

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bebauungsplan „Geschäftshaus Potsdamer Landstraße“

**- hier: Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs
gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Beteiligung der Öffentlichkeit)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kreutz hat mit Beschluss vom 19.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplans "Geschäftshaus Potsdamer Landstraße" beschlossen und die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Das Planverfahren wird als zweistufiges Normalverfahren mit Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung durchgeführt werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß der Regelungen nach § 44 BNatSchG wurde erforderlich und ist Bestandteil der Planunterlagen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Geschäftshaus Potsdamer Landstraße" sollen die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Flächen baurechtlich zum Bau eines Geschäftshauses vorzubereiten.

Prognostizierte Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht dargelegt. Neben den zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt die Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zur Kompensation durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Für die geplante Nutzung werden unbebaute Ackerflächen in Anspruch genommen. Tierarten sind nicht betroffen.

Auswirkungen auf Fläche und Boden: Mit der Umsetzung der Planung kommt es durch die Flächeninanspruchnahme für Gebäude und Stellplätze sowie Medienverlegung zur Überprägung der Bodenfunktionen. Diese Funktionen im Naturhaushalt werden eingeschränkt. Mit der dauerhaften Begrünung und der Eingrünung des Geltungsbereiches mit Sträuchern und Baumpflanzungen am Standort werden die Bodenfunktionen auf den nicht überbauten Flächenanteilen gestärkt. Mit der Pflanzung von Feldgehölzhecken und der dauerhaften Extensivierung von intensiv genutzten Ackerflächen außerhalb des Geltungsbereiches können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ausgeglichen werden.

Auswirkungen auf das Wasser: Mit der Umsetzung der Planung erfolgen keine negativ Auswirkungen auf Oberflächengewässer. Für das Schutzgut Grundwasser verbessert sich die örtliche Situation durch den dauerhaften Verzicht von Agrochemikalien und der dauerhaften flächigen Begrünung.

Auswirkungen auf Klima und Luft: Mit der Umsetzung der Planung sind keine Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse verbunden.

Auswirkungen auf die Landschaft: Mit der Gestaltung und Flächennutzung erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Auswirkungen auf den Menschen: Zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind keine besonderen Schutzmaßnahmen insbesondere erforderlich.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter: Erhebliche Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern werden nicht prognostiziert. Aufgrund des bekannten Bodendenkmals werden archäologische Sondierungen erforderlich.

Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern: Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion.

Beeinträchtigungen von nationalen und europäischen Schutzgebieten müssen nicht befürchtet werden.

Gutachten
Umweltbericht

Stellungnahmen von Fachbehörden

- Landkreis Potsdam Mittelmark untere Bodenschutzbehörde

Hinweise zum Umweltbericht

1. Checklisten Schutzgut Boden

Im Land Brandenburg wurde mit Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 30.04.2019 die „Checklisten zur Berücksichtigung des Schutzguts Boden in Planungs- und Zulassungsverfahren“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) eingeführt, in denen die Anforderungen zum Schutzgut Boden bei der Prüfung von Planungs- und Zulassungsverfahren aufgeführt sind. Konkret ist die Checkliste 2.3 bei der Erstellung des Umweltberichtes zu verwenden.

- Landkreis Potsdam Mittelmark untere Naturschutzbehörde

Die als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des B-Plans formulierte Vermeidungsmaßnahme (VM 1 Bauzeitenregelung) sollte - soweit wie rechtlich möglich - festgesetzt, hilfsweise mittels städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vereinbart werden.

- Landkreis Potsdam Mittelmark untere Denkmalschutzbehörde

Das gesamte räumliche Plangebiet liegt innerhalb des bekannten Bodendenkmals Nr. 31184 Siedlung des slawischen Mittelalters, welches nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt ist (Denkmalschutzgesetz -BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.; Änderung vom 28. Juni 2023 GVBL Land Brandenburg Nr. 16 vom 30. Juni 2023).

- Landesamt für Umwelt

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschemissionen durch den Fahrverkehr auf der angrenzenden B1 sowie durch den Schienenverkehr, darüber hinaus durch die geplante angrenzende Bebauung mit einem EDEKA-Markt.

Auf Grund einer für v. g. EDEKA-Markt erarbeiteten Lärmprognose gehe ich davon aus, dass durch den Markt keine unzulässigen Lärmemissionen an der Baugrenze des Plangebiets verursacht werden. Gleiches gilt durch den Bahnlärm. Auch dieser hält die Orientierungswerte an der nächstgelegenen Baugrenze im Plangebiets ein. Eine überschlägige Berechnung des Straßenverkehrslärms ergab dagegen eine Überschreitung der Orientierungswerte sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum (bei Annahme einer Wohnnutzung im Nachtzeitraum). Dementsprechend sind hier vertiefende Aussagen und ggf. entsprechende textliche Festsetzungen auf der Grundlage der Arbeitshilfe Bauleitplanung des Landes Brandenburg erforderlich.

In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich keine mir bekannten Anlagen, welche der 12. BImSchV9 unterliegen. Weitergehende Angaben zum Thema Störfall erübrigen sich somit.