@t-online.de

16.01.2020

INHALT Seite

1 EINLEITUNG

1 A KURZDARSTELLUNG DES INHALTES UND DER ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES 4

1 B DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN DARGESTELLTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DER ART WIE DIESE ZIELE BEI DER AUFSTELLUNG BERÜCKSICHTIGT WURDEN 5

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2 A BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG 7

2 A 1 SCHUTZGUT MENSCH 7

2 A 2 SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER 7

2 A 3 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN 7

2 A 4 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA 10

2 A 5 SCHUTZGUT LANDSCHAFT 10

2 A 6 SCHUTZGUT BODEN 11

2 A 7 SCHUTZGUT WASSER 11

2 A 8 SCHUTZGUT FLÄCHE 11

2 A 9 WECHSELWIRKUNGEN 11

2 A 10 ZUSAMMENFASSUNG 12

2 B PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 13

2 B 1 SCHUTZGUT MENSCH 13

2 B 2 SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER 13

2 B 3 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN 13

2 B 4 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA 14

2 B 5 SCHUTZGUT LANDSCHAFT 14

2 B 6 SCHUTZGUT BODEN 14

2 B 7 SCHUTZGUT WASSER 15

2 B 8 SCHUTZGUT FLÄCHE 15

2 B 9 WECHSELWIRKUNGEN 15

2 B 10 ZUSAMMENFASSUNG 15

2 C GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN 17

2 C 1 SCHUTZGUT MENSCH 17

2 C 2 SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER 17

2 C 3 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN 17

2 C 4 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA 18

2 C 5 SCHUTZGUT LANDSCHAFT 18

2 C 6 SCHUTZGUT BODEN 18

2 C 7 SCHUTZGUT WASSER 18

2 C 8 SCHUTZGUT FLÄCHE 18

2 C 9 WECHSELWIRKUNGEN 18

2 C 10 ZUSAMMENFASSUNG 18

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3 A BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN, HINWEIS AUF TECHNISCHE LÜCKEN UND FEHLENDE KENNTNISSE 22

3 B ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 22

PFLANZLISTEN ALS EMPFEHLUNG

LITERATURVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

TABELLENVERZEICHNIS

PLANVERZEICHNIS

ANHANG

I EINLEITUNG

I A KURZDARSTELLUNG DES INHALTES UND DER ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.11.2019 (Beschluss Nr. B-7050/2019) wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46/2019 „Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander" förmlich eingeleitet. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Einzelhandelsstandort als im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde festgelegten Ergänzungsstandort langfristig zu sichern und zu erhalten. Der Grundstückseigentümer, die Stadt Luckenwalde als Träger der Planungshoheit und der Landkreis Teltow-Fläming als zuständige Baugenehmigungsbehörde sehen einen planungsrechtlichen Konflikt zwischen dem genehmigten Bestand des Vorhabens im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 und der im Laufe der Zeit durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geänderten bzw. fortentwickelten Definition des Begriffs „Verkaufsfläche" (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14.04). Des Weiteren wurden im Rahmen der Baugenehmigungen mehrere Abweichungen von den Festsetzungen des VEP Nr. 4 erteilt, so dass sich die mit dem VEP ursprünglich formulierten Planungsziele nach rund zwei Jahrzehnten nicht mehr vollständig im genehmigten Bestand widerspiegeln. Um diesen Konflikt aufzulösen ist es notwendig, den dem Bestand entgegenstehenden bzw. nicht rechtsprechungskonformen, rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander aufzuheben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46/2019 erfolgt nach §2/§2a BauGB, demnach ist ein Umweltbericht erforderlich. Gem. §2 Absatz 4 BauGB sind Umfang und Detaillierungsgrad so zu bestimmen, dass eine Abwägung möglich ist. Mit dem B-Plan Nr. 46/2019 ist keine Neubebauung oder Erweiterung sondern der Erhalt des genehmigten Bestandes vorgesehen. Es gilt daher im Umweltbericht zum einen zu prüfen, inwieweit der Bestand den Anforderungen des VEP Nr. 4 entspricht. Außerdem ist zu prüfen, welche Auswirkungen durch den neuen Status der Zulässigkeit nach §34 BauGB entstehen könnten. Die Prüfung hat zum Ziel, grünordnerische Belange zu konkretisieren und ggf. Inhalte für einen städtebaulichen Vertrag zu formulieren.

Mit dem Umweltbericht werden die gemäß § 17 Abs. 4 BNatSchG erforderlichen Angaben zur Beurteilung des Eingriffs gemacht, um die Rechtsfolgen gemäß den §§ 13ff BNatSchG in Verbindung mit den §§ 6ff BbgNatSchAG im Verfahren bestimmen zu können.

Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die Beschreibung des B-Plans Nr. 46/2019 und eine Bestandsanalyse von Natur und Landschaft unter Bezugnahme auf den aufzuhebenden VEP Nr. 4. Auf dieser Grundlage wird die landschaftsökologische Bedeutung und die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Veränderungen eingeschätzt um die voraussichtlichen Auswirkungen durch Umsetzung des B-Plans Nr. 46/2019 ausreichend bewerten zu können. Als Ergebnis werden geeignete Schutz-, Vermeidungs-/Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet.

Städtebauliche Kennwerte auf Grundlage des B-Plan Frankenfelde Nr. 4

Fläche	m²	GRZ	m² beanspruchte Grundfläche
Gesamtfläche	**58.010**		
Versiegelung			
SO, zulässig	46.408	0,8	46.408
SO, Überschreitung	4.220		50.628
SO, gem. bestandskräftigen Baugenehmigungen		**0,87**	**50.630**

Tab.1: Städtebauliche Kennwerte

1 B DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN DARGESTELLTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DER ART WIE DIESE ZIELE BEI DER AUFSTELLUNG BERÜCKSICHTIGT WURDEN

Die folgenden Gesetze, Pläne / Programme und Hinweise haben in der Bewertung besondere Beachtung gefunden. Die genannten Ziele sollen durch Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag umgesetzt werden.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG), 2019

Gemäß BNatSchG § 1 Abs. 1 sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass:

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

BRANDENBURGISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BbgNatSchAG), 2016

Das BbgNatSchAG macht keine gesonderten Aussagen bzgl. der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege (§1 BNatSchG). Es gelten die Regelungen gem. BNatSchG.

BUNDESBODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG), 2017

Das BbodSchG nennt den Grundsatz der Sicherung und/oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Demnach sollen Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden.

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG), 2018

Die Grundsätze des WHG sind wie folgt:

Durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

BRANDENBURGISCHES WASSERGESETZ (BbgWG), 2017

Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist.

Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss.

BAUMSCHUTZVERORDNUNG TELTOW-FLÄMING (BaumSchVO TF), 2013

Gemäß BaumSchVO TF sind im Wesentlichen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm in 130 cm Stammhöhe geschützt. Ausnahmen bilden abgestorbene Bäume, Obstbäume, Weiden und Pappeln. Die Beseitigung eines nach BaumSchVO geschützten Baumes ist Ausgleichspflichtig. Die Höhe des Ausgleichs wird gem. Anlage 1 zur BaumSchVO nach dem Wert des gefällten Baumes ermittelt, dieser setzt sich zusammen aus Stammumfang, Baumart, Habitus und Vitalität. Als Ersatz sind Bäume mind. in der Qualität Stammumfang 12-14, mit Drahtballen, 2 x verpflanzt zu pflanzen.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG (LEP HR), 2017

Im LEP HR ist Luckenwalde als Mittelzentrum eingestuft. Südlich des Zapfholzwegs sind Freiraumverbundflächen dargestellt.

LANDSCHAFTSPROGRAMM (LaPro), 2001, Teilfortschreibung Biotopverbund Stand 2015

Das Plangebiet liegt außerhalb des Handlungsschwerpunkts Erhalt. Die übergeordneten Ziele sind der Erhalt und die Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung. Die angrenzenden Ackerflächen stellen Verbindungsflächen für Arten der Feuchtgrünländer und Niedermoore dar..

Bezüglich des Klimas ist der Truppenübungsplatz Jüterbog West von besonderer Bedeutung für die Durchlüftung, überregionale Leitbahnen sind nicht vorhanden.

Das Landschaftsbild als bewaldetes, schwach reliefiertes Platten- und Hügelland gilt als hochwertig und soll geschützt und gepflegt werden. Das Plangebiet liegt auf der Grenze zwischen besonderer (nördlicher Teil) und mittlerer (südlicher Teil) Erlebniswirksamkeit der Landschaft. Erlebniswirksame Landschafts- und Ortsbilder in siedlungsgeprägten Räumen sollen entwickelt werden.

LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LRP), 2010

Laut LRP ist die Allee an der Frankenfelder Chaussee zu erhalten, Industrie und Gewerbeflächen sind in das Ortsbild einzubinden. Für die umliegenden Flächen sind die nachrangige Aufwertung von Ackerfluren und der Erhalt von Flächen mit hoher Grundwasserneubildung vorgesehen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP), 2001

Im FNP ist das Plangebiet als Sonderbaufläche ausgewiesen, die Allee an der Frankenfelder Chaussee ist hier ebenfalls dargestellt. Südlich und östlich grenzen gewerbliche Bauflächen an, nördlich und westlich liegen Flächen für die Landwirtschaft. Direkt östlich angrenzend ist keine Nutzung im FNP formuliert.

BEBAUUNGSPLÄNE (B-PLÄNE)

Südlich des Zapfholzweges sind mit den B-Plänen Nr. 13/94 „Zapfholzweg 1“ und Nr. 14/94 „Zapfholzweg 2“ zwei Gewerbegebiete festgesetzt, Zapfholzweg 1 ist zum Teil umgesetzt. Die Grundflächenzahlen liegen zwischen 0,5 und 0,8, die Geschosszahl bei 2-3 Geschossen. Östlich des Plangebietes ist der B-Plan Nr. 1 „Am Frankenfelder Berg“ rechtskräftig, in dem südlich der Frankenfelder Chaussee ebenfalls Gewerbegebiete festgesetzt sind. Geändert wurde mit der „Änderung Neue Bergsiedlung“ die Bebauung des nördlichen Teils als Allgemeins Wohngebiet.

Die oben genannten Kenndaten sollen zur Einschätzung der Zulässigkeit des Bestandes im Plangebiet herangezogen werden.

SCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere Schutzgebiete (Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet Forst Zinna-Jüterbog-Keilberg, Naturpark Nuthe-Nieplitz, Landschaftsschutzgebiet Nuthetal - Beelitzer Sander, Vogelschutzgebiet Truppenübungsplätze Jüterbog Ost und West). Überwiegend trennen die B101 sowie das Stadtgebiet der Stadt Luckenwalde das Plangebiet von den Schutzgebieten, nach Süden der Zapfholzweg. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist nicht zu erwarten.

Westlich der B101 und südlich des Zapfholzwegs befinden sich zwei Bodendenkmale (130628 - Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit und 130631 - Gefangenenlager Neuzeit, Gräberfeld Bronzezeit mit Fundplatz 30159) Die Bodendenkmale sind ebenfalls nicht vom Planvorhaben betroffen.

Entlang der Frankenfelder Chaussee befindet sich eine Allee, die nach §29 BNatSchG und §17 BbgNatSchAG als Landschaftsbestandteil geschützt ist.

Am Zapfholzweg befinden sich drei Kleingewässer, die nicht vom Planvorhaben betroffen sind.

2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2 A BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

Das B-Plan-Gebiet mit einer Flächengröße von ca. 59.000 m² liegt westlichen des Stadtgebietes von Luckenwalde im Landkreis Teltow-Fläming südlich der Frankenfelder Chaussee. Die Erschließung erfolgt über eine westlich angrenzende Privatstraße. Zur Stadt hin grenzen östlich und südlich Gewerbegebiete an, nordöstlich befindet sich ein Wohngebiet. Nördlich und westlich liegen Ackerflächen. Richtung Frankenfelde kreuzt die Bundesstraße 101 die Frankenfelder Chaussee, im Süden bildet der Zapfholzweg eine Abgrenzung zu weiteren Gewerbegebieten und den ehemaligen Truppenübungsplätzen Jüterbog.

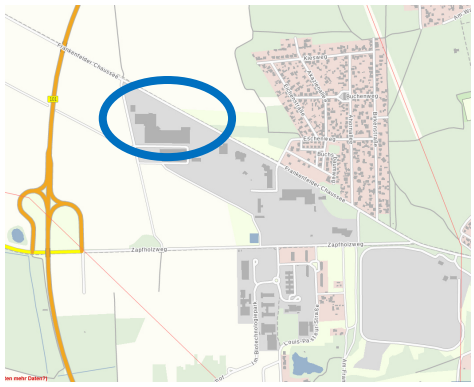

Abb. 1: Lage im Raum

2 A 1 Schutzgut Mensch

Luckenwalde wird im LEP HR als Mittelzentrum festgeschrieben, hier soll Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung sichergestellt werden. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde wird der Standort als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel geführt, mit gesamtstädtischer und regionaler Versorgungsfunktion. Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage ist der Standort für die oben genannte Funktion geeignet. Der Standort trägt maßgeblich zur Sicherung der mittelzentralen Funktionen des Mittelzentrums bei.

Sowohl Frankenfelder Chaussee als auch Zapfholzweg sind als Radwege an den Fläming-Skate bzw. den Naturpark Nuthe-Nieplitz angeschlossen. Das Plangebiet liegt zwischen diesen Strukturen, ohne diese zu beeinflussen. Das Gebiet selbst hat keine Erholungsfunktion.

Auf Grund der Versorgungsfunktion wird die Wertigkeit für das Schutzgut Mensch mit mittel bewertet.

2 A 2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selbst sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden. Die vorhandenen Bodendenkmale und ehemaligen Truppenübungsplätze (siehe Kapitel 1 B Schutzgebiete) befinden sich südlich des Plangebietes und werden vom Vorhaben nicht berührt.

Die Allee entlang der Frankenfelder Chaussee ist derzeit zwar lückig, soll aber gem. übergeordneter Planungen entwickelt werden. Dieses Kulturgut ist auch in Bezug auf das Landschaftsbild von hoher Bedeutung.

2 A 3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt zwischen der B 101 im Westen, der Frankenfelder Chaussee im Norden und dem Zapfholzweg im Süden relativ isoliert. Hinzu kommen zwei südlich und östlich verlaufende Hochspannungsleitungen sowie eine im Norden befindliche Windkraftanlage. Umgeben ist das Plangebiet im Norden und Westen von Ackerflächen, im Süden und Osten von Gewerbeflächen. Im Bestand sind über 80% der Flächen versiegelt, die vorhandene Vegetation ist teils stark beeinträchtigt.

Pflanzen

Das Geoportal Brandenburg Kartiert das Plangebiet zum einen als „Parkplatz, versiegelt; mit regelmäßigem Baumbestand“ und als „Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit geringem Grünflächenanteil“. Begehungen vor Ort bestätigen diese Einordnung, wobei in Teilen eine Differenzierung der Biotope vorgenommen wurde. Die Einstufung der Wertigkeit der Biotope erfolgt über eine dreistufige Bewertungsskala. Als hochwertig werden Biotope eingestuft, die am Standort von besonderer Bedeutung sind. Mittelwertig sind Biotope, die großflächig vorkommen oder in ihrem Zustand eingeschränkt sind. Geringwertig sind Biotope in schlechtem Zustand ohne bzw. mit sehr geringer Funktion für Natur- und Landschaftshaushalt sowie Fauna.

Gemäß Biotopkartierung Brandenburg wurden folgende Biotope kartiert (siehe auch Abb. 2 Biotope Bestand):

05162 artenarmer Zier-/ Parkrasen

Hierbei handelt es sich zum einen um die Fläche an der Ostgrenze des Plangebietes, zum anderen um den Grünstreifen zwischen Stellplätzen und Frankenfelder Chaussee. Diese Flächen werden regelmäßig gemäht, durch die Verkehrsimmissionen sind die Standorte beeinträchtigt. Aufgrund der geringen Größe, der starken anthropogenen Beeinträchtigung und auf Grund der Tatsache, dass in der Umgebung mit den Ackerflächen große unversiegelte Freiflächen vorhanden sind, wird der Wert des Biotops als gering eingestuft.

071322 Hecke, lückig, überwiegend heimische Gehölze, von Bäumen überschirmt

Die Vegetation am Westrand des Plangebietes wird als überschirmte Hecke kartiert. Neben der Funktion als Sichtschutz übernimmt sie auch eine Schutzfunktion bzgl. Winderosion und bietet Lebensraum für die Fauna. Da somit für mehrere Schutzgüter Funktionen übernommen werden, wird die Wertigkeit als hoch eingestuft.

10271 Anpflanzung von Bodendeckern (< 1 m)

Der Bereich um die Tankstelle sowie zwei Pflanzflächen an der Ostgrenze des Parkplatzes sind mit Bodendeckern (Schneebeere, Berberitze) bepflanzt. Es handelt sich hier um nicht heimische Gehölze, die aber durch ihren dichten Wuchs und die Fruchtstände Rückzugsräume und Nahrungsquelle für Tiere sein können. Durch die Lage im stark frequentierten Tankstellenbereich wird den Flächen eine mittlere Wertigkeit zugewiesen.

10272 Anpflanzung von Sträuchern (> 1 m)

Hierbei handelt es sich überwiegend um den Bereich am westlichen Grundstücksrand zwischen der baumüberstandenen Hecke und dem Parkplatz bzw. der Tankstelle sowie zwei weiteren Flächen am Ostrand des Parkplatzes. Die Flächen bestehen zum einen aus flächiger Strauchpflanzung nicht heimischer Gehölze zum anderen aus dicht stehenden heimischen Großsträuchern und Bäumen. Die Flächen sind mit einmal ca. 550 m² und einmal ca. 230 m² relativ klein, bilden aber wie auch 10271 Rückzugsräume für die Fauna. Die Flächen werden ebenfalls als mittelwertig bewertet.

10273 Hecken (Formschnitt)

Die Vegetationsflächen im Parkplatzbereich wurden ursprünglich als geschnittenen Hecken angelegt. Größtenteils sind diese auch noch vorhanden, in Teilbereichen sind sie jedoch ausgefallen bzw. durch andere Strauchpflanzungen ersetzt. Die Pflanzenzusammensetzung ist eine Mischung aus heimischen (Hartriegel, Aufwuchs von Laubbäumen) und nicht heimischen (Berberitze, Schneebeere) Gehölzen. Durch die geringe Breite der Flächen und die regelmäßigen Schnittmaßnahmensind sie nur eingeschränkt als Rückzugsräume geeignet. Daher wird der Wert als mittel eingestuft.

12312 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit geringem Grünflächenanteil

Ungefähr die Hälfte des Plangebietes ist mit dem SB-Warenhaus, dem Baumarkt, der Tankstelle und den dazugehörenden Nebenanlagen, Lager- und Fahrflächen voll versiegelt. Der Wert für Flora und Fauna ist insgesamt gering. Teile der Gebäude werden jedoch durch Gebäudebrüter genutzt (siehe dazu Absatz Tiere).

126431 Parkplatz, versiegelt; mit regelmäßigem Baumbestand

Der Parkplatz nimmt ca. ein Drittel des Plangebietes ein. Gemäß Begründung zum VEP Nr. 4 ist je 20 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Im Bestand sind 695 Stellplätze vorhanden, im VEP waren es 770. Nach VEP wären also 39 Bäume zu pflanzen. Diese Auflage ist mit ca. 80 Bäumen übererfüllt. Der Zustand der Bäume ist für den eingeschränkten Standort überwiegend gut, einzelne Bäume sind jedoch abgängig oder werden durch Wildaufwuchs bedrängt. Da die Bäume Teil des Biotops 126431 sind, werden sie nicht separat bewertet. Die Wertigkeit des Biotops Parkplatz ist gering, da die Bäume jedoch eine Art Überhälter-Funktion übernehmen und zudem der Aufheizung der Flächen entgegenwirken wird die Fläche als mittelwertig eingestuft.

12612 Straße mit Asphaltdecke

An der nordöstlichen Ecke des Plangebietes liegt ein kleiner Teil der Privatstraße im Plangebiet. Der Biotopwert ist gering.

12654 Versiegelter Weg

Die fußläufige (bzw. mit Rad) Erschließung erfolgt über zwei Zugänge (Ost und West), die als befestigte Wege mit Betonpflaster ausgebildet sind. Die Wertigkeit der Flächen ist gering.

Insgesamt handelt es sich der Art nach um überwiegend geringwertige Biotope. Auf Grund der Lage des Standorts übernehmen sie aber lokal durchaus Funktionen für Fauna und Naturhaushalt, weshalb sie teilweise höher bewertet wurden.

Die Allee entlang der Frankenfelder Chaussee liegt nicht im Plangebiet. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten, daher wird sie hier nicht weiter behandelt.

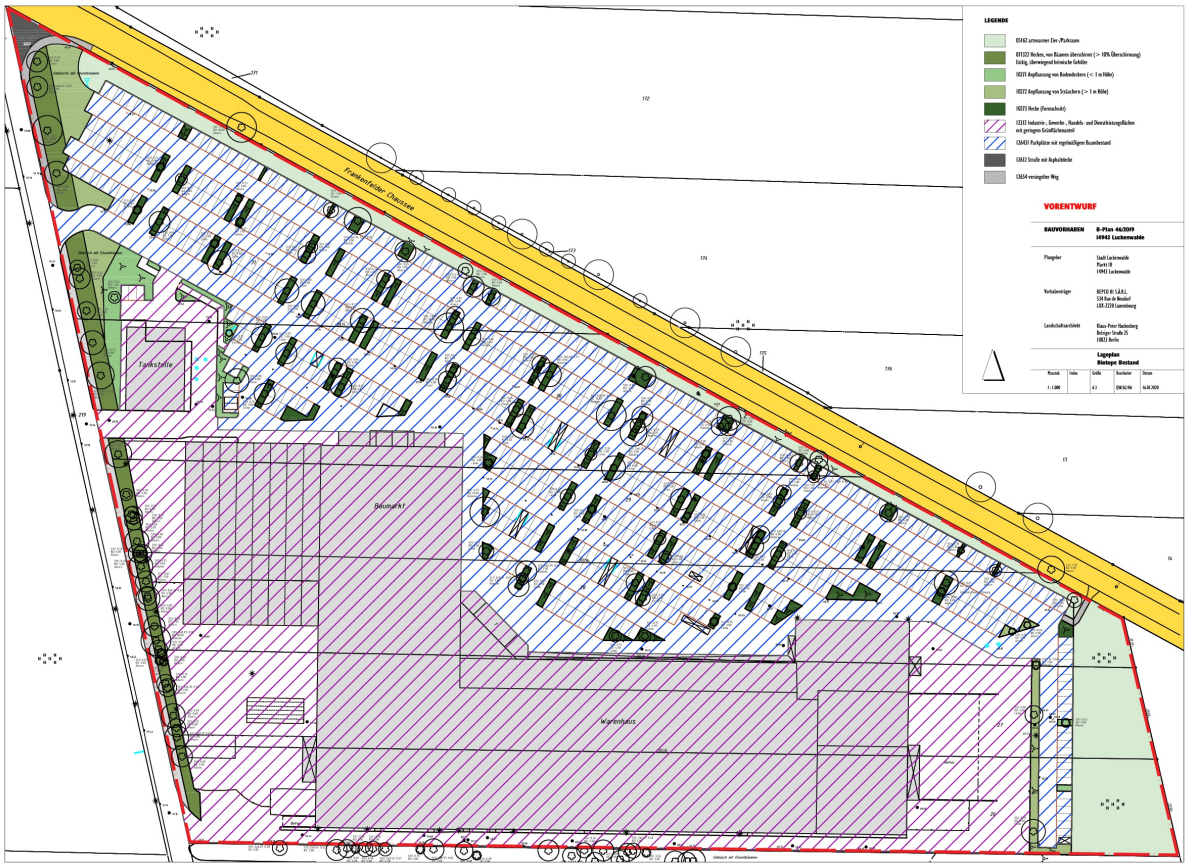

Abb. 2: Biotope Bestand

Tiere

Auf Grund des isolierten Standortes zwischen Straßen und Hochspannungsleitungen hat das Plangebiet keine überregionale Funktion. Daher ist im Bestand von einer ubiquitären Fauna auszugehen, hier von den Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Die Habitatstrukturen sind wie oben beschrieben durch anthropogenen Einfluss eingeschränkt. Eine Nutzung sowohl als Fortpflanzungs- als auch als Nahrungshabitat ist dennoch möglich, gleichermaßen für Frei- wie für Gebäudebrüter. Im Bereich der Tankstelle hat sich eine Rauschwalbenkolonie etabliert, nicht bewohnte Rauschwalbennester werden durch Feldsperlinge besiedelt. Zudem gibt es einen Brutverdacht für die Bachstelze auf dem Marktkaufgebäude. Da für die genannten Artengruppen in der Umgebung ausreichend alternative Habitatstrukturen vorhanden sind, wird die Wertigkeit als gering eingestuft.

Das Plangebiet hat keinen Einfluss auf die Schutzgebiete der Umgebung. Auswirkungen auf die wertgebenden Arten der in der Nähe befindlichen FFH- bzw. SPA-Gebiete sind nicht zu befürchten.

Biotopverbund

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Biotopverbunds oder einer Fläche für die Entwicklung von Biotopverbundsystemen. Zwar stellt das LaPro die Umgebung als Bereich für Ergänzungsräume für einen Feuchtbiotopverbund dar, dies wird im LRP jedoch nicht konkretisiert. Die Entwicklungsflächen für den Biotopverbund liegen alle jenseits der zerschneidenden Elemente wie Straßen und Schienen. Für den Biotopverbund ist die Wertigkeit des Plangebietes also gering.

2 A 4 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich in einem bioklimatisch belasteten Siedlungsraum mit Belastungen durch verkehrsbedingte Emissionen. Diese entstehen sowohl an der Frankenfelder Chaussee als auch an der B 101. Die das Plangebiet nördlich, westlich und südlich umgebenden Ackerflächen bilden Kaltluftentstehungsgebiete mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität. Da in Luckenwalde überwiegend Westwind herrscht, sind diese Gebiete von Bedeutung für die Frischluftversorgung der Stadt. Durch die Ausrichtung des Gebäudekörpers in Ost-West-Richtung stellt dieses keine Barriere für den Luftaustausch dar.

Nach heutigen Maßstäben ist die Beschattung des Parkplatzes durch einen Baum je 20 Stellplätze zu gering. Da dies jedoch dem genehmigten Zustand entspricht, kann es in der Bestandsbewertung nicht als negativ gewertet werden.

Anzumerken ist außerdem, dass die Bestandsversiegelung (siehe Schutzgut Boden) den zulässigen Rahmen von 80% der Grundfläche erheblich überschreitet. Dies wirkt sich negativ auf das Lokalklima aus. Da die Überschreitung auf bestandskräftigen Baugenehmigungen beruht, ist sie nicht als Eingriff zu bewerten.

Insgesamt wird dem Plangebiet aufgrund des Luftaustausches für das Stadtgebiet eine mittlere Wertigkeit zugeteilt.

2 A 5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im norddeutschen Tiefland in der naturräumlichen Region Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen sowie Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet. Es liegt auf der Grenze zwischen den Landschaften Luckenwalder Heide im Norden und Osten sowie Baruther Tal im Süden und Westen. Beide Landschaften gelten als schutzwürdige Landschaften.

Das Plangebiet und die östlich angrenzenden Gewerbeflächen sind als Industrie- und Gewerbefläche von geringer Erlebniswirksamkeit. Die umgebende Landschaft ist strukturarm und schwach reliefiert. Ackerflächen prägen die direkte Umgebung, zur Bergsiedlung und südlich des Zapfholzweges, gesäumt von einer Waldkulisse. Südlich des Zapfholzwegs sind weitere Gewerbeflächen angesiedelt oder durch B-Pläne vorbereitet. Prägend für das Landschaftsbild ist zum einen die Frankenfelder Chaussee, die höher im Gelände liegt als das Plangebiet. Entwickelt werden soll hier eine Allee, was von hohem Wert für das Landschaftsbild wäre. Weitere prägende Elemente sind die B 101, die nach Westen über den ganzen Horizont zu sehen ist, sowie die Windkraftanlage nördlich des Plangebietes. Die Gebäude und Werbeschilder des bestehenden Komplexes wirken zwar nicht als Landmarken, sind auf Grund des flachen Profils der Landschaft aber sehr weit zu sehen. Positiv wirkt sich die Abpflanzung nach Westen aus, die die Gebäude und Parkplatzflächen optisch kaschiert.

Die oben genannten schutzwürdigen Landschaften sind im Plangebiet stark anthropogenen überformt, weshalb die Wertigkeit des Landschaftsbildes im Plangebiet als gering einzustufen ist.

2 A 6 Schutzgut Boden

Die vorherrschenden Böden im Untersuchungsgebiet sind schwach kiesige bis kiesige Sande aus der Weichsel-Kaltzeit. Südlich des Plangebietes verläuft ein Bereich mit periglaziären bis fluviatilen Ablagerungen aus zum Teil schluffigem Sand in Schwemmkegeln. Die Böden sind gefährdet durch Winderosion, sie haben kein Retentionspotential. Durch die Straßen sind die Böden mit Schadstoffen belastet, die Ackernutzung stellt eine weitere anthropogene Beeinflussung dar. Das Plangebiet liegt im allgemeinen Siedlungsbereich der Stadt Luckenwalde.

Es sind 50.630 m² versiegelt, das entspricht ca. 87% der Fläche. Damit wird die gem. bisher geltendem VEP Nr. 4 zulässige Flächenversiegelung von 46.408 m² (80%) um 4.220 m² überschritten. Da die Überschreitung auf bestandskräftigen Baugenehmigungen beruht, ist sie nicht als Eingriff zu bewerten.

Durch die großflächige Versiegelung sind die Bodenfunktionen im Plangebiet sehr stark beeinträchtigt. Der Wert für das Schutzgut Boden ist gering.

2 A 7 Schutzgut Wasser

Wie unter dem Punkt Boden beschrieben hat das Untersuchungsgebiet kein Retentionspotential. Es befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet, jedoch in einem Bereich mit hoher Grundwasserneubildung. Bei einem Grundwasserflurabstand von ca. 10 – 20 m ist die Grundwassergefährdung gering, ein potentieller Eintrag von Nähr- und Schadstoffen durch die angrenzende Ackernutzung ist möglich. Die drei Kleingewässer am Zapfholzweg liegen nicht im Wirkbereich des Plangebietes.

Durch die hohe Versiegelung im Bestand von ca. 87% steht kaum noch Fläche für die Versickerung zur Verfügung, womit im Plangebiet nur eine geringe Grundwasseranreicherung möglich ist. Auch eine Rückhaltung zur klimatisch wirksamen Verdunstung von Niederschlagswasser findet im Geltungsbereich des VEP Nr. 4 bzw. Bebauungsplanes Nr. 46/2019 nicht statt. Die Rückhaltung erfolgt am Zapfholzweg.

Im VEP Nr. 4 ist die Sammlung des Regenwassers zu Einleitung in eine Vorflut dargestellt. Diese Vorflut liegt abweichend von den Festsetzungen des VEP Nr. 4 südlich des Plangebietes am Zapfholzweg. Ein Eingriff liegt nicht vor.

Die Wertigkeit des Plangebietes für das Schutzgut Wasser ist gering.

2 A 8 Schutzgut Fläche

Grundsätzlich soll der Flächenverbrauch für Bauvorhaben so gering wie möglich gehalten werden. Daher ist der Ansatz zu begrüßen, auf bereits versiegelten Flächen und in bestehenden Anlagen die Nutzbarkeit und Auslastung zu optimieren. Auf Grund der Anlagenart ist ein großer Versiegelungsgrad unvermeidlich.

Ergänzende Stellplätze können angesichts der aktuellen baulichen Dichte und Grundstücksgröße nicht vollständig auf dem Grundstück erbracht werden. Zudem zeigen die Erfahrung in den vergangenen Jahren, dass die aktuelle Stellplatzanlage selbst in den Spitzenzeiten des Einkaufs (Freitags, Samstags und Abendstunden an Wochentagen sowie in der Vorweihnachtszeit) nicht vollständig ausgelastet ist. Daher wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 realisiert werden.

Da im Plangebiet nur ein geringer Prozentsatz unverbrauchter Fläche vorhanden ist, wird eine geringe Wertigkeit vergeben.

2 A 9 Wechselwirkungen

Die oben genannten Schutzgüter bilden untereinander ein Wirkungsgefüge, dessen Qualität und Funktionalität bewertet werden soll. Insbesondere ist auf diese Wechselbeziehung einzugehen, um nicht durch isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter eventuelle kumulative Auswirkungen zu übersehen.

Hier ist die vorhandene Vegetation zu nennen. Zwar ist die Wertigkeit der Biotoptypen isoliert betrachtet eher gering, es bestehen jedoch Bezüge zu den Schutzgütern Boden (Winderosion), Landschaft (optische Abschirmung), Fauna (Habitatstrukturen), Wasser (Versickerung) und Klima (Verringerung von Aufheizung). Daher wurden die Biotope teils höher bewertet als nach isolierter Betrachtung augenscheinlich. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sind auf Grund des hohen Versiegelungsgrades nahezu aufgehoben, ebenso die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Wasser und Klima. Da das Landschaftsbild bereits gestört ist und eine Erholungseignung nicht vorhanden, besteht keine schützenswerte Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Mensch und Landschaft.

2 A 10 Zusammenfassung

Für das Plangebiet gibt es keine besonderen Schutzkriterien. Die angrenzende Allee sowie die in der Umgebung befindlichen Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Durch den hohen Versiegelungsgrad ist das gesamte Plangebiet stark anthropogen beeinflusst. Die Funktionen der Schutzgüter Boden und Wasser sind daher nur gering. Biotopstrukturen wurden nur auf Grund ihrer Wechselwirkungen etwas höher bewertet, Qualität und Zustand sind eher geringwertig. Das Landschaftsbild und der Biotopverbund sind durch zerschneidende Elemente wie Straßen und Hochspannungsleitungen sowie punktuelle Störungen wie eine Windkraftanlage beeinträchtigt. Art und Maß der Bebauung entsprechen dem bebauten Umfeld sowie den festgesetzten B-Plänen südlich des Zapfholzwegs. Insgesamt hat das Plangebiet eine geringe Wertigkeit für den Naturhaushalt.

Der Bestand entspricht bzgl. des Versiegelungsanteils (87%) nicht den Festsetzungen des VEP Nr. 4 (GRZ 0,8 bzw. 80%). Die Überschreitung beträgt 4.220 m². Ebenfalls abweichend ist die Darstellung der Regenwassersammlung zur Einleitung in eine Vorflut und die Herstellung von 695 statt 770 Stellplätzen.

Schutzgut			Bewertung Bestand
Mensch Gesundheit und Wohlbefinden, Wohnen und Wohnumfeld, Erholung und Freizeit			mittel
Kultur- und Sachgüter Denkmalschutz, Geschichte Landschaftsbild (Allee)			gering hoch
Flora und Fauna - Biotope			
05162	artenarmer Zier-/ Parkrasen	3.600 m²	gering
071322	Hecke, lückig, überwiegend heimische Gehölze, von Bäumen überschirmt	1.200 m²	hoch
10271	Anpflanzung von Bodendeckern (< 1 m)	530 m²	mittel
10272	Anpflanzung von Sträuchern (> 1 m)	780 m²	mittel
10273	Hecken (Formschnitt)	1.700 m²	mittel
12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit geringem Grünflächenanteil	28.485 m²	gering
126431	Parkplatz, versiegelt; mit regelmäßigem Baumbestand	21.300 m²	mittel
12612	Straße mit Asphaltdecke	115 m²	gering
12654	Versiegelter Weg	300 m²	gering
Flora und Fauna – Artenschutz Potential			gering
Flora und Fauna – Biotopverbund Potential			gering
Luft und Klima Luftaustausch, Immission, Temperatur			mittel
Landschaftsbild anthropogene Beeinflussung, Erlebniswirksamkeit, naturschutzfachliche Bedeutung			gering
Boden Versiegelung, Schutzfunktion, Topographie (Versiegelung Bestand: 50.895 m² ≈ 86 %)			gering
Wasser Grundwasser			gering
Fläche in Anspruch genommene Fläche			gering

Tab.2: Zusammenfassung Bestand

2 B PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Im vorliegenden Fall soll mit dem B-Plan 46/2019 der bestehende VEP Nr. 4 aufgehoben und der Bestand als nach §34 BauGB zulässig gesichert werden. Nullvariante und Planfall sind daher nahezu identisch. In diesem Kapitel berücksichtigte Minderungsmaßnahmen sind aus dem VEP Nr. 4 sowie dem Bestand und den geltenden Bebauungsplänen im Umfeld abgeleitet. Abweichungen des Bestandes von den Festsetzungen des VEP Nr. 4 basieren auf bestandskräftigen Baugenehmigungen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Vorschläge für die Regelung in einem städtebaulichen Vertrag werden im folgenden Kapitel behandelt.

2 B 1 Schutzgut Mensch

Die Aufhebung des VEP Nr. 4 und die Sicherung des Bestandes bedeuten keinen Eingriff in das Schutzgut Mensch. Durch Sicherung und ggf. Sanierung und Ergänzung des bestehenden Standortes wird die Versorgungssituation verbessert. Die bestehenden Rad- und Skate-Wege bleiben bestehen.

Es sind keine Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag erforderlich.

2 B 2 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Der Bestand beeinträchtigt keine Kultur- und Sachgüter, das wird auch nach Aufhebung des VEP Nr. 4 nicht der Fall sein. Einer Ergänzung der Allee an der Frankenfelder Chaussee stünde die Aufhebung nicht entgegen.

Es sind keine Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag erforderlich.

2 B 3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

<u>Pflanzen</u>

Ein Verlust der vorhandenen Vegetationsflächen wird mit dem B-Plan 46/2019 nicht vorbereitet, da eine weitere Versiegelung nicht vorgesehen ist.

Gemäß geltendem VEP Nr. 4 sind die Pflanzungen und Bäume zur Gliederung der Stellplätze ohnehin dauerhaft zu sichern. Dies muss auch weiterhin über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Zudem haben einzelne Flächen zusätzlich Funktionen für andere Schutzgüter, die nach heutigen Maßstäben gesichert werden müssen.

Für die einzelnen Biotoptypen bedeutet das:

Biotoptyp			Planfall
05162	artenarmer Zier-/ Parkrasen	3.600 m²	bleibt bestehen
071322	Hecke, lückig, überwiegend heimische Gehölze, von Bäumen überschirmt	1.200 m²	städteb. Vertrag
10271	Anpflanzung von Bodendeckern (< 1 m)	530 m²	städteb. Vertrag
10272	Anpflanzung von Sträuchern (> 1 m)	780 m²	städteb. Vertrag
10273	Hecken (Formschnitt)	1.700 m²	städteb. Vertrag
12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit geringem Grünflächenanteil	28.485 m²	bleibt bestehen
126431	Parkplatz, versiegelt; mit regelmäßigem Baumbestand	21.300 m²	städteb. Vertrag
12612	Straße mit Asphaltdecke	115 m²	bleibt bestehen
12654	Versiegelter Weg	300 m²	bleibt bestehen

Tab.3: Sicherung Biotope

Tiere

Mit den oben genannten Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag sind auch die vorhandenen Strukturen für Freibrüter gesichert. Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutsaison, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Sollten Abrissarbeiten oder Arbeiten an Dach und Fassade durchgeführt werden, ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse oder Vögel das Gebäude nutzen. Durch geeignete Maßnahmen ist einerseits zu vermeiden, dass Tiere in den Gebäuden eingeschlossen werden; andererseits sollen quartier- bzw. brutplatzgeeignete Strukturen nicht wieder genutzt oder neu besiedelt werden können. Der Abriss sollte möglichst im Winter erfolgen. Bei Gebäuden mit Winterquartierpotenzial ist die konfliktärmste Zeit der Spätherbst, wenn die Brutperiode der Vögel beendet ist.

Weitere Regelungen neben den ohnehin geltenden gesetzlichen Vorschriften sind nicht erforderlich.

Biotopverbund

Da das Plangebiet außerhalb von Biotopverbundstrukturen liegt, bedeutet auch die Aufhebung des VEP Nr. 4 keine Beeinträchtigung. Es sind keine Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag erforderlich.

2 B 4 Schutzgut Luft und Klima

Mit der Aufstellung des B-Plans 46/2019 soll der Bestand gesichert werden, zulässig nach §34 BauGB. Für das Schutzgut Klima relevant sind hier die GRZ sowie die Überschirmung der Stellplätze durch Bäume. Im VEP Nr. 4 festgesetzt sind die Pflanzung von 1 Baum je 20 Stellplätze und eine GRZ von 0,8.

Die Baumpflanzung ist mit 80 statt der erforderlichen 39 Stück übererfüllt. Nach heutigen Maßstäben ist die Beschattung des Parkplatzes durch einen Baum je 20 Stellplätze zu gering um einer Aufheizung der Flächen entgegen zu wirken. Angesetzt werden üblicher Weise 1 Baum je 4 Stellplätze, wie auch im B-Plan Zapfholzweg I. Für den Bestand kann das nicht als Eingriff gewertet werden. Um zukünftig die Gestaltungsziele der Stadt Luckenwalde umzusetzen und um eine klimatisch wirksame Überschirmung zu erreichen, muss bei Veränderungen am bestehenden Parkplatz die Überschirmung entsprechend erhöht werden. Dies ließe sich baugenehmigungsrechtlich im Rahmen des § 34 BauGB nicht durchsetzen und ist daher in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Die GRZ wird um ca. 4.220 m² überschritten. Da die Überschreitung auf bestandskräftigen Baugenehmigungen beruht, ist sie nicht als Eingriff zu bewerten.

2 B 5 Schutzgut Landschaft

Die Aufhebung des VEP Nr. 4 bedeutet keine Veränderung des Landschaftsbildes, da keine weitere Bebauung oder Versiegelung zulässig ist. Es sind keine Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag erforderlich.

Die städtebauliche Regelung zur Erhöhung der Überschirmung der Stellplätze (siehe Luft und Klima) führt langfristig zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes.

2 B 6 Schutzgut Boden

Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen wird mit dem B-Plan 46/2019 nicht vorbereitet. Die Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,8 auf ca. 0,87 - was ca. 4.220 m² entspricht - ist nicht als Eingriff zu werten, da die Überschreitung auf bestandskräftigen Baugenehmigungen beruht.

Es sind keine Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag erforderlich.

2 B 7 Schutzgut Wasser

Wie beim Schutzgut Boden ist die Überschreitung der zulässigen GRZ um ca. 4.220 m² nicht als Eingriff zu werten, da die Überschreitung auf bestandskräftigen Baugenehmigungen beruht.

Gleiches gilt für die Diskrepanz zwischen der Darstellung einer Vorflut im VEP Nr. 4 gegenüber der derzeitigen Entwässerung über die Vorflut am Zapfholzweg.

Es sind keine Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag erforderlich.

2 B 8 Schutzgut Fläche

Wie beim Schutzgut Boden ist die Überschreitung der zulässigen GRZ um ca. 4.220 m² nicht als Eingriff zu werten, da die Überschreitung auf bestandskräftigen Baugenehmigungen beruht.

Es sind keine Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag erforderlich.

2 B 9 Wechselwirkungen

Wie oben beschrieben ergeben sich keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter aus dem Bestand, sofern die Abweichungen zu GRZ und Vorflut genehmigt sind. Damit sind auch keine Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen vorhanden.

Für das Schutzgut Flora und Fauna sollen Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag formuliert werden, um den Bestand zu sichern und zu entwickeln. Damit werden auch die Wechselwirkungen gesichert.

2 B 10 Zusammenfassung

Mit dem B-Plan Nr. 46/2019 werden keine Eingriffe vorbereitet, der Bestand entspricht aber nicht überall den damaligen Festsetzungen des VEP Nr. 4 Dies stellt sich dar in der zusätzlichen Versiegelung von ca. 4.220 m² Fläche, dem Entfall der Verlagerung der Vorflut an den Zapfholzweg sowie der Anlage von 695 statt 770 Stellplätzen. Da diese Abweichungen allesamt auf bestandskräftigen Baugenehmigungen beruhen, sind sie nicht als Eingriff zu werten.

Um die mit dem VEP Nr. 4 seinerzeit beabsichtigten Funktionen des Vegetationsbestands zu sichern, sind Angaben zur Qualität der Vegetation erforderlich. Zudem ist der dauerhafte Erhalt zu sichern. Die Maßnahmen sollen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden, dazu werden im folgenden Kapitel Vorschläge erarbeitet.

Die Überschirmung der Stellplätze mit 1 Baum je 20 Stellplätze gem. VEP Nr. 4 ist nach heutigen Maßstäben zu gering um einer Aufheizung der Flächen entgegen zu wirken. Angesetzt werden in Gewerbegebieten der Stadt Luckenwalde üblicher Weise 1 Baum je 4 Stellplätze, wie auch im B-Plan Zapfholzweg I. Für den Bestand kann das nicht als Eingriff gewertet werden. Um zukünftig die Gestaltungsziele der Stadt Luckenwalde für Gewerbegebiete umzusetzen und den erhöhten Anforderungen auf Grund des Klimawandels Rechnung zu tragen, muss bei Veränderungen am bestehenden Parkplatz die Überschirmung entsprechend erhöht werden. Das ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Nach heutiger Stellplatzverordnung Luckenwalde wäre eine höhere Stellplatzanzahl zu realisieren. Ergänzenden Stellplätze können angesichts der aktuellen baulichen Dichte und Grundstücksgröße nicht vollständig auf dem Grundstück erbracht werden. Zudem zeigen die Erfahrung in den vergangenen Jahren, dass die aktuelle Stellplatzanlage selbst in den Spitzenzeiten des Einkaufs (Freitags, Samstags und Abendstunden an Wochentagen sowie in der Vorweihnachtszeit) nicht vollständig ausgelastet ist. Daher wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46/2019 realisiert werden.

Schutzgut			Kompensationsbedarf
Mensch Gesundheit und Wohlbefinden, Wohnen und Wohnumfeld, Erholung und Freizeit			kein
Kultur- und Sachgüter Denkmalschutz, Geschichte, Landschaftsbild (Allee)			kein
Flora und Fauna - Biotope			
05162	artenarmer Zier-/ Parkrasen	3.600 m²	kein
071322	Hecke, lückig, überwiegend heimische Gehölze, von Bäumen überschirmt	1.200 m²	städtebaulicher Vertrag
10271	Anpflanzung von Bodendeckern (< 1 m)	530 m²	städtebaulicher Vertrag
10272	Anpflanzung von Sträuchern (> 1 m)	780 m²	städtebaulicher Vertrag
10273	Hecken (Formschnitt)	1.700 m²	städtebaulicher Vertrag
12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit geringem Grünflächenanteil	28.485 m²	kein
126431	Parkplatz, versiegelt; mit regelmäßigem Baumbestand	21.300 m²	städtebaulicher Vertrag
12612	Straße mit Asphaltdecke	115 m²	kein
12654	Versiegelter Weg	300 m²	kein
Flora und Fauna – Artenschutz Potential			kein
Flora und Fauna – Biotopverbund Potential			kein
Luft und Klima Luftaustausch, Immission Temperatur			kein städtebaulicher Vertrag
Landschaftsbild anthropogene Beeinflussung, Erlebniswirksamkeit, naturschutzfachliche Bedeutung			kein
Boden Überschreitung Versiegelung (ca. 4.220 m²)			kein
Wasser Versiegelung Regenentwässerung			kein kein
Fläche in Anspruch genommene Fläche			kein

Tab.4: Zusammenfassung Eingriff

2 C GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Gemäß Verursacherprinzip sind nach § 15 BNatSchG vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ausgleich und Ersatz nach dem Naturschutzgesetz stellen auf einen funktionellen und einen räumlichen Bezug ab. Der räumliche Zusammenhang wurde durch den § 200 a BauGB gelockert.

Folgende Maßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln:

Durchführung

D1: Erhalt und dauerhafte Sicherung der vorhandenen flächigen und linearen Vegetationsstrukturen

D2: Erhalt und dauerhafte Sicherung des Baumbestandes im Parkplatzbereich

D3: Pflanzung von 1 Baum je 4 Stellplätze bei Änderung oder Neuanlage von Stellplätzen

2 C 1 Schutzgut Mensch

Bzgl. des Schutzgutes Mensch liegt kein Eingriff vor, der kompensiert werden muss, es sind keine Regelungen erforderlich.

2 C 2 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bzgl. des Schutzgutes Kultur und Sachgüter liegt kein Eingriff vor, der kompensiert werden muss, es sind keine Regelungen erforderlich.

2 C 3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

<u>Pflanzen</u>

Für die Biotope

071322 Hecke, lückig, überwiegend heimische Gehölze, von Bäumen überschirmt
10271 Anpflanzung von Bodendeckern (< 1 m)
10272 Anpflanzung von Sträuchern (> 1 m)
10273 Hecken (Formschnitt)
126431 Parkplatz, versiegelt; mit regelmäßigem Baumbestand

ist der dauerhafte Erhalt, die Pflege und Entwicklung in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern. Ziel ist das Erreichen von geschlossenen gesunden Beständen. Die baumüberstandene Hecke schirmt das Gewerbegebiet optisch von der Umgebung ab und wirkt durch ihre Struktur mindernd auf potentielle Winderosion auf den angrenzenden Ackerflächen. Durch geschlossene Bestände soll der Rückhalt von Niederschlagswasser gefördert werden. Zudem sollen Rückzugsräume für Vögel gesichert werden. Die Baumpflanzungen im Parkplatzbereich bilden zudem ein Minimum an Überschirmung, die der Aufheizung der Flächen entgegenwirkt.

Mit den genannten Maßnahmen können die bestehenden Funktionen gesichert werden.

<u>Tiere</u>

Bzgl. des Schutzgutes Fauna liegt kein Eingriff vor. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine weiteren Regelungen erforderlich.

<u>Biotopverbund</u>

Bzgl. des Schutzgutes Biotopverbund liegt kein Eingriff vor, der kompensiert werden muss, es sind keine Regelungen erforderlich.

2 C 4 Schutzgut Luft und Klima

Bezüglich des Schutzgutes Klima haben sich die Anforderungen bzgl. der Verhinderung von Aufheizung seit Inkrafttreten des B-Plan Nr. 4 erheblich geändert. Für den Bestand können hier jedoch keine Forderungen erhoben werden. Bei Änderungen am bestehenden Parkplatz oder dem Neubau von Stellplätzen soll die Dichte der Baumpflanzungen und damit die Überschirmung der Flächen erhöht werden auf 1 Baum je 4 Stellplätze.

Begründung:
Gestaltungsziel der Stadt Luckenwalde für Gewerbegebiete ist die Pflanzung von mindestens 1 Baum je 4 Stellplätze, wie in den B-Plänen Zapfholzweg I und II festgesetzt. Für Änderungen und Neuanlagen werden diese Gestaltungsziele auch für die Stellplatzanlage des Vorhabens angestrebt.

Darüber hinaus sind keine weiteren Regelungen erforderlich.

2 C 5 Schutzgut Landschaft

Bzgl. des Schutzgutes Landschaft liegt kein Eingriff vor, der kompensiert werden muss, es sind keine Regelungen erforderlich.

2 C 6 Schutzgut Boden

Bzgl. des Schutzgutes Boden liegt kein Eingriff vor, der kompensiert werden muss. Es sind keine weiteren Regelungen erforderlich.

2 C 7 Schutzgut Wasser

Bzgl. des Schutzgutes Boden liegt kein Eingriff vor, der kompensiert werden muss. Es sind keine weiteren Regelungen erforderlich.

2 C 8 Schutzgut Fläche

Bzgl. des Schutzgutes Boden liegt kein Eingriff vor, der kompensiert werden muss. Es sind keine weiteren Regelungen erforderlich.

2 C 9 Wechselwirkungen

Mit den oben genannten Maßnahmen sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern angemessen berücksichtigt. Es sind keine weiteren Regelungen erforderlich.

2 C 10 Zusammenfassung

Obwohl mit dem B-Plan 46/2019 lediglich der vorhandene Bestand in eine Zulässigkeit nach §34 BauGB überführt werden soll, sind Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag erforderlich, um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen.

Zum einen soll gesichert werden, dass vorhandene Vegetation in angemessener Qualität erhalten bleibt um die derzeit erfüllten Funktionen auch weiterhin zu erfüllen. Außerdem soll der Flächenverbrauch durch Stellplätze minimiert werden. Zum anderen haben sich seit Umsetzung des Vorhabens Parameter geändert, insbesondere bzgl. des Klimaschutzes. Dem soll in angemessenem, für den Betreiber zumutbarem Umfang entsprochen werden.

Da die Abweichungen vom VEP Nr. 4 in Bezug auf GRZ, Entfall der Vorflut und Stückzahl der Stellplätze auf bestandskräftigen Baugenehmigungen beruhen, sind hierfür keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Mit den Vorschlägen zur Regelung von Umweltbelangen in einem städtebaulichen Vertrag werden die oben genannten Punkte angemessen berücksichtigt und es bestehen aus umweltfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Plans Nr. 46/2019.

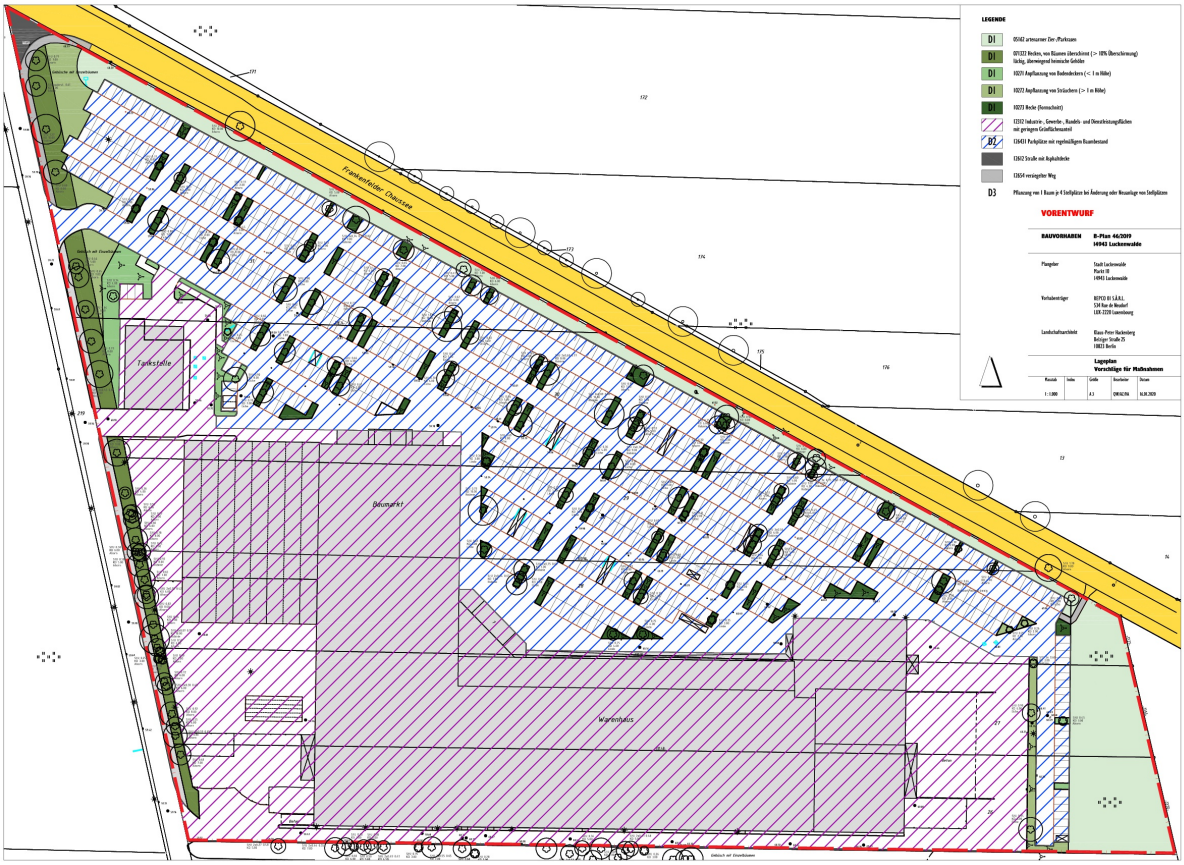

Abb. 3: Vorschläge Maßnahmen

Vorschläge für Regelungen in einem Städtebaulichen Vertrag

D1:

1. Die baumüberstandene Hecke an der Westgrenze des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten, Lücken sind zu schließen und eine geschlossene Heckenstruktur zu entwickeln. Bei Abgang sind Bäume und Sträucher mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ersetzen.
2. Die Gehölzflächen außerhalb der Stellplatzanlage sind dauerhaft zu erhalten und als geschlossene Flächen zu entwickeln. Bei Abgang sind Bäume und Sträucher mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ersetzen.
3. Die Vegetationsflächen im Bereich der Stellplätze sind als geschnittene Hecken zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Bei Abgang sind Sträucher mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu ersetzen.

Begründung: Die gemäß den Festsetzungen des VEP Nr. 4 realsierten Planzungen dienen der Kompensation des Eingriffs durch das Vorhaben. Der dauerhafte Erhalt, die Pflege und Entwicklung lassen sich gemäß § 34 BauGB nicht durchsetzen.

D2:

4. Bäume im Bereich der Stellplätze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch heimische, standortgerechte Bäume mindestens in der Qualität Stammumfang 12-14, mit Drahtballen, 2 x verpflanzt zu ersetzen.

Begründung: Die gemäß den Festsetzungen des VEP Nr. 4 realsierten Bäume dienen der Kompensation des Eingriffs durch das Vorhaben. Zudem fungieren sie gemäß geltendem VEP Nr. 4 der Gliederung der Stellplätze. Deren dauerhafter Erhalt und die Pflege lassen sich gemäß § 34 BauGB nicht durchsetzen. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume sollte mindestens die Qualität einer Ersatzpflanzung nach Baumschutzsatzung haben.

D3:

5. Bei der Änderung oder Neuanlage von Stellplätzen ist je 4 Stellplätze 1 heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Bäume mindestens in der Qualität Stammumfang 12-14, mit Drahtballen, 2 x verpflanzt zu pflanzen.

Begründung: Nach den Gestaltungszielen der Stadt Luckenwalde und um den erhöhten Anforderungen auf Grund des Klimawandels Rechnung zu tragen, sind in Gewerbegebieten der Stadt Bäume zur Gliederung und zur Überschirmung der Stellplatzflächen (entgegenwirken der steigenden Erwärmung von Flächen) anzulegen. Die Qualität der zu pflanzenden Bäume sollte mindestens die Qualität einer Ersatzpflanzung nach Baumschutzsatzung haben.

Durchführung:

Alle aus der Umweltprüfung in den städtebaulichen Vertrag übernommenen Regelungen sind umgehend nach Inkrafttreten des B-Plans Nr. 46/2019 einzuleiten. Die ergänzenden Baumpflanzungen bei Änderungen im Parkplatzbereich sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen.

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutsaison, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Vor eventuellen Abrissarbeiten an den Gebäuden ist sicherzustellen, dass keine Fledermäuse oder Vögel das Gebäude nutzen. Durch geeignete Maßnahmen ist einerseits zu vermeiden, dass Tiere in den Gebäuden eingeschlossen werden; andererseits sollen quartier- bzw. brutplatzgeeignete Strukturen nicht wieder genutzt oder neu besiedelt werden können. Der Abriss sollte möglichst im Winter erfolgen. Bei Gebäuden mit Winterquartierpotenzial ist die konfliktärmste Zeit der Spätherbst, wenn die Brutperiode der Vögel beendet ist.

Schutzgut		Regelung Durchführung
Mensch Gesundheit und Wohlbefinden, Wohnen und Wohnumfeld, Erholung und Freizeit		-
Kultur- und Sachgüter Denkmalschutz, Geschichte, Landschaftsbild (Allee)		-
Flora und Fauna - Biotope		
05162	artenarmer Zier-/ Parkrasen	-
071322	Hecke, lückig, überwiegend heimische Gehölze, von Bäumen überschirmt	D1
10271	Anpflanzung von Bodendeckern (< 1 m)	D1
10272	Anpflanzung von Sträuchern (> 1 m)	D1
10273	Hecken (Formschnitt)	D1
12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit geringem Grünflächenanteil	-
126431	Parkplatz, versiegelt; mit regelmäßigem Baumbestand	D2
12612	Straße mit Asphaltdecke	-
12654	Versiegelter Weg	-
Flora und Fauna – Artenschutz Potential		-
Flora und Fauna – Biotopverbund Potential		-
Luft und Klima Luftaustausch, Immission Temperatur		- D3
Landschaftsbild anthropogene Beeinflussung, Erlebniswirksamkeit, naturschutzfachliche Bedeutung		-
Boden Überschreitung Versiegelung (ca. 3.700 m²)		-
Wasser Versiegelung Regenentwässerung		-
Fläche in Anspruch genommene Fläche		-

Tab.5: Zusammenfassung Durchführung

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3 A BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN, HINWEIS AUF TECHNISCHE LÜCKEN UND FEHLENDE KENNTNISSE

Die Biotopkartierung erfolgte nach dem Schlüssel der Biotopkartierung Brandenburg. Die Einstufung der Wertigkeit der Biotope erfolgt über eine dreistufige Bewertungsskala. Als hochwertig werden Biotope eingestuft, die am Standort von besonderer Bedeutung sind. Mittelwertig sind Biotope, die großflächig vorkommen oder in ihrem Zustand eingeschränkt sind. Geringwertig sind Biotope in schlechtem Zustand ohne bzw. mit sehr geringer Funktion für Natur- und Landschaftshaushalt sowie Fauna.

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander liegt über 20 Jahre zurück, weshalb das Nachvollziehen der damaligen Festsetzungen und Begründungen nicht immer eindeutig möglich war.

Abweichungen des Bestandes von den Festsetzungen des VEP Nr. 4 basieren auf bestandskräftigen Baugenehmigungen.

Zu Einschätzung der Zulässigkeit des Bestandes nach §34 BauGB wurden die bereits in Kraft getretenen Bebauungspläne Nr. 13/94 „Zapfholzweg I“ und Nr. 14/94 „Zapfholzweg II“ herangezogen. In den Plänen wurden ebenfalls Gewerbegebiete mit einer vergleichbaren Dichte festgesetzt.

Die Ziele und Grundsätze der einschlägigen Fachgesetze und übergeordneten Pläne wurden bei der Ermittlung des Ausgleichs-Erfordernis berücksichtigt.

3 B ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im November 2019 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46/2019 „Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Frankenfelde Nr. 4 Holz-Hollander“ gefasst. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Einzelhandelsstandort als im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Luckenwalde festgelegten, überörtlich bedeutsamen Ergänzungsstandort langfristig zu sichern und zu erhalten.

Mit dem B-Plan 46/2019 ist keine Neubebauung sondern der Erhalt des genehmigten Bestandes vorgesehen. Es gilt daher im Umweltbericht zum einen zu prüfen, inwieweit der Bestand den Anforderungen des VEP Nr. 4 entspricht. Außerdem ist zu prüfen, welche Auswirkungen durch den neuen Status der Zulässigkeit nach §34 BauGB entstehen könnten. Die Prüfung hat zum Ziel, grünordnerische Belange zu konkretisieren und ggf. Inhalte für einen städtebaulichen Vertrag zu formulieren.

Prinzipiell ist die Lage des Standortes für die vorgesehene Nutzung geeignet. Es ist kein zusätzlicher Flächenverbrauch erforderlich. Die Wertigkeit der Schutzgüter im Bestand ist anlagebedingt überwiegend gering, da eine Versiegelung von ca. 87% der Grundfläche besteht. Abweichungen des Bestandes von den Festsetzungen des VEP Nr. 4 basieren auf bestandskräftigen Baugenehmigungen, weshalb diese. nicht als Eingriff zu werten sind.

Im Ergebnis der Untersuchung sollen der Erhalt und die Pflege der bestehenden Vegetation gesichert und in zumutbarem Maße Ergänzungspflanzungen vorgenommen werden. Der Umweltbericht macht hierzu Vorschläge für Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag.

Mit den Vorschlägen zur Regelung von Umweltbelangen in einem städtebaulichen Vertrag werden die oben genannten Punkte angemessen berücksichtigt und es bestehen aus umweltfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Plans.

PFLANZENLISTEN ALS EMPFEHLUNG

Pflanzliste 1 - Laubbäume
Qualität: min. Stammumfang 12-14, mit Drahtballen, 2 x verpflanzt

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feld-Ulme	Ulmus minor
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata
Obstgehölze	in Arten und Sorten,
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Sand-Birke	Betula pendula

Pflanzliste 2 – Sträucher
Qualität: Heister min. 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100-150 cm
Sträucher min. 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 60-100 cm

Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Haselnuss	Corylus avellana
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Bibernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Purgier Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

LITERATURVERZEICHNIS

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) 13.05.2019

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), 25.01.2016

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), 27.09.2017

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), 04.12.2018

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), 04.12.2017

Baumschutzverordnung Teltow-Fläming (BaumSchVO TF), 10.12.2013

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Stand 2. Entwurf, 19.12.2017

Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming (LRP), 17.11.2010

Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro), 2001, Teilfortschreibung Biotopverbund Stand 2015

Flächennutzungsplan Luckenwalde (FNP), 2001

Baunutzungsverordnung (Bau NVO), 21.11.2017

Baugesetzbuch (Bau GB), 03.11.2107

LUA Brandenburg, Biotopkartierung Brandenburg, 3. Auflage 2007

Onlinequellen, in der jeweils aktuellen Fassung, Stand Dezember 2019:

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MLUL)

Bundesamt für Naturschutz (BfN)

Landesamt für Umwelt (LfU)

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR)

Onlineportal Stadt Luckenwalde

Geoportal Brandenburg

Geoportal Landkreis Teltow-Fläming

Brandenburg Viewer

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Seite

Abb. 1: Lage im Raum 7
Abb. 2: Biotope Bestand 9
Abb. 3: Vorschläge Maßnahmen 19

TABELLENVERZEICHNIS

Seite

Tab.1: Städtebauliche Kennwerte 4
Tab.2: Zusammenfassung Bestand 12
Tab.3: Sicherung Biotope 13
Tab.4: Zusammenfassung Eingriff 16
Tab.5: Zusammenfassung Durchführung 21

PLANVERZEICHNIS

Vorentwurf Lageplan Biotope Bestand	M 1 : 1.000	A3	16.01.2020
Vorentwurf Lageplan Maßnahmen	M 1 : 1.000	A3	16.01.2020