



Bebauungsplan

Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

„Edeka Einkaufszentrum Jeserig“

Gemeinde Groß Kreuz (Havel) für den Ortsteil Jeserig

Begründung Satzungsfassung



Ingenieur- und Planungsbüro Hirt
Friedrich-Ebert-Ring 91
14712 Rathenow

Tel. 03385 53406-0
planung@unternehmensgruppe-hirt.de

Stand 04.04.2024

Inhalt	Seite
1. Planungsvoraussetzungen	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	7
1.5.1 Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall	7
1.5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	7-8
1.5.3 Flächennutzungsplan	8
1.5.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8-14
1.5.5 Landschaftsplanerische Aspekte	14
1.5.6 Einzelhandelskonzept	15-19
2. Geltungsbereich	20
3. Bestandsbeschreibung	21
3.1 Nutzung	21
3.2 Denkmalschutz / Archäologie	22
3.3 Verkehr	22
3.4 Eigentumsverhältnisse	22
3.5 Gelände/Boden/ Hydrologie	22-23
3.6 Altlasten	23
3.7 Kampfmittel	23
3.8 Wohnbevölkerung	23-24
3.9 Soziale Infrastruktur	24
3.10 Überschwemmungsgebiete	24
4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	24
4.1 Vorschriften und Rechtliche Grundlagen	24
4.2 Planungsgrundlagen	24
4.3 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben	24-25
4.4 Optimierung des Vorhabens zur Vermeidung / Verminderung von Beeinträchtigungen	25
4.4.1 Maßnahmen zur Vermeidungs- und Minderung; Schutzmaßnahmen	25-26
4.5 Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	26-27
4.6 Schutzgutbezogene Darstellung des Eingriffs in den Naturhaushalt Konfliktanalyse und Entwurfsoptimierung	27-28
4.6.1 Boden	28-29
4.6.2 Wasser	30-31
4.6.3 Klima und Luft	32
4.6.4 Biotop / Pflanzen und Tiere	33-34
4.6.5 Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft	34-35
4.6.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	35
4.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen	35
4.7.1 Methodik, Konzeption und Zielsetzung der Maßnahmenplanung	35
4.7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	36
4.7.3 Darstellung des Kompensationsumfangs und Maßnahmenplanung	36-39
4.7.4 Pflanzmaterial und Pflanzarbeiten	40

5.	Prüfung Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG	41
5.1	Rechtliche Grundlagen	41
5.2	Eingrenzung prüfungsrelevanter Arten	42
5.3	Kontrollen und Untersuchungen	42
5.4	Relevanzprüfung Ahnung IV-Arten	42-44
5.5	Arten nach Anhang IV der FFH-RL	44
5.5.1	Reptilien	44-45
5.5.2	Weitere Tierarten	45
5.5.3	Relevanzprüfung Europäische Vogelarten	45
5.5.4	Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSch-RL	46
5.6	Überblick der artenschutzrechtlichen erforderlichen Vermeidung- und Ausgleichsmaßnahmen	46-47
6.	Bestehende Planungen	48
6.1	Vorbereitende Bauleitplanung	48-49
6.2	Verbindliche Bauleitplanung	49
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen	50
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	50-52
7.2	Festsetzung der „Sortimentsliste Groß Kreuz“	53
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen	54
7.4	Verkehrsflächen	54-55
7.5	Grünordnung	55
7.5.1	Festsetzung private Grünfläche	56
7.5.2	Festsetzung von Neuanpflanzungen im Plangebiet	56
7.5.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	57
7.5.4	Sicherung von Maßnahmen betreffend der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes durch städtebaulichen Vertrag	57
7.6	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetz – Festsetzung zum Schallschutz	57-59
7.7	Örtliche Bauvorschriften	59
8.	Maßnahmen zur Verwirklichung	59
8.1	Ver- und Entsorgung	59-60
8.2	Bodenordnung	61
8.3	Stellplätze im Sondergebiet	61
9.	Flächenbilanzierung	61
10.	Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens	62
11.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	62-63
12.	Umweltbericht	63
13.	Anlagen	63

1. Planungsvoraussetzungen

1.1 Veranlassung

Die Gemeinde Groß Kreuz (Havel) beabsichtigt im Zusammenwirken mit einem Vorhabenträger die Errichtung eines Lebensmittelverbrauchermarktes mit etwa 1500 m² Verkaufsfläche und weitere Ladenflächen mit insgesamt 1190 m² Verkaufsfläche als Einkaufszentrum der Nahversorgung dienend im Ortsteil Jeserig.

Für den Ortsteil Jeserig und deren Einwohner ist es aufgrund derzeit unzureichender Versorgungsfunktion zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung ein zentrales Anliegen, die wohnortnahe Grundversorgung mit einem neuen Nahversorgungszentrum zu sichern. Derzeit gibt es im Ortsteil Jeserig keinen Einzelhandelsmarkt. Zur Verbesserung der Versorgungsfunktion bietet sich hierfür die ca.2 ha große Fläche an, welche unmittelbar von der Potsdamer Landstraße (B1) erschlossen wird und in das Siedlungsgefüge eingebettet ist.

Die in die Bauleitplanung eingestellte Fläche erfüllt in Größe und Lage an der Potsdamer Landstraße die Kriterien, ein Nahversorgungszentrum zu etablieren. Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Jeserig. Der Siedlungszusammenhang wird mit den in Aufstellung befindlichen B-Plänen gesehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) hat zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in ihrer Sitzung am 19.09.2022 dazu den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ gefasst und gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich beschlossen, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu entsprechen. Eine ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt für die Gemeinde Groß Kreuz (Havel) am 28.10.2022.

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. 1.500 m²) weitere Ladenflächen mit insgesamt 1190 m² Verkaufsfläche für weitere nahversorgungsrelevante Sortimente und den dazugehörigen Stellplätzen zu ermöglichen und damit die Nahversorgung des Ortsteils Jeserig 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 Groß Kreutz (Havel) selbst vermieden werden.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen zum Bebauungsplan „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- 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 29 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24 [Nr. 9], S. 14)
- 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. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 11)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 9)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- 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 (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – 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 im Ortsteil Jeserig der Gemeinde Groß Kreutz (Havel), an der Potsdamer Landstraße, B1

Es wird begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 80, Bahngelände
- im Westen durch das als Gebäude- und Freifläche / Wohnen und Ackerland genutzte Flurstück 68
- im Osten durch das Acker- und Grünlandflurstück 62 (in Aufstellung eines B-Planes befindliche Fläche)
- im Süden durch das Straßenflurstück 64 und die davor gelagerte Potsdamer Landstraße B1

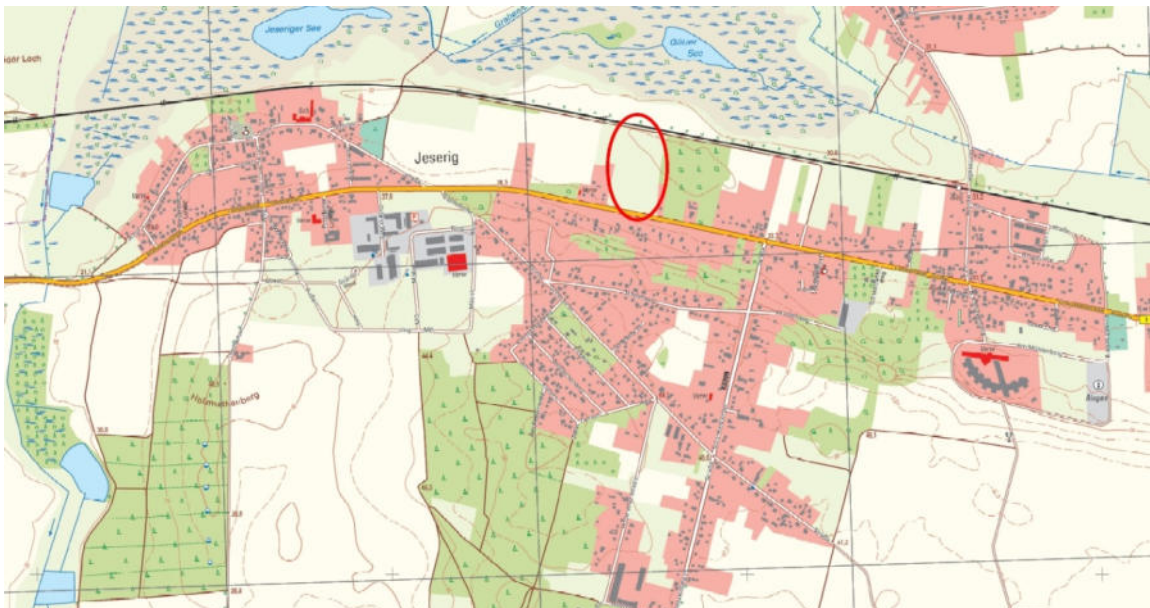


Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) innerhalb der Gemeinde Groß Kreutz (Havel)
 Grundlage DTK10_3542-SW copyright © , Landesvermessung und Geobasisinformation
 Brandenburg Grundaktualität 10.11.2021)

1.5 Anmerkung zum Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) hat am 19.09.2022, mit Beschluss Nr. GV/106/22 die Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und gleichzeitig die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.10.2022 im Amtsblatt für die Gemeinde Groß Kreuz (Havel) Nr. 10 (2022).

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.

1.5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit den Vorentwürfen der Planungen des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine frühzeitige Einbeziehung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinschaften sowie der Öffentlichkeit.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 13.07.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsabsicht informiert und um schriftliche Äußerung bis zum 25.08.2023 auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Hinweise und Anregungen wurden im Wesentlichen mit Bezug auf die ausreichende Berücksichtigung naturschutzfachlicher, verkehrlicher und Bodenschutzbelange sowie auf die Beachtung von Leitungsbeständen und einzuholende Genehmigungen im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen vorgebracht.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 17.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen zum Vorentwurf einschließlich der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Fachgutachten und umweltbezogenen Stellungnahmen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 5/2023 für die Gemeinde Groß Kreuz (Havel) am 30.06.2023

Alle eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden geprüft, teils nochmals fachgutachterlich bewertet. Es ergaben sich eine Reihe sachdienlicher Hinweise zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung/Umweltbericht sowie ergänzender Festsetzungen im Bebauungsplan.

Weitere Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung zu entnehmen, die Bestandteil des Verfahrens ist.

Mit den Entwürfen der Planungen des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Einbeziehung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie 2 Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.02.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt worden und um schriftliche Äußerung bis zum 15.03.2024 aufgefordert worden.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 13.02.2024 bis einschließlich 22.03.2024 durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen zum Entwurf einschließlich der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Fachgutachten und umweltbezogenen Stellungnahmen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 02/2024 für die Gemeinde Groß Kreutz am 09.02.2024.

Alle eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren wurden geprüft, teils nochmals fachgutachterlich bewertet. Dies kann der Abwägungstabelle entnommen werden, welche Bestandteil des Verfahrens ist.

1.5.3 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) liegt ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan in der Fassung vom 26.11.2014 vor, der aber für dieses Gebiet des B-Planes „Edeka Einkaufszentrum Jeserig“ in Bezug auf das sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ einer Änderung bedarf.

Das Gebiet wird im Flächennutzungsplan momentan als „Fläche für die Landwirtschaft / Freiflächen“ und als Mischgebietsfläche am Straßenrand der Potsdamer Landstraße 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 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 05.10.2021
- Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 23.12.2020 (ABl 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 des Ortsteiles Jeserig 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 Gemeinde Groß Kreutz (Havel) keine zentralörtliche Funktion zu. Im Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ des Gebietes Havelland-Fläming wird Groß Kreutz als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen, nicht jedoch der Ortsteil Jeserig.

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*

Die Planung kann zur Zeit nicht hinreichend beurteilt werden. Eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung kann erreicht werden, wenn ein Siedlungsanschluss nachvollziehbar belegt wird und eine nachvollziehbare Festlegung und Begrenzung der Verkaufsfläche unter Beachtung der Tragfähigkeit des Gemeindeteiles sowie der Entwicklungsspielräume im Grundfunktionalen Schwerpunkt im Ortsteil Groß Kreutz getroffen wird.“

(vergleiche Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 14. März 2023)

Mit der frühzeitigen Beteiligung fließt die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 17.08.2023 in den Entwurf ein. Folgende Ziele wurden präzisiert:

„• Z 2.7 – Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtungsverbot).

In der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan sowie auch aus dem Verträglichkeitsgutachten (VGA) zum Vorhaben vom 06.06.2023 wird bestätigt, dass verbrauchernahe Versorgung nicht gefährdet ist. Es ist jedoch nicht zu erkennen, dass in dieser Betrachtung die Entwicklung eines Nahversorgungs-zentrums im OT Damsdorf berücksichtigt worden ist.

Die Ortsteile Trechwitz, Damsdorf und Göhlsdorf wurden in das Einzugsgebiet (Zone 2) für den Einzelhandelsstandort Jeserig einbezogen und stellen gemeinsam mit den OT Derwitz und Plötzin der Stadt Werder/Havel ca. ein Drittel der Einwohnerzahl des Einzugsgebietes (siehe VGA, Tabelle 4, S. 21). Sofern sich die daraus ergebende Nachfrage jedoch nicht mehr auf den Standort in Jeserig, sondern vielmehr auf den Standort des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Nahversorgung in der Nachbargemeinde Kloster Lehnin, OT Damsdorf orientieren sollte, würde sich das Nachfragepotential (siehe VGA, Tabelle 5, S. 22) erheblich reduzieren.

Daher ist nicht sicher, dass die kalkulierten Umsatzzuflüsse von ca. 15 % (siehe VGA, Tabelle 5, S. 63) erreicht werden können. Unter der diesbezüglich zu erwartenden veränderten Wettbewerbssituation, ist es fraglich, ob die vom Gutachter getroffenen Annahmen zur Umsatzumverteilung eintreffen werden. In Anbetracht dessen kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass es doch zu einer Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der benachbarten Gemeinden im Sinne von Z 2.7 LEP HR kommen könnte, so dass dieses Ziel der Raumordnung der Planung entgegenstehen würde. Um die Vereinbarkeit mit Z 2.7 EP HR zu erreichen, wäre unter Einbeziehung des geplanten Vorhabens im ZVB im OT Damsdorf gutachterlich nachzuweisen, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den benachbarten Gemeinden zu erwarten ist.

• Ziel 2.12 – Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

Gemäß der textlichen Festsetzungen sollen auf einer maximal zulässigen Verkaufsfläche (VKF) von 2690 m² ein Lebensmittelmarkt mit bis zu 1500 m² VKF sowie ein Fachmarkt mit bis zu 750 m² VKF und Fachgeschäfte mit bis 440 m² VKF ermöglicht werden. Das Kernsortiment der Einzelhandelsbetriebe dient der Nahversorgung. Auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche dürfen sonstige zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

Mit Beschluss des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Große Kreutz (Havel) 2021 wurde der Vorhabenstandort als Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Jeserig“ erklärt. Hinsichtlich der Sortimentsstruktur sowie der Lage in einem zentralen Versorgungsbereich steht Z 2.12.LEP HR der Planung nicht entgegen.

Die geplante Verkaufsfläche übersteigt die gemäß LEP HR für eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion und außerhalb Grundfunktionaler Schwerpunkte zulässige Verkaufsfläche von 1500 m² deutlich und widerspricht somit Ziel 2.12 LEP HR. Für die Gemeinde Groß Kreutz ist durch die Regionalplanung der Ortsteil Groß Kreutz als

Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt, in dem Großflächiger Einzelhandel auch über 1.500 m² zulässig ist; nicht aber der Ortsteil Jeserig. Die begründete Schwerpunktsetzung des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes mit dem primären Zentralen Versorgungsbereich Ortskern Groß Kreuz, dem ergänzenden Nachversorgungszentrum Jeserig sowie dem Nahversorgungsstandort Schenkenberg ist zu beachten. In der VGA wird darauf verwiesen, dass eine Betriebsaufgabe des EDEKA-Marktes im OT Groß Kreuz nicht auszuschließen ist. Daraus könnte sich eine Minderung der Attraktivität und somit eine Schwächung des Grundfunktionalen Schwerpunktes „OT Groß Kreuz“ ergeben, die der Zielsetzung des LEP HR zuwiderlaufen würde. Zudem ist ein Nachweis zu erbringen, dass eine entsprechende Kaufkraft verfügbar ist, die sich gemäß LEP HR (vgl. Begründung zu Z 2.12) nur auf die Standortgemeinde (hier Groß Kreuz) und nicht auf weitere Nachbargemeinden oder Ortsteile bezieht. Aufgrund der Nichtbeachtung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Kloster Lehnin, OT Damsdorf kann aus dem vorliegenden Gutachten nicht sicher geschlussfolgert werden, dass die erforderliche Kaufkraft in der Gemeinde Groß Kreuz aufgebracht werden kann. Sofern der Nachweis erbracht werden kann, dass ein für die beabsichtigte Verkaufsfläche ausreichendes Nachfragepotenzial allein innerhalb der Gemeinde Groß Kreuz/Havel besteht, wäre die Planung mit Z 2.12 LEP HR vereinbar.“

Die Gemeinde Groß Kreuz (Havel) erfüllt mit der Planung die Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Dies wird wie folgt begründet:

Für die Gemeinde Groß Kreuz (Havel) liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom 09. Juni 2022 vor.

Das Plangebiet liegt im etablierten Nahversorgungszentrum des Ortsteiles Jeserig. Ein Siedlungszusammenhang innerhalb des Ortsteiles wird durch in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne hergestellt. Auf dem Flurstück 62 soll eine Physiotherapiepraxis entstehen und das Flurstück 58 soll zu Wohnbauland entwickelt werden.

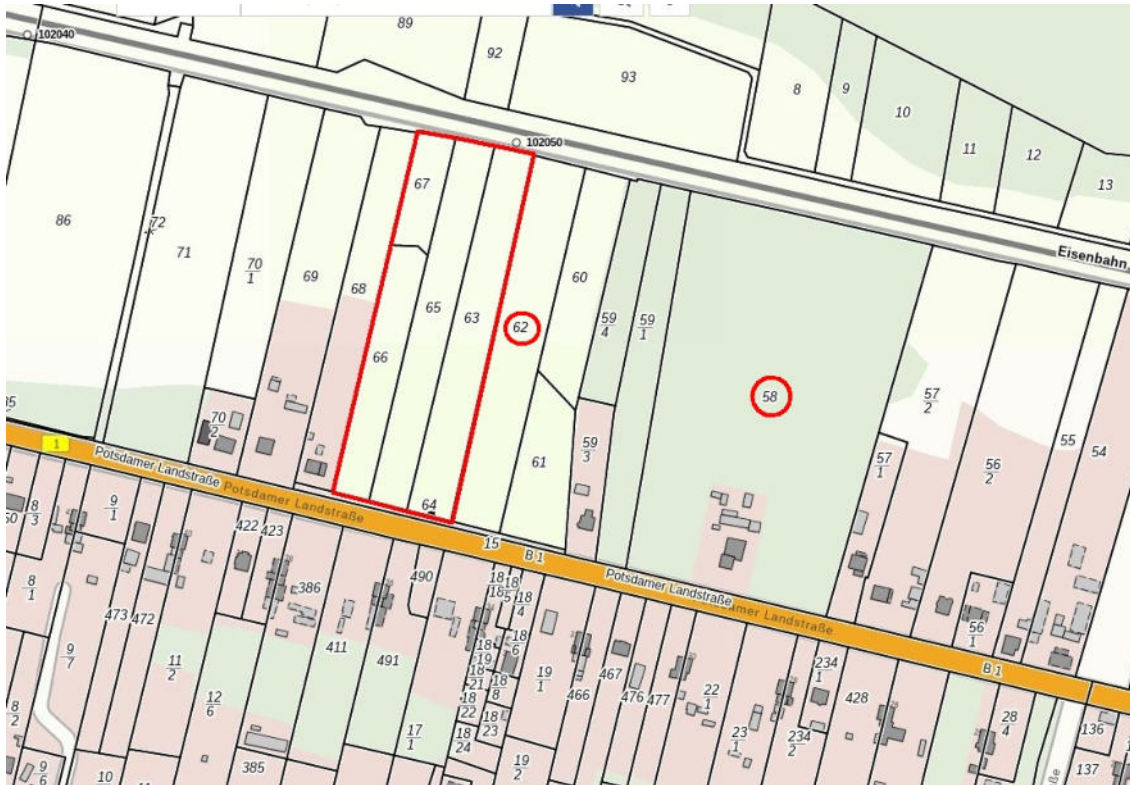


Abb. 2: Übersichtskarte mit Darstellung und Lage des Geltungsbereich und der angrenzenden Flurstücke, ohne Maßstab

Quelle: WebAtlas DE vom 18.04.2023, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Zur Überprüfung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurde ein Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens im Plangebiet durch Dr. Lademann & Partner vom 06.06.2023 erarbeitet.

Dieses Gutachten wurde bezugnehmend auf die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 17.08.2023 fortgeschrieben und angepasst. Der Endbericht von Dr. Lademann & Partner ist vom 20.11.2023.

Hieraus folgend wurde in den textlichen Festsetzungen die Sortimentsstruktur gemäß festgesetzte „Sortimentsliste Groß Kreuz (Havel)“ 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 und den weiteren Ladenflächen der Nahversorgung dienend das Planvorhaben grundsätzlich konform mit den Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Groß Kreuz (Havel).

Bewertung des Kongruenz- und Konzentrationsgebotes

„Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gemäß LEP HR 2019 gerecht. Es bietet auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente an und wird einen erheblichen Teil seines Vorhabenumsatzes mit Verbrauchern aus dem Gemeindegebiet von Groß Kreuz (Havel) erwirtschaften. Wesentliche Kaufkraftabzüge aus anderen Gemeinden/ Zentralen Orten wird es somit nicht auslösen.“

Zudem lässt sich das Vorhaben (unabhängig vom Untersuchungsszenario) über das örtliche Nachfragepotenzial tragen, ohne in einem solchen Umfang Kaufkraft zu binden, dass die Entwicklungsperspektiven des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an anderer Stelle im Gemeindegebiet erheblich eingeschränkt werden. Eine Überschreitung der von der Landesplanung festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze für großflächige Einzelhandelsvorhaben außerhalb zentraler Orte halten Dr. Lademann & Partner im Hinblick auf die Ausnahmeregelung gemäß Plansatz 2.12 Abschnitt 1 LEP HR deshalb für raumordnerisch vertretbar.“

(Zitat aus Verträglichkeitsgutachten, Dr. Lademann & Partner, Stand 20.11.2023, S. 66, Anlage 1)

Bewertung des Beeinträchtigungsverbots

„Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann sowohl bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel als auch bezogen auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.“

(Zitat aus Verträglichkeitsgutachten, Dr. Lademann & Partner, Stand 20.11.2023, S. 78, 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 20.11.2023, S. 79, Anlage 1)

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Planung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² + weitere Ladenflächen mit einer Verkaufsfläche von ca. 1190 m² der Nahversorgung dienend 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 09.Juni 2022 und befindet sich derzeit in Auswertung. Nach dem derzeitigen Planungsstand des Regionalplanentwurfes trifft dieser keine Festlegungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

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 Gemeinde Groß Kreuz (Havel) hier nur der Ortsteil Groß Kreuz als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen
Der Gutachter sieht die Funktionsfähigkeit des Ortskerns Groß Kreuz durch das Plangebiet nicht bedroht.

(siehe Anlage 1, Verträglichkeitsgutachten Dr. Lademann & Partner vom 20.11.2023)

Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 19.07.2023 stehen der Planung keine regionalplanerischen Belange entgegen.

1.5.5 Landschaftsplanerische Aspekte

Zum Flächennutzungsplan wurde eine Landschaftspflegerische Integrationskarte Stand 03/2013 erstellt.

Für das Plangebiet werden hier keine Festlegungen getroffen. Oberhalb der Bahnlinie kreuzt der Geschützte Landschaftsbestandteil GLB Götzer See an, der im Europäischen Schutzgebiet (Natura 2000) SPA Mittlere Havelniederung liegt.

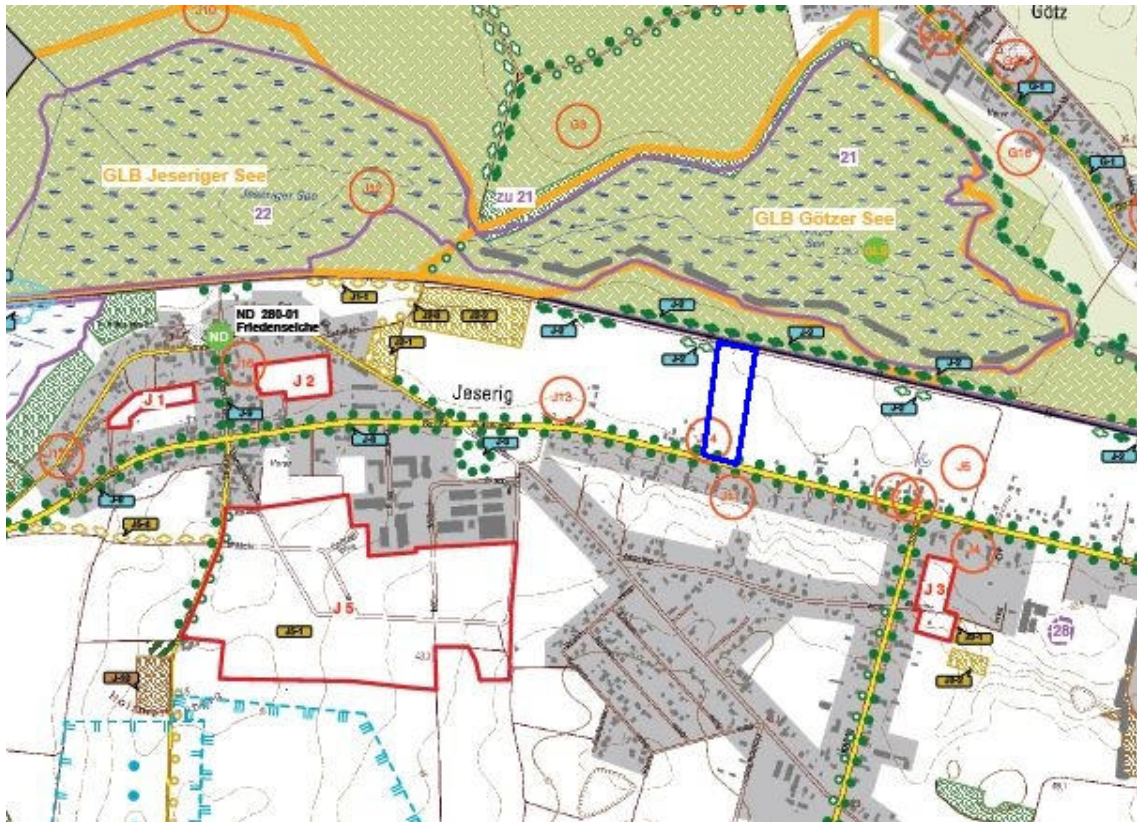


Abb. 3: Lage des Plangebietes blau umrandet innerhalb der Gemeinde Groß Kreuz (Havel), Grundlage Landschaftspflegerische Integrationskarte zum Flächennutzungsplan Stand 03/2013

1.5.6 Einzelhandelskonzept

Für die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Stand 09. Juni 2022, vor.

Das Plangebiet liegt im etabliertem Nahversorgungszentrum des Ortsteiles Jeserig. Das wird gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Groß Kreutz (Havel) wie folgt definiert:

- *„Lebensmittelmarkt als strukturbildender Betrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m², weiterhin im Umfeld mehrere Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf (z.B. Bäcker, Metzger, Obst- und Gemüsegeschäft, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Blumengeschäft) und / oder haushaltsorientierte Dienstleistungsbetriebe (z.B. Post, Friseur, Servicestelle einer Bank) und / oder Gesundheitsdienstleistungen (z.B. Ärzte, Krankengymnastik) und / oder Gastronomiebetriebe.*
- *Verkaufsflächendimensionierung in Abstimmung mit dem eigenständigen Nahversorgungspotenzial für das westliche Gemeindegebiet von Groß Kreutz*
- *Angebotsausrichtung: Anbieter mit Schwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevante Sortimente nur als Ergänzungssortiment*
- *städtebaulich integrierte Lage und über den ÖPNV gut erschlossen.“*

(Zitat aus: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Groß Kreutz, Stand 09. Juni 2022, S. 45)

Für die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes (Vollsortimenter) und weitere Ladenflächen wurde ein Verträglichkeitsgutachten zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch Dr. Lademann & Partner mit Stand 20.11.2023 (siehe Anlage 1) erarbeitet.

Die zusammenfassende Bewertung des Vorhabens wird wie folgt zitiert:

„Auf einem derzeit noch unbebauten Grundstück im westlichen Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) (OT Jeserig) besteht die Planung zur Neuentwicklung eines Nahversorgungszentrums. Als Magnetbetrieb des Zentrums soll ein Edeka-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.500 qm neu angesiedelt werden. Ergänzend dazu ist die Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Fachmarkts unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit sowie die Etablierung von kleineren Anbietern nahversorgungsrelevanter Sortimente (z.B. Bäcker) oder Dienstleistern vorgesehen.

Da hinsichtlich der Belegung der über den Edeka-Markt hinausgehenden Flächen derzeit noch keine konkreten Handelskonzepte bzw. Mieter feststehen, liegen der Verträglichkeitsuntersuchung zwei unterschiedliche Szenarien zugrunde. Diese stellen sich wie folgt dar:

- *Szenario 1: Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von 1.500 qm, ergänzt um einen Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 750 qm sowie kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 440 qm Verkaufsfläche.*
- *Szenario 2: Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von 1.500 qm, ergänzt um einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 750 qm sowie kleinteiligen*

nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 440 qm Verkaufsfläche.

Die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens wird sich somit (im worst-case) in beiden Szenarien auf insgesamt rd. 2.700 qm belaufen. Da derzeit offen ist, wie die Firma Edeka nach der Vorhabenrealisierung mit ihrem bestehenden Markt im Ortskern von Groß Kreutz (Havel) umgehen wird, haben Dr. Lademann & Partner (auch im Sinne des worst-case-Ansatzes) unterstellt, dass es sich auch bei der „gesetzten“ Vorhabenkomponente Edeka um eine vollständige Neuansiedlung handelt, womit die Gesamtverkaufsfläche vollumfänglich in die Prüfung einzustellen war.

Das Planvorhaben soll über die Neuaufstellung eines Bebauungsplans realisiert werden und 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:

Da sich der Vorhabenstandort in verkehrsgünstiger Lage im westlichen Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) befindet, ist er für einen großen Teil der dort lebenden Bevölkerung verkehrlich sehr gut zu erreichen. Die Umsetzung des Vorhabens wird somit zu einer Schließung der im westlichen Gemeindegebiet von Groß Kreutz Versorgungslücke führen und ist deshalb auch ein ausdrückliches Ziel des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Groß Kreutz (Havel).

Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst neben dem gesamten Gebiet der wachsenden Gemeinde Groß Kreutz (Havel) auch gut an den Planstandort angebundene Ortsteile der benachbarten Städte Brandenburg an der Havel und Werder (Havel) sowie einige der nördlich der BAB 2 gelegenen Ortsteile der Gemeinde Kloster Lehnin. Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens beträgt im Jahr 2025 etwa 13.700 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial wird bis zum Jahr der Marktwirksamkeit auf rd. 51,7 Mio. € anwachsen, wovon rd. 45,5 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel sowie weitere rd. 6,3 Mio. € auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren entfallen werden.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.600 qm wird innerhalb des Einzugsgebiets ein Umsatz von rd. 18,1 Mio. € generiert. Während die deutlich unterdurchschnittliche nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte auf erhebliche Entwicklungspotenziale für den örtlichen Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs schließen lässt, weist die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von weit unter 100 % auf bestehende Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets (bzw. des Gemeindegebiets von Groß Kreutz (Havel)) hin, die noch dadurch verstärkt werden, dass sich mit dem Fehlen eines leistungsfähig aufgestellten Vollsortimenters (sowie zusätzlich eines Drogeriefachmarkts) ein erhebliches qualitatives Versorgungsdefizit in der örtlichen Nahversorgungsstruktur einstellt. Das Vorhaben wird in der Lage sein, dieses Defizit abzubauen 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 und Drogeriemärkte).

Nach den Modellrechnungen ist für die beiden Untersuchungsszenarien im worst-case von folgenden Umsatzvolumina auszugehen:

- Für das Vorhabenszenario 1 ist von einem Umsatzvolumen in Höhe von rd. 11,7 Mio. € sowie einem Marktanteil von insgesamt rd. 12 % auszugehen. Der umsatzseitige Schwerpunkt entfällt auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel (rd. 8,1 Mio. €), der höchste Marktanteil wird mit rd. 50 % hingegen im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel und in der Zone 1 erreicht.
- Für das Vorhabenszenario 2 ist von einem Umsatzvolumen in Höhe von rd. 9,4 Mio. € sowie einem Marktanteil von insgesamt rd. 9 % auszugehen. Der umsatzseitige Schwerpunkt entfällt in diesem Szenario noch deutlicher auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel (rd. 8,8 Mio. €), wobei in diesem Segment auch der höchste Marktanteil (rd. 22 % in der Zone 1) erreicht werden kann.

Die Umsatzumverteilungsquoten durch das Vorhaben erreichen nach den worst-case-Prognosen von Dr. Lademann & Partner die nachfolgend dargestellten Werte. Dabei ist zu beachten, dass sich die ermittelten Umsatzrückgänge in unterschiedlichem Maße auf die untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets auswirken, wobei nur die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung relevant sind und zu berücksichtigen ist, dass es im Zuge der Vorhabenrealisierung auch zu signifikanten Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets kommen wird:

- Bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel wurde eine Umsatzumverteilungsquote innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt rd. 22,3 % (Szenario 1) bzw. rd. 24 % (Szenario 2) ermittelt.
- Mit einem prognostizierten Umsatzrückgang von rd. 25 % bzw. rd. 27 % wird der Ortskern von Groß Kreutz am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich hier ein Edeka-Markt befindet, der einen wesentlichen Teil seiner Umsätze an den vertriebsliniengleichen, aber deutlich besser aufgestellten Edeka-Markt am Planstandort wird „abgeben“ müssen. Wenngleich nicht auszuschließen ist, dass die Firma Edeka ihren Bestandsmarkt im Ortskern vorhabeninduziert aufgeben wird, würde der Ortskern seine Nahversorgungsfunktion für das östliche Gemeindegebiet in diesem Zusammenhang nicht verlieren.

Die beiden Lebensmitteldiscounter Netto und Norma weisen nur geringfügige Angebots- und Zielgruppenüberschneidungen mit dem geplanten Edeka-Vollversorger auf und würden von den im Zuge der Betriebsaufgabe des Edeka-Bestandsmarkts „frei“ werden Umsatzpotenzialen ebenfalls in gewissem Maße profitieren können. Sie würden dem Ortskern von Groß Kreutz somit erhalten bleiben und die verbrauchernahe Versorgung im östlichen Gemeindegebiet weiterhin absichern. Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner wäre eine mögliche Betriebsaufgabe des Edeka-Markts im Interesse einer flächendeckenden verbrauchernahen Versorgung somit hinnehmbar. Die mit der Vorhabenrealisierung einhergehende räumliche Optimierung des örtlichen Nahversorgungsangebots ist ein im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) verankertes Ziel der Stadtentwicklung.

- *Bezogen auf die untersuchten Standortlagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (untersucht wurden hier nur die Auswirkungen auf die typgleichen/typähnlichen Vollsortimenter) belaufen sich die Umsatzumverteilungswirkungen im worst-case auf im Schnitt rd. 5,4 % und fallen damit deutlich geringer aus als im Einzugsgebiet. Die höchsten Umsatzrückgänge sind für das Brandenburger EKZ Wust (Kaufland SB-Warenhaus) zu erwarten, welches allerdings keinen schützenswerten Standort im Sinne der Raumordnung darstellt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf diesen autokundenorientierten Versorgungsstandort bleiben ohne städtebauliche oder raumordnerische Relevanz. An den weiteren untersuchten Standortlagen fallen die Umsatzrückgänge wesentlich geringer aus. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen in negative städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung kann somit auch für die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ausgeschlossen werden.*
- *Bezogen auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel wurde für das Szenario 1 (potenzielle Ansiedlung eines Drogeriemarkts) eine Umsatzumverteilungsquote innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt rd. 46 % ermittelt. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass innerhalb des Einzugsgebiets derzeit kein vergleichbarer Drogeriefachmarkt ansässig ist, welcher mit dem anzusiedelnden Rossmann-Drogeriemarkt in einen direkten Wettbewerb treten würde:*
- *Die Umsatzrückgänge betreffen somit nur die Randsortimente der Lebensmittelmärkte und kleinere Fachanbieter. Von einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung innerhalb des Einzugsgebiets ist nicht auszugehen. Im Gegenteil: Die Ansiedlung eines leistungsfähigen Drogeriemarkts würde eine bestehende Versorgungslücke innerhalb des Einzugsgebiets schließen und die Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets reduzieren.*
- *Von diesen vorhabeninduzierten Kaufkraftrückholeffekten werden verschiedene Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets (untersucht wurden hier nur die Auswirkungen auf die spezialisierten Drogeriefachmärkte) in Form von Umsatzrückgängen betroffen sein. Zu den am stärksten betroffenen Standorten zählen das EKZ Wust (Randsortiment Kaufland), welches aufgrund des fehlenden städtebaulichen/raumordnerischen Schutzanspruchs aber nicht bewertungsrelevant ist, sowie die Werderaner B-Zentren "Am Strengfeld" und „Havelauen“. Beide Standortbereiche kennzeichnen sich durch ein sehr breit aufgestelltes Nahversorgungsangebot, wodurch die Drogeriemärkte in erheblichem Maße von Verbundeffekten profitieren. Für das tendenziell noch etwas stärker betroffene B-Zentrum „Am Strengfeld“ ist zudem festzuhalten, dass die (sehr unwahrscheinliche) Betriebsaufgabe einer der beiden dort ansässigen Drogeriemärkte zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses zentralen Versorgungsbereichs führen würde. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen in negative städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen im Sinne*

einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung kann für die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets auch bezogen auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel vollständig ausgeschlossen werden.

Die am Planstandort anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebe werden auf mindestens 90 % ihrer Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten und sind damit ganz überwiegend auf die Nahversorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichtet. Das Vorhaben lässt sich über das örtliche Nachfragepotenzial vollständig tragen, ist somit nicht von Nachfragezuflüssen aus angrenzenden Kommunen abhängig und bindet zugleich auch nicht in einem solchen Umfang Kaufkraft, dass die Entwicklungsperspektiven des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an anderer Stelle im Gemeindegebiet (grundfunktionaler Schwerpunkt im Ortsteil Groß Kreutz) erheblich eingeschränkt werden. Dr. Lademann & Partner halten eine Überschreitung der von der Landesplanung festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Orte somit für raumordnerisch vertretbar.

Zudem wird das Vorhaben den deutlich überwiegenden Teil seines Umsatzes mit Kunden aus dem Gemeindegebiet von Groß Kreutz (Havel) erwirtschaften und nicht von signifikanten Kaufkraftabzügen aus angrenzenden Gebieten abhängig sein. Es wird insbesondere auch keine Kaufkraftabzüge aus benachbarten zentralen Orte auslösen und kann damit insgesamt sowohl dem Kongruenz- als auch dem Konzentrationsgebot gerecht werden.

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die bereits durch das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept forcierte Entwicklung eines Nahversorgungszentrums, womit am Vorhabenstandort im Ortsteil Jeserig ein zentraler Versorgungsbereich entstehen wird. Mit dem Integrationsgebot gemäß Plansatz 2.12 LEP HR ist das Vorhaben somit ebenfalls vollständig vereinbar.“

(Zitat aus Verträglichkeitsgutachten Dr. Lademann & Partner vom 20.11.2023 S. 81-85, Anlage 1)

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Nutzung

Das Planungsgebiet insgesamt ist unversiegelt und derzeit eine Ackerbrache.

Die Potsdamer Landstraße (B1), von der das Plangebiet erschlossen wird, grenzt direkt an.

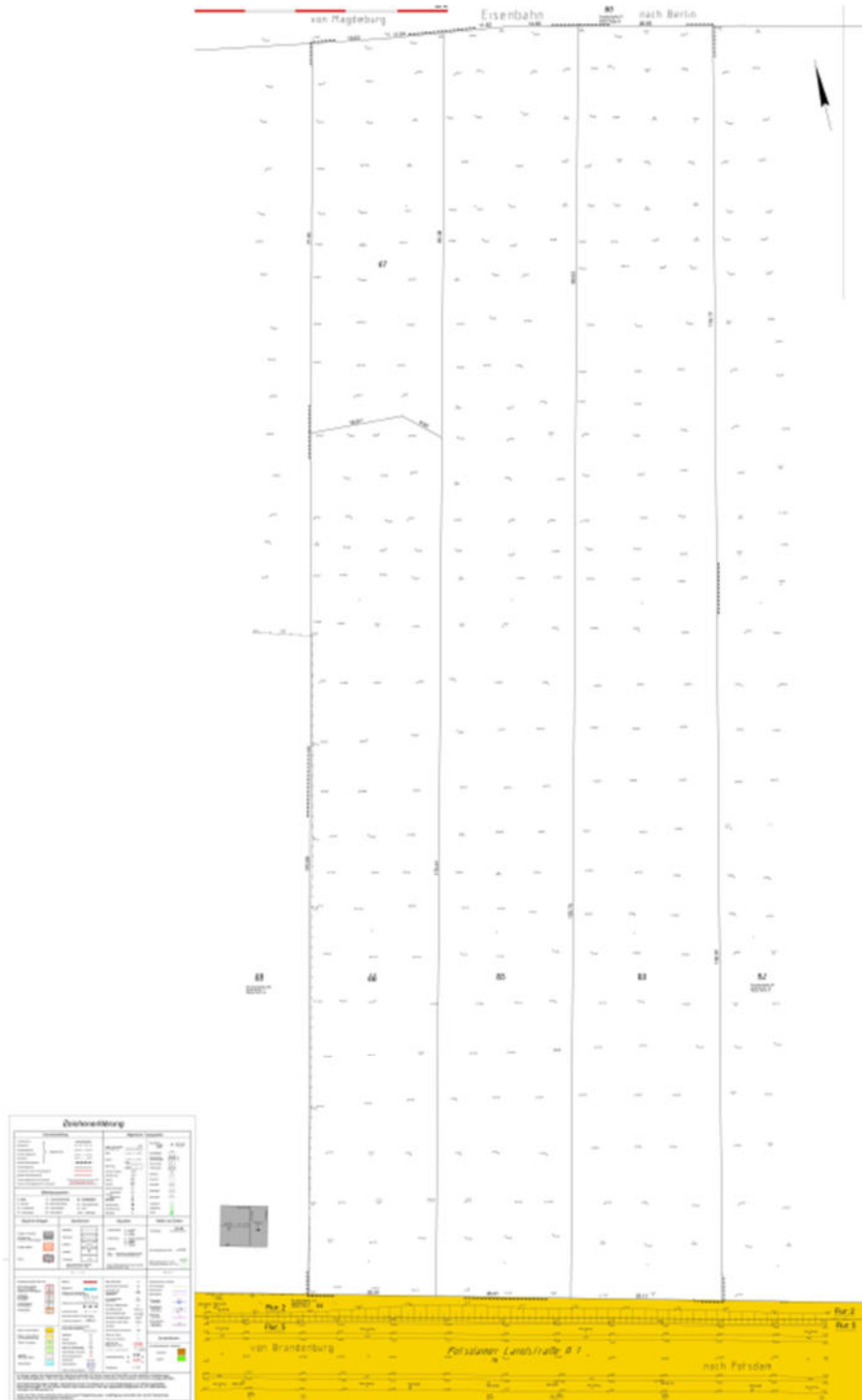


Abb. 5: Vermessener Lageplan, Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl. -Ing. Thomas Stein, Stand 01. März 2023

3.2 Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet, hier Fläche des Sondergebietes ist derzeit das Bodendenkmal

BD Nr. 31184 Siedlung des slawischen Mittelalters.

registriert. Es erfolgte eine nachrichtliche Übernahme im B-Plan.

Der Vorhabenträger ist gemäß § 9 (1) Nr. 2 BbgDSchG verpflichtet, eine denkmalrechtliche Erlaubnis entsprechend § 19 (1) BbgDSchG mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des LK Potsdam-Mittelmark zu beantragen.

Für eine erforderliche archäologische Bestandsanalyse wurde mit AZ. 71303-23-40 v. 20.12.2023 die Denkmalrechtliche Erlaubnis durch den LK Potsdam-Mittelmark erteilt.

Diese Bestandsanalyse wird im I. Quartal 2024 durchgeführt. Die Ergebnisse fließen vor Sitzungsschluss in den Bebauungsplan ein.

In jedem Falle sind die allgemeinen gesetzlichen Forderungen nach § 11 und 12 BbgDSchG zur Anzeigepflicht, unveränderter Zustandserhaltung einer Fundstelle und Abgabe von kulturhistorischem Fundmaterial zu beachten und einzuhalten.

Auf der Planzeichnung wurde im Punkt 1 der Hinweise auf die Pflicht zum Antrag einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9, § 19 Abs. 1 bzw. § 20 BbgDSchG aufmerksam gemacht.

Weitere Hinweise zum Verhalten während der Baumaßnahme außerhalb der Flächen des Bodendenkmals wurden ergänzt.

3.3 Verkehr

An das regionale Verkehrsnetz ist das Plangebiet durch die Potsdamer Landstraße (Bundesstraße 1) angeschlossen. Der Rad- und Fußverkehr wird entlang der Potsdamer Landstraße auf dem vorhandenen beidseitigen straßenbegleitenden Gehweg als gemeinsamer Geh- und Radweg geführt.

In direkter Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere Bushaltestellen sowie eine Bahnhaltestelle, durch die das Plangebiet an das ÖPNV-Netz angebunden ist.

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 22.03.2023 eine geologische Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Inhalte werden nachfolgend zusammengefasst.

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum der Zauche im Bereich der Havelniederungen. In Auswertung des geologischen Kartenmaterials sind Ablagerungen der Urstromtäler im Übergang zu Moorbildungen der Havelniederung als Produkt der letzten Innlandsvereisung, der Weichsel-Kaltzeit, kartiert. Die Geländehöhe beträgt an den Sondierpunkten etwa 31,7 ... 30,7 m ü. NHN. Das Gelände fällt ab der Potsdamer

Landstraße Richtung Norden um etwa 1 m. In Auswertung der durchgeführten Baugrunderkundungen und Sichtung von Archivunterlagen kann der Standort als bedingt tragfähig eingestuft werden.

Unter einer Oberbodenschicht in einer Stärke von 0,30 ... 0,50 m (Ackerkrume, $V_{GI} = 1,8\%$), stehen überwiegend enggestufte Sande in mitteldichter, partiell aber nur lockerer Lagerung bis zur Endteufe von 8,00 m an. Partiiell wurden Schichten / Linsen aus Sanden mit humosen Beimengungen (Torfschlieren) in unterschiedlichen Tiefen und Schichtstärken angetroffen. Diese weisen ebenfalls meist nur eine lockere Lagerung auf. Grundwasser wurde in einer Tiefe von 1,58 ... 2,48 m (entspricht 28,66 ... 29,25 m ü. NHN) angeschnitten, Schichtenwasser ist nicht zu verzeichnen.

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

Schichten	Bezeichnung	Mächtigkeit/ Stärke
I	Oberboden	0,30 m – 0,50 m
II	Sande (Feinsande, Mittelsande, Grobsande)	7,50 m

Die vor allem im Bereich des Marktgebäudes anstehenden locker gelagerten Sande sind tiefenwirksam nachzuverdichten. Ohne Nachverdichtung sind die Fundamente auf Grundbruch nach DIN 4017 und Setzung nach DIN 4019 nachzuweisen. Für die Gründung der Zufahrten und Parkflächen wird eine oberflächige Nachverdichtung des Planums erforderlich.

3.6 Altlasten

Für die Grundstücke im Plangebiet liegen zurzeit keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastverdachtsflächen vor. Sie sind gemäß dem Schreiben v. 13.09.2021 LK Potsdam-Mittelmark, Untere Bodenschutzbehörde nicht im Altlastenkataster erfasst.

3.7 Kampfmittel

Die Grundstücksüberprüfung des Zentraldienstes der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 17.09.2021 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 Groß Kreutz (Havel) seit dem Jahr 2017 mit einem jährlichen Zuwachs von rd. + 1,4 % sehr positiv. Damit ist die Gemeinde dem allgemeinen Wachstumstrend im Landkreis Potsdam- Mittelmarkt sowie dem Bundesland Brandenburg insgesamt gefolgt, wobei sich dieser in Groß Kreutz (Havel) aber deutlich überdurchschnittlich niedergeschlagen hat. Ein Blick auf die jüngsten Bevölkerungsentwicklungen in den umliegenden Kommunen verdeutlicht die Wachstumstendenzen im Berliner „Speckgürtel“, die u.a. auf eine anhaltende Stadt-Umland-Wanderung (Suburbanisierung) zurückzuführen sind, ebenfalls.

Insgesamt lebten in Groß Kreutz (Havel) Anfang 2022 rd. 8.860 Einwohner. Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Groß Kreutz (Havel) kann in Anlehnung an die Bevölkerungsvorausschätzung des Landesamts für Bauen und Verkehr, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren positiv entwickeln werden. Im Jahr 2025 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in der Stadt Groß Kreutz (Havel) daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von rd. 9.140 Einwohnern.“

(Zitat aus Verträglichkeitsgutachten vom 20.11.2023, S. 15, Anlage 1)

3.9 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Einzugsgebietes liegen eine städtische Grundschule, eine Kita und die Gemeindeverwaltung Groß Kreutz (Havel). Weiterhin ist eine Feuerwehr 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.

4.2 Planungsgrundlagen

Die Planungsgrundlage für die erste Eingriffs-Ausgleichbilanz bildet die technische Planung für den Neubau eines Verbrauchermarktes mit Stand April 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 bzw. nach §18-20 NatSchAG M-V unterliegen.

- **Aktuelle Flächennutzung und Vegetationsstruktur**

Der Bereich des Vorhabens ist geprägt durch Ackerflächen, die durch Straßen und einem Bahndamm eingerahmt werden. Im Plangebiet befindet sich kein Baum- und Gehölzbestand. Das Baufeld ist unbebaut und kann über eine befestigte Zufahrt von der Bundesstraße aus erreicht werden. In der Umgebung befindet sich Wohnbebauung und gemischte Bebauung sowie weitere Ackerflächen.

Auf das Schutzgut „Biotop / 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 konnten in der Saison 2022 Nachweise von siedlungstypischen Vogelarten erbracht werden. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches konnte sowohl in der Saison 2022 wie auch im Frühjahr 2023 der Reviernachweis für die Feldlerche 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 abzuschleppen 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 Rasenflächen 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 April 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		
	Bau - Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	Anlage - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	Betrieb - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Vollständiger Funktionsverlust / Teilweiser Funktionsverlust	---	Eingriff ist gegeben!	---
Überprägung / Veränderung der ursprünglichen Standortverhältnisse / Einschränkung der Bodenfunktionen	---	Eingriff ist gegeben!	---

<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 13.614 m² mit einer GRZ von 0,8 herangezogen. Daraus ergibt sich eine maximale rechtlich zulässige Versiegelung von 10.891 m².

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		
	Bau	Anlage	Betrieb
	<ul style="list-style-type: none"> - Baustellen-einrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe 	<ul style="list-style-type: none"> - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Reduzierung der Grundwasserneubildung	---	---	---
Störung der Grundwasserhältnisse (Quantität, Dynamik u. Qualität)	---	---	---
Veränderung grundwasserqualitäts-relevanter Schutzwirkungen	---	---	---
Qualitätsbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag	---	---	---
<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		
	Bau – Baustelleneinrichtung, – Baubetrieb, – Emissionen, – Erdarbeiten, – Entwässerungen, – Baubehelfe	Anlage - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	Betrieb - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Beseitigung von Oberflächengewässern / Beeinträchtigung der Gewässerstruktur	---	---	---
Einschränkung der Retentionsfunktion in Gewässerniederungen	---	---	---
Störung der Abfluss- und Strömungsverhältnisse	---	---	---
Qualitätsbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag	---	---	---
<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 und
- Beeinträchtigung der Luftqualität und Schadstoffeintrag.

Tabelle 4: Konfliktanalyse – Klima und Luft

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	<ul style="list-style-type: none"> - Baustellen-einrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe 	<ul style="list-style-type: none"> - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungs-anlagen, - technische Einrichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Verlust / (grundlegende) Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse, Verlust / Einschränkung der Ausgleichsfunktionen	---	---	---
Beeinträchtigung des Luftaustausches	---	---	---
Schadstoffeintrag	---	---	---
<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 Biotop / Pflanzen und Tiere

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

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

Tabelle 5: Konfliktanalyse – Biotop / Pflanzen und Tiere

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau - Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	Anlage - Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	Betrieb - Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Lebensraumverlust / Beeinträchtigung von Biotopen	---	Eingriff ist gegeben!	---
Verlust von Einzelbäumen	---	---	---
Beeinträchtigung von Einzelbäumen	---	---	---
Beeinträchtigung von Populationen u. Biotopen durch Veränderung der Standortverhältnisse	---	---	---
Zerschneidung von Lebensräumen u. funktionalen Beziehungen	---	---	---
Unfalltod von Tieren	---	---	---
Gefährdung / Störung von Tieren (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 Verkehrsflächen werden ca. 10.891 m² 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		
	Bau	Anlage	Betrieb
	- Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Verlust erlebniswirksamer Landschaftselemente	---	---	---
Visuelle Störung und Überprägung des Landschaftserlebens	---	Eingriff ist gegeben!	---
Akustische und sonstige Beeinträchtigung des Landschaftserlebens	---	---	---
Zerschneidung und Beeinträchtigung der Zugänglichkeit	---	---	---
<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 Landschaftspflegerische Maßnahmen

4.7.1 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 werten als Strukturelemente das Landschaftsbild auf.

4.7.2 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.

4.7.3 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. Hinter dem geplanten Marktgebäude soll eine mindestens 5 m breite und ca. 80 m lange Feldgehölzhecke angelegt werden. Ebenso soll entlang der Bahntrasse an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze auf 5 m Breite und 80 m Länge eine Feldgehölzhecke gepflanzt werden. Die verbleibenden Freiflächen sollen dauerhaft als Freifläche für Bodenbrüter erhalten bleiben. Dafür ist eine jährliche Mahd nach dem 15. Juli einzuplanen. Es können somit 6.663 m² dauerhaft extensiviert werden. Damit werden gemäß der Regelung HVE 3.332 m² Neuversiegelung kompensiert.

Weitere erforderliche Kompensationsmaßnahmen zur Kompensation der verbleibenden 7.559 m² sollen durch dauerhafte Extensivierungen von Ackerflächen erfolgen.

Bezeichnung der Baumaßnahme: Neubau eines Verbrauchermarktes in Groß Kreuzz	MASSNAHMEN- BLATT	Maßnahmen-Nr. Maßnahmenplan Lage der Maßnahme: Gemarkung Brandenburg a.d.H. Flur 138 Flst. 59/5
Kurzbezeichnung der Maßnahme: Umwandlung von Acker in Extensivgrünland		
KONFLIKT / BEEINTRÄCHTIGUNG:		
Konfliktumfang Biotop: Konfliktumfang Boden:		
MASSNAHME		
Begründung/ Zielsetzung: Durch die Umwandlung von bisher intensiv genutzten Ackerflächen in Extensivgrünland sollen wertvolle Tier- und pflanzenlebensräume wildlebender und wildwachsender Arten geschaffen und die Biotop- sowie die Bodenfunktion auf den Maßnahmenflächen aufgewertet werden.		
Maßnahmenbeschreibung: Die Maßnahmenfläche liegt in der Gemarkung Brandenburg a.d.H. Die derzeitige Nutzung ist Intensivacker. Dieses soll in extensives Grünland überführt werden. Dazu wird nach einer vorbereitenden Bodenbearbeitung Regiosaatgut eingesät und angewalzt. Im Vordergrund steht die Entwicklung floristisch artenreicher Wiesengesellschaften, zur Förderung der Brutflächen und des Nahrungsangebotes für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Die Wiesen sind extensiv zu bewirtschaften, das heißt: <ul style="list-style-type: none"> -völliger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, -völliger Verzicht auf Düngung, -kein Umbruch, keine Neuansaat oder Nachsaat. 		
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept / Kontrollen: Nach einer Fertigstellungsmahd mit ein bis zwei Schnitten in den ersten Jahren zur Aushagerung wird erfolgsabhängig und angepasst an den vorhandenen Aufwuchs nur noch eine ein- bis max. zweischürige jährliche Mahd mit oder ohne schwacher Nachweide durchgeführt. Die erste Mahd erfolgt frühestens ab Ende Juni, ein evtl. erforderlicher zweiter Schnitt ab Mitte September. Anfallendes Mahdgut wird je nach Entwicklungs- bzw. Aushagerungszustand der Fläche entfernt. In Trockenjahren wird die Fläche bei schütterem Bewuchs ggf. nur gemulcht.		

Zeitpunkt der Durchführung			
<input type="checkbox"/> vor Baubeginn	<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input type="checkbox"/> während der Bauzeit	<input checked="" type="checkbox"/> nach Fertigstellung des Bauvorhabens
BEEINTRÄCHTIGUNG	<input type="checkbox"/> vermieden		<input type="checkbox"/> vermindert
	<input type="checkbox"/> ausgeglichen	<input type="checkbox"/> ausgeglichen i.V.m.	<input type="checkbox"/> nicht ausgleichbar
	<input checked="" type="checkbox"/> ersetzbar	<input type="checkbox"/> ersetzbar i.V.m. Maßn.-Nr.	<input type="checkbox"/> nicht ersetzbar
BETROFFENE GRUNDFLÄCHEN UND VORGESEHENE REGELUNGEN			
<input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer: Hr. Prof. Dr. Endres	
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer: Hr. Prof. Dr. Endres	
<input type="checkbox"/> Vorübergehende Flächeninanspruchnahme			
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich			
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsbeschränkung		Künftiger Unterhaltungspflichtiger:	
<input checked="" type="checkbox"/> Flächengröße der Maßnahme 15.118 m ²		Gemeinschaft für Ersatzmaßnahmen e.G.	
Lageplan			

Detailplan:



Zur Begrünung des Parkplatzes sind mindestens 20 Stk. großkronige Laubbäume vorzusehen. Mit der Baumpflanzung kann die Wirkung der großvolumigen Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild weichgezeichnet werden.

4.7.4 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 Anwuchsphase 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 m² untereinander versetzt.

Pflanzenliste

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i> s.l.	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Gemeiner Faulbaum
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Apfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i> 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 Artenkulisse 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

Arten- gruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plangebiet	Vorhabenbedingte Betroffenheit/vertiefende Betrachtung erforderlich?
Flora Farn und Blütenpflanzen			
-	Diverse Lebensräume	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein

Arten- gruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plangebiet	Vorhabenbedingte Betroffenheit/vertiefende Betrachtung erforderlich?
Amphibien			
	Gewässerstrukturen jeglicher Art; Winterlebensräume	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
Reptilien			
Zaun- eidechse (<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.	ja
Säugetiere			
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 in stehenden 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 Einzelexemplare, Rudel überwiegend in ruhigen störungsarmen Wald- und Heidegebieten	Das Plangebiet befindet sich zwar innerhalb des Verbreitungsgebiets des Wolfs in Brandenburg; im Geltungsbereich und dessen Umgebung sind keine reproduzierenden Vorkommen zu erwarten	nein
Fledermäus e (<i>Microchiroptera</i>)	Gebäudeteile, Dachräume, Keller, Höhlen, Spalten; alter Baumbestand mit Höhlungen	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
Fische und Rundmäuler			
	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
Mollusken			
	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
Insekten			
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
Vögel			

Arten- gruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plangebiet	Vorhabenbedingte Betroffenheit/vertiefende Betrachtung erforderlich?
	Alle Lebensraumtypen werden von Vögeln besiedelt; die Arten sind sehr spezifisch an unterschiedliche Habitatstrukturen angepasst	grundsätzliche Habitateignung insbesondere für Freiflächenbewohner	Betrachtung der potenziellen Freiflächenbrüter

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 die Straßenränder und die Saumbereiche am Bahndamm 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 Artenkulisse 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: Kulisse 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 April 2023 eine Brutvogelerfassung.

Auf der Ackerfläche wurde als typischer Feld- bzw. Wiesenvogel, die Feldlerche (*Alauda arvensis*), beobachtet. Es ist hier zweifelsfrei ein Revier anzunehmen. Ein Brutplatz konnte zwar nicht gefunden werden, es konnten aber bei den Kartiergängen im Frühjahr 2022 und 2023 mehrfach Beobachtungen der Feldlerche.

Innerhalb des Artenschutzfachbeitrages erfolgt die Prüfung von Verbotstatbeständen innerhalb ihrer ökologischen Gilden.

Weitere Arten wurden in den angrenzenden Bereichen, vor allem den benachbarten, relativ beruhigten Gehölzflächen festgestellt.

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.

VM 2 temporäre Abgrenzung von sensiblen Flächen

An der nördlichen Baufeldgrenze ist während der Bauphase ein Biotopschutzzaun zu den südlich angrenzenden Flächen zu stellen. Die südlich angrenzenden Flächen sind naturschutzfachliche Ausschlussflächen und von jeglicher Flächeninanspruchnahme auszuschließen.

A 1 Erhalt der potenziellen Reproduktionsflächen für Feldlerchen im nördlichen Geltungsbereich

Die Freiflächen sollen dauerhaft extensiviert und von der Nutzung ausgenommen werden. Die Flächen sollen dauerhaft als Freifläche erhalten werden, dafür ist eine jährliche Mahd nach dem 15. Juli erforderlich. Mit der dauerhaften Extensivierung werden auch Nahrungsflächen für die siedlungsrandbewohnenden Vogelarten entwickelt.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für die Vermeidung von Gefährdungen lokaler Populationen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind notwendig.

A_{CEF} 1 Anlage von potenziellen Bodenbrüterflächen auf Agrarflächen außerhalb des Geltungsbereiches

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind innerhalb der Agrarlandschaft Flächen aus der intensiven Bewirtschaftung zu nehmen. Auf den Flächen sollen durch Extensivierung Habitatstrukturen für Bodenbrüter entwickelt werden. Mit der Aufgabe der intensiven Nutzung entsteht auch eine Vegetationsstruktur, die das Insektenaufkommen steigert und zusätzliche Nahrungsflächen generiert.

In Abstimmung mit dem Flächenanbieter

RENATURIS

Heidchenweg 1

14947 Nuthe-Urstromtal

sollen Flächen in der Umgebung des Geltungsbereiches vertraglich gesichert werden. Die Maßnahmenfläche liegt in der Gemarkung Brandenburg / Havel (Gemarkung Brandenburg a.d.H., Flur 138, FlSt. 59/5. Die derzeitige Nutzung ist Intensivacker. Dieses soll in extensives Grünland überführt werden. Dazu wird nach einer vorbereitenden Bodenbearbeitung Regiosaatgut eingesät und angewalzt. Im Vordergrund steht die Entwicklung floristisch artenreicher Wiesengesellschaften, zur Förderung der Brutflächen und des Nahrungsangebotes für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Die Wiesen sind extensiv zu bewirtschaften, das heißt:

- völliger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel,
- völliger Verzicht auf Düngung,
- kein Umbruch, keine Neuansaat oder Nachsaat.

Es werden insgesamt 15.118 m² Ackerfläche zur dauerhaften Extensivierung vorbereitet. Die Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag geregelt und vor Beginn der Entwicklung des Verbrauchermarktes durchgeführt (**ACEF**).

Der Artenschutzfachbeitrag vom Dezember 2023 ist in der Anlage zu beachten.

6. Bestehende Planungen

6.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (1. Änderung) vom 28.04.2023 vor.

Die zu überplanende Fläche ist dort als „Fläche für Landwirtschaft / Freiflächen“ und als Mischgebietsfläche (straßenbegleitend) ausgewiesen.

Er bedarf für diesen Bereich einer Änderung.

Der Beschluss dazu wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst.

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB).



Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP (1. Änderung) der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) (wirksam seit 28.04.2023), ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches



Abb. 7: Ausschnitt aus der Änderung zum Flächennutzungsplan
Ausweisung Sonderbaufläche SO_E Großflächiger Einzelhandel
(Quelle Ing.- u. Planungsbüro Hirt, April 2024)

6.2 Verbindliche Bauleitplanung

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

- Bebauungsplan nördlich der Potsdamer Landstraße (Mischgebiet)
- Bebauungsplan Wochenendhausgebiet Akazienweg
- Bebauungsplan Wohnbebauung südlich der B1

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 bis zu einer Obergrenze von 440 m² ebenfalls allgemein zulässig:

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

Verkaufsflächen werden für das Einkaufszentrum wie folgt beschränkt:

- ein Lebensmittelverbrauchermarkt bis zu 1500 m² Verkaufsfläche
- ein Fachmarkt mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, bis zu 750 m² Verkaufsfläche
- Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu 440 m² Verkaufsfläche insgesamt

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 (Groß Kreuz (Havel))“ als Randsortimente anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind innerhalb der 10 % uneingeschränkt zulässig.

(Rechtsgrundlage:

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

Durch die alleinige Funktion des Einkaufszentrums mit großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes (Vollsortimenter) und weiteren Ladenflächen (Fachmärkte) 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 1.500 m² + 1190 m² die damit verbundene maximal mögliche Geschossfläche (gemäß § 11 BauNVO) von 1.200 m² deutlich überschreitet.

- Mit der Festsetzung der „Sortimentsliste Groß Kreuz (Havel)“ sowie Festsetzung der Zulässigkeit in diesem Gebiet wurde dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) Rechnung getragen und 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

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 39,50 m (DHHN 2016) eines Gebäudes (Schnittlinie der Außenwand mit OK Dachhaut).

Gebäudetechnische Anlagen (z. B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie 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 der Potsdamer Landstraße getroffen.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,197 je 1,0 m² Sondergebietsfläche begrenzt.

Mit Festsetzung des sogenannten Verkaufsflächenfaktors von 0,197 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 Groß Kreuz (Havel)“

(aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Groß Kreuz (Havel) vom 09.06.2022)

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Zentrenrelevante Sortimente	
Medizinische und Orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren / Büroorganisation	Papierwaren / Büroartikel / Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2) Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3) Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche / Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

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 das Einkaufszentrum erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Überdachte Stellplatzanlagen mit Photovoltaikanlagen gemäß BbgBO sind auch außerhalb der 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 Gewerbetreibenden wird die Möglichkeit gegeben frei über den geeigneten Standort der Werbeanlagen zu entscheiden.

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

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 an der Potsdamer Landstraße ist eine günstige Verkehrserschließung vorhanden.

Die PKW-Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue Zufahrt von der Potsdamer Landstraße aus. Rad- und Fußgängerverkehr können über den unmittelbar am Plangebiet verlaufenden asphaltierten Weg ebenfalls angebunden werden.

Für das Planverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung, Stand 31.03.2023 vom Büro Hoffmann / Leichter Ingenieurgesellschaft erarbeitet, in welchem die verkehrlichen Auswirkungen durch die geplante Nutzung untersucht wurden. (Anlage 2)

Der für das Plangebiet ermittelte Stellplatzbedarf gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) 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:

„Zur Ermittlung des bestehenden Verkehrsaufkommens wurde am 28.02.2023 von 00:00 bis 24:00 Uhr eine Verkehrserhebung am Querschnitt (QS) Potsdamer Landstraße (B1) durchgeführt. Dabei wurden Krad, Pkw und Lieferwagen, Lkw (> 3,5 t) und Busse sowie Lkw mit Anhänger bzw. Sattel-Kfz erfasst. Im Ergebnis wurde für den Bestand auf Höhe des Plangebiets ein durchschnittlicher werktäglicher Verkehr von 7.600 Kfz / 24 h ermittelt.

Das Plangebiet wird ein durchschnittlicher zusätzlicher Quell- und Zielverkehr von insgesamt 2.083 Kfz-Fahrten am Tag ermittelt. Zu beachten ist, dass ein Großteil dieses Verkehrs bereits im bestehenden Verkehrsaufkommen auf der Potsdamer Landstraße enthalten ist. Der vorgesehene Einzelhandel wird nur in geringem Umfang eigenen Verkehr anziehen, sondern durch Mitnahmeeffekte bereits vorhandenen Verkehr auf das eigene Grundstück umleiten. Im Sinne der Betrachtung eines möglichst kritischen Falls wurde dieser schwer zu quantifizierende Effekt in der Untersuchung nicht berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der allgemeinen tageszeitlichen Verteilung werden in der Spitzenstunde am Vormittag insgesamt 172 Kfz-Fahrten / h und für die Spitzenstunde am Nachmittag 236 Kfz-Fahrten / h als Quell- und Zielverkehr des zukünftigen Einzelhandels angesetzt.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung ergibt, dass ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann. Das bedeutet, dass zukünftig auf den umliegenden Straßen sowohl der übergeordnete Verkehr als auch der untergeordnete Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden kann. Zum Erreichen einer ausreichenden Leistungsfähigkeit genügt eine einstreifige Zufahrt. Auf der Potsdamer Landstraße sind keine zusätzlichen Fahrstreifen erforderlich.

Zusammenfassend zeigt die Untersuchung, dass aus verkehrstechnischer Perspektive durch das Bauvorhaben keine wesentlichen Einschränkungen zu erwarten sind. Insgesamt wird zukünftig eine leistungsfähige Erschließung des Plangebietes und ein stabiler Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen gewährleistet.“

(Zitat aus Verkehrsuntersuchung, Hoffmann / Leichter, Stand 31.03.2023, S. 22, Anlage 2)

Gemäß Stellungnahme des Landesbetrieb f. Straßenwesen Niederlassung West vom 31.08.2023 erfolgte eine Zustimmung zum Planvorhaben.

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 private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Sicherung einer extensivierten Freifläche

Die Festsetzung ist für die Sicherstellung des Lebensraums der Feldlerche und auch anderer Boden- und Wiesenbrüter erforderlich. Die Festsetzung der Mahd dient dem langfristigen Offenhalten der Flächen. Der Mahdzeitpunkt ist so gewählt, dass einen Großteil der Pflanzen abgeblüht sind und der Samenfall garantiert ist. Dies dient der Förderung der Insektenfauna.

7.5.2 Festsetzung von Neuanpflanzungen im Plangebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Geltungsbereich sind ebenerdige Stellplätze mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu sind mindestens 20 Stk. 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 m² auszubilden. Es ist die Baumart Ulmus Hybride „New Horizon“ zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 m² 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 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.

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Mit der Festsetzung wurde dem Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABI./11, [Nr. 46], S. 2035 zur Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung erfolgen, Rechnung getragen.

7.5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind dauerhaft zu extensivieren. Der Einsatz von Agrochemikalien ist auf den Flächen nicht zulässig. Es sollte jährlich eine Mahd zum Mahdtermin nach dem 15. Juli erfolgen. Eine Beweidung der Flächen ist nicht zulässig.

Die Festsetzung ist für die Sicherstellung des Lebensraum der Feldlerche und auch anderer Boden und- Wiesenbrüter erforderlich. Die Festsetzung der Mahd dient dem langfristigen Offenhalten der Flächen. Der Mahdzeitpunkt ist so gewählt, dass einen Großteil der Pflanzen abgeblüht sind und der Samenfall garantiert ist. Dies dient der Förderung der Insektenfauna.

7.5.4 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 Gemeinde Groß Kreutz (Havel) 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 02.05.2023 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 Geräuschemissionen bei Ladevorgängen, auf Betriebsgeländen von u. a. Verbrauchermärkten (/16/ und /17/) und aktuelle Studien zu Verladegeräuschen (/18/ und /19/) sowie die Planzeichnungen des Verbrauchermarktes /21/ und einer für das Vorhaben angefertigten Verkehrsuntersuchung /22/. 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 in beiden Ausbaustufen mit den jeweiligen Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt, dass die Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte an allen Punkten um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Das heißt selbst bei Auslastung der Immissionsrichtwerte durch eventuell vorhandene gewerbliche Anlagen im Sinne der Vorbelastung wäre das Irrelevanzkriterium eingehalten und das Vorhaben genehmigungsfähig.

Eine Untersuchung von Verkehrsgeräuschen des Vorhabens auf öffentlichen Verkehrsflächen muss nicht erfolgen, da aufgrund der Höhe der vorhandenen Verkehrsbelastung die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche nicht maßgeblich erhöht werden und außerdem ab Einfädelung des Anlagenverkehrs auf die Potsdamer Landstraße eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt.

Verkehrslärm

Für Neubauten von Gebäuden und Gebieten werden in der Regel auch im Zuge von Bauleitplanverfahren die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005-1 /10/ und dessen Beiblatt 1 /11/ als Grundlage genutzt. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar.

Mit der am 01.03.2021 wirksam gewordenen Neufassung der 16. BImSchV wurden (mit wenigen Ausnahmen) die "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19" /7/ als verbindliche Berechnungsvorschrift für Straßenverkehrslärm eingeführt.

Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Der zu erstellende Schallschutznachweis nach DIN 4109-1 /8/ und DIN 4109-2 /9/ zu erstellen. Mit Verweis auf Nr. 4.4.5.2 der DIN 4109-2 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für Verkehrslärm gemäß 16. BImSchV zu berechnen. Da hierbei kein datierter Verweis vorhanden ist, sollen die Berechnungen nach der Neufassung und somit nach RLS-19 für Straßenverkehrslärm erfolgen.

Grundlage für die Berechnungen bilden die Ausführungen in der Verkehrsuntersuchung /22/ und die Angaben der Deutschen Bahn /23/ für den Schienenverkehr.

Anhand der Berechnungsergebnisse in beiden Planfällen wird deutlich, dass es im überwiegenden Teil des Vorhabengrundstücks nur im Nahbereich der Potsdamer Landstraße zu erhöhten Geräuschemissionen durch Verkehrslärm kommt. Pegelerhöhungen auf dem Grundstück sind nur aufgrund der geringfügigen Erhöhung des Verkehrs auf der Potsdamer Landstraße und der zusätzlichen Gebäudereflexionen durch die Vorhabengebäude zu erwarten. Durch das Vorhaben sind auch in der Umgebung keine wesentlichen Veränderungen der Geräuschemissionen 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. Anhand der aufgezeigten Verkehrslärmimmissionen ist nicht von hohen maßgeblichen Außenlärmpegeln auszugehen, die erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz erzeugen. Grundsätzlich kann aufgrund anderer Anforderungen (z. B. Wärmeschutz) davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an die erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße der Fenster von 35 dB ohnehin eingehalten werden.

Werden die Beurteilungspegel tags für die geplanten Aufenthaltsräume (Büros) zugrunde gelegt, ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 54 dB(A) und 60 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 konkreter Planung erfolgen.“

(Zitat aus Geräuschimmissionsprognose, ALB Akustiklabor Berlin, Stand 02.05.2023, S. 5-6, 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 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr begrenzt.

7.7. Örtliche Bauvorschriften

Die Einfriedungen der Grundstücke an der straßenzugewandten Grundstücksgrenze darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauern und vollständig geschlossenen Zäune sind an diesen Grundstücksgrenzen unzulässig. Hecken bleiben bis zu einer Höhe von 1,50 m entlang dieser Grundstücksgrenzen zulässig. Die Festsetzung gilt auch für die Grundstücksgrenzen entlang der Zufahrt. Alle übrigen Eingrenzungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Die örtlichen Bauvorschriften werden getroffen, um sicherzustellen, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Abwasser:

Gemäß Leitungsauskunft vom 12.04.2023 zum B-Planverfahren des WAZV Werder-Havelland, ist in der Potsdamer Landstraße das öffentliche Trinkwassernetz vorhanden. Ein Anschluss für das Plangebiet ist möglich und wird im Rahmen der weiteren technischen Erschließungsplanung geplant. Mit Schreiben vom 18.07.2023 wurden dem Vorhaben zugestimmt.

Gemäß Leitungsauskunft vom 17.02.2023 zum B-Planverfahren der AWEG Groß Kreuz (Havel) ist in der Potsdamer Landstraße das öffentliche Schmutzwassernetz vorhanden. Ein Anschluss für das Plangebiet ist möglich und wird auch im Rahmen der weiteren technischen Erschließung geplant.

Gemäß Schreiben vom 24.08.2023 gab es keine weiteren Ergänzungen zur Leitungsauskunft v. 17.02.2023

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 wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept von der Ingenieurgesellschaft Hoffmann u. Leichter mit dem Stand 15.12.2023 erarbeitet (siehe Anlage 5).

Zusammenfassend wurde die Versickerungspflicht auf dem Grundstück nachgewiesen.

Elektrizität / Gas:

Das Plangebiet kann gemäß Bestandsplan Gesamtmedien der E.DIS vom 21.03.2023 an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Im Zuge des Planverfahrens wird der Leistungsbedarf ermittelt und mit der E.DIS der Übergabepunkt festgelegt.

Eine Gasleitung liegt im Straßenrandbereich der Potsdamer Landstraße, gemäß Leitungsauskunft vom 21.03.2023 der NBB Netzgesellschaft.

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

Löschwasser:

Gemäß Stellungnahme zur Löschwasserversorgung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) vom 04.04.2023 befindet sich im Umkreis von 300 m des Plangebietes folgende Löschwasserentnahmestelle:

- Potsdamer Landstraße, Höhe Haus – Nr. 32a / 30
Unterflurhydrant (H 150) mit einer Löschwassermenge von 1500 l/min
(90 m³ / h)

Gemäß Stellungnahme des WAZV Werder-Havelland v. 18.07.2023 wird die Löschwasserversorgung nicht durch die öffentliche Trinkwasserversorgung zur Verfügung gestellt.

Der endgültige Nachweis wird im späteren Genehmigungsverfahren erbracht.

Telekommunikation:

Das Plangebiet kann an das öffentliche Kommunikationsnetz angeschlossen werden. Gemäß Stellungnahme vom 13.07.2023 der Telekom befinden sich derzeit keine TK-Linien im Plangebiet.

Abfallentsorgung:

Das Plangebiet ist durch die Anbindung der Potsdamer Landstraße 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 Flurstücke 66, 65 und 63, Flur 2 vorgesehen.

8.3 Stellplätze im Sondergebiet

Im festgesetzten Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ca. 130 – 140 PkW-Stellplätze als Gesamtparkplatzanlage für das Einkaufszentrum geplant.

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

9. Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: 20.233 m²

Davon entfallen auf:

- Gesamtfläche Sondergebiet 13.613 m²

- Private Grünfläche 6.620 m²

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

• Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

- überbaubare Grundstücksfläche 4.864 m²

- sonstige Flächen, Flächen für Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten (inkl. Grünflächen) 8.7749 m²

10. Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens

- geplante Bebauungen	5.650.000 €
- befestigte Flächen	600.000 €
- Grünflächen innerhalb des Plangebietes	30.000 €
- Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	100.000 €
gesamt netto	6.380.000 €

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 des Ortsteiles Jeserig zu sichern.

Nach der Bebauung des Plangebietes verfügt der Ortsteil über ein modernes Einkaufszentrum, welches 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 Biotop/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. 3.600 m² wird innerhalb des Einzugsgebietes ein Umsatz von rd. 18,1 Mio. € generiert. Während die deutlich unterdurchschnittliche nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte auf erhebliche Entwicklungspotenziale für den örtlichen Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs schließen lässt, weist die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von weit unter 100 % auf bestehende Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets (bzw. des Gemeindegebiets von Groß Kreuz (Havel) hin, die noch dadurch verstärkt werden, dass sich mit dem Fehlen eines leistungsfähig aufgestellten Vollsortimenters (sowie zusätzlich eines Drogeriefachmarkts) ein erhebliches qualitatives Versorgungsdefizit in der örtlichen Nahversorgungsstruktur einstellt. Das Vorhaben wird in der Lage sein, dieses Defizit

abzubauen 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 und Drogeriemärkte).“

(Zitat aus Verträglichkeitsgutachten, Dr. Lademann & Partner, Stand 20.11.2023, S. 82, Anlage 1)

Schlussfolgerungen für den vorliegenden Bebauungsplan:

Wenngleich die Verträglichkeitsanalyse speziell für das Vorhaben des Nahversorgungszentrum mit Edeka und weiteren Ladenbetreibern durchgeführt wurde, sind die Ergebnisse auf vergleichbare Einzelhandelsbetriebe, die sich auf der Grundlage dieses Bebauungsplans am Standort in der Potsdamer Landstraße ansiedeln können, übertragbar. Es ist demnach davon auszugehen, dass sich die Umsetzung der Planung nicht nachteilig auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) oder in Nachbargemeinden auswirkt.

12. Umweltbericht (siehe Anlage)

Erstellt von Dipl. Ing. FH Landschaftspflege Hagen Rossmann, Stand April 2024

13. Anlagen

- Anlage 1: Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhaben
→ Dr. Lademann & Partner, Stand 20.11.2023
- Anlage 2: Verkehrsuntersuchung
→ Hoffmann / Leichter Ing.-Gesellschaft, Stand 31.03.2023
- Anlage 3: Geräuschemissionsprognose
→ ALB Akustiklabor Berlin, Stand 02.05.2023
- Anlage 4: Artenschutzfachbeitrag (ASB)
→ Dipl. Ing. H. Rossmann, Stand Dezember 2023
- Anlage 5: Regenwasserbewirtschaftungskonzept
→ Hoffmann / Leichter Ing.-gesellschaft, Stand 15.12.2023