



**Bebauungsplan**  
**„Verbrauchermarkt am Buchenweg“**  
**Stadt Brück**

Begründung Vorentwurf



Ingenieur- und Planungsbüro Hirt  
Friedrich-Ebert-Ring 91  
14712 Rathenow  
Tel. 03385 53406-0  
[planung@unternehmensgruppe-hirt.de](mailto:planung@unternehmensgruppe-hirt.de)

Stand 27.10.2023

## Inhalt

	Seite
<b>1. Planungsvoraussetzungen</b> .....	3
1.1 Veranlassung .....	3
1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes .....	3-4
1.3 Rechtliche Grundlagen .....	5-6
1.4 Angaben zur Lage des Plangebietes .....	6
1.5 Anmerkung zum Verfahrensablauf .....	6-7
1.5.1 Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall.....	7
1.5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange .....	7
1.5.3 Flächennutzungsplan .....	7
1.5.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7-10
1.5.5 Verträglichkeitsgutachten.....	10-13
1.5.6 Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	13
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	14
<b>3. Bestandsbeschreibung</b> .....	15
3.1 Nutzung .....	15
3.2 Denkmalschutz / Archäologie .....	15
3.3 Verkehr .....	15-16
3.4 Eigentumsverhältnisse .....	17
3.5 Gelände/Boden/ Hydrologie .....	17
3.6 Altlasten.....	18
3.7 Kampfmittel .....	18
3.8 Wohnbevölkerung .....	18
3.9 Soziale Infrastruktur .....	18
3.10 Überschwemmungsgebiete .....	19
<b>4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b> .....	19
4.1 Vorschriften und Rechtliche Grundlagen.....	19
4.2 Planungsgrundlagen.....	19
4.3 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	19-20
4.4 Optimierung des Vorhabens zur Vermeidung / Verminderung von Beeinträchtigungen.....	20
4.4.1 Maßnahmen zur Vermeidungs- und Minderung; Schutzmaßnahmen.....	20-21
4.5 Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	21-22
4.6 Schutzgutbezogene Darstellung des Eingriffs in den Naturhaushalt Konfliktanalyse und Entwurfsoptimierung.....	22-23
4.6.1 Boden.....	23
4.6.2 Wasser.....	24-25
4.6.3 Klima und Luft.....	26
4.6.4 Biotope / Pflanzen und Tiere.....	27
4.6.5 Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft.....	28
4.6.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	28
4.7 Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG.....	29
4.8 Landschaftspflegerische Maßnahmen.....	29
4.8.1 Methodik, Konzeption und Zielsetzung der Maßnahmenplanung.....	29-30
4.8.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	30
4.8.3 Darstellung des Kompensationsumfangs und Maßnahmenplanung.....	30
4.8.4 Pflanzmaterial und Pflanzarbeiten.....	31

<b>5.</b>	<b>Prüfung Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG</b>	31
5.1	Rechtliche Grundlagen	31-32
5.2	Eingrenzung prüfungsrelevanter Arten	32
5.3	Kontrollen und Untersuchungen	32
5.4	Relevanzprüfung Anhang IV-Arten	33-34
5.5	Arten nach Anhang IV der FFH-RL	34
5.5.1	Reptilien	34-35
5.5.2	Weitere Tierarten	35
5.5.3	Relevanzprüfung Europäische Vogelarten	35
5.5.4	Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSch-RL	35
5.6	Überblick der artenschutzrechtlichen erforderlichen Vermeidung- und Ausgleichsmaßnahmen	36
<b>6.</b>	<b>Bestehende Planungen</b>	37
6.1	Vorbereitende Bauleitplanung	37-38
6.1.1	Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches	38
6.2	Verbindliche Bauleitplanung	38-39
<b>7.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	39
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	39-41
7.2	Festsetzung der Sortimentsliste gemäß LEP HR	42
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen	43
7.4	Verkehrsflächen	43-44
7.5	Grünordnung	44
7.5.1	Festsetzung von Neuanpflanzungen im Plangebiet	44-45
7.5.2	Sicherung von Maßnahmen betreffend der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes durch städtebaulichen Vertrag	45
7.6	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetz	45-48
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	48
8.1	Ver- und Entsorgung	48-49
8.2	Bodenordnung	49
8.3	Stellplätze im Sondergebiet	50
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	50
<b>10.</b>	<b>Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens</b>	50
<b>11.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	51
<b>12.</b>	<b>Umweltbericht</b>	52
<b>13.</b>	<b>Anlagen</b>	52

# **1. Planungsvoraussetzungen**

## **1.1 Veranlassung**

Die Stadt Brück beabsichtigt im Zusammenwirken mit einem Vorhabenträger die Errichtung eines Lebensmittelverbrauchermarktes mit max. 2100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der Nahversorgung dienend am Buchenweg.

Für die Stadt Brück und deren Einwohner ist es aufgrund derzeit unzureichender Versorgungsfunktion zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung ein zentrales Anliegen, die wohnortnahe Grundversorgung zu sichern und damit das Infra-Strukturangebot weiter zu qualifizieren. Die vorhandenen Lebensmitteldiscounter Netto und Penny sind mit begrenzten Flächenkapazitäten mittelfristig nicht ausreichend. Zur Verbesserung der Versorgungsfunktion bietet sich hierfür die ca. 1 ha große Fläche an, welche über die Straße „Buchenweg“ erschlossen wird und sich dem Siedlungsgefüge anschließt.

Die in die Bauleitplanung eingestellte Fläche erfüllt in Größe und Lage die Kriterien, einen Lebensmittelverbrauchermarkt zu etablieren. Das Plangebiet liegt im Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brück hat zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in ihrer Sitzung am 20.04.2023 dazu den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt am Buchenweg“ gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich, hier 6. Änderung, befindet sich bereits im Verfahren, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu entsprechen. Eine ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Brück dem „Amtsblatt für die Gemeinde Wiesenburg Mark, das Amt Brück und das Amt Niemeck-Flämingbote“ Nr. 5 am 12.05.2023.

## **1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel durch Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (hier Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.100 m<sup>2</sup>) und den dazugehörigen Stellplätzen zu ermöglichen und damit die Nahversorgung der Stadt Brück zu verbessern.

Ein weiteres Ziel ist die geordnete Erschließung des Plangebietes durch die städtebauliche Neuordnung einer Freifläche.

Kompensationsmaßnahmen für die geplanten Baumaßnahmen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden dabei im erforderlichen Rahmen ermittelt und festgelegt. Mit dem Bebauungsplan sollen die Probleme, die durch die Planung ausgelöst werden können, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden.

Der Bebauungsplan hat den Zweck für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Überbauung des Grundstückes
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die max. mögliche Verkaufsfläche und die zulässigen Sortimente

zu regeln.

Das Gebiet soll für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Nahversorgungsangebotes eröffnet werden. Dabei soll den gestiegenen Anforderungen von Einzelhandelsbetrieben an Größe und Ausstattung Rechnung getragen werden, um den Standort dauerhaft wettbewerbsfähig zu halten.

Bei der Wahl des Planungsinstrumentes kommt ein Angebotsbebauungsplanverfahren zur Anwendung. Dies ermöglicht zum einen eine flexible Planumsetzung und kann zum anderen auch die städtebauliche Ordnungsfunktion erfüllen, wenn das ursprünglich avisierte Planungsprojekt während der Planaufstellung geändert wird oder später nicht zustande kommt.

Das zulässige Warensortiment soll im Bebauungsplan auf die Grund- und Nahversorgung beschränkt und dabei zugleich die maximal zulässige Verkaufsfläche begrenzt werden. Dadurch können nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden und die verbrauchernahe Versorgung in Brück selbst vermieden werden.

### 1.3 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen zum Bebauungsplan „Verbrauchermarkt am Buchenweg“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (Bbg BO) 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])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- 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 04. Dezember 2017 (GVBl. I/17 Nr. 28)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), das zuletzt durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/Nr. 13, [Nr. 3]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215) geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 16])
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

- Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutz-zuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, [Nr. 43]), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl. II/21, [Nr. 71])
- 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])

#### 1.4 Angaben zur Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Stadt Brück in der Verlängerung des Buchenweges von der Ernst-Thälmann-Straße aus.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch den Netto-Markt
- im Westen durch Brachland und den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plan „Wohnpark am Buchenweg“ Flurstück 84/5
- im Osten durch Acker- und Grünlandflurstücke
- im Süden durch Acker- und Grünlandflurstücke

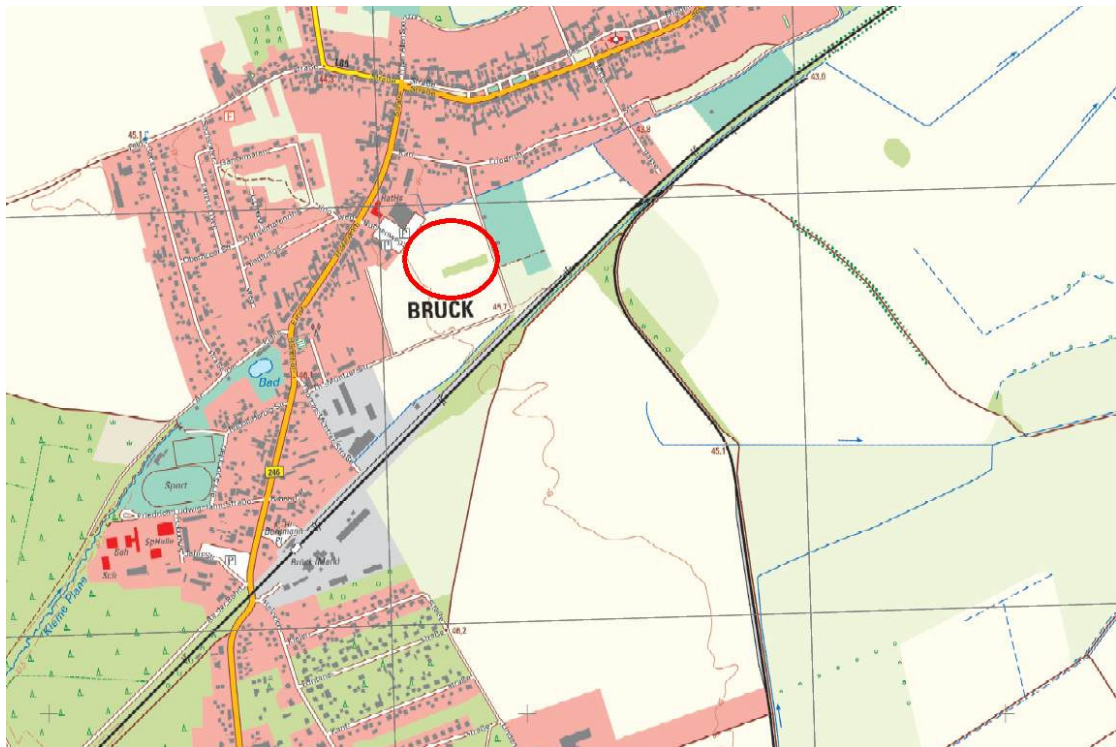


Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) innerhalb der Stadt Brück Grundlage DTK10\_3842-NO Brück copyright © , Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Grundaktualität 04.03.2022

#### 1.5 Anmerkung zum Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brück hat am 20.04.2023, mit Beschluss Nr. Br-30-388/23 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt am Buchenweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 12.05.2023 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Brück dem „Amtsblatt für die Gemeinde Wiesenburg Mark, das Amt Brück und das Amt Niemegekl-Flämingbote“ Nr. 5.

Der Bebauungsplan wird in Verbindung mit § 8 BauGB im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt.

### **1.5.1 Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall gemäß UVPG**

Die allgemeine Vorprüfung im Einzelfall gemäß UVPG entfällt, da die Bearbeitung im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB und mit Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt. Es erfolgt eine Umweltprüfung und der Umweltbericht wird Teil der Begründung und im weiteren Verfahren ergänzt.

### **1.5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Mit den Vorentwürfen der Planungen des Bebauungsplanes erfolgt hiermit eine frühzeitige Einbeziehung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit.

### **1.5.3 Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Brück liegt ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan in der Fassung vom 11.01.2011, bekannt gemacht am 13.05.2011 vor, der aber für dieses Gebiet des B-Planes „Verbrauchermarkt am Buchenweg“ in Bezug auf das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ einer Änderung bedarf. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich bereits im Verfahren.

Das Gebiet wird im Flächennutzungsplan momentan als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Dem Planungsziel für die Aufstellung des B-Planes folgend wird im FNP die Fläche des geplanten Vorhabens gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Die Änderung erfolgt für diesen Bereich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes kann somit entsprochen werden.

### **1.5.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II/2019, Nr. 35) sowie
- dem Regionalplan 2020 der Region Havelland-Fläming vom 16.12.2014 (ABl. Bbg. 2015, S. 970 ff.). *Hinweis: Der Regionalplan wurde mit Urteil vom 5. Juli 2018 – OVG 2 A 2.16 u.a. – vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt.*
- dem Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 18.11.2021
- dem Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 23.12.2020 mit Bekanntmachung im AB. Nr. 51, S. 1322

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich und die Grundsätze (G) im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

- Gemäß Grundsatz aus § 5 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet werden. Die Innenentwicklung hat Vorrang. Eine Reaktivierung von Brachflächen soll Priorität haben. Anzustreben sind verkehrssparende Siedlungsstrukturen; die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels; die Sicherung



einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) und die Zuordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zu den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung.

- Dem Grundsatz aus § 6 LEPro 2007 folgend sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden.
- Die Planung entspricht den genannten Grundsätzen des LEPro 2007. Durch die bauliche Entwicklung einer siedlungsstrukturell eingebundenen Fläche wird dem etablierten Wohnstandort der Stadt Brück Rechnung getragen. Mit der gestiegenen positiven Bevölkerungsentwicklung kann somit die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung gesichert werden. Die zentrale Lage bietet die Nutzung vorhandener Infrastrukturen. Beeinträchtigungen der Naturgüter werden durch entsprechende naturschutzfachliche Maßnahmen sowie größtmöglichen Erhalt der vorhandenen Biotopfläche minimiert.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) weist der Stadt Brück keine zentralörtliche Funktion zu. Im Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ des Gebietes Havelland-Fläming wird Brück als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen.

Für den Geltungsbereich sind hier insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- *„Ziel 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte (Konzentrationsgebot).“*
- *„Ziel 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren sowie der verbrauchnahen Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden (Beeinträchtigungsverbot)“*
- *„Ziel 2.12 LEP HR: Errichtung oder Erweiterung Großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte“*
- *„Ziel 5.2 Abb. 1 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete“*

*„Derzeit steht die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Die Anpassung an Ziele der Raumordnung ist nur unter u. g. Voraussetzungen möglich. Zusammengefasst wie folgt:*

*Eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit Ziel 2.12 LEP HR kann somit nur erreicht werden, wenn eine entsprechende kommunal beschlossene nachvollziehbar begründete gesamtgemeindliche konzeptionelle Grundlage mit Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des LEP HR vorliegt.“*

(vergleiche Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 22. Juni 2023)

Die Stadt Brück erfüllt mit der weiteren Planung die Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Dies wird wie folgt begründet:

Für die Stadt Brück liegt kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor.

Der Entwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brück wird die Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches enthalten. Die momentan im frühzeitigen Verfahren befindliche 6. Änderung sah bisher nur die Sonderbaufläche vor. Dies wird im weiteren Verfahren angepasst.

Es gibt in Brück nur diesen einen Zentralen Versorgungsbereich, aus diesem Grund wurde auf die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes verzichtet.

Die geplante Siedlungsfläche liegt im Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet

Zur Überprüfung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens im Plangebiet durch Dr. Lademann & Partner vom 07.08.2023 erarbeitet.

Hieraus folgend wurde in den textlichen Festsetzungen die Sortimentsstruktur gemäß festgesetzte Sortimentsliste gemäß LEP HR vom 13.05.2019 festgeschrieben. Damit ist die Nahversorgung gesichert und es gehen keine zentrenschädliche Auswirkungen von dem Vorhaben aus.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist in der festgesetzten Größenordnung des großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes das Planvorhaben grundsätzlich konform mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Bewertung des Kongruenz- und Konzentrationsgebotes

*„Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gemäß LEP HR 2019 gerecht. Die Stadt bzw. der Ortsteil Brück ist von Seiten der Regionalplanung als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen, weshalb eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit bis zu 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche raumordnerisch zulässig ist. Diese Verkaufsflächenobergrenze überschreitet das EDEKA-Vorhaben mit einer geplanten Verkaufsfläche von 2.100 m<sup>2</sup> bei weitem nicht.“*

(Zitat aus Verträglichkeitsgutachten, Dr. Lademann & Partner, Stand 07.08.2023, S. 49, Anlage 1)

Bewertung des Beeinträchtigungsverbot

*„Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung kann ausgeschlossen werden. Dies gilt sowohl für die untersuchten Standortlagen innerhalb als auch außerhalb des Einzugsgebiets. Eine Störung des raumordnerischen Gleichgewichts ist ebenfalls auszuschließen. Das Vorhaben steht nicht im Konflikt mit dem Beeinträchtigungsverbot.“*

(Zitat aus Verträglichkeitsgutachten, Dr. Lademann & Partner, Stand 07.08.2023, S. 58, Anlage 1)

Bewertung des Integrationsgebotes

*„Das Vorhaben steht mit dem städtebaulichen Integrationsgebot im Sinne des Plansatzes 2.12 LEP HR 2019 vollständig im Einklang.“*

(Zitat aus Verträglichkeitsgutachten, Dr. Lademann & Partner, Stand 07.08.2023, S. 59, Anlage 1)

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Planung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 2.100 m<sup>2</sup> mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in Übereinstimmung steht.

## Regionalplanung

Für dieses Planungsgebiet liegt derzeit kein rechtswirksamer Regionalplan vor. Der Regionalplan Havelland - Fläming 2020 ist unwirksam.

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der regionalen Planungsgemeinschaft, zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland - Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen.

Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden. Nunmehr wurde am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland - Fläming 3.0 durch die Regionalversammlung beschlossen.

Der Entwurf des neuen Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wurde durch die Regionalversammlung am 18.11.2021 beschlossen. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen endete am 10.05.2022 und befindet sich derzeit in Auswertung. Der derzeitige Planungsstand des Regionalplanentwurfes sieht für den Geltungsbereich eine Festlegung als „Vorbehaltsgebiete Siedlung“ vor. Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 in Kraft getreten. Hier wird die Stadt Brück als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen.

Somit kann in der Stadt Brück ein Vorhaben, der Nahversorgung dienend, bis zu einer max. Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> umgesetzt werden.

### 1.5.5 Verträglichkeitsgutachten

Für die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes (Vollsortimenter) wurde ein Verträglichkeitsgutachten zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch Dr. Lademann & Partner mit Stand 07.08.2023 (siehe Anlage 1) erarbeitet.

Die zusammenfassende Bewertung des Vorhabens wird wie folgt zitiert:

*„In der brandenburgischen Stadt Brück besteht auf einem derzeit noch unbebauten Areal im nördlichen Kernstadtgebiet die Planung zur Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.100 qm (inkl. Backshop). Das Vorhabengrundstück befindet sich südwestlich der Kreuzung der Ernst-Thälmann-Straße (B 246) mit dem Buchenweg und grenzt unmittelbar an die im Kreuzungsbereich befindliche Bestandsbebauung (Amtsverwaltung Brück, Netto-Lebensmitteldiscounter) an, womit das Standortumfeld durch zentrentypische Strukturen im Allgemeinen sowie nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Speziellen geprägt ist.*

*Das EDEKA-Planvorhaben soll über die Aufstellung eines Bebauungsplans realisiert werden, wobei die Stadt Brück den erforderlichen Aufstellungsbeschluss bereits gefasst hat. Das Vorhaben bewertet sich demnach nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen im gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg.*

*Für die städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:*

*Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der erwartbaren positiven Einwohnerentwicklung, die sich im Zusammenhang mit der von städtischer Seite angestrebten Ausweisung von Wohnbauflächen mittelfristig voraussichtlich auch im direkten Umfeld des*

Vorhabenstandorts vollziehen wird, zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Brück bzw. im Amt Brück. Wenngleich der Stadt Brück keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, wird die Stadt von Seiten der Regionalplanung als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. Dies eröffnet der Stadt Brück zusätzliche, über die für Nicht-Zentrale-Orte getroffenen Festlegungen hinausgehende Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Einzelhandel.

Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst neben der Stadt Brück auch die zum Amt Brück gehörigen Gemeinden Borkheide, Borkwalde, Golzow, Planebruch und Linthe, welche verkehrlich allesamt sehr gut an das Kernstadtgebiet von Brück sowie den Vorhabenstandort angebunden sind. Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens wird im Jahr 2026 voraussichtlich etwa 11.980 Personen betragen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial wird bis zum Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens auf rd. 83,8 Mio. € ansteigen, wovon rd. 42,3 Mio. € auf den periodischen Bedarf entfallen werden.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.540 qm wird innerhalb des Einzugsgebiets ein Umsatz von rd. 37,8 Mio. € generiert. Die ermittelte nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von weniger als 100 % deutet auf bestehende Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets hin. Diese werden noch dadurch verstärkt, dass im gesamten Amtsgebiet derzeit kein zeitgemäß dimensionierter und modern konzipierter sowie hochwertig aufgestellter Lebensmittelvollsortimenter verortet ist. Folglich lässt sich im Amt Brück bzw. im Einzugsgebiet des Vorhabens ein erhebliches qualitatives Versorgungsdefizit feststellen. Das Vorhaben wird in der Lage sein, dieses Defizit zu reduzieren und einen signifikanten Teil der bestehenden Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückzuholen. Es wird somit auch zu Umsatzrückgängen an Standorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets führen, die derzeit von den Zuflüssen aus dem Einzugsgebiet profitieren können (v.a. umliegende Vollversorger).

Nach den Modellrechnungen ist für das Vorhaben im worst-case von einem Umsatzvolumen in Höhe von rd. 8,7 Mio. € auszugehen, wovon rd. 8,4 Mio. € auf den periodischen Bedarf entfallen werden. Dies entspricht (bezogen auf den periodischen Bedarf) einem Marktanteil von rd. 18 % innerhalb des Einzugsgebiets, der innerhalb des Kerneinzugsgebiets bzw. innerhalb des Brücker Stadtgebiets mit rd. 30 % am höchsten ausfallen wird.

Nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner resultieren daraus die folgenden Umsatzumverteilungswirkungen im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich:

- Bezogen auf die Standortlagen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ergibt sich eine Umverteilungsquote von im Schnitt rd. 13,7 %. Am stärksten von dem Vorhaben betroffen sind aufgrund der räumlichen Nähe die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Brück (Zone 1). Hier liegt die rechnerisch ermittelte Umsatzumverteilungsquote bei durchschnittlich rd. 24 %. Dabei wird der Netto-Discounter im Ortskern von Brück die höchsten Umsatzrückgänge hinnehmen müssen.
- Bezogen auf die untersuchten Standortlagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets belaufen sich die Umverteilungswirkungen auf im Schnitt rd. 8 % und fallen damit bereits deutlich geringer aus als im Einzugsgebiet. Die höchsten Umsatzrückgänge sind mit bis zu rd. 9,3 % für die Standortbereiche in Bad Belzig zu erwarten, welche für die Verbraucher aus dem Amt Brück (und v.a. aus der Stadt Brück selbst) aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung bequem

zu erreichen sind. Diesbezüglich ist insbesondere auf das Rewe-Planvorhaben an der Brücker Landstraße zu verweisen.

*Angesichts der ermittelten Umverteilungswirkungen innerhalb des Naheinzugsgebiets (Zone 1), die den 10 %-Abwägungsschwellenwert deutlich überschreiten und von welchen der Netto-Markt im Ortskern von Brück besonders stark betroffen sein wird, kann eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe dieses gleichwohl modern aufgestellten Anbieters seitens von Dr. Lademann & Partner nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Gleichwohl würde eine solche nicht zu einer Funktionsstörung des Ortskerns von Brück, als einzigem (faktischen) zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Brücker Amtsgebiets, führen, da das Vorhaben selbst Bestandteil des Ortskerns ist und dessen Funktionsfähigkeit sichern und stärken wird. Im Falle des Marktaustritts des Netto-Markts würde dieser zudem durch einen ebenfalls absolut zeitgemäß aufgestellten Nahversorger ersetzt werden, womit die verbrauchernahe Versorgung im nördlichen Gemeindegebiet gesichert bliebe und zugleich eine qualitative Aufwertung der Nah- und Grundversorgung in Brück (Schließung der bestehenden Angebotslücke im Vollsortiment) einherginge. Der nicht auszuschließende Marktaustritt des Netto-Markts bliebe somit ohne städtebauliche und raumordnerische Relevanz.*

*Eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe des Penny-Markts halten Dr. Lademann & Partner für ausgeschlossen, da der Anbieter in keinen unmittelbaren Wettbewerb mit dem EDEKA-Markt treten wird, auch künftig den einzigen Lebensmittelmarkt im südlich der Bahntrasse gelegenen Teil des Brücker Kernstadtgebiets bleiben wird und (im Wissen um die geplante EDEKA-Ansiedlung in Brück) erst im vergangenen Jahr modernisiert und erweitert wurde. Zudem würde der Penny-Markt in erheblichem Maße von Umsatzpotenzialen profitieren, die im Zuge des nicht auszuschließenden Marktaustritts des Netto-Markts „frei“ werden würden.*

*Innerhalb der Einzugsgebietszone 2 fallen die ermittelten Wirkungen bereits erheblich ab und bleiben insgesamt unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts. Die hier lebenden Anbieter profitieren von ihren siedlungsintegrierten Lagen innerhalb der amtsangehörigen Gemeinden und werden für die dort lebende Bevölkerung auch zukünftig von wichtiger Versorgungsbedeutung bleiben. Bei dem autobahnnah gelegenen Kaufland-Verbrauchermarkt im nichtzentralen Ort Linthe, der aufgrund erhöhter Angebotsüberschneidungen mit dem Vorhaben von den Standortlagen innerhalb der Zone 2 am stärksten von diesem betroffen sein wird, handelt es sich zudem nicht um einen schützenswerten Betrieb im Sinne der Raumordnung, weshalb ein vorhabeninduzierter Marktaustritt, der ohnehin unwahrscheinlich ist, ebenfalls nicht von städtebaulicher oder raumordnerischer Relevanz wäre.*

*Für die modernen und leistungsfähig aufgestellten Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets bzw. den geplanten Versorgungsstandort in Bad Belzig kann ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche, der verbrauchernahen Versorgung und des raumordnerischen Gleichgewichts ebenfalls ausgeschlossen werden.*

*Ohnehin ist für die Standorte außerhalb des Einzugsgebiets zu beachten, dass die Umsatzrückgänge allein aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen resultieren, die derzeit aus Brück bzw. dem Einzugsgebiet des Vorhabens zufließen. Das Planvorhaben wird keine Kaufkraft aus den umliegenden Zentralen Orten abziehen, sondern nur dahin abfließende Kaufkraft wieder zurückholen. Dies ist raumordnerisch nicht zu beanstanden, da die Funktionen der Grundversorgung gemäß dem LEP HR in allen Gemeinden der Planungsregion abgesichert werden sollen.*

*Das Vorhaben wird auf etwa 95 % seiner Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente vorhalten und ist damit ganz überwiegend auf die Nahversorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichtet. Zudem wird die Stadt Brück bzw. der OT Brück von Seiten der Raumordnung als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt, weshalb Einzelhandelsbetriebe bis 2.500 qm Verkaufsfläche raumordnerisch zulässig sind. Damit kann sowohl dem Konzentrations- als auch dem Kongruenzgebot entsprochen werden.*

*Der Vorhabenstandort schmiegt sich unmittelbar an den Ortskern von Brück an, der aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner als faktischer zentraler Versorgungsbereich einzuordnen ist, da er über eine siedlungsstrukturell-integrierte Lage verfügt, die hierfür notwendige „kritische“ Angebotsmasse schon heute vorhanden und eine für Ortskerne typische Multifunktionalität gegeben ist. Dies gilt erst recht nach der Realisierung des EDEKA-Vorhabens, da hiermit die Wirkung des Standortbereichs über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verstärkt werden kann und der Ortskern künftig eine noch wichtigere Versorgungsfunktion für das gesamte Amtsgebiet Brück übernehmen wird. Mit dem Integrationsgebot gemäß Plansatz 2.12 LEP HR ist das Vorhaben somit ebenfalls vollständig vereinbar.“*

(Zitat aus Verträglichkeitsgutachten Dr. Lademann & Partner, Stand 07.08.2023, S. 61-64, Anlage 1)

#### **1.5.6 Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Der Entwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brück wird die Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches enthalten.

Die momentan im frühzeitigen Verfahren befindliche 6. Änderung sah bisher nur die Sonderbaufläche vor. Dies wird im weiteren Verfahren angepasst.

Es gibt in Brück nur diesen einen Zentralen Versorgungsbereich, aus diesem Grund wurde auf die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes verzichtet.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Verbrauchermarkt am Buchenweg“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10.605 m<sup>2</sup>.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Brück, bilden den Geltungsbereich:  
Flur 1, Flurstücke tw. 83/8, tw. 82/9, tw. 82/10, tw. 81/6, tw. 80/6

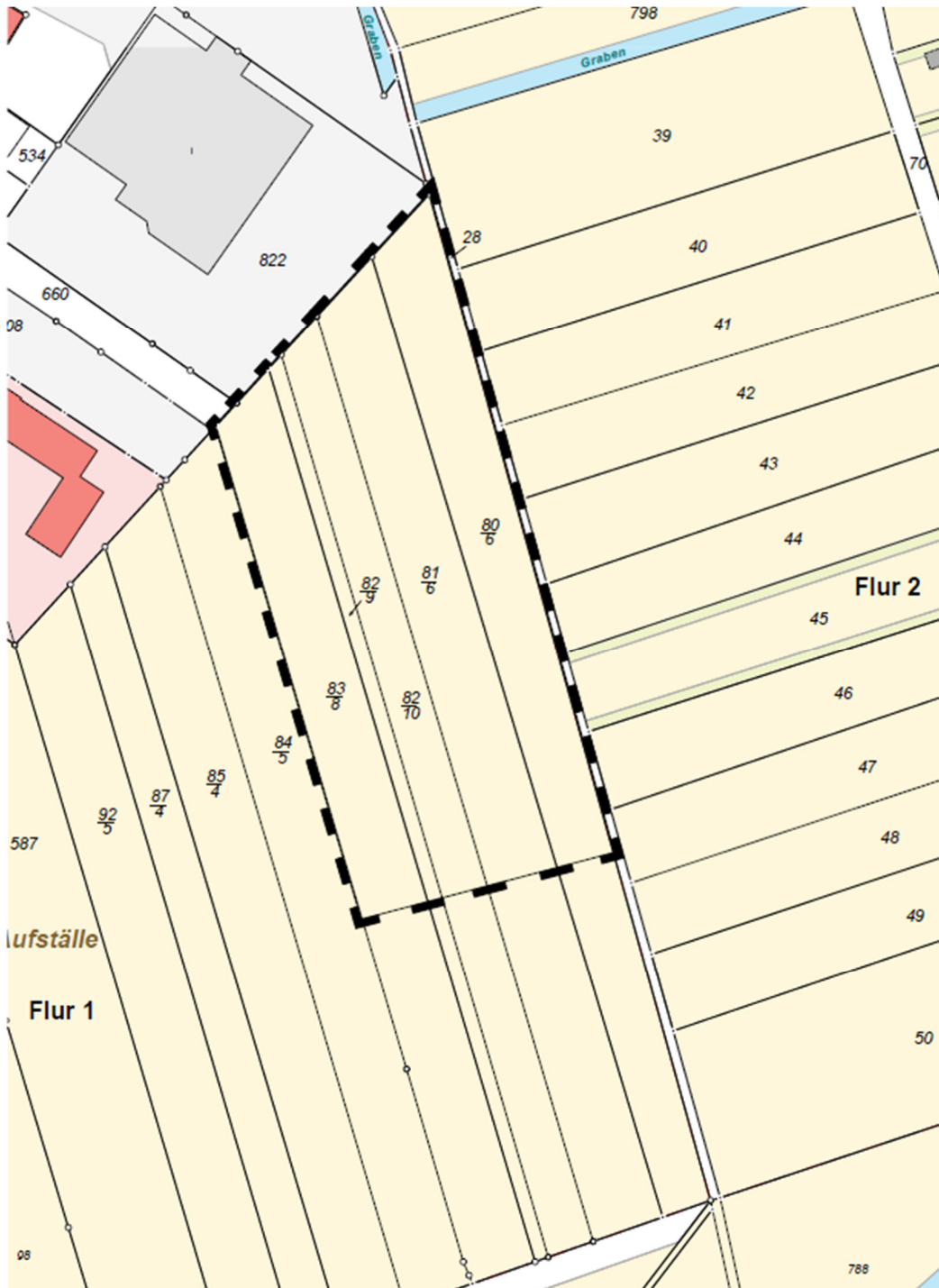


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Grundlage Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Stand 08. Dezember 2021 (Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten: Land Brandenburg)

### 3. Bestandsbeschreibung

#### 3.1 Nutzung

Das Planungsgebiet insgesamt ist unversiegelt und derzeit eine Ackerbrache.

Der Buchenweg, von der das Plangebiet erschlossen wird, grenzt direkt an.

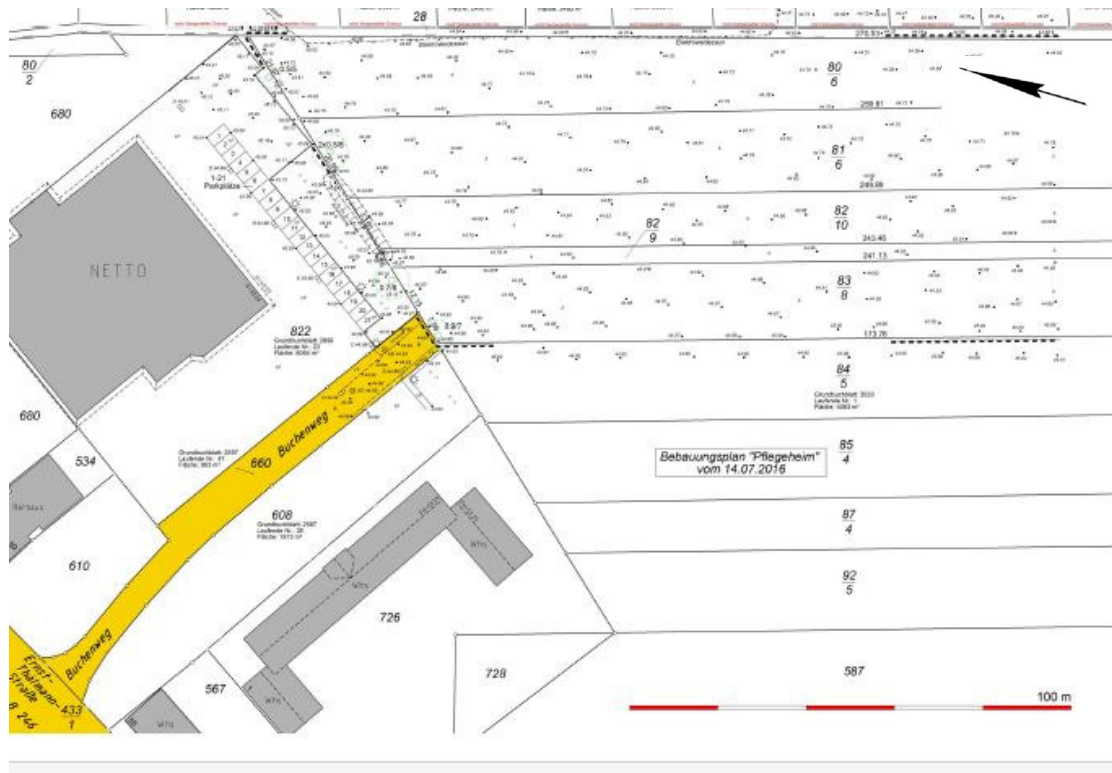


Abb. 3: Vermessener Lageplan, Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl. -Ing. Thomas Stein, Stand 22. März 2023

#### 3.2 Denkmalschutz / Archäologie

Das Plangebiet befindet sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht in einem denkmalgeschützten Bereich, es sind auch keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Meldepflicht wurde in den Hinweisen zum B-Plan aufgenommen.

#### 3.3 Verkehr

An das regionale Verkehrsnetz ist das Plangebiet durch den Buchenweg, von der Ernst-Thälmann-Straße angeschlossen.

Zum Planvorhaben wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung der Hoffmann - Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 30. Juni 2023 erarbeitet (Anlage 2)

*„Die Erschließung des Plangebiets durch den Fuß- und Radverkehr entlang der Ernst-Thälmann-Straße erfolgt über die vorhandenen Verkehrsanlagen. Dabei steht dem Fußverkehr ein beidseitig der Fahrbahn geführter Gehweg mit einer Breite von rund 2,50*



m zur Verfügung. Im Buchenweg erfolgt die Erschließung südlich der Straße auf einem rund 2,00 m breiten Gehweg, während auf der nördlichen Seite der Gehweg am dort gelegenen Einzelhandelsstandort endet. Der Radverkehr wird entlang der Ernst-Thälmann-Straße gemeinsam (StVO Zeichen 240) mit dem Fußverkehr im Seitenraum geführt, während im Buchenweg eine Benutzungspflicht der Fahrbahn besteht.“

(Zitat aus Verkehrstechnische Untersuchung Hoffmann – Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, vom 30.06.2023, S. 4, Anlage 2)

„Die Bewertung der Erschließungssituation des Plangebiets durch den ÖV erfolgt anhand der angestrebten Erschließungsstandards gemäß der Empfehlungen für Planung und Betrieb des öffentlichen Personennahverkehrs. Für Gemeinden (> 5.000 EW / hier: rd. 4.200 EW) liegt der empfohlene Haltestelleneinzugsbereich des Busverkehrs zwischen 500 m und 700 m Luftlinie. Demnach befindet sich das Plangebiet innerhalb des Haltestelleneinzugsbereich für den Busverkehr.

Der empfohlenen Haltestelleneinzugsbereich des Schienenpersonenverkehrs liegt für Gemeinden zwischen 800 m und 1.200 m Luftlinie und wird mit einer Entfernung von rund 1.000 m ebenfalls erfüllt. Der Bahnhof Brück kann fußläufig in rund 11 Minuten vom Plangebiet erreicht werden.

Vom Bahnhof Brück fährt die Regionalbahn 7 zum Hauptbahnhof Berlin in rund 30 Minuten.

Es verkehren an der Haltestelle Ernst-Thälmann-Straße die Buslinien 541 und 542, sowie am Bahnhof Brück die Regionalbahn RE 7. Die Buslinien verkehren in der Hauptverkehrszeit zwischen 06.00 und 24.00 Uhr in einem 60-Minuten-Takt. Die nachfolgende Abbildung 2-3 4 stellt den Einzugsbereich der Haltestellen in der Umgebung dar. Die Erschließung des Plangebiets im ÖPNV ist demnach gewährleistet.“

(Zitat aus Verkehrstechnische Untersuchung Hoffmann – Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, vom 30.06.2023, S. 5, Anlage 2)

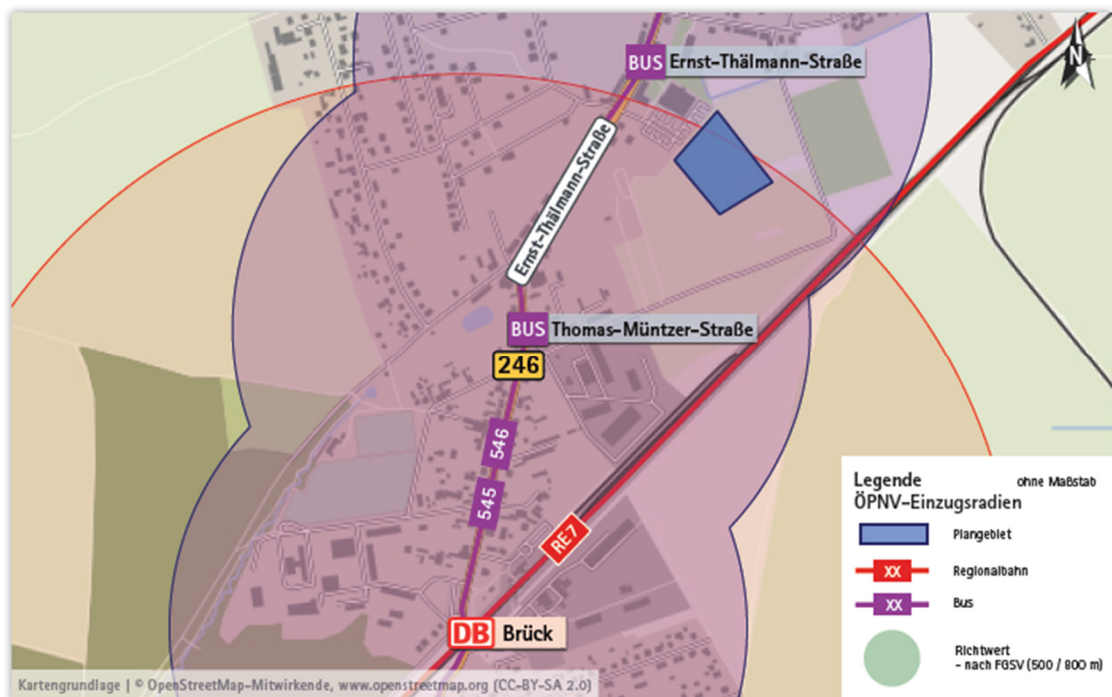


Abb. 4 Erschließung im öffentlichen Personenverkehr  
(übernommen aus Verkehrstechnische Untersuchung Anlage 2; Abbildung 2-3, S.5)

### 3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich werden durch die VLP Grundbesitz Invest GmbH, Lohne entwickelt.

### 3.5 Gelände, Boden, Hydrologie

Für das Plangebiet wurde durch das Ing. Büro Rütz GmbH mit Stand vom 31.03.2023 eine geologische Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Inhalte werden nachfolgend zusammengefasst.

Das zu untersuchende Gelände, am Ortsrand der Stadt Brück gelegen, befindet sich im Baruther Urstromtal, speziell den Belziger Landschaftswiesen, im Übergang zu den Ausläufern des Niederen Fläming im Süden und der Zauche im Norden. In Auswertung des geologischen Kartenmaterials sind Sande der Urstromtalung und flache Moorbildungen als Produkt der letzten Innlandsvereisung, der Weichsel-Kaltzeit, kartiert. Die Geländehöhe beträgt an den Sondierpunkten etwa 44,5 ... 45,1 m ü. NHN. In Auswertung der durchgeführten Baugrunderkundungen und Sichtung von Archivunterlagen kann der Standort als gut tragfähig eingestuft werden.

Unter einer Oberbodenschicht in einer Stärke von 0,30 ... 0,60 m (Ackerkrume,  $V_{GL}=2,6\%$ ), stehen überwiegend enggestufte Sande bis zur Endteufe von 8,00 m an. Die Lagerungsdichten sind im oberflächennahen Bereich bis etwa 1,0 m mit „locker“, darunter bis zur Endteufe mit „mitteldicht“ einzustufen.

Partiell wurden Schichten / Linsen aus Sanden mit schluffigen Beimengungen / Geschiebeböden in unterschiedlichen Tiefen und Schichtstärken angetroffen. Diese weisen zum Teil eine mitteldichte Lagerung bis eine steife Konsistenz auf.

Grundwasser wurde in einer Tiefe von 0,70 ... 1,20 m (entspricht 43,78 ... 43,87 m. ü. NHN) angeschnitten, Schichtenwasser wurde nicht bemerkt.

Nach Auswertung der Baugrundaufschlüsse ergibt sich im Bereich der Baufläche folgende allgemeine idealisierte Bodenschichtung:

Schichten	Bezeichnung	Mächtigkeit/ Stärke
I	Oberboden	0,30 m – 0,60 m
II	Sande (Feinsande, Mittelsande)	4,00 m

Der höchste Grundwasserstand wird mit 44,80 m ü. NHHN angegeben.

Locker gelagerte Böden sind bis in die entsprechenden Tiefen nachzuverdichten ( $D_{Pr} \geq 98\%$ ). Danach können die Gründungskörper flach (Einzel-, Streifen-, Plattenfundamente) gegründet werden. Entsprechend den zum Zeitpunkt der Bauarbeiten tatsächlich anstehenden Grundwasserständen werden Absenkungsmaßnahmen erforderlich.

Der Bauherr hat die Baugrundverhältnisse auf die Eignung für das Bauvorhaben gutachterlich überprüfen zu lassen. Auf dieser Grundlage sind die Bauvarianten und statischen Erfordernisse abzustimmen. Der Planaufsteller übernimmt keine Garantie für die bautechnische Eignung der Flächen.

### 3.6 Altlasten

Für die Grundstücke im Plangebiet liegen zurzeit keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastverdachtsflächen vor. Die Auskunft ist beim LK Potsdam-Mittelmark angefragt.

### 3.7 Kampfmittel

Die Grundstücksüberprüfung des Zentraldienstes der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 06.12.2021 hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmittel auf der Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

In den Hinweisen auf der Planzeichnung wird eine Anzeigepflicht bei Auffinden von Kampfmitteln aufgenommen.

### 3.8 Wohnbevölkerung

*„Den offiziellen Zahlen des Statistischen Landesamts zufolge verlief die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Brück seit dem Jahr 2018 mit einem jährlichen Zuwachs von rd. 0,4 % leicht positiv. Damit ist die Stadt dem allgemeinen Wachstumstrend im Landkreis Potsdam-Mittelmark sowie dem Bundesland Brandenburg insgesamt gefolgt. Im Amt Brück ist die Bevölkerungszahl im gleichen Zeitraum sogar um jährlich rd. 1,5 % gewachsen, was v.a. auf die signifikanten Bevölkerungsgewinne der Gemeinden Borkheide und Borkwalde zurückzuführen ist. Negative Entwicklungstendenzen lassen sich im Vergleichszeitraum auch in den umliegenden Kommunen (mit nur einer Ausnahme) nicht erkennen.*

*Insgesamt lebten in der Stadt Brück Anfang 2022 rd. 4.080 Einwohner. Im Amt Brück waren es hingegen insgesamt rd. 11.410 Einwohner.*

*Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Amt Brück kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht positiv entwickeln werden. Dabei ist sowohl für die Stadt Brück, welche seit mehreren Jahren bestrebt ist, neue Wohnbauflächen in größerem Umfang auszuweisen und damit die anhaltende Nachfrage nach Bauland zu bedienen, als auch für die zum Amt Brück zählenden Kommunen mit z.T. ganz erheblichen Bevölkerungszuwächsen zu rechnen. Hierbei sind die beiden Waldgemeinden Borkheide und Borkwalde sowie die Gemeinde Golzow hervorzuheben. Im Jahr 2026 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist im Amt Brück daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von etwa 11.980 Einwohnern.“*

(Zitat aus Verträglichkeitsgutachten, Dr. Lademann & Partner, vom 07.08.2023, S. 13-14, Anlage 1)

### 3.9 Soziale Infrastruktur

Die Stadt Brück verfügt über eine Grundschule, eine Oberschule und mehrere Kitas. Das Amt Brück hat direkt im Stadtzentrum seinen Sitz und sein Amtsgebäude. Die Stadt verfügt über eine Bibliothek eine Freiwillige Feuerwehr, ein Mehrgenerationshaus und Familienzentren.

In Brück gibt es ein Naturbad zur Freizeitgestaltung. Mehrere Vereine sind in Brück angesiedelt.

### **3.10 Überschwemmungsgebiete**

Der Standort des Vorhabens liegt außerhalb von festgesetzten und sonstigen Überschwemmungsgebieten (ÜG) gemäß § 76 WHG und gemäß Gefahren- und Risikokarten des Landes Brandenburg vom 22.12.2013. Er liegt auch außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

## **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Erstellt von Dipl. Ing (FH) Hagen Rossmann

### **4.1 Vorschriften und Rechtliche Grundlagen**

Die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken im Außenbereich stellt einen genehmigungspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Mit der vorliegenden Planung werden gem. §§ 13 bis 15 BNatSchG die erforderlichen Angaben zur Beurteilung des Eingriffs gemacht, um die Rechtsfolgen gem. § 15 BNatSchG im Verfahren bestimmen zu können.

Der LBP hat die Aufgabe, die zur Bewältigung der Eingriffe notwendigen Maßnahmen durchgängig und vollständig darzustellen. Dazu gehören die ggf. erforderlichen Maßnahmen nach:

- § 15 BNatSchG (Eingriffsregelung),
- § 30 BNatSchG (geschützte Biotope),
- § 34 BNatSchG (Natura 2000-Schutzgebiete),
- § 44 und 45 BNatSchG (spezieller Artenschutz).

Bei der Bearbeitung des vorliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Eingriffs-Ausgleichbilanz) sind die einschlägigen und im Quellenverzeichnis aufgeführten Vorschriften beachtet bzw. berücksichtigt worden.

Für das vorliegende Gutachten wurde als Grundlage angewendet:

- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung; Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV), April 2009

Weiterhin wurde das BNatSchG beachtet.

### **4.2 Planungsgrundlagen**

Die Planungsgrundlage für die erste Eingriffs-Ausgleichbilanz bildet die technische Planung für den Neubau eines Verbrauchermarktes mit Stand August 2023 als maßgebliches Kriterium für die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft.

### **4.3 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben**

Landschaftsschutzgebiete:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Naturschutzgebiete:

Naturschutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe des Vorhabens.

FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA):  
Das Plangebiet berührt keine FFH- und SPA-Gebiete.

Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen:  
Innerhalb des Bearbeitungsgebietes und benachbart befinden sich keine Biotopstrukturen die dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG unterliegen.

Aktuelle Flächennutzung und Vegetationsstruktur:  
Der Bereich des Vorhabens ist geprägt durch Ackerflächen, die durch Parkplatz und Bebauung und im Süden durch einen Bahndamm eingerahmt werden. Im Plangebiet befindet sich kein Baum- und Gehölzbestand. Das Baufeld ist unbebaut und kann über eine befestigte Zufahrt über den vorhandenen Parkplatz aus erreicht werden. In der Umgebung befindet sich Wohnbebauung und gemischte Bebauung sowie weitere Ackerflächen.

Auf das Schutzgut „Biotope / Pflanzen und Tiere“ wirken die umgebende Siedlungsnutzung und die Verkehrsflächen als Vorbelastung.

Fauna:  
Das Plangebiet hat aufgrund seiner Ausprägung nur eine mittlere Bedeutung für die Fauna. Nest- und Horststandorte von Großvögeln im Geltungsbereich oder dem direkten Umfeld des Vorhabens sind nicht bekannt. In den umgebenden Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereiches konnten in der Saison 2022 Nachweise von siedlungstypischen Vogelarten erbracht werden. Zauneidechsen oder andere Tierarten finden keine Habitate.

#### **4.4 Optimierung des Vorhabens zur Vermeidung/Verminderung von Beeinträchtigungen**

##### **4.4.1 Maßnahmen zur Vermeidungs- und Minderung; Schutzmaßnahmen**

Vermeidungsmaßnahmen zielen darauf ab, die Entstehung von Beeinträchtigungen durch technische Optimierungen am Vorhaben, bzw. der Beeinträchtigungsquelle oder durch die Optimierung der Standortwahl zu vermeiden. Die Anforderung Beeinträchtigungen zu vermeiden ist sämtlichen der betrachteten Regelungen immanent.

Die Eingriffsregelung verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen ist striktes Recht. Entsprechend der Stufenfolge der Eingriffsregelung sind zunächst sämtliche Vermeidungsmöglichkeiten auszuschöpfen, bevor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen zu ergreifen sind.

Zielsetzung des Vermeidungsgebots ist es, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass vorhabenbedingte, erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes weit möglichst minimiert werden. Dies beinhaltet sowohl kleinräumige Standortoptimierungen als auch technische Maßnahmen für eine umweltverträglichere Ausgestaltung des Vorhabens.

Auch zur Vermeidung von artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen bietet sich die Planung von Vermeidungsmaßnahmen an. Auch hierbei handelt es sich um Maßnahmen, welche unmittelbar am Vorhaben ansetzen. Sie sind gezielt darauf auszurichten, die Beeinträchtigungen der besonders geschützten Arten und somit ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden.

Zusätzlich zu den Vermeidungsmöglichkeiten durch Optimierungen der Bauplanungen sind weitere grundsätzliche Vermeidungs- und Minderungsmöglichkeiten, bezogen auf

die Bauausführung zu realisieren, um baubedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter unterhalb der Erheblichkeitsschwelle zu halten.

- **Bodenschutz während der Baumaßnahme VM 1**

Beim Umgang mit den Böden ist die DIN 18915 zu beachten. Die Baustelleneinrichtungsfläche, sowie die Lagerung von Erdmassen und Baustoffen haben möglichst innerhalb bereits vorgeprägter Flächen oder auf bereits befestigten Flächen zu erfolgen. Nach den Bauarbeiten sind diese Flächen dann vollständig zu beräumen und in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.

Insbesondere ist vor der Anlage der Bebauung der vorhandene Oberboden flächig abzuschieben und auf Mieten zu setzen. Diese sind mit einer Zwischenansaat während der Bauzeit zu begrünen. Es empfiehlt sich für die Zwischenbegrünung der Einsatz von *Phacelia tanacetifolia*.

- **Extensive Bewirtschaftung von Grünflächen und Abstandsgrün VM 2**

Die Bewirtschaftung der Rasen- und Abstandgrünflächen innerhalb des Geltungsbereiches sollte möglichst extensiv erfolgen. Auf eine dauerhaft kurzrasige Mahd sollte verzichtet werden. Die Flächen sollten möglichst vom Frühjahr bis zum Frühsommer ca. Anfang Juli nicht gemäht werden. Gräser und Stauden können zur Blüte kommen und bilden Lebensraum für Insekten in der intensiv bewirtschafteten Agrarlandschaft. Eine zweite Blüte im Spätsommer erfüllt nach der Mahd die gleiche Funktion.

#### **4.5 Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Die Planung mit Stand August 2023 bildet die Grundlage für die Bewertung der daraus resultierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Dazu wird die geplante Bebauung und Flächennutzung zur Eingriffsbewertung schutzgutbezogen untersucht. Mit der schutzgutbezogenen Bewertung wird eine detaillierte Bewertung der Beeinträchtigungen vorgenommen, die die Ableitung von effizienten Kompensationsmaßnahmen erlaubt.

##### **Auswirkungsarten**

Um die ökologischen Auswirkungen von Baumaßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter zu ermitteln, wird unterschieden in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen. Im Folgenden werden die möglichen Auswirkungen aufgeführt.

##### **Baubedingte Auswirkungen**

- Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen, Bauwege, Bodenentnahme
- Flächenfunktionszerschneidung
- Lärm- und Schadstoffbelastungen

##### **Anlagebedingte Auswirkungen**

- Flächenverlust/ -inanspruchnahme
- Trenn- und Barriereeffekt
- geländeklimatische Auswirkungen
- Beeinträchtigung des charakteristischen Landschaftsbildes

- Veränderung des Wasserhaushaltes

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Schadstoffemissionen
- Störungen durch Lärm, Bewegungs- und Lichtreflexe
- Verstärkung des Trenneffektes

#### **4.6 Schutzgutbezogene Darstellung des Eingriffs in den Naturhaushalt Konfliktanalyse und Entwurfsoptimierung**

Zur Ermittlung der bau-, anlage-, und betriebsbedingten Beeinträchtigungen wird die Gesamtempfindlichkeit der schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mit den auslösenden Faktoren des Vorhabens überlagert.

Jede einzelne Beeinträchtigung wird nach folgenden Kriterien bewertet:

- Beeinträchtigungsintensität
- Erheblichkeit (Eingriffstatbestand)
- Eingriffsart und -umfang

Diese Beurteilung folgt dem Weg: Wirkfaktor → Empfindlichkeit des Betroffenen → Betroffenheit.

Die für die einzelnen Funktionen auftretenden Beeinträchtigungen sind je nach ihrer Art unterschiedlich zu gewichten und können demnach auch unterschiedliche Kompensationsmaßnahmen erfordern.

Die Feststellung des Eingriffstatbestandes („Erheblichkeit“) gemäß § 14 BNatSchG erfolgt ebenfalls für die einzelnen schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente und wird jeweils als „gegeben“ oder als „nicht gegeben“ bezeichnet. Zur Beurteilung des Eingriffs sind Art, Umfang und zeitlicher Ablauf die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darzustellen. Die Ermittlung der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft ist entscheidende Grundlage für die Ableitung und Erarbeitung der Kompensationsmaßnahmen. Bei der Feststellung der Beeinträchtigungen sind hier nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Beeinträchtigungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben sind gleichfalls darzulegen.

Erheblich sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft, wenn diese sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes bzw. des Erholungswertes der Landschaft und deren Wechselbeziehungen auswirken und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stören.

Die Beschreibung des Eingriffs und die Ermittlung des Umfangs werden für alle Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter zusammengefasst und für die jeweiligen Beeinträchtigungsarten getrennt durchgeführt. Die daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung, Ausgleich und Ersatz sind dem nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

Hinweis für alle nachfolgenden Tabellen:

Das Zeichen (---) bedeutet, dass für die Parameter keine Beziehung besteht, bzw. die Parameter nicht betroffen sind.

#### 4.6.1 Boden

Auf das Schutzgut Boden einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Erdarbeiten, Versiegelung und Schadstoffeintrag.

Tabelle 1: Konfliktanalyse – Boden

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	<b>Bau</b> - Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	<b>Anlage</b> - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	<b>Betrieb</b> - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
<b>Vollständiger Funktionsverlust / Teilweiser Funktionsverlust</b>	---	<b>Eingriff ist gegeben!</b>	---
<b>Überprägung / Veränderung der ursprünglichen Standortverhältnisse / Einschränkung der Bodenfunktionen</b>	---	<b>Eingriff ist gegeben!</b>	---
<u>Erläuterung:</u>	Alle baubedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.	Die Anlage der befestigten Flächen und Bebauung ist mit Versiegelungen verbunden, die im Sinne der Eingriffsregelung erheblich sind.	Betriebsbedingte Beeinträchtigungen finden nicht statt.

Durch den Bau des Verbrauchermarktes mit Flächenbefestigungen werden die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt.

Durch die Anlage von Versickerungsmulden werden die Standortverhältnisse überprägt. Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bauarbeiten liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle und stellen keinen Eingriff dar.

Durch die Nutzung des Marktes finden keine Eingriffe statt.

Für die Berechnung der maximal möglichen Versiegelung wird das gesamte Sondergebiet im Umfang von 10.605 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,8 herangezogen. Daraus ergibt sich eine maximale rechtlich zulässige Versiegelung von 8.494 m<sup>2</sup>.

Bezogen auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch das Bauvorhaben Konflikte.

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden findet statt.



#### 4.6.2 Wasser

##### Auswirkungen auf das Grundwasser

Auf das Schutzgut Grundwasser einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Versiegelung, Überbauung, Verlust an Versickerungsfläche
- Schadstoffeintrag.

Tabelle 2: Konfliktanalyse – Grundwasser

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	<b>Bau</b> - Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	<b>Anlage</b> - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	<b>Betrieb</b> - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
<b>Reduzierung der Grundwasserneubildung</b>	---	---	---
<b>Störung der Grundwasserverhältnisse</b> (Quantität, Dynamik u. Qualität)	---	---	---
<b>Veränderung grundwasserqualitäts-relevanter Schutzwirkungen</b>	---	---	---
<b>Qualitätsbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag</b>	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Es finden keine anlagebedingten Beeinträchtigungen statt.	Durch den Betrieb der Anlagen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Alles anfallende Niederschlagswasser wird nicht gesammelt oder abgeführt sondern der örtlichen Versickerung zugeführt. Die Beeinträchtigungen durch Verdunstungsverluste liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Weitere Beeinträchtigungen des Grundwassers insbesondere Schadstoffeintrag finden durch das Vorhaben oder den Betrieb nicht statt.

Bezogen auf das Schutzgut Grundwasser ergeben sich durch das Bauvorhaben keine Konflikte.

Ein Eingriff findet nicht statt.

##### Auswirkungen auf die Oberflächengewässer

Das Schutzgut Oberflächengewässer einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

Verringerung potenzieller Retentionsflächen,  
 Beeinträchtigung der Uferbereiche von Gewässern durch Bautätigkeit und möglicher Schadstoffeintrag.

Tabelle 3: Konfliktanalyse – Oberflächengewässer

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	<b>Bau</b> - Baustelleneinrichtung,- - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	<b>Anlage</b> - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	<b>Betrieb</b> - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
<b>Beseitigung von Oberflächengewässern / Beeinträchtigung der Gewässerstruktur</b>	---	---	---
<b>Einschränkung der Retentionsfunktion in Gewässerniederungen</b>	---	---	---
<b>Störung der Abfluss- und Strömungsverhältnisse</b>	---	---	---
<b>Qualitätsbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag</b>	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Baubedingt finden keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern statt.	Anlagebedingt finden keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern statt.	Betriebsbedingt finden keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern statt.

Mit dem Bau des Verbrauchermarktes werden keine Gewässer beeinträchtigt. Schadstoffeinträge sind durch den Betrieb nicht zu befürchten.

Bezogen auf das Schutzgut Oberflächengewässer ergeben sich durch das Bauvorhaben keine Konflikte.

Ein Eingriff findet nicht statt.

#### 4.6.3 Klima und Luft

Die auf das Schutzgut Klima/ Luft einwirkenden Beeinträchtigungen sind:

- Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen,
- Beeinträchtigung des Luftaustausches,
- Beeinträchtigung der Luftqualität und Schadstoffeintrag.

Tabelle 4: Konfliktanalyse – Klima und Luft

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	<b>Bau</b> – Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	<b>Anlage</b> - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	<b>Betrieb</b> - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
<b>Verlust /</b> (grundlegende) <b>Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse, Verlust / Einschränkung der Ausgleichsfunktionen</b>	---	---	---
<b>Beeinträchtigung des Luftaustausches</b>	---	---	---
<b>Schadstoffeintrag</b>	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Die Errichtung der Anlagen ist mit Vegetationsverlusten verbunden. Es ergeben sich dadurch keine Beeinträchtigungen von lokalklimatischen Verhältnisse.	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft beziehen sich regelmäßig vor allem auf den Verlust verschiedener Vegetationsflächen und die Zunahme von Flächenversiegelungen. Durch Vegetationsverluste und Flächenversiegelungen werden die Luftregeneration beeinträchtigt und die Rückstrahlungswerte erhöht. Bezogen auf die lokalklimatischen Verhältnisse finden keine Beeinträchtigungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen statt.

Bezogen auf die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich durch das Bauvorhaben keine Konflikte.

Ein Eingriff findet nicht statt.

#### 4.6.4 Biotope / Pflanzen und Tiere

Auf die Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Flächeninanspruchnahme, Entfernen und Überprägen von Vegetation,
- randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen und
- Immissionen sowie Störungspotenzial.

Tabelle 5: Konfliktanalyse – Biotope / Pflanzen und Tiere

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	<b>Bau</b> - Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	<b>Anlage</b> - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	<b>Betrieb</b> - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
<b>Lebensraumverlust / Beeinträchtigung von Biotopen</b>	---	<b>Eingriff ist gegeben!</b>	---
<b>Verlust von Einzelbäumen</b>	---	---	---
<b>Beeinträchtigung von Einzelbäumen</b>	---	---	---
<b>Beeinträchtigung von Populationen u. Biotopen durch Veränderung der Standortverhältnisse</b>	---	---	---
<b>Zerschneidung von Lebensräumen u. funktionalen Beziehungen</b>	---	---	---
<b>Unfalltod von Tieren</b>	---	---	---
<b>Gefährdung / Störung von Tieren</b> (Verhaltensmuster etc.)	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Durch die Baumaßnahme sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Anlagebedingte Inanspruchnahme von Lebensräumen.	Durch die Nutzung finden keine erheblichen Beeinträchtigungen statt.

Mit dem Bau des Verbrauchermarktes werden Lebensräume überprägt. Die dauerhaft überbauten Flächen stehen als Lebensraum nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Bezogen auf die Schutzgüter Biotope, Pflanzen und Tiere ergeben sich durch das Bauvorhaben Beeinträchtigungen.

Mit dem Neubau des Verbrauchermarktes und der zugehörigen Verkehrsflächen werden ca. 8.484 m<sup>2</sup> Ackerfläche dauerhaft überbaut und versiegelt.

Diese Flächen stehen damit als Lebensraum nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

#### 4.6.5 Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Auf das Schutzgut Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz,
- Visuelle und akustische Störung,
- Immissionsbelastung durch Bau und Betrieb.

Tabelle 6: Konfliktanalyse – Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	<b>Bau</b> – Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	<b>Anlage</b> - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	<b>Betrieb</b> - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
<b>Verlust erlebniswirksamer Landschaftselemente</b>	---	---	---
<b>Visuelle Störung und Überprägung des Landschaftserlebens</b>	---	<b>Eingriff ist gegeben!</b>	---
<b>Akustische und sonstige Beeinträchtigung des Landschaftserlebens</b>	---	---	---
<b>Zerschneidung und Beeinträchtigung der Zugänglichkeit</b>	---	---	---
<u>Erläuterung:</u>	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Durch den Neubau des Verbrauchermarktes am Rand der bebauten Siedlung erfolgt eine optische Überprägung des Landschaftsbildes. Diese Veränderungen sind als Eingriff zu werten.	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Anlage des Verbrauchermarktes am Siedlungsrand auf einer bisher nicht baulich genutzten Fläche verändert das natürliche Landschaftsbild. Der Siedlungsrand erfährt hier eine weitere technische Überprägung.

Die Erholungseignung des Landschaftsraumes für die aktive Erholung wird nicht beeinträchtigt.

Bezogen auf die Schutzgüter Landschaftsbild ergeben sich durch das Bauvorhaben Beeinträchtigungen.

Ein Eingriff findet statt.

#### 4.6.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (Schutzgut gemäß § 2 UVPG)

Kultur- und Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### 4.7 Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG (FFH-Fachbeitrag)

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Hierzu müssen analog der Vorgaben der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und § 34 BNatSchG folgende Schritte vorgenommen werden:

- *Prüfung ob FFH-Gebiet und / oder Vogelschutzgebiet betroffen ist,*
- *Prüfung aller Lebensraumtypen am Vorhabenstandort gemäß Anhang I der FFH-RL (prioritäre Lebensraumtypen und Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse),*
- *Prüfung ob Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-RL am Vorhabenstandort Habitate haben,*
- *Prüfung ob Vogelarten der Vogelschutz-Richtlinie (VRL) am Vorhabenstandort Habitate haben,*
- *Bewertung aller für die Habitat- und Verbundfunktionen relevanten Standortfaktoren.*

Es ist grundsätzlich unerheblich, ob das Vorhaben innerhalb eines Schutzgebietes wirkt oder von außen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Es findet durch die Baumaßnahme effektiv kein Flächenverlust innerhalb eines FFH oder SPA Gebietes statt. Weitere Beeinträchtigungen insbesondere der Eintrag von Nährstoffen, Gerüchen oder Lärm in benachbarte Schutzgebiete finden nicht statt. Im Wirkraum des Vorhabens befinden sich keine europäischen Schutzgebiete.

#### 4.8 Landschaftspflegerische Maßnahmen

##### 4.8.1 Methodik, Konzeption und Zielsetzung der Maßnahmenplanung

Nach der Darstellung der einzelnen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und der Ermittlung und Bewertung der Eingriffe wird im Folgenden das Konzept beschrieben, durch das die vorhabenbedingten Eingriffe kompensiert werden sollen. Die Bemessung des Ausgleichs bzw. Ersatzes des Eingriffs folgt den allgemeinen Zielen und Grundsätzen des BNatSchG.

Als Ziel wird die ökologische Vollkompensation (Naturalrestitution) angestrebt, d.h. die qualitativ-funktionalen Eigenschaften eines jeden betroffenen Schutzgutes sollen gleichartig oder gleichwertig sowie nachhaltig ausgeglichen bzw. wiederhergestellt werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs richtet sich im Zusammenhang mit quantitativen Gesichtspunkten nach der ökologischen Bedeutung der betroffenen Flächen oder Strukturen. Deshalb hat die Vermeidung von Beeinträchtigung, also der Erhalt des vorhandenen Biotop- und Arteninventars, absoluten Vorrang (vgl. § 15 BNatSchG). Nur wenn nach der Abwägung aller Belange der Erhalt des Bestandes nicht möglich ist, werden Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen nötig.

Ein grundsätzlicher Gedanke des Kompensationskonzeptes ist die Verbesserung bzw. die Herstellung von Strukturen, die dem Biotopverbund dienen. Vegetationsstrukturen dienen vor allem als Leitstrukturen für die Fauna z.B. für Migration und Emigration, aber auch für Arten mit kleinen Aktionsradien. Im Siedlungsbereich bieten sie der Fauna wertvollen Rückzugsraum und Deckung bei Störungen.

Die Kompensationen der erheblichen Beeinträchtigungen, die auf die Schutzgüter wirken, können nicht losgelöst voneinander betrachtet werden. So tragen z. B.

neugepflanzte Bäume und Sträucher zur Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität bei, werden als Lebensräume genutzt und werden als Strukturelemente das Landschaftsbild auf.

#### **4.8.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Ausgleichsmaßnahmen haben im naturschutzrechtlichen Sinn eine räumlich-funktionale und eine zeitliche Komponente. Sie erfolgen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort und sollen die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts bzw. sein ökologisches Wirkungsgefüge wieder herstellen. Die zeitliche Komponente ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass der Ausgleich so erfolgen muss, dass für Betroffene (z. B. Organismengruppen) notwendige Lebensgrundlagen so rechtzeitig geschaffen werden, dass sie dem Eingriff ausweichen können. Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinn bedeutet keinen Ausgleich im streng naturwissenschaftlichen Sinn. Nicht der Eingriff selbst muss ausgeglichen werden, sondern die damit zusammenhängenden Beeinträchtigungen (vgl. HABER et al. 1993). Ersatzmaßnahmen weisen nicht den engen räumlich-funktionalen Bezug wie Ausgleichsmaßnahmen auf. Der Gesetzgeber strebt aber auch hier eine, der beeinträchtigten Funktion ähnliche Kompensation an.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Diese Bewertung erfolgte schutzgutbezogen in den vorangestellten Abschnitten.

#### **4.8.3 Darstellung des Kompensationsumfangs und Maßnahmenplanung**

Wer in Natur und Landschaft mit baulichen Vorhaben eingreift, ist gesetzlich verpflichtet, dabei entstehende, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (Eingriffsregelung, §§ 14,15 BNatSchG).

Im Bereich des Vorhabens werden alle aktuell ackerbaulich genutzten Flächen im Geltungsbereich, die nicht für die Marktnutzung benötigt werden dauerhafte Extensivierungen vorgenommen. Vor dem geplanten Marktgebäude soll eine ca. 500 m<sup>2</sup> Feldgehölzfläche angelegt werden.

Weitere erforderliche Kompensationsmaßnahmen zur Kompensation der verbleibenden 8.000 m<sup>2</sup> Neuversiegelung sollen durch dauerhafte Extensivierungen von Ackerflächen erfolgen. Diese Flächen werden im weiteren Planverfahren noch konkretisiert und abschließend bestimmt. Es sind dafür ca. 16.000 m<sup>2</sup> Ackerfläche zur Extensivierung erforderlich. Diese Flächen müssen sich innerhalb des Naturraums „Mittlere Mark“ befinden.

Zur Begrünung des Parkplatzes sind mindestens 10 Stk. großkronige Laubbäume vorzusehen. Mit der Baumpflanzung kann die Wirkung der großvolumigen Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild etwas weichgezeichnet werden.

#### 4.8.4 Pflanzmaterial und Pflanzarbeiten

Die Gehölzpflanzungen bilden wichtige Maßnahmen im Grün- und Gestaltungskonzept. Die Gehölze sollen je nach ihren Standorten verschiedene Funktionen übernehmen. Auch hier ist die Artenwahl von den jeweiligen Standortverhältnissen abhängig. Für die Pflanzungen sind die technischen Regelwerke zu beachten.

Alle Bäume und Sträucher sollten möglichst aus regionalen, klimatisch und edaphisch angepassten Beständen kommen, um ein sicheres Anwachsen zu gewährleisten. Insbesondere die kontinentale Sommertrockenheit, macht den Gehölzen in der Anwuchssphase zu schaffen. Aus diesem Grund ist eine Herbstpflanzung der Frühjahrspflanzung vorzuziehen. Die Pflanzstandorte sind mit geeigneten Bodenverbesserungsmaßnahmen vorzubereiten. Insbesondere sind Substrate mit gutem Wasserhaltevermögen einzubringen.

Die nachfolgende Pflanzenauswahl wird für die Standortverhältnisse als geeignet angesehen. Empfohlen wird die Verwendung der nachfolgenden Gehölzarten in der Pflanzqualität 2xv 60-100 cm. Die Pflanzung erfolgt in einer Dichte von 1 Stk. je 1,5 m<sup>2</sup> untereinander versetzt.

#### Pflanzenliste

- *Cornus sanguinea* s.l. - Blutroter Hartriegel
- *Corylus avellana* - Strauchhasel
- *Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
- *Frangula alnus* - Gemeiner Faulbaum
- *Malus sylvestris* agg. - Wild-Apfel
- *Prunus spinosa* - Schlehe
- *Pyrus pyraeaster* agg. - Wild-Birne

### 5. Prüfung Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Erstellt von Dipl. Ing (FH) Hagen Rossmann

#### 5.1 Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage bildet das Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit der EU-Vogelschutzrichtlinie (RICHTLINIE 79/409/EWG DES RATES über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) und der FFH-Richtlinie (RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) verbietet zum Schutz der europäischen, wildlebenden, heimischen Vogelarten nach Artikel 1 das absichtliche Töten (5a), Zerstören oder Beschädigen von Nestern und Eiern (5b) sowie Stören während der Brut- und Aufzuchtzeit (5d). Dabei wird der Verbotstatbestand des Störens erfüllt, wenn sich die Störung erheblich auf die Zielsetzung der Richtlinie auswirkt.

Mit den Artikeln 12 und 13 FFH-Richtlinie fordert die EU von ihren Mitgliedsstaaten die Implementierung eines strengen Schutzsystems für die Tierarten des Anhangs IV Buchstabe a) in deren natürlichem Verbreitungsgebiet und für die Pflanzenarten nach Anhang IV Buchstabe b). Hierzu sind die Verbote nach Artikel 12 a) bis d) und 13 a) und b) einzuhalten, wobei 13 b) als Besitz-, Transport- und Handelsverbot bei Bauvorhaben im Allgemeinen nicht zum Tragen kommt.

Das BNatSchG unterscheidet zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten.



Besonders geschützte Arten sind in § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG definiert. Es handelt sich dabei um:

- Arten der Anhänge A oder B der Verordnung (EG) 338/97 (Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels)
- Arten des Anhangs IV der RL 92/43/EWG (FFH-RICHTLINIE)
- Europäische Vogelarten: alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 BNatSchG aufgeführt sind (d.h. Arten der Anlage 1 Spalte 2 und 3 zu § 1 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO))

Die streng geschützten Arten unterliegen einem strengeren Schutz nach § 44 BNatSchG und bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten (vgl. BNatSchG § 7 (2), Nr.14). Sie umfassen die:

- Arten des Anhangs A der EG-VO 338/97
- Arten des Anhangs IV der RL 92/43/EWG (FFH-RICHTLINIE)
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.2 BNatSchG aufgeführt sind (d.h. Arten der Anlage 1 Spalte 3 zu § 1 BArtSchVO)

## **5.2 Eingrenzung prüfungsrelevanter Arten**

Gemäß § 44 (5) BNatSchG sind alle vom Vorhaben betroffenen europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-RL einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen.

Ziel dieser Prüfung ist es, die zu untersuchenden Arten auf das relevante Spektrum einzugrenzen. Nämlich die Arten, die

- im Untersuchungsraum (potenziell) vorkommen und
- vom Vorhaben tatsächlich betroffen sein können oder
- empfindlich darauf reagieren können (vgl. LANA 2009, 2006).

Die Relevanzprüfung erfolgt dabei in tabellarischer Form durch Eingrenzung (Abschichtung) der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Arten. Die Abschichtung basiert auf der Bestandserfassungen und Datengrundlagen.

Für darüber hinaus gehende Artengruppen erfolgt eine Potenzialabschätzung anhand des Vorhandenseins geeigneter Habitatstrukturen im Wirkraum des Vorhabens sowie der verfügbaren Daten von Fachbehörden.

## **5.3 Kontrollen und Untersuchungen**

Nach allgemeiner Einschätzung und Kontrolle des Plangebietes wird für die jeweiligen Artengruppen die Relevanz bewertet. Grundlage bildet vorwiegend die Lage und die Ausstattung des Planungsraums.

Mit der Begehung und Flächenkontrolle in der Saison 2022 von März bis August wurden den gesamten geplanten Geltungsbereich und das direkte Umfeld auf das Vorkommen von Arten gemäß § 44 BNatSchG überprüft. Die Flächen wurden im März bis April 2023 erneut begangen.

## 5.4 Relevanzprüfung Anhang IV-Arten

In der nachfolgenden Tabelle wird die für die weiteren Betrachtungen relevante Artenkulissee der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt. Sie ist Gegenstand der weitergehenden artenschutzrechtlichen Betrachtungen.

Tabelle 7: Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (farblich hinterlegte Arten sind Gegenstand der weiteren artenschutzrechtlichen Betrachtungen) sowie Datengrundlagen Flora und Fauna

Artengruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plangebiet	Vorhabenbedingte Betroffenheit/vertiefende Betrachtung erforderlich?
<b>Flora</b>			
<b>Farn und Blütenpflanzen</b>			
-	Diverse Lebensräume	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
<b>Amphibien</b>			
	Gewässerstrukturen jeglicher Art; Winterlebensräume	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
<b>Reptilien</b>			
Zauneidechse ( <i>Lacerta agilis</i> )	Wegränder, Böschungen, Dämme, Bahntrassen, wenig genutzte Wiesen und Weiden, Abgrabungs- und Rohbodenflächen. Heidegebieten, an naturnahen Waldrändern, auf Halbtrocken- und Trockenrasen; Rohbodenstandorte	Das Plangebiet weist nur ein sehr geringes Potenzial auf.	<b>Betrachtung der potenziellen geeigneten Saumstrukturen</b>
<b>Säugetiere</b>			
Fischotter ( <i>Lutra lutra</i> ) Biber ( <i>Castor fiber</i> )	Naturnahe und natürliche Ufer von Seen und mäandrierende Flüsse mit langen Uferlinien; auch permanent wasserführende Meliorationsgräben Biber können sowohl instehenden als auch in fließenden Gewässern leben	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
Wolf ( <i>Canis lupus</i> )	Prinzipiell Vorkommen im gesamten Bundesland möglich, meist aber nur als wandernde Einzel Exemplare, Rudel überwiegend in ruhigen störungsarmen Wald- und Heidegebieten	Das Plangebiet befindet sich zwar innerhalb des Verbreitungsgebiets des Wolfs; im Geltungsbereich und dessen Umgebung sind keine reproduzierenden Vorkommen zu erwarten	nein
Fledermäuse ( <i>Microchiroptera</i> )	Gebäudeteile, Dachräume, Keller, Höhlen, Spalten; alter Baumbestand mit Höhlungen	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
<b>Fische und Rundmäuler</b>			
	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
<b>Mollusken</b>			
	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein

Artengruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plangebiet	Vorhabenbedingte Betroffenheit/vertiefende Betrachtung erforderlich?
<b>Insekten</b>			
Schmetterlinge	Meist auf spezielle Wirtspflanzen angewiesen	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
Libellen	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
Käfer	Gewässer und Großbäume	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
<b>Vögel</b>			
	Alle Lebensraumtypen werden von Vögeln besiedelt; die Arten sind sehr spezifisch an unterschiedliche Habitatstrukturen angepasst	grundsätzliche Habitateignung insbesondere für Freiflächenbewohner	<b>Betrachtung der potenziellen Freiflächenbrüter</b>

Auf der Grundlage der dargestellten Relevanzprüfung wird für folgende Arten bzw. Artgruppen die Prüfung des Vorliegens von Verbotstatbeständen nach § 44, Abs. 1, Nr. 1-3 durchgeführt.

- Reptilien (Reptilia)
- Brutvögel (Aves)

## 5.5 Arten nach Anhang IV der FFH-RL

### 5.5.1 Reptilien (*Reptilia*)

Alle Kriechtiere benötigen zur Ansiedlung wenig gestörte Sonnenplätze.

Die Zauneidechse besiedelt trockene und warme sowie eine schütterere Vegetation aufweisende Flächen, bevorzugt sonnenexponierte Saumstrukturen entlang von Waldrändern, Hecken u. ä. Vor allem das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensraumansprüche dieser Art, da diese zur Eiablage und somit zur Reproduktion benötigt werden. Versiegelte oder mit Schotter bedeckte Flächen werden als Sonnenplätze genutzt. Hohlräume im Boden, wie Mäuselöcher, Hohlräume unter Gehölzen und Wurzeln, in marodem Mauerwerk oder in geeigneten Ablagerungen, wie Ablagerungen von Schotter u. ä. stellen wichtige Versteck- und ideale Überwinterungsplätze dar. In der Nähe der Sonnenplätze müssen sich immer Versteckmöglichkeiten befinden. Auf größeren, offenen Flächen bzw. keine Versteckmöglichkeiten bietenden Sand- oder Ackerflächen ist die Art nicht bzw. nur kurzzeitig anzutreffen.

Als potenziell besiedelbare Lebensräume im und am Rand des Geltungsbereiches erscheinen nur die Saumbereiche am Parkplatz als potenziell geeignet.

#### Nachweise

Es erfolgte kein Nachweis der Art innerhalb des Untersuchungsgebietes. Als Gründe für das Fehlen der Art kommen in Betracht:

- Die möglicherweise isolierte Lage der Fläche und damit eine fehlende Vernetzung zu umliegenden Vorkommen der Art für eine Besiedelung.

- Die Nutzung als Ackerfläche mit nur schmalen Säumen.

Eine weitere Prüfung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entfällt.

### 5.5.2 Weitere Tierarten

Im Geltungsbereich wurden keine Hügel von staatenbildenden Ameisen gefunden. Auch der Nachweis von Weinbergschnecken konnte nicht erbracht werden.

### 5.5.3 Relevanzprüfung Europäische Vogelarten (Brut- und Rastvögel)

In der nachfolgenden Tabelle wird die für die weiteren Betrachtungen relevante Artenkulissee der Europäischen Vogelarten ermittelt.

Die Abschichtung der Brut- und Rastvögel wird entsprechend der Methodik in ökologischen Gilden (bezogen auf ihr Bruthabitat/Rasthabitat) untersucht.

Tabelle 8: Kulissee der zu prüfenden Europäischen Brutvogelarten

Ökologische Gilde	Potenzielles oder nachgewiesenes Vorkommen im Wirkraum bzw. in funktional vernetzter Umgebung?	Vorhabenbedingte Betroffenheit/vertiefende Betrachtung erforderlich?
Gehölzbrüter	Gehölzbrüter können nur in den Gehölzstrukturen am Rand des Geltungsbereiches vorkommen.	ja
Offenlandbrüter	Auf den Ackerflächen können Brutplätze innerhalb der Saison auch in Abhängigkeit von der jeweiligen Bewirtschaftung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden	ja
Gebäudebrüter	Gebäudebrüter können wegen fehlender Strukturen ausgeschlossen werden.	nein
Rastvögel	Das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung besitzt nur eine geringe Eignung als bedeutsame Rastfläche.	nein

Die Flächen haben grundsätzlich aufgrund der Ausprägung ein Potenzial als Nahrungshabitat für Vögel.

In der direkten Umgebung des Plangebietes sind keine Horste bekannt und dokumentiert.

### 5.5.4 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSch-RL

Innerhalb der Bestandserfassungen erfolgte in der Saison von März bis August 2022 mit fünf Geländebegehungen sowie mit zwei Begehungen im März und Juli 2023 eine Brutvogelerfassung.

Es wurden ausschließlich Gehölzbrüter und Durchzügler beobachtet, die ihre Reviere außerhalb des Geltungsbereiches haben

## **5.6 Überblick der artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Nachfolgend werden die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung festzulegenden Vermeidungsmaßnahmen (VM) dargestellt.

### **VM 1 (Bauzeitenregelung)**

Unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung für die früh brütenden Brutvogelarten (Brutzeitbeginn Anfang Februar) sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen im Zeitraum vom 01. Oktober bis 31. Januar durchzuführen. Dadurch kann effektiv verhindert werden, dass sich Brutvögel im Baufeld ansiedeln und durch Bauarbeiten während der Brutzeit verletzt oder getötet werden.

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen im Zusammenhang mit mittelbaren Wirkungen, z.B. optische oder akustische Wirkungen des Baubetriebes, sind alle Baumaßnahmen unmittelbar nach der Baufeldfreimachung, spätestens zum 01. Februar, zu beginnen und ohne eine Unterbrechung von mehr als 5 Tagen fortzuführen. Der Beginn der Umsetzung der Baumaßnahmen innerhalb einer potenziellen Brutzeit ist möglich, wenn durch ornithologisch geschultes Fachpersonal vor Baubeginn nachgewiesen wird, dass im betroffenen Bereich keine Brutvögel siedeln.

Sind seit der letzten Bautätigkeit mehr als 5 Tage vergangen, ist das Baufeld inklusive 50 m-Umfeld erneut auf eine zwischenzeitliche Ansiedlung zu überprüfen.

## 6. Bestehende Planungen

### 6.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Kartenausschnitt stellt die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brück dar, wirksam seit dem 13. Mai 2016. Genehmigt am 18. März 2016 (siehe offizielle Internetseite des Amtes Brück)

Die zu überplanende Fläche ist dort als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Er bedarf für diesen Bereich einer Änderung.

Für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt ein Vorentwurf mit dem Stand vom Februar 2023 vor.

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung ist bereits erfolgt. Die Stellungnahmen werden derzeit ausgewertet.

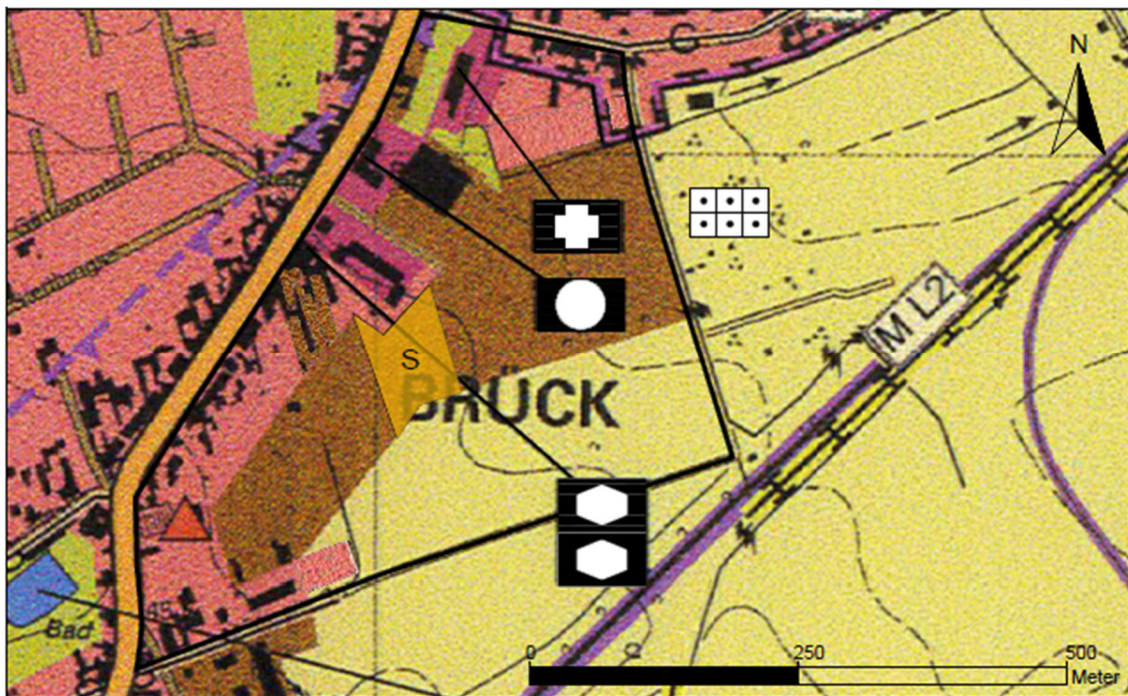


Abb. 5: Der Kartenausschnitt stellt die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brück dar, wirksam seit dem 13. Mai 2016. Genehmigt am 18. März 2016 (siehe offizielle Internetseite des Amtes Brück)



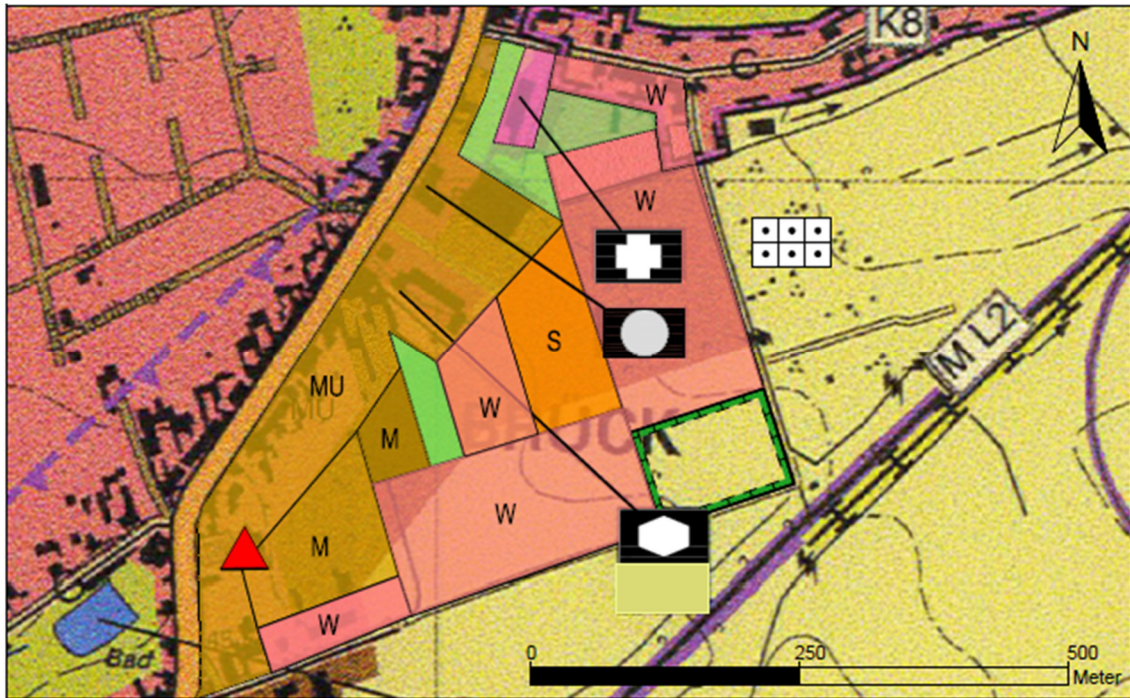


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Vorentwurf zur Änderung zum Flächennutzungsplan Ausweisung Sonderbaufläche (Quelle Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Hohenberg-Krusemark, Februar 2023)

#### 6.1.1. Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches

Die Darstellung des Zentralen Versorgungsbereiches für das Stadtzentrum der Stadt Brück, in dem dieses Plangebiet liegt wird im Entwurf der 6. Änderung des FNP übernommen. Die Abgrenzung erfolgt in der Planzeichnung. Der Entwurf wird derzeit bearbeitet.

#### 6.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im umliegenden Gebiet des Geltungsbereichs zu diesem B-Plan liegen folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Pflegeheim“

Der Bebauungsplan „Pflegeheim“ der Stadt Brück ist am 16.09.2016 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zur Ansiedlung eines Pflegeheims. Die Umsetzung und damit die Errichtung des geplanten Vorhabens aus dem Jahr 2016 kamen nicht zur Realisierung. Der einstige Vorhabenträger ist von dem Projekt zurückgetreten.

Eine bauleitplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn die tatsächliche Entwicklung einen Zustand erreicht hat, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt. Wegen Funktionslosigkeit unwirksame Bebauungspläne sind aufzuheben. Die Stadt Brück beabsichtigt daher die Aufhebung des funktionslosen Bebauungsplans „Pflegeheim“ zur Realisierung neuer städtebaulicher Planungen. Im neuen Zentrum Brücks sollen sich neben dem großflächigen Einzelhandel auch ein altersgerechtes Wohnen ansiedeln.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der zuvor genannten Vorhaben ist die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Pflegeheim“ notwendig.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet am Buchenweg“ wurde gefasst.

Das Verfahren zur Aufhebung des B-Plans „Pflegeheim“ erfolgt im Parallelverfahren.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO):

#### **„Großflächiger Einzelhandel“**

Das festgesetzte Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen und der zugehörigen Erschließungsanlagen.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (auch großflächige), die der Nahversorgung dienen
- Sozialräume für die Betriebe
- Räume für die Verwaltung der Betriebe
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager
- Stellplätze für die Betriebe und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

In Ergänzung der Einzelhandelsangebote sind ebenfalls allgemein zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe

Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten „Sortimentsliste LEP HR“ als Randsortimente anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind uneingeschränkt zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO)

Durch die alleinige Funktion des großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes (Vollsortimenter) unterscheidet sich das Gebiet wesentlich von den Gebietstypen nach den §§ 2 – 10 BauNVO und ist daher als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zu klassifizieren.

Großflächiger Einzelhandel wurde festgesetzt, da die Verkaufsfläche mit 2.100 m<sup>2</sup> die damit verbundene maximal mögliche Geschossfläche (gemäß § 11 BauNVO) von 1.200 m<sup>2</sup> deutlich überschreitet.

- Mit der Festsetzung der „Sortimentsliste LEP HR“ sowie Festsetzung der Zulässigkeit in diesem Gebiet wurde dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) entsprochen.



- Mit den Festsetzungen wurden klare städtebaulich verträgliche Grenzen gesetzt.  
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO), Verkaufsflächenfaktor (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Als Bestimmungsfaktoren für das Maß der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl GRZ
- Zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- Verkaufsflächenfaktor zur max. zulässigen Verkaufsfläche
- Traufhöhe, Oberkante Fertigfußboden baulicher Anlagen

Die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ im SO „Großflächiger Einzelhandel“ wird mit max. 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung von Obergrenzen bei den Grundflächen (GRZ) ermöglicht eine optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes.

Die Festsetzung im Sondergebiet erfolgte aufgrund der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und der Restflächen zur Anordnung der erforderlichen Stellplätze in Bezug auf das Gesamtgrundstück.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im SO „Großflächiger Einzelhandel“ mit I festgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl von einem Vollgeschoss im Sondergebiet wurde in Bezug auf die bestehende Umgebungsbebauung im Ortsteil getroffen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im „m“ über dem der Kartengrundlagen zugrundeliegenden Höhenbezug DHHN 2016 als Höchstmaß festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt die Traufhöhe 53,00 m (Höhenbezug DHHN 2016) eines Gebäudes (Schnittlinie der Außenwand mit OK Dachhaut). Gebäudetechnische Anlagen (z. B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien dürfen die maximal zulässige Traufhöhe in der technisch notwendigen Höhe überschreiten.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Diese Festsetzung wurde in Bezug auf die bestehende Umgebungsbebauung getroffen.

Die Oberkante Fertigfußboden der baulichen Anlagen wird mit 45,60 (Höhenbezug DHHN 2016) als Mindestmaß festgesetzt.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Diese Festsetzung wurde in Bezug auf die Höhe des Grundwasserstandes und der damit verbundenen Planung der Regenentwässerung im Plangebiet getroffen.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,20 je 1,0 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche begrenzt.

Mit Festsetzung des sogenannten Verkaufsflächenfaktors von 0,20 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche begrenzt.  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2)

Ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot am geplanten Standort wird damit ausgeschlossen.  
Damit sollen nachteilige Auswirkungen für die übrigen Versorgungsstrukturen in der näheren Umgebung ausgeschlossen werden.

## 7.2 Festsetzung der „Sortimentsliste gemäß LEP HR vom 13.05.2019

Tabelle 1 Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente

<b>1.</b>	<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>
<b>1.1</b>	<b>Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung</b>
52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
<b>1.2</b>	<b>Sonstige zentrenrelevante Sortimente</b>
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
<b>2.</b>	<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
50.10.3	Kraftwagen
50.30.3	Kraftwagenteile und Zubehör
51.15.4	Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
50.40.3	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
52.44.1	Wohnmöbel
52.44.3	Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten sowie Garten- und Campingmöbel
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
52.46.2	Anstrichmittel
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf
52.48.1	Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
52.49.1	Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.8	Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
51.51.3	Mineralölerzeugnisse

### **7.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) und Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter der Maßgabe des § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellung der Baukörper ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind die für den Lebensmittelmarkt erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überdachte Stellplatzanlagen mit Photovoltaikanlagen gemäß Brandenburger Bauordnung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der flächenmäßigen Ausdehnung künftiger Baukörper werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen verträgliche Grenzen gesetzt.

Gleichzeitig wird ein eigener Planungsspielraum gelassen, die Stellplatzordnung auf dem Grundstück frei zu gestalten.

Dem Gesetzentwurf zur neuen Brandenburgischen Bauordnung 2024 wird mit der Festsetzung zur überdachten Stellplatzanlage Rechnung getragen.

Dem Gewerbetreibenden wird die Möglichkeit gegeben frei über den geeigneten Standort der Werbeanlagen zu entscheiden.

Für das ausgewiesene Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf bis zu 80 m betragen.

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird dem Umstand Rechnung getragen, dass vorgesehene Baukörper von großflächigen Lebensmittelmärkten durch ihre Längenausdehnung und Lage innerhalb der Baugrenzen regelmäßig nicht in die Definition der offenen oder geschlossenen Bauweise passen. Es handelt sich um freistehende Baukörper, die Grenzabstände einhalten, jedoch die für die offene Bauweise begrenzte Gebäudelänge von 50 m überschreiten. Marktübliche Bauformen werden somit bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig.

### **7.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Ausgehend von der Lage des Plangebietes am Buchenweg ist eine günstige Verkehrserschließung vorhanden.

Die PKW-Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Buchenweg von der Ernst-Thälmann-Straße aus. Rad- und Fußgängerverkehr können über den Buchenweg ebenfalls angebunden werden.

Für das Planverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung, Stand 30.06.2023 vom Büro Hoffmann - Leichter Ingenieurgesellschaft mbH erarbeitet, in welchem die verkehrlichen Auswirkungen durch die geplante Nutzung untersucht wurden. (Anlage 2)

Der für das Plangebiet ermittelte Stellplatzbedarf wurde geprüft und ist im späteren Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Die festgesetzte Sondergebietsfläche lässt ausreichend Raum für die notwendigen Stellplätze von PkW sowie auch für Fahrradabstellplätze.

Die Verkehrsuntersuchung, Anlage 2 wird wie folgt zitiert:

*„Der Markt ist mit dem angrenzenden Knotenpunkt Ernst-Thälmann-Straße (B246) / Buchenweg – Siedlungsweg an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Zur Beurteilung der bestehenden Verkehrssituation wurde am 10.05.2023 eine Verkehrserhebung am Knotenpunkt innerhalb der Hauptverkehrszeiten durchgeführt. Der Verkehr wird dabei im Wesentlichen entlang der Ernst-Thälmann-Straße abgewickelt. Im Tagesverlauf werden beide Fahrtrichtungen zu etwa gleichen Teilen bedient. Die Hochrechnung auf das durchschnittliche werktägliche Verkehrsaufkommen ergibt für die B 246 rund 7.600 Kfz-Fahrten am Tag. Der geplante Markt mit 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erzeugt mit orts- und nutzungstypischen Kennwerten ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rechnerisch 1.267 Kfz-Fahrten am Tag. Der Kundenverkehr trägt dabei einen Anteil von rund 95 %. Das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen wurde anschließend zeitlich und räumlich im angrenzenden Straßennetz verteilt. Für die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen am Knotenpunkt wurde auch die Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg herangezogen. Im betroffenen Abschnitt zeigt sich mit einem Wert von 4.000 Kfz-Fahrten / Tag eine wesentliche Verkehrsabnahme im Prognosehorizont. Für die Leistungsfähigkeitsberechnungen gilt daher der Analyse-Planfall als maßgebender Betrachtungsfall. Die Untersuchung zeigt, dass am Knotenpunkt sowohl zur Spitzenstunde am Vormittag als auch zur Spitzenstunde am Nachmittag ein leistungsfähiger Verkehrsablauf mit Qualitätsstufen von A und B erzielt wird. Durch den geplanten EDEKA Markt ist demnach keine wesentliche Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs zu erwarten.“*

(Zitat aus Verkehrstechnische Untersuchung, Hoffmann – Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 30.06.2023, S. 20, Anlage 2)

Auf dem Flurstück 84/5 ist entlang der westlichen Seite des Plangebietes eine neue Erschließungsstraße geplant. Diese wird im Zuge des Verfahrens für den B-Plan „Wohnpark am Buchenweg“ mit geplant.

## **7.5 Grünordnung**

Die nachfolgenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden als zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB im planungsrechtlich zulässigen Rahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Mit Durchführung der Maßnahmen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden bzw. gemindert oder kompensiert.

### **7.5.1 Festsetzung von Neuanpflanzungen im Plangebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

Im Geltungsbereich sind ebenerdige Stellplätze mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu sind mindestens 10 Stck. Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm zu pflanzen. Jeder Standort ist mit einer offenen, unbefestigten Baumscheibe in der Mindestgröße 8 m<sup>2</sup> auszubilden. Es ist die Baumart Ulmus Hybride „New Horizon“ zu verwenden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Mit der Festsetzung von erforderlichen Baumpflanzungen soll ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet gesichert werden. Damit wird zur Sicherung der städtebaulichen Qualität beigetragen. Die Qualitätsvorgaben stellen eine Pflanzqualität sicher. Mit der Verwendung von Ulmen zur Begrünung der Verkehrsanlagen wird eine Baumart vorgeschlagen die mit schwankenden und zum Teil sehr hohen Wasserständen gut zurechtkommt. Weiterhin ist die Baumart robust, wuchsstark und gering anfällig gegen Krankheiten und Schädlinge.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 1,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Strauch in der Mindestpflanzqualität 2xv, 60 -100 cm anzupflanzen. Es sind die Arten der Gehölzliste „Sträucher“ zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Festsetzung ist für die Begrünung und visuelle Abgrenzung des zukünftigen Baugebietes erforderlich. Mit der Pflanzung von Laubsträuchern erfolgt eine Freiflächengestaltung und die Gehölze können ihre Wohlfahrtswirkungen entfalten. Die Festsetzung einer Mindestqualität und zu Straucharten dienen der Qualitätssicherung und dem langfristigen Erfolg der Anpflanzungen.

#### **7.5.2 Sicherung von Maßnahmen betreffend der Eingriffe in Natur u. Landschaft außerhalb des Plangebietes durch städtebaulichen Vertrag**

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffsfolgen werden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Nach der Regelung des § 11 BauGB soll die Absicherung der Maßnahmen mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages erfolgen. Die Maßnahmen werden im Laufe des weiteren Verfahrens festgeschrieben. Es werden Maßnahmenblätter erarbeitet und mit der Stadt Brück und der zuständigen Genehmigungsbehörde abgestimmt.

#### **7.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetz – (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu ermitteln, ob Konflikte durch Einwirkungen von Anlagenlärm in Verbindung mit dem Betrieb des geplanten Verbrauchermarktes im Bereich bestehender, gegenüber Schalleinwirkungen sensibler Nutzungen zu erwarten sind, ist eine Geräuschimmissionsprognose vom Büro ALB Akustiklabor Berlin mit Datum vom 15.08.2023 erstellt worden (siehe Anlage 3).

Zusammenfassung der Ergebnisse:

##### „Gewerbelärm

*Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die durch den Verbrauchermarkt erzeugten Geräuschimmissionen bezüglich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm /4/) an maßgeblichen Immissionsorten (IO) zu prüfen. Dafür werden die Geräuschimmissionen berechnet und beurteilt. Datengrundlagen sind die Bayerische Parkplatzlärmstudie /15/, der Technische Bericht des Hessischen Landesamtes zur Untersuchung der Geräuschmissionen bei Ladevorgängen, auf Betriebsgeländen von u. a.*

Verbrauchermärkten (/16/ und /17/) und aktuelle Studien zu Verladegeräuschen (/18/ und /19/) sowie die Planzeichnungen des Verbrauchermarktes /23/ und einer für das Vorhaben angefertigten Verkehrsuntersuchung /24/. Bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sollen Vorschläge zu Minderungsmaßnahmen erarbeitet werden.

Der Vergleich der Beurteilungspegel der Geräuschemissionen durch die Nutzungen auf dem Vorhabengrundstück mit jeweiligen Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt, dass für bestehende schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Allerdings kann an den Immissionsorten des bestehenden Seniorenzentrums (IO 01) das Irrelevanzkriterium (IRW - 6 dB) nicht eingehalten werden.

Für den Fall, dass die geplante mögliche Bebauung auf dem Nachbargrundstück realisiert wird und das Gebiet als allgemeines Wohngebiet festgelegt wird, werden durch den geplanten Markt teilweise IRW-Überschreitungen der Beurteilungs- und Maximalpegel zu erwarten sein. Die nächtlichen Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel sind gemäß dem Tagesgang der Parkplatznutzung im Verkehrsgutachten durch die dazugehörigen nächtlichen Zu- und Ausfahrten von Pkw begründet.

Aufgrund der Art anderer Gewerbenutzungen in der Umgebung und der örtlichen Situation ist zu hinterfragen, ob das Irrelevanzkriterium im Sinne der TA Lärm eingehalten werden muss. Das Irrelevanzkriterium kommt zur Anwendung, wenn aufgrund der Vorbelastung davon ausgegangen werden muss, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausgeschöpft bzw. überschritten werden und durch Vorhabenrealisierung die Gesamtsituation weiter verschlechtert würde. Bei Betrachtung der Umgebung wird offensichtlich, dass nur wenig störende gewerbliche Schallquellen vorhanden sind und diese nicht die Immissionsrichtwerte an den für das Vorhaben maßgeblichen Immissionsorten ausschöpfen werden.

Daher werden zur Ermittlung der Gesamtbelastung Schallquellen umliegender Gewerbebetriebe, die störende Geräuschemissionen an den für das Bauvorhaben maßgeblichen Immissionsorten hervorrufen können, in die Berechnungen einbezogen. Anhand der berechneten Geräuschemissionen wird deutlich, dass an den für das Vorhaben nächstgelegenen Immissionsorten die IRW größtenteils nicht ausgeschöpft werden. Daher ist es für das Vorhaben nicht notwendig, an den betreffenden IO das Irrelevanzkriterium einzuhalten, solange die Gesamtbelastung aller Anlagen die Immissionsrichtwerte einhält.

Ausgehend von der Höhe der berechneten Geräuschemissionen durch das Vorhaben sollten unabhängig von der Vorbelastung entsprechende Lärminderungsmaßnahmen vorgesehen werden. Vor allem in Bezug auf die durch den Bebauungsplan „Wohnpark am Buchenweg“ mögliche weitere Bebauung sollten die Geräuschemissionen bereits in der Planung auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Zur Minderung der nächtlichen Geräuschemissionen ist die Nutzung des Parkplatzes im Nachtzeitraum auszuschließen, sodass von 22:00 bis 06:00 Uhr kein Betrieb auf dem Parkplatz stattfindet. Dies kann z. B. durch verkürzte Nutzungszeiten 06:30 bis 21:30 Uhr erreicht werden.

Des Weiteren sollten auch die Einkaufswagenboxen überdacht und zweiseitig geschlossen werden. Die Sichtverbindungsseiten zum Markt (einschließlich der Seite zum Nutzen der Einkaufswagen) kann geöffnet bleiben.

Sofern Stellplätze eventuell auch nachts für die Nutzung der E-Ladesäulen genutzt werden sollten, sind diese Stellplätze entsprechend weit von den benachbarten Nutzungen zu positionieren. Das heißt, die Stellplatzreihe entlang der Westfassade des Marktes und auch die Stellplätze in der Nähe der Einfahrten sind nicht für Ladesäulen geeignet. Maßgebliche Schallquelle sind hier die entstehenden kurzzeitigen Geräuschspitzen durch Türen schließen.

Mit den beschriebenen Maßnahmen unterschreiten die Beurteilungspegel der Zusatzbelastung durch die Schallquellen des Vorhabens (ohne Vorbelastung) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Das Irrelevanzkriterium wird nicht an allen Immissionsorten eingehalten. Die durch kurzzeitige Geräuschspitzen an den Immissionsorten auftretenden Spitzenpegel unterschreiten die zulässigen Immissionsbegrenzungen. Auch bei der Berücksichtigung der Vorbelastung werden die Immissionsrichtwerte bei Realisierung des Vorhabens in der Gesamtlärmsituation nicht überschritten werden.

Die ermittelte Überschreitung der IRW entsteht aufgrund der Emissionssätze der Parkplatznutzung des Seniorenzentrums und ist daher unabhängig vom Vorhaben.

Die Untersuchung von Verkehrsgeräuschen des Vorhabens auf öffentlichen Verkehrsflächen führt zu folgenden Schlussfolgerungen:

- Durch das Vorhaben steigen zwar die Beurteilungspegel, jedoch an maßgeblichen Immissionsorten um nicht mehr als 3 dB (A) (Bedingung 1 der Beurteilung gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm, s. Kapitel 3.1)
- Da bereits auf dem Buchenweg eine Vermischung der Verkehre stattfindet (Bedingung 2 der Beurteilung gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm) sind die Bedingungen gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm nicht erfüllt.
- Es werden keine Maßnahmen zur Verminderung des Verkehrsaufkommens durch den Markt auf öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

Grundsätzlich wird empfohlen, dass die Stadt Brück eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Buchenweg in Erwägung zieht. Da die entsprechenden Straßenabschnitte allerdings außerhalb des Bebauungsplans zum geplanten Markt liegen, besteht hierfür im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine rechtliche Handhabe.

### Verkehrslärm

Für die Beurteilung des Verkehrslärms werden im Zuge von Bauleitplanverfahren die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 /9/ und dessen Beiblatt 1 /10/ als Grundlage genutzt. Die SOW stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar.

Im Genehmigungsverfahren ist zudem der Nachweis zu erbringen, dass Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Der zu erstellende Schallschutznachweis ist nach DIN 4109-1 /7/ und DIN 4109-2 /8/ zu erstellen. Mit Verweis auf Nr. 4.4.5.2 der DIN 4109-2 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für Verkehrslärm gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutz-Verordnung /3/) zu berechnen. Grundlage für die Berechnungen bilden die Ausführungen in der Verkehrsuntersuchung /24/ und die Angaben der Deutschen Bahn /25/ für den Schienenverkehr.



*Die Berechnungsergebnisse im Planfall verdeutlichen, dass es nur im Nahbereich der Straßen- und Schienenwege zu erhöhten Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm kommt. Pegelerhöhungen auf dem Grundstück sind aufgrund der Zunahme der Verkehrsmenge auf dem Buchenweg und der zusätzlichen Gebäudereflexionen durch das Vorhabengebäude zu erwarten.*

*Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die Auslegung der erforderlichen bewerteten Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01. Bei den ermittelten Verkehrslärmpegeln ist nicht von hohen maßgeblichen Außenlärmpegeln auszugehen, die erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz hervorrufen. Grundsätzlich kann aufgrund anderer Anforderungen (z. B. gemäß Gebäudeenergie-Gesetz) davon ausgegangen werden, dass die Mindestanforderungen an die erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße der Fenster von 35 dB ohnehin erfüllt werden.*

*Werden die berechneten Beurteilungspegel des Verkehrslärms tags für die geplanten Aufenthaltsräume (Büros) zugrunde gelegt, ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 53 dB(A) und 58 dB(A). Für die erforderlichen gesamt bewerteten Schalldämm-Maße der Aufenthaltsräume ergeben sich anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel Anforderungen von unter erf.  $R'_{w,ges} \leq 30$  dB, was nach DIN 4109-1 dem Mindestschallschutz entspricht. Eine genaue Berechnung der erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen kann erst bei Vorliegen der konkreten Planung erfolgen.“*

(Zitat aus Geräuschimmissionsprognose, ALB Akustiklabor Berlin, Stand 15.08.2023, S. 5-7, Anlage 3)

Im B-Plan sind folgende Hinweise aufgenommen worden:

- Warenanlieferungen und -entladungen für den Einzelhandelsbetrieb zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen sind nicht zulässig.
- Die Öffnungszeiten für den Einzelhandelsbetrieb sind von 06.30 Uhr bis 21.30 Uhr begrenzt.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **8.1 Ver- und Entsorgung**

#### Trinkwasser / Abwasser:

Gemäß Leitungsauskunft vom 13.03.2023 zum B-Planverfahren des WAV „Hoher Fläming“ Brück, ist im Buchenweg das öffentliche Trinkwassernetz vorhanden. Ein Anschluss für das Plangebiet ist möglich und wird im Rahmen der weiteren technischen Erschließungsplanung geplant.

Gemäß Leitungsauskunft vom 13.03.2023 zum B-Planverfahren des AZV „Planetal“ ist im Buchenweg das öffentliche Schmutzwassernetz vorhanden. Ein Anschluss für das Plangebiet ist möglich und wird auch im Rahmen der weiteren technischen Erschließung geplant.

#### Niederschlagswasser:

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sofern es nicht verunreinigt ist. Die Anlage von Mulden kann ein geeignetes Mittel dafür sein. In Ermangelung ohnehin einer öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung im Gebiet ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah unter Einhaltung ggf. wasserrechtlicher Vorgaben auf dem Grundstück zu versickern. Auf die Erlaubnispflicht für die Versickerungsanlagen gemäß §§ 8 und 9 WHG wird hingewiesen.

Für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren ein Regenentwässerungskonzept erarbeitet.

#### Elektrizität / Gas:

Das Plangebiet kann gemäß Bestandsplan Gesamtmedien der E.DIS vom 10.03.2023 an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Im Zuge des Planverfahrens wird der Leistungsbedarf ermittelt und mit der E.DIS der Übergabepunkt festgelegt.

Es liegen derzeit keine Gasleitungen im unmittelbaren Bereich des Plangebietes gemäß Leitungsauskunft vom 10.03.2023 der NBB Netzgesellschaft.

Eine Gasversorgung ist für das Plangebiet zum derzeitigen Planstand nicht vorgesehen.

#### Löschwasser:

Gemäß Stellungnahme zur Löschwasserversorgung des Amtes Brück vom 11.05.2023 befindet sich im Umkreis von 300 m des Plangebietes keine Löschwasserentnahmestelle mit einer Durchflussleistung von 96 m³/h über 2 Stunden.

Derzeit ist die Löschwasserversorgung nicht gesichert. Der Vorhabensträger plant die Anordnung eines neuen Löschwasserbrunnens im Plangebiet.

Der endgültige Nachweis wird im späteren Genehmigungsverfahren erbracht.

#### Telekommunikation:

Das Plangebiet kann an das öffentliche Kommunikationsnetz angeschlossen werden.

#### Abfallentsorgung:

Das Plangebiet ist durch die Anbindung des Buchenweges an die Erst-Thälmann-Straße gut abfalltechnisch zu erreichen.

## **8.2 Bodenordnung**

Die Grundstücke im Plangebiet bilden derzeit eine unversiegelte Freifläche (Ackerfläche) ab. Sie erfahren durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Wertsteigerung.

Gemäß § 4 Abs. 2 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) können bauliche Anlagen auf mehreren Flurstücken nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass die Flurstücke für die Dauer der Bebauung als Grundstückseinheit zusammengefasst bleiben, d.h. diese baurechtlich ein Grundstück bilden. Es ist daher eine Grundstücksvereinigung für die neu zu bildenden Teilstücke (jetzt noch 83/8, 82/9, 82/10, 86/6 und 80/6) Flur 1 vorgesehen.

### 8.3 Stellplätze im Sondergebiet

Im festgesetzten Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ca. 110 – 120 PkW-Stellplätze als Gesamtparkplatzanlage für den Verbrauchermarkt geplant.

Die Sondergebietsfläche lässt zudem ausreichend Raum für die Unterbringung von Fahrradabstellplätzen.

## 9. Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: 10.605 m<sup>2</sup>

Davon entfallen auf:

- Gesamtfläche Sondergebiet 10.605 m<sup>2</sup>

In den Gebietstypen sind die überbaubaren Grundstücksflächen und die sonstigen Flächen wie folgt gegliedert:

#### • Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

- überbaubare Grundstücksfläche 3.905 m<sup>2</sup>

- sonstige Flächen, Flächen für Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten (inkl. Grünflächen) 6.700 m<sup>2</sup>

## 10. Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens

- geplante Bebauungen 4.000.000 €

- befestigte Flächen 550.000 €

- Grünflächen  
innerhalb des Plangebietes 30.000 €

- Ersatzmaßnahmen außerhalb  
des Plangebietes 100.000 €

gesamt netto **4.680.000 €**

Die Finanzierung der Umsetzung der Festsetzungen im Plangebiet und die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes obliegt dem Vorhabenträger.  
Ein städtebaulicher Vertrag wird geschlossen.

## 11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung besteht die Möglichkeit die verbrauchernahe Versorgung der Stadt Brück zu sichern.

Nach der Bebauung des Plangebietes verfügt die Stadt über einen modernen Verbrauchermarkt, welcher zur Attraktivität des Siedlungsbereiches beiträgt und für die dort lebende Bevölkerung und auch für die Entwicklung der anliegenden Wohnstandorte von großer Bedeutung ist.

Es werden durch die Errichtung des Vollsortimenters ca. 30 - 40 neue Arbeitsplätze geschaffen.

Negative Auswirkungen auf die personellen Lebensumstände der in der Umgebung des Plangebietes lebenden und arbeitenden Personen ergeben sich nicht.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Auswirkungen auf Biotope/Pflanzen und Tiere, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Schutzgebiete und auf die Bevölkerung sind als gering zu bezeichnen.

Die städtebaulichen Auswirkungen werden wie folgt zusammengefasst:

*„Auf einer nahversorgungsrelevanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.540 qm wird innerhalb des Einzugsgebiets ein Umsatz von rd. 37,8 Mio. € generiert. Die ermittelte nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von weniger als 100 % deutet auf bestehende Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets hin. Diese werden noch dadurch verstärkt, dass im gesamten Amtsgebiet derzeit kein zeitgemäß dimensionierter und modern konzipierter sowie hochwertig aufgestellter Lebensmittelvollsortimenter verortet ist. Folglich lässt sich im Amt Brück bzw. im Einzugsgebiet des Vorhabens ein erhebliches qualitatives Versorgungsdefizit feststellen. Das Vorhaben wird in der Lage sein, dieses Defizit zu reduzieren und einen signifikanten Teil der bestehenden Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückzuholen. Es wird somit auch zu Umsatzrückgängen an Standorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets führen, die derzeit von den Zuflüssen aus dem Einzugsgebiet profitieren können (v.a. umliegende Vollversorger).“*

(Zitat aus Verträglichkeitsgutachten, Dr. Lademann & Partner, Stand 07.08.2023, S. 61-62, Anlage 1)

Schlussfolgerungen für den vorliegenden Bebauungsplan:

Wenngleich die Verträglichkeitsanalyse speziell für das Vorhaben des Verbrauchermarktes mit Edeka durchgeführt wurde, sind die Ergebnisse auf vergleichbare Einzelhandelsbetriebe, die sich auf der Grundlage dieses Bebauungsplans am Standort am Buchenweg ansiedeln können, übertragbar. Es ist demnach davon auszugehen, dass sich die Umsetzung der Planung nicht nachteilig auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Stadt Brück oder in Nachbargemeinden auswirkt.

## **12. Umweltbericht**

Erstellt von Dipl. Ing. FH Landschaftspflege Hagen Rossmann

Wird nach der Frühzeitigen Beteiligung fortgeschrieben.

## **13. Anlagen**

- Anlage 1: Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhaben  
→ Dr. Lademann & Partner, Stand 07.08.2023
- Anlage 2: Verkehrstechnische Untersuchung  
→ Hoffmann - Leichter Ingenieurgesellschaft mbH,  
Stand 30.06.2023
- Anlage 3: Geräuschimmissionsprognose  
→ ALB Akustiklabor Berlin, Stand 15.08.2023