

# Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

## Umweltbericht

**Verfasser:**

Daber & Kriege GmbH  
Freiraum + Landschaft  
Am Bahnhof 2  
15831 Blankenfelde-Mahlow/ OT Mahlow

**Bearbeitungsstand:**

12.03.2024

**Projektleitung und fachliche Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. (FH) Ulrike Rotter  
Caroline Höpfner, M. Sc.

**Technische Bearbeitung:**

Caroline Höpfner, M. Sc.



---

Daber & Kriege GmbH  
Freiraum + Landschaft



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Aufgaben und Inhalte des Umweltberichtes .....	4
1.2.	Kurze Darstellung der Ziele und Zwecke des Flächennutzungsplanes .....	4
1.3.	Lage und Nutzung des Plangebietes.....	6
1.4.	Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang .....	7
1.5.	Umweltziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Umweltbericht .....	8
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....</b>	<b>12</b>
2.1.	Naturräumliche Einordnung und Geologie.....	12
2.2.	Schutzgebiete und Schutzausweisungen .....	14
2.3.	Übergeordnete und kommunale Planungen .....	17
2.3.1.	Landschaftsprogramm Brandenburg .....	17
2.3.2.	Landschaftsrahmenplan.....	21
2.3.3.	Landschaftsplan Stadt Zehdenick .....	21
2.3.4.	Aktueller Flächennutzungsplan der Stadt Zehdenick.....	21
2.3.5.	Sonstige raumwirksame Vorhaben.....	21
2.4.	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	22
2.5.	Schutzgut Fläche .....	23
2.6.	Schutzgut Boden.....	23
2.7.	Schutzgut Wasser.....	23
2.7.1.	Oberflächenwasser .....	23
2.7.2.	Grundwasser.....	24
2.8.	Schutzgut Klima / Luft .....	24
2.9.	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	25
2.9.1.	Biotop- und Nutzungstypen .....	25
2.9.2.	Tiere .....	27
2.10.	Schutzgut Landschaftsbild .....	30
2.11.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	30
<b>3.</b>	<b>Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen .....</b>	<b>31</b>
3.1.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung .....	31
<b>3.1.1.</b>	<b>Vorkehrungen zum Immissionsschutz.....</b>	<b>31</b>

<b>3.1.2.</b>	<b>Schutz-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....</b>	<b>32</b>
<b>3.1.3.</b>	<b>In die Prüfung nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und gem. § 34 BNatSchG einzubeziehende Maßnahmen zur Vermeidung .....</b>	<b>32</b>
3.2.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	33
<b>4.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>34</b>
4.1.	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	34
4.1.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....	34
4.1.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	35
4.1.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.....	37
4.1.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	38
4.1.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	38
4.1.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft .....	39
4.1.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	39
4.1.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	40
4.1.9.	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte .....	40
4.1.10.	Abwasser und Abfall .....	40
4.1.1.	Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung .....	40
4.1.2.	Störfallbetrachtung.....	40
4.1.3.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	40
4.1.4.	Kumulation.....	41
4.1.5.	Nachhaltige Nutzung von Ressourcen .....	42
4.2.	Voraussichtliche der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	42
4.3.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	43
<b>5.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>44</b>
5.1.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	44
5.2.	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken und fehlende Kenntnisse .....	44
5.3.	Vorschläge für geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	45
<b>6.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>46</b>
<b>7.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>49</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Allgemeine Ziele und Grundsätze als Vorgabe der Fachgesetze und -planungen ...	8
Tab. 2: Liste der Biotop- und Nutzungstypen.....	25
Tab. 3: Wechselwirkung der Schutzgüter untereinander .....	41
Tab. 4: Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	45

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Auszug FNP 2010 mit Änderungsbereich (blau), (Quelle: Stadt Zehdenick).....	6
Abb. 2: Naturräumliche Gliederung des Plangebietes (nach SCHOLZ, 1962) mit Änderungsbereich (rot), (Quelle: Geoportal Brb.).....	12
Abb. 3: Großschutzgebiete im Umfeld des Plangebietes mit Änderungsbereich (blau), (Quelle: Geoportal Brb.).....	14
Abb. 4: Wasserschutzgebiete im Umfeld des Plangebietes mit Änderungsbereich (blau), (Quelle: Auskunftsplattform Wasser Brb.) .....	16
Abb. 5: Schutzgutbezogene Ziele; Karte 3.1 Arten und Lebensgemeinschaften gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg 2001 mit Änderungsbereich (rot) .....	17
Abb. 6: Schutzgutbezogene Ziele; Karte 2 Boden gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg 2001 mit Änderungsbereich (rot) .....	18
Abb. 7: Schutzgutbezogene Ziele; Karte 3.3 Wasser gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg 2001 mit Änderungsbereich (rot) .....	18
Abb. 8: Schutzgutbezogene Ziele; Karte 3.4 Klima und Luft gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg 2001 mit Änderungsbereich (rot) .....	19
Abb. 9: Schutzgutbezogene Ziele; Karte 3.5 Landschaftsbild gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg 2001 mit Änderungsbereich (rot) .....	19
Abb. 10: Schutzgutbezogene Ziele; Karte 3.6 Erholung gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg 2001 mit Änderungsbereich (rot) .....	20
Abb. 11: Schutzgutbezogene Ziele; Karte 3.2 Entwicklungsziele gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg 2001 mit Änderungsbereich (rot) .....	20
Abb. 12: Blick Richtung Norden auf Parkplatz .....	27
Abb. 13: Blick auf Baumbestand .....	27
Abb. 14: Blick auf Laubgebüsch .....	27
Abb. 15: Blick auf den rückwärtigen Erdwall und Windschutzhecke .....	27

## Anlagen zum Umweltbericht

Anlage 1: Biotoptypenplan

Anlage 2: Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

# 1. Vorbemerkungen

## 1.1. Aufgaben und Inhalte des Umweltberichtes

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist der Umweltbericht zur vorliegenden „Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57“ als gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan darzulegen.

Der Umweltbericht setzt die Vorgaben des § 16 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) um. Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen eines Plans oder Programms untersucht, beschrieben und bewertet. Weiterhin sollen in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten aufgezeigt und geprüft werden. Außerdem ist die Auswahl des Geltungsbereiches zu begründen.

Um den Inhalt des Umweltberichts zu erstellen, müssen schutzgutbezogene Informationen zusammengetragen werden. Diese Informationen werden mit Hilfe von aktuellen Prüfmethode und Instrumenten der Landschaftsplanung und Fachgutachten sowie anderen Plänen und Programmen und Rechtsvorschriften (z. B. BNatSchG) ermittelt. Es sollten nur Informationen für die Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt werden, die dem Detaillierungsgrad des Plans oder Programms entsprechen. Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Schutzgütern des § 2 Abs. 1 UVPG.

Der Umweltbericht ist gem. § 2 BauGB Informationsgrundlage für die Abwägung im Bebauungsplanvorhaben. Die gemäß BauGB zu berücksichtigenden Umweltbelange und ihre Zuordnung zu den Schutzgütern des UVPG sind in Tabelle 1 des Umweltberichts dargelegt.

## 1.2. Kurze Darstellung der Ziele und Zwecke des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Zehdenick verfügt seit dem 08.06.2010 über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2010). Hierbei handelt es sich um den Gesamtplan der Stadt Zehdenick mit den Ortsteilen Badingen, Bergsdorf, Burgwall, Kappe, Klein-Mutz, Krewelin, Kurtschlag, Marienthal, Mildenberg, Ribbeck, Vogelsang, Wesendorf und Zabelsdorf; Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg gemäß §5 BauGB).

Mit dem FNP 2010 wird der städtebauliche Rahmen wie folgt definiert:

*„Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Zehdenick mit ihren Ortsteilen die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen dar. Er trifft Aussagen darüber, welche Teile der Gemeinde zum Wohnen, durch Gewerbe- und Industriebetriebe oder für andere bauliche Zwecke (gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen) genutzt und welche als Freiflächen (z.B. Grünflächen, Kleingärten, Wald, landwirtschaftliche Fläche) oder als Natur- und Landschaftsschutzgebiete erhalten werden sollen. Darüber hinaus stellt er die erforderlichen Gemeinbedarfsflächen und wichtigen Verkehrsstrassen dar.“*

Gemäß FNP (2010) der Stadt Zehdenick ist der Änderungsbereich als *eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE* (gem. § 8 BauNVO) ausgewiesen. Die umgebenden Ackerflächen gelten als *Flächen für die Landwirtschaft* (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB).

Das vorliegende Bebauungskonzept kann aus der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Somit ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich; diese wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eingeleitet.“<sup>1</sup>

Der Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Datum vom 18.06.2020 und 29.06.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick beschlossen worden.

Der Vorhabenträger strebt die Erweiterung und Umwidmung der *eingeschränkten Gewerbefläche (GEE)* am südwestlichen Stadtrand der Stadt Zehdenick in eine *Sondergebiet „Nahversorgung“* an. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Innerhalb des Sondergebietes soll die folgende Bebauung entstehen:

- Erweiterung und Modernisierung REWE-Markt mit einem integrierten Backshop und Café-Bereich (Gesamtverkaufsfläche ca. 1.850 m<sup>2</sup>),
- Erweiterung und Modernisierung Aldi-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.042 m<sup>2</sup>,
- Errichtung von Parkplätzen
- Einrichtung von Grünflächen.

---

<sup>1</sup> Quelle: PLAN UND RECHT GmbH (2023): Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ nebst paralleler Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick; Stand: Entwurf März 2023

### 1.3. Lage und Nutzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans (FNP 2010) befindet sich in der Falkenthaler Chaussee 57 der amtsfreien Stadt Zehdenick im Landkreis Oberhavel des Bundeslandes Brandenburg, direkt an der B 109.

Nachstehende Übersicht stellt den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans dar.

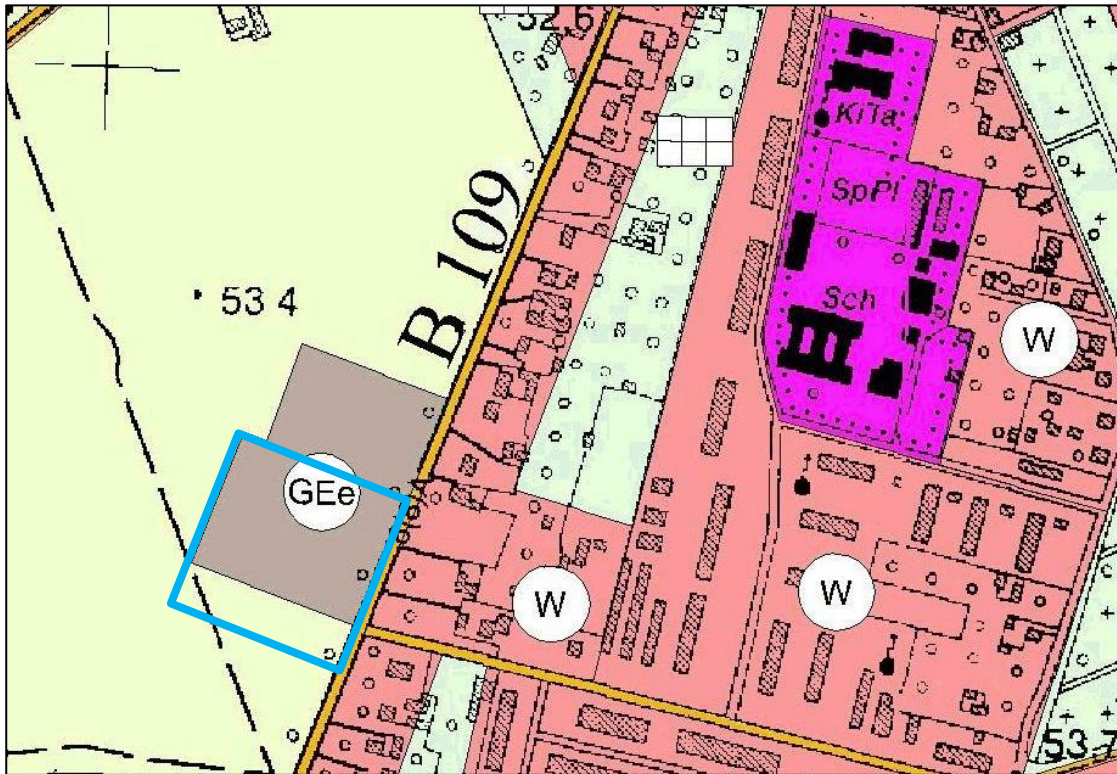


Abb. 1: Auszug FNP 2010 mit Änderungsbereich (blau), (Quelle: Stadt Zehdenick)

Der räumliche Änderungsbereich des Flächennutzungsplans am Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57 umschließt eine Fläche von ca. 1,4 ha und liegt in der Gemarkung Zehdenick auf der Flur 12.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden: durch das Gewerbegrundstück auf dem Flurstück 105/3
- Im Osten: durch die Falkenthaler Chaussee (B109)
- Im Süden: durch die verlängerte Straße des Friedens
- Im Westen: durch die Ackerfläche auf dem Flurstück 193

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum. Die Ackerflächen sind Eigentum der Kirche.

#### **1.4. Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang**

Der Untersuchungsraum umfasst den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans im Bereich „Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57“.

Bei der Änderung des FNPs sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), insbesondere:

- a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- b) *die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
- d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*
- i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,*
- j) *unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.*

Die Beschreibung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt auf der Grundlage der durchgeführten Geländebegehungen sowie Literaturrecherchen. Für das Schutzgut Tiere wurden für die Arten(-gruppen) Gebäude- und Höhlenbrüter, Fledermäuse sowie des Nachtkerzenschwärmers im Jahr 2023 faunistische Erfassungen durchgeführt (vgl. BUBO 2023). Darüber hinaus erfolgte die Auswertung vorhandener faunistischer Daten für weitere Arten mittels Potenzialabschätzung.

Die Inhalte des Umweltberichts sind in Anlage 1 BauGB geregelt und entsprechend anzuwenden.



## 1.5. Umweltziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Umweltbericht

Die verwendeten Fachgesetze und -planungen sind im Kap. 7 aufgeführt. Nachfolgend sind die relevanten allgemeinen Zielaussagen sowie der Detaillierungsgrad der Schutzgutbeschreibung zusammengestellt:

**Tab. 1: Allgemeine Ziele und Grundsätze als Vorgabe der Fachgesetze und -planungen**

Schutzgut	Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle	Detaillierungsgrad
<b>allgemeine schutzgut-übergreifende Aussagen zum Schutz der Umwelt und ihrer Bestandteile</b>	Gewährleistung „einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt“ sowie „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ / Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen	§1 BauGB	vgl. Ausführung zu den einzelnen Schutzgütern
	Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“	§1 BauGB	
	Eingriffsregelung – „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete [...] Festsetzungen nach [...] § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.“	§1a; §9 BauGB	
	„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt.“ „Der Umweltbericht bildet [dabei] einen gesonderten Teil der Begründung.“	§2; §2a; §3; §4, §9, §10 BauGB	
	Monitoring – „Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.“	§4c BauGB	
	Darstellung von Schutzausweisungen u. Restriktionen i.S.d. Umweltschutzes	§9 BauGB	
	Schutz von Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere / Pflanzen und die biologische Vielfalt, des Bodens, des Wassers, von Klima/Luft, sowie des Kulturellen Erbes und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen)	BNatSchG NatSchG, BImSchG und Verordnungen	
<b>Fläche</b>	Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden	BauGB	nach Erfordernis
	Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung		
	Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang		
<b>Boden</b>	Bodenschutzklausel – „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“	§1a BauGB	LaPro Brb. 2000, UB Oberhavel 2022

Schutzgut	Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle	Detaillierungsgrad
	Gewährleistung „die Funktionen des Bodens [nachhaltig] zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“	BBodSchG	
	Erfassung und ggf. Sanierung von Altlasten und Schadstoffen zum Schutz des Menschen	BBodSchV LP Zehdenick 2009	
	Bodenschutz durch eine Begrenzung von Bebauung und Versiegelung,	LaPro Brb. 2001, LP Zehdenick 2009	
	sparsamer Ressourcenverbrauch	LaPro Brb. 2001, LP Zehdenick 2009	
<b>Wasser</b>	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion der Gewässer Sicherung von Überschwemmungsgebieten nach § 76 WHG	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Wassergesetz für das Land Brandenburg, LP Zehdenick 2009	verbale Beschreibung zu Oberflächengewässern und zu Grund- und Regenwasser
	Wiederherstellung und Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit sowie Entwicklung vielfältiger, vernetzter Strukturen in den regionalen Fließgewässern, Hochwasserschutz	Bewirtschaftungsplan Elbe 2022-2027, LP Zehdenick 2009	
<b>Klima / Luft</b>	allgemeiner Klimaschutz	§1 BauGB	LaPro Brb. 2001, UB Oberhavel 2022
	„Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen“ / „Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen“	TA Luft	
<b>Tiere / Pflanzen</b>	Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope (allgemeiner und besonderer Artenschutz)	§1 BauGB, BNatSchG / NatSchG	Tiere: LaPro Brb. 2001, LP Zehdenick 2009, UB Oberhavel 2022, Datenrecherche, faunistische Kartierung (NESSING 2023), Potenzialabschätzung  Pflanzen: LaPro Brb. 2001, LP Zehdenick 2009,
	Berücksichtigung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	§1, §1a BauGB, BNatSchG, Vogelschutzrichtlinie, FFH-Richtlinie	
	Erhalt von großen unzerschnittenen und unbeeinträchtigten Flächen	LP Zehdenick 2009	

Schutzgut	Zielaussage Fachgesetze und Fachplanungen	Quelle	Detaillierungsgrad
	Die Festlegung der Vorranggebiete für Natur und Landschaft erfolgt zur Sicherung des Naturhaushalts, insbesondere zur Sicherung der Artenvielfalt, der Biotopsicherung, der Pflege der Landschaft und dem Schutz von Naturgütern.  Entwicklung des Biotopverbundsystems durch Optimierung von Schutzgebieten und schützenswerten Biotopen, Verbund der Großflächenbiotop über linienhafte und Trittsteinbiotop	LP Zehdenick 2009	UB Oberhavel 2022, Biotopkartierung 2020, Datenrecherche
<b>Land-schaftsbild / Erholung</b>	Sicherung, Erhalt und Entwicklung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft	§1 BauGB, BNatSchG / NatSchG	
	Erhaltung und Entwicklung einer landschaftsbezogenen Erholung und eines naturverträglichen Tourismus Erhaltung und Ausbau regional und überregional bedeutsamer Wanderwege	LP Zehdenick 2009	
<b>Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit</b>	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt	§1 BauGB	Aspekte „Wohnen + Erholung“ verbale Beschreibung und Bewertung
	Berücksichtigung <ul style="list-style-type: none"> <li>• der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit</li> <li>• der Wohnbedürfnisse</li> <li>• der sozialen und kulturellen Bedürfnisse</li> <li>• der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,</li> </ul>	§1 BauGB	
	„Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen“	TA Lärm 2017	
	Allgemeine Vorgaben zum Schallschutz, Einhaltung schalltechnischer Orientierungswerte	DIN 18005, 2023	
<b>Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</b>	Berücksichtigung der „Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ sowie der Schutz die Pflege und wissenschaftliche Erforschung der „Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft“	§ 1 BauGB, DSchG, LP Zehdenick 2009	Abfrage Geoportal der Stadt Zehdenick
<b>Wechselwirkungen / Wirkunggefüge</b>	Siehe Schutzgüter zuvor	Siehe Schutzgüter zuvor	nach Erfordernis

Berücksichtigung fanden die voran genannten Zielaussagen von Fachgesetzen und Fachplanungen insbesondere indem:

- Landschaftsprogramm (LaPro) Brandenburg des Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR), 2001
- Landschaftsplan (LP) der Stadt Zehdenick 2009, Landkreis Oberhavel
- Umweltbericht (UB) Oberhavel 2022, Landkreis Oberhavel, Dezernat I - Bauen, Wirtschaft und Umwelt

Weiterhin wurden folgende Fachplanungen und Gutachten berücksichtigt:

- Biotoptypenkartierungen aus dem Oktober 2020
- Baumkataster der Fläche, Daber & Kriege, Stand 24.01.2024

- Erfassung geschützter Lebensstätten auf der Fläche des Bebauungsplans „BV Falkenthaler Chaussee 57, Zehdenick“ (Landkreis Oberhavel), (BUBO 2023)
- Umweltbericht mit integriertem Eingriffsgutachten zum Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“, Daber & Kriege, Stand: März 2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Daber & Kriege, Stand: März 2024
- Geotechnischer Bericht zu Baugrund und Gründung, BFM Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin- Brandenburg GmbH, Stand: 01.08.2019.
- Umwelttechnisches Gutachten Boden, BFM Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH, Stand: 01.08.2019.
- Verträglichkeitsanalyse für die geplanten Erweiterungen der Betriebe REWE und ALDI Nord, Falkenthaler Chaussee 57 in Zehdenick, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Stand: 01/2024.
- Schalltechnische Untersuchung, GENEST mbH, Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57 in der Stadt Zehdenick, Stand: 31.01.2024.
- Verkehrstechnische Voruntersuchung zum B 109 in der OD Zehdenick, KP 4 – B 109 Falkenthaler Chaussee / Straße des Friedens, Schlothauer & Wauer, Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr, Stand: Dez. 2009
- B 109 Clara-Zetkin-Str./L 22 Bahnhofstraß. Videoverkehrserhebung und Auswertung, Schlothauer & Wauer, Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr, Stand: 25.06.2015
- Außenanlagenplan REWE-Markt und ALDI-Markt, cproject ingenieure gmbh, Stand: 05.09.2023
- Entwurf des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ zur förmlichen Beteiligung
  - Begründung, Stand März 2024
  - Planzeichnung, Stand März 2024
- Abwägungstabelle mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Stand: März 2024

## 2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

### 2.1. Naturräumliche Einordnung und Geologie

#### Naturräumliche Einordnung

Der Änderungsbereich des FNP befindet sich nach SCHOLZ (1962) innerhalb der naturräumlichen Landschaftseinheit 78 *Luchland*, in der Untereinheit 783 *Die Zehdenick-Spandauer Havelniederung*. Westlich grenzt der östlichste Bereich der Landschaftseinheit 77 *Nordbrandenburgisches Platten- und Hügelland*, in der Untereinheit 778 *Granseer Platte*, an.

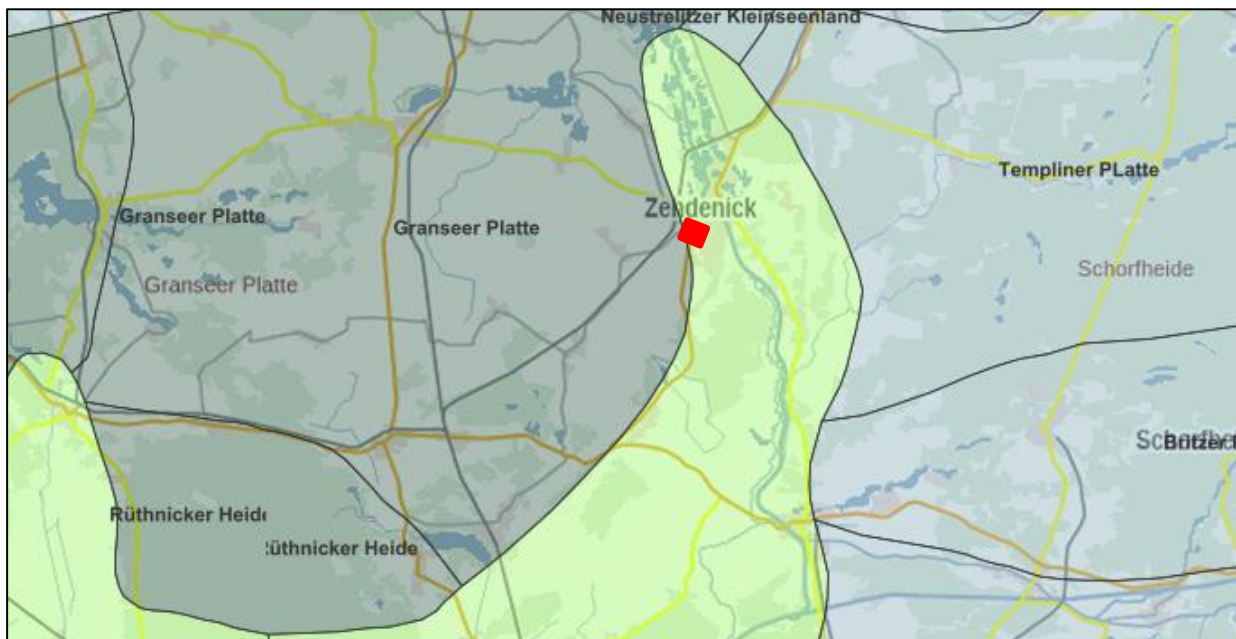


Abb. 2: Naturräumliche Gliederung des Plangebietes (nach SCHOLZ, 1962) mit Änderungsbereich (rot), (Quelle: Geoportal Brb.)

#### (78) Das Luchland (nach Scholz 1962)

Das Luchland umfasst den nördlichen Teil des großen Havelbogens zwischen Zehdenick und Havelberg. Es „*liegt im Gebiet der Weichselvereisung zwischen der Frankfurter und der Brandenburger Eisrandlage.*“<sup>2</sup>

#### (783) Untereinheit: Die Zehdenick-Spandauer Havelniederung (nach Scholz 1962)

Die breite Talniederung zwischen Zehdenick und Spandau, die heute von der Havel durchflossen wird, ist ein weichselzeitlich gebildetes Schmelzwassertal. Der nördliche Abschnitt der Havel wird als die *Schnelle Havel* bezeichnet und gilt als naturnahes Fließgewässer. Natürlicherweise wären hier als potenzielle Vegetation Stieleichen-Hainbuchenwälder verbreitet. Heute wird „*[d]er überwiegende Teil der Nutzfläche [...] von Äckern eingenommen.*“<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Naturräumliche Gliederung Brandenburgs n. SCHOLZ (1962)

<sup>3</sup> <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/zehdenick-spandauer-havelniederung>

Nach der Naturräumlichen Gliederung des Landschaftsprogramms Brandenburg (MLUR 2001) liegt der nordwestlichste Teil des Änderungsbereiches innerhalb der Landschaftseinheit *Prignitz und Ruppiner Land* (4.3). Der größere östliche Bereich wird jedoch dem *Rhin-Havelland* (4.4) zugeordnet.

#### (4.3) Prignitz und Ruppiner Land (LaPro 2001)

Für die Prignitz und das Ruppiner Land wird im Bereich der Grundmoränenplatten (hier die Granseer Platte) „die Sicherung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen der landwirtschaftlichen Bodennutzung und der charakteristischen, gewachsenen ländlichen Siedlungsstrukturen angestrebt.

*„Zur stärkeren Strukturierung weiter Ackerfluren können Alleeen, Baumreihen, Feldgehölzhecken, kleinflächige Flurgehölze und kleinere Waldgebiete mit reicher Rand- und Innengliederung beitragen. Für die Region sind Eichen- und Obstbaumalleen (Apfel, Pflaume, Birne) charakteristisch.“<sup>4</sup>*

#### (4.4) Rhin-Havelland (LaPro 2001)

Gemäß LaPro 2001 wird der Charakter des Rhin-Havellandes durch ebene Niederungslandschaften geprägt, aus denen sich inselartig Moränenplatten, die Ländchen erheben. Der Schutz und die Entwicklung der großräumigen Niederungsgebiete bestimmen die naturschutzfachlichen Erfordernisse der Region.

### **Geologie**

Gemäß der Geologischen Übersichtskarte Brandenburgs, 1:25.0000, liegt der genaue Untersuchungsbereich innerhalb einer weichselkaltzeitlichen Grundmoränenbildung (Geschiebemergel, -lehm), bestehend aus stark sandigen, schwach kiesigen bis kiesigen Schluffen, z.T. mit Steinen.

---

<sup>4</sup> LaPro Brb. (MLUR, 2001)

## 2.2. Schutzgebiete und Schutzausweisungen

### Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht (BNatSchG / BbgNatSchAG)

#### Großschutzgebiete

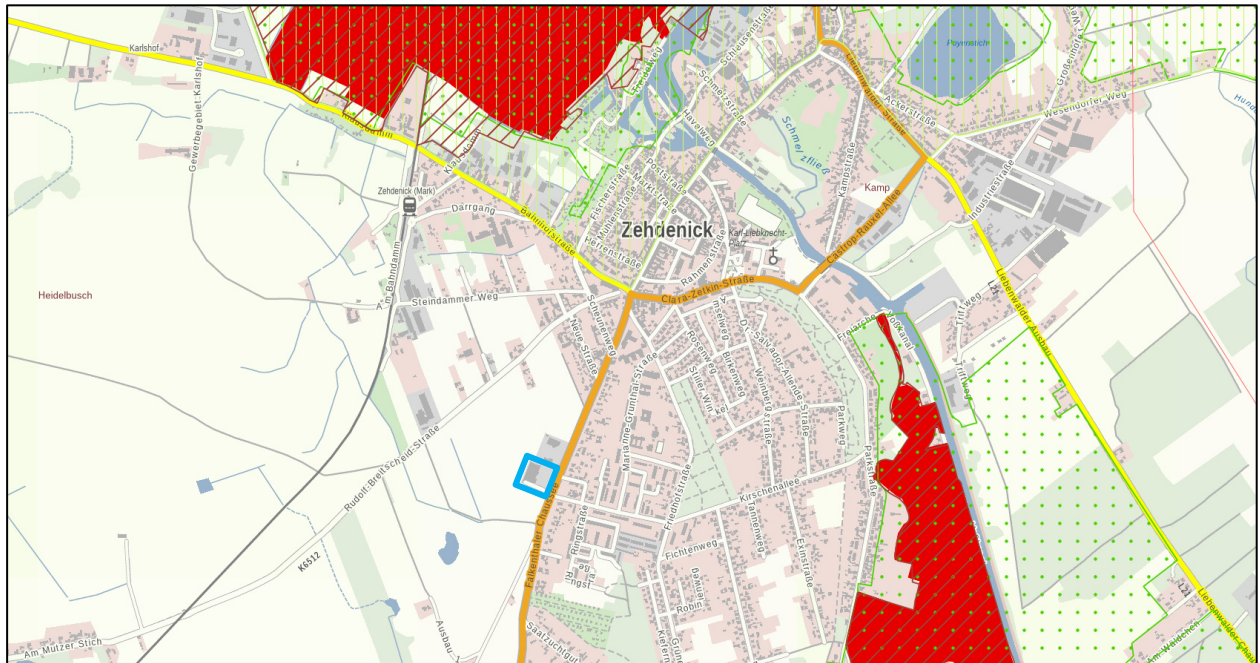


Abb. 3: Großschutzgebiete im Umfeld des Plangebietes mit Änderungsbereich (blau), (Quelle: Geoportal Brb.)

Legende: rot = Naturschutzgebiet; grün gepunktet = Landschaftsschutzgebiet; hellgrün gestreift = Naturpark; braun schraffiert = Flora-Fauna-Habitat-Gebiet

#### FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete / Special Protection Area (SPA)

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb bzw. im Nahbereich eines nach §§ 24, 25, 32 BNatSchG geschützten Areals. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete *Zehdenicker - Mildenerger Tonstiche* (DE 2945-301) im Norden und das FFH-Gebiet *Schnelle Havel* (DE 3146-301) im Osten liegen in einem Mindestabstand von 1,0 km zum Geltungsbereich. Das nächstgelegene SPA-Gebiet *Obere Havelniederung* (DE 3145-421) liegt ebenso nördlich und östlich jeweils ca. 1,2 km vom Geltungsbereich entfernt.

Eine Betroffenheit der benannten Schutzgebiete ist aufgrund der vorhandenen Distanz zum Vorhabenraum nicht zu prognostizieren.

#### Naturschutzgebiete

Der Vorhabenraum befindet sich nicht innerhalb eines nach § 23 BNatSchG geschützten Areals. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete (NSG) *Schnelle Havel* (DE 3146-502) und *Klienitz* (DE 3045-504) liegen jeweils ca. 1,2 km entfernt.

### Landschaftsschutzgebiete

Der Vorhabenraum befindet sich außerhalb eines nach § 26 BNatSchG geschützten Areals. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete (LSG) *Fürstenberger Wald- und Seengebiet* (DE 2844-601) im Norden sowie das LSG *Obere Havelniederung* (DE 3146-601) im Osten befinden sich in rund 1,0 km Entfernung.

Eine Betroffenheit der benannten Schutzgebiete ist aufgrund der vorhandenen Distanz zum Vorhabenraum nicht zu prognostizieren.

### Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Im Änderungsbereich befinden sich keine in bestimmter Ausprägung geschützte Biotope gem. § 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 30 BNatSchG.

Nach Auswertung der Geoportale des Landes Brandenburg sowie Datenabfrage an das LfU befinden sich die nächstgelegenen geschützten Biotope nach § 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 30 BNatSchG in 300 m Entfernung in südwestlicher Richtung. Es handelt sich hierbei um *Frischwiesen; weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung)* (Biotoptyp 0511201 gem. LfU, 2011) sowie ein *temporäres Kleingewässer, naturnah, unbeschattet* (Biotoptyp 02131 gem. LfU, 2011) mit umgebenden *Großseggenwiesen (Streuwiesen)* (Biotoptyp 05101 gem. LfU, 2011).

### **Schutzgebiete gemäß Denkmalschutzgesetz**

#### Archäologische Denkmale

Gemäß Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM, Stand 2022) befinden sich im Planungsbereich keine Bodendenkmale, welche als archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 3 BbgDenkmSchG einzuordnen sind. Das nächstgelegene Bodendenkmal, ein Gräberfeld aus der Bronzezeit (Nr. 70229), befindet sich südwestlich in ca. 600 m Entfernung.

#### Bau- und Kunstdenkmale

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale. (BLDAM-Geoportal, Stand 2022)



## Schutzausweisungen gem. Wassergesetz

### Wasserschutzgebiete/ Überschwemmungsgebiete

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet ist das *Zehdenick Werk I*. Die Brunnen der Wasserfassung des Werkes befinden sich ca. 1,1 km vom Vorhaben entfernt. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete befinden sich ebenfalls nicht innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes (APW 2022).

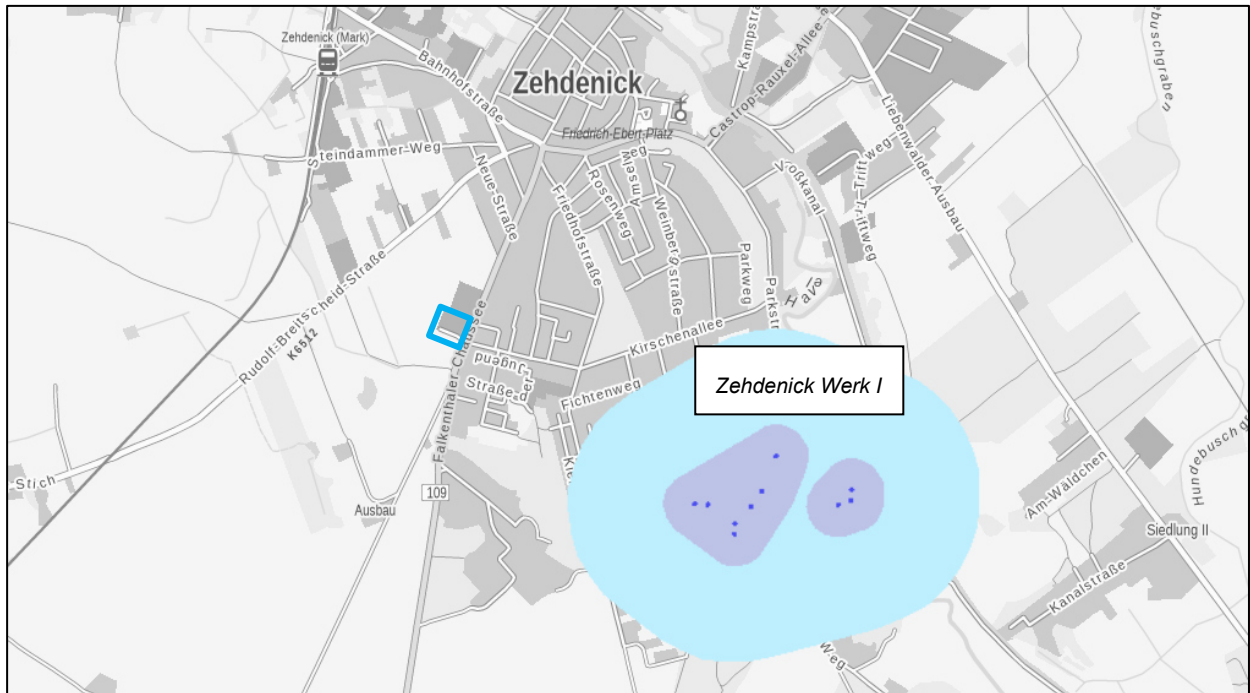


Abb. 4: Wasserschutzgebiete im Umfeld des Plangebietes mit Änderungsbereich (blau),  
(Quelle: Auskunftsplattform Wasser Brb.)

## Wasserrahmenrichtlinie

### Oberflächenkörper

Das Vorhabengebiet berührt keinen Oberflächenwasserkörper. Eine Verschlechterung des Zustands von Oberflächenwasserkörpern gem. der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL – Richtlinie 2000/60/EG nach Art. 4 Abs. 1a) ist somit ausgeschlossen.

### Grundwasserkörper

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers *Obere Havel 3* (DEGB\_DEBB\_HAV\_OH\_3). Der mengenmäßige und chemische Zustands des Grundwasserkörper wird im Steckbrief als *gut* angegeben. Es gilt, einen guten mengenmäßigen und chemischen Zustand für den GWK zu erhalten bzw. zu entwickeln.

## Wald gemäß LWaldG

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befinden sich keine Waldflächen nach LWaldG. (Geoportal-Forst, Stand 2022). Östlich der Falkenthaler Chaussee liegen in der Siedlung mehrere Teilflächen, die gemäß Forstportal Brandenburg als *Lokaler Immissionsschutzwald* (Code 3200) ausgewiesen sind.

### 2.3. Übergeordnete und kommunale Planungen

#### 2.3.1. Landschaftsprogramm Brandenburg

Die landesweiten Entwicklungsziele sind die nachhaltige Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die umweltgerechte Nutzung, Entwicklung eines landesweiten Schutzgebiets-systems und der Aufbau des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“. <sup>5</sup>

Gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro 2001) ist das schutzgutbezogene Ziel im Änderungs-bereich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (gemäß Karte 3.1; vgl. Abb. 5):

- *der Erhalt bzw. die Wiedererbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landschaftlich genutzten Bereichen und die Reduzierung von Stoffeinträgen*



Abb. 5: Schutzgutbezogene Ziele; Karte 3.1 Arten und Lebensgemeinschaften gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg 2001 mit Änderungsbereich (rot)

---

<sup>5</sup> LaPro Brb. (MLUR, 2001)



Gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro 2001) ist das schutzgutbezogene Ziel im Änderungsbereich für das Schutzgut Boden (gemäß Karte 3.2.; vgl. Abb. 6):

- die Bodenschonende Bewirtschaftung für die überwiegend forstwirtschaftlich genutzter Böden

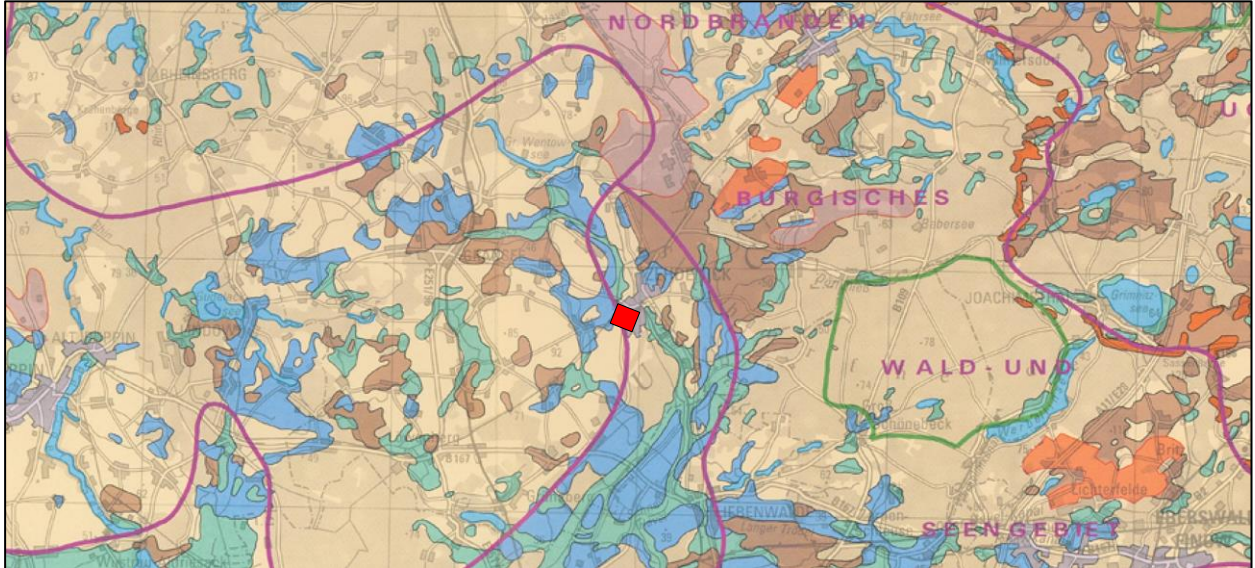


Abb. 6: Schutzgutbezogene Ziele; Karte 2 Boden gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg 2001 mit Änderungsbereich (rot)

Gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro 2001) ist das schutzgutbezogene Ziel im Änderungsbereich für das Schutzgut Wasser (gemäß Karte 3.3; vgl. Abb. 7):

- die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten

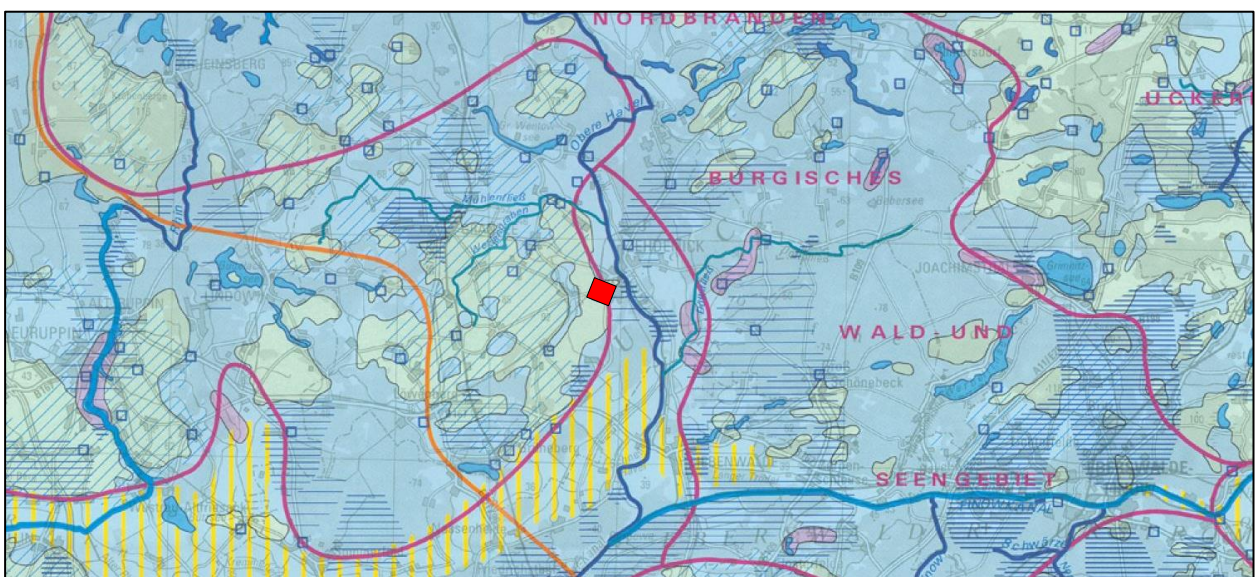


Abb. 7: Schutzgutbezogene Ziele; Karte 3.3 Wasser gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg 2001 mit Änderungsbereich (rot)



Gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro 2001) ist das schutzgutbezogene Ziel im Änderungsbereich für das Schutzgut Klima und Luft (gemäß Karte 3.4; vgl. Abb. 8):

- die Sicherung Freifläche, die für die Durchführung eines Ortes (Wirkungsraum) von besonderer Bedeutung sind

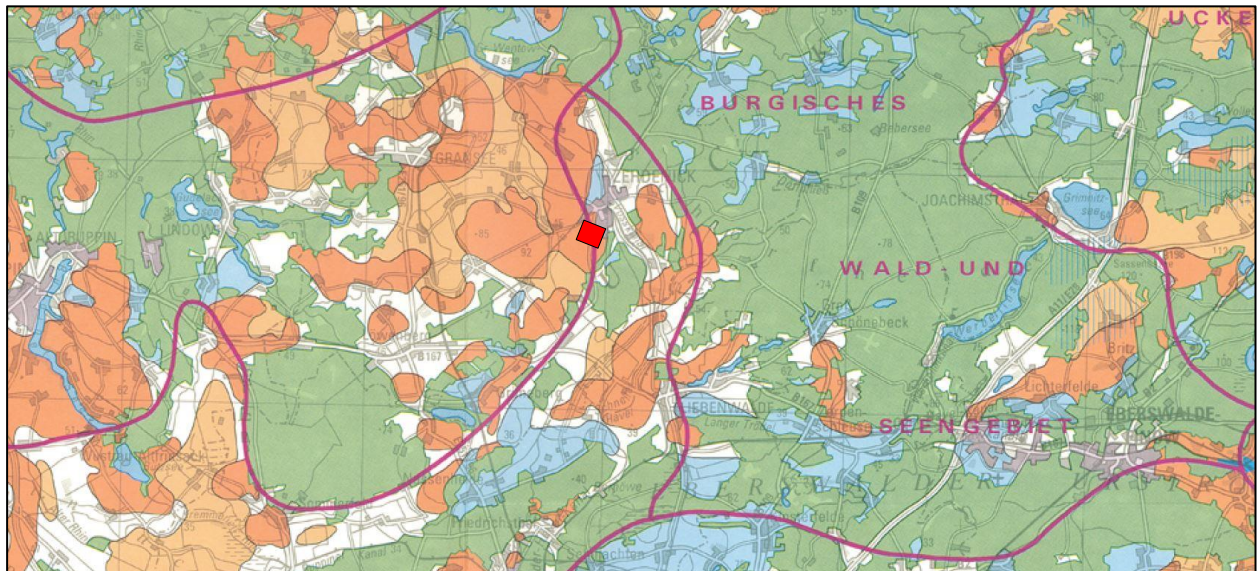


Abb. 8: Schutzgutbezogene Ziele; Karte 3.4 Klima und Luft gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg 2001 mit Änderungsbereich (rot)

Gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro 2001) ist das schutzgutbezogene Ziel im Änderungsbereich für das Schutzgut Landschaftsbild (gemäß Karte 3.5; vgl. Abb. 9):

- die Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters / bewaldet

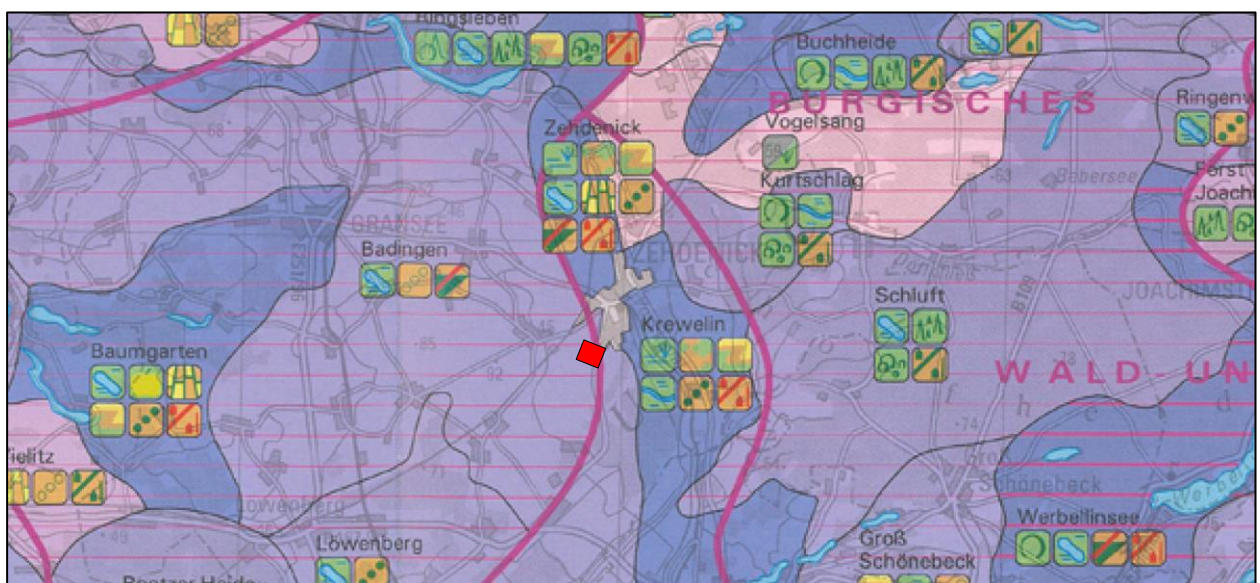


Abb. 9: Schutzgutbezogene Ziele; Karte 3.5 Landschaftsbild gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg 2001 mit Änderungsbereich (rot)



Gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro 2001) ist das schutzgutbezogene Ziel im Änderungsbereich für das Schutzgut Erholung (gemäß Karte 3.6; vgl. Abb. 10):

- *die Entwicklung von Landschaftsräumen mit mittlerer Erlebniswirksamkeit*

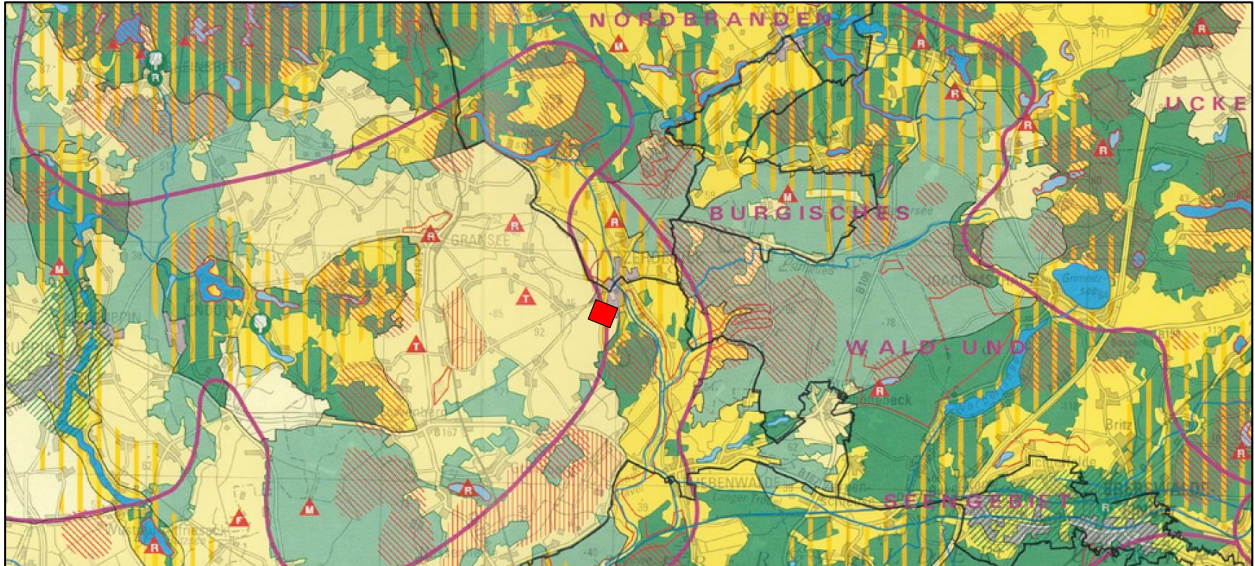


Abb. 10: Schutzgutbezogene Ziele; Karte 3.6 Erholung gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg 2001 mit Änderungsbereich (rot)

Gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro 2001) sind die Entwicklungsziele für den Änderungsbereich (gemäß Karte 2; vgl. Abb. 11)

- *der Erhalt und die Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung und*
- *die Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen*

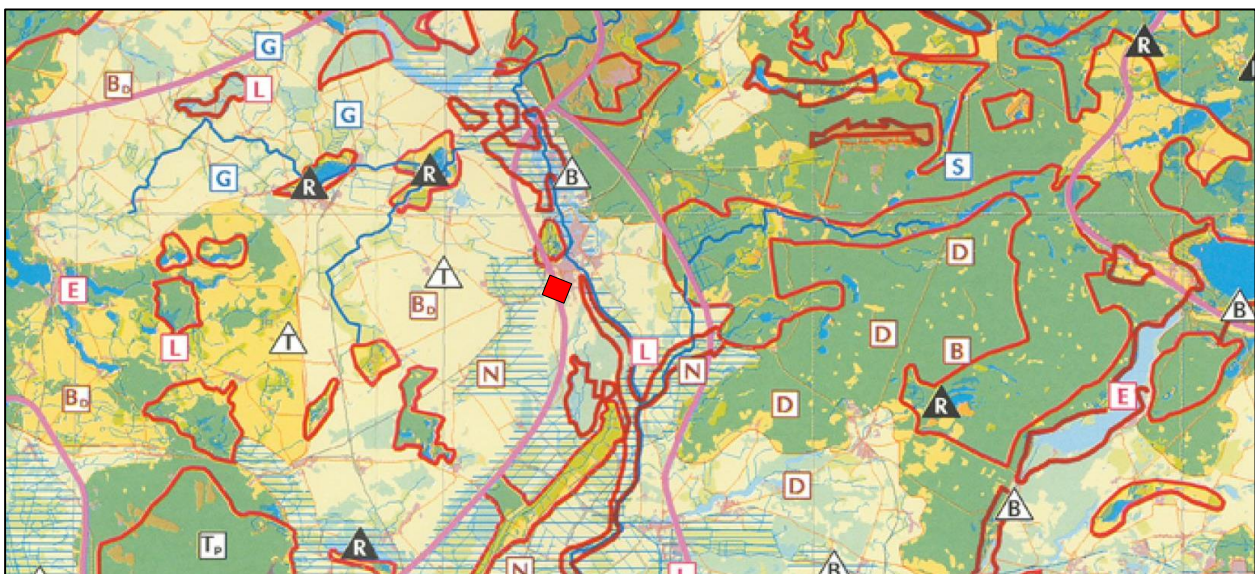


Abb. 11: Schutzgutbezogene Ziele; Karte 3.2 Entwicklungsziele gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg 2001 mit Änderungsbereich (rot)

### **2.3.2. Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Gransee liegt in der Fassung eines überarbeiteten Entwurfs vom 15.03.1996 vor. Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oberhavel liegt das Vorhaben im Teilraum *F Granseer Platte – Ostteil*. Zum Zeitpunkt der Aufstellung war der Vorhabensraum noch als *Ackerfläche* gekennzeichnet. Entwicklungsziele, die damals formuliert wurden, werden an dieser Stelle nicht angeführt.

Im Plangebiet und seinem direkten Umfeld liegen keine Biotopverbundelemente.

### **2.3.3. Landschaftsplan Stadt Zehdenick**

Der Landschaftsrahmenplan wurde im Landschaftsplan von Zehdenick (2009) berücksichtigt und die betreffenden Aussagen mit Bezug auf das Plangebiet konkretisiert. Für das Planungsgebiet wurde im Landschaftsplan der Stadt Zehdenick die Flächendarstellung *eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)* vorgenommen.

### **2.3.4. Aktueller Flächennutzungsplan der Stadt Zehdenick**

Gemäß aktuellem FNP (2010) der Stadt Zehdenick ist der Änderungsbereich, analog zum Landschaftsplan, als eingeschränktes Gewerbegebiet - GEE (gem. § 8 BauNVO) ausgewiesen. Die umgebenden Ackerflächen gelten als Flächen für die Landwirtschaft (gem. §5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB). Die angrenzende Falkenthaler Chaussee (B 109) ist gemäß FNP eine überörtliche Straßenverkehrsfläche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße (gem. § 5 Abs. 4 BauGB bzw. § 5 Abs. 2 Nr.3 BauGB).

Zukünftig soll der Änderungsbereich als Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) ausgewiesen und somit an die derzeitige Bauleitplanung der Stadt Zehdenick angepasst werden.

### **2.3.5. Sonstige raumwirksame Vorhaben**

Gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) von 2019 ist die Stadt Zehdenick als *Mittelzentrum in Funktionsteilung* mit Gransee ausgewiesen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich gegenüber dem Änderungsbereich keine Auswirkungen auf den angrenzenden B-Plan *Falkenthaler Chaussee/Straße des Friedens (Nr. 6)*.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 11 "Zehdenicker Tonstichlandschaft". Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnten.<sup>6</sup> Gemäß der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel stellt die Planung keinen Widerspruch zu den Zielen des Vorbehaltsgebietes dar. Weitergehende Erfordernisse der Regionalplanung seien nicht berührt.

---

<sup>6</sup> (vgl. 2.1 (G) ReP FW - Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Fehrbelliner Straße 31 – 16816 Neuruppin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie Anzeige der Planungsabsicht und Abfrage der Ziele der Raumordnung und Landesplanung (Stand: September 2022)

## **2.4. Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit von Belang.

### Wohnen

Eine Wohnnutzung findet innerhalb des Änderungsbereiches nicht statt. In östlicher Richtung grenzen bestehende Wohnnutzungen an die Bundesstraße B 109 an.

### Landschaftsbezogene Erholung

Die überwiegenden Flächenanteile des Plangebietes sind als Nahversorgungsstandort mit Parkmöglichkeiten zu charakterisieren. Das Gebiet ist nicht umzäunt und öffentlich betretbar. Anwohner nutzen die Fläche zur Versorgung mit Mitteln des täglichen Bedarfes. Diese dient somit nicht zur Erholungs- und Freizeitnutzung.

Ein Radwegausbau ist im Zuge des Ausbaus der B 109 (Falkenthaler Chaussee) geplant.

### Gesundheit (Lärm / Verkehr)

Für den Bereich des Plangebietes sind keine nennenswerten geruchlichen Belastungen bekannt. Gesundheitsbeeinträchtigende Faktoren kommen im Plangebiet in Form von Emissionen durch den Kfz-Verkehr vor. In einem Korridor entlang der B109 ist zusätzlich eine grundsätzliche Belastung durch verkehrsbedingte Emissionen zu erwarten.

Im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung (GENEST 2024) wurden Aussagen zu den bestehenden und erwarteten Lärmbelastungen des Plangebietes getroffen. Die dominierenden Lärmquellen im Bestand gemäß schalltechnischem Gutachten sind:

- Anlagenbezogener Lärm auf dem Betriebsgrundstück der Bestandsmärkte (inkl. Lkw-Anlieferung und -kühlung, Warenumschlag),
- Verkehrslärm des öffentlichen Straßennetzes an der Falkenthaler Chaussee (B 109),
- Anlagenlärm auf dem Betriebsgrundstück der Nachbarbetriebe (Kfz-Ersatzteilgeschäft und Autohändler).

Die Schallemissionen dieser Flächen und Betriebe sind gemäß schalltechnischer Untersuchung als Vorbelastung zu berücksichtigen. Die Immissionsrichtwerte im Umfeld des Vorhabens können unter Berücksichtigung der Vorbelastung an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Gemäß Lärmgutachter können die durch das Plangebiet zusätzlich generierten Lärmimmissionen im Ergebnis als nicht wesentlich eingeschätzt werden (GENEST 2024).

## **2.5. Schutzgut Fläche**

Vorliegend handelt es sich um eine städtische Gewerbefläche im Außenbereich mit vorgelagerten Parkplatz- und Grünflächen. Der geplante Geltungsbereich ist bisher nicht Bestandteil eines gültigen Bebauungsplans. Im aktuellen FNP der Stadt Zehdenick (2010) ist der Geltungsbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet eingezeichnet.

Das gesamte Grundstück, mit einer derzeitigen Fläche von ca. 1,23 ha, kann als Nahversorgungsstandort mit Verkehrsflächen charakterisiert werden. Das Gebiet ist seit geraumer Zeit mit Nahversorgungsmärkten bebaut und versiegelt. Es befinden sich zudem Grünflächen auf dem Standort mit vielen Bäumen und flächigen Gehölzen.

Die in den geplanten Geltungsbereich zu integrierende, erworbene Fläche auf dem Flurstück 193 hat eine Größe von ca. 0,15 ha und wird derzeit als Intensivacker genutzt. Hinzu kommen etwa 0,09 ha öffentlicher Straßenraum, der in den Geltungsbereich des mit der Änderung des FNP verbundenen B-Plans am Standort integriert werden soll.

## **2.6. Schutzgut Boden**

Gemäß Bodenübersichtskarte Brandenburgs, 1:300.000, ist der Änderungsbereich des FNP durch zwei Bodentypen geprägt. Im Ostteil sind Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand, gering verbreitet Fahlerde-Braunerden und lessivierte Braunerden aus Sand über Lehm, vorherrschend. Im Westteil dominieren überwiegend pseudovergleyte Parabraunerden und Braunerden aus Lehmsand über Lehm, verbreitet auch Pseudogley-Parabraunerden und Pseudogley-Fahlerden aus Sand oder Lehmsand.<sup>7</sup>

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich seit den neunziger Jahren, zusammen mit den angrenzenden Flurstücken, auf den sich Gewerbeeinheiten für den Kfz-Handel befinden, um eine Gewerbefläche, die nahezu vollständig versiegelt ist. Das Grundstück wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises OHV als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt.

## **2.7. Schutzgut Wasser**

### **2.7.1. Oberflächenwasser**

Es befinden sich keine Oberflächengewässer II. Ordnung im Vorhabenbereich.

---

<sup>7</sup> <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>



### 2.7.2. Grundwasser

Der Vorhabenraum liegt im Bereich des Grundwasserkörpers Oberhavel 3. Der Änderungsbe-  
reich des FNP befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Im Geoviewer der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR) <sup>8</sup> wird die Grund-  
wasserneubildungsrate mit 75-100 mm/Jahr angegeben. Das Schutzpotential der Grundwasser-  
überdeckung wird als *mittel* eingestuft. Gemäß Hydrogeolog. Kartenmaterial der BGR, 1:50.000,  
liegt am Standort ein oberflächennaher intensiver Wechsel von Grundwasserleitern und Grund-  
wassergeringleitern im Endmoränengebiet und der mittlere Grundwasserstand zw. 45 bis 47 m  
NHN gespannt vor. Der Grundwasserflurabstand liegt demnach, unter Berücksichtigung der tat-  
sächlichen Geländehöhe, zwischen ca. 4,5 und 6,5 m.

### 2.8. Schutzgut Klima / Luft

Klimatisch betrachtet liegt der Vorhabenraum in der gemäßigten Klimazone, im Übergangsklima  
zwischen ozeanischen und kontinentalem Klima. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.  
Ein weiteres Maximum für die Windrichtungen ist Ost bis Südsüdwest. Die Jahresdurchschnitts-  
temperatur liegt bei 9,8 °C. Die Mittlere Jahressumme des Niederschlags beträgt 683 mm.

Gemäß Klimareport Brandenburg (DWD, 2019) ist das Jahresmittel der Lufttemperatur in Bran-  
denburg von 1881 bis 2018 um 1,3 °C angestiegen. Bezüglich des Niederschlagstrends gibt es für  
Brandenburg im Zeitraum 1881 bis heute einen Zuwachs der Jahressumme von im Mittel knapp  
3 % relativ zur Referenzperiode 1961–1990 mit großer Veränderlichkeit von Jahr zu Jahr. <sup>9</sup>

Der Vorhabensraum liegt in der Winterhärtezone 7a.

Beim lokalen Klima treten die Einflüsse der Nutzung bzw. Vegetation stärker in Erscheinung. Das  
Plangebiet ist als Gewerbeklimatop (erhöhtes Temperaturniveau, verringerte Luftfeuchte, Emis-  
sionen) zu bezeichnen. Daneben üben die Bäume auf dem Parkplatzgelände einen positiven  
Einfluss auf das Lokalklima aus. Diese verringern mikroklimatisch betrachtet durch Beschattung  
punktartig das Temperaturniveau, erhöhen die Luftfeuchtigkeit sowie reduzieren Windgeschwin-  
digkeit. Dennoch hat dieser Baumbestand keine Funktion als Frischluftentstehungsgebiet, da von  
der unmittelbar angrenzenden B 109 verkehrsbedingte Luftverunreinigungen (vor allem Stäube)  
ins östlich angrenzende Siedlungsgebiet eingetragen werden. Der Baumbestand im Plangebiet  
hat daher eine geringe Bedeutung als Immissionsschutz.

Die Stadt Zehdenick verfügt nicht über einen Luftreinhalteplan. Im Stadtgebiet finden sich aktuell  
keine Luftgütemessstationen. Im Landschaftsplan der Stadt Zehdenick (2009) sind keine *vorhan-  
denen zu erhaltenden Luftströme* oder *zu erwartenden Immissionskonflikte* im Planraum vorhan-  
den.

Entlang der B 109 und auf dem Parkplatz ist eine Vorbelastung durch verkehrsbedingte Emissi-  
onen zu erwarten.

---

<sup>8</sup> <https://geoviewer.bgr.de/mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de&tab=grundwasser&cover=grundwasserDE>

<sup>9</sup> DWD (2019): Klimareport Brandenburg. 1. Auflage, Deutscher Wetterdienst, Offenbach am Main, Deutschland, 40 Seiten.

## 2.9. Schutzgut Tiere und Pflanzen

### 2.9.1. Biotop- und Nutzungstypen

Unter Anwendung der für Brandenburg derzeit gültigen Biotoptypenliste gem. „Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 Kartierungsanleitung und Anlagen“ (LfU, 2011) erfolgten im Oktober 2020 flächendeckende Begehungen zur Bestandserfassung in Form einer Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Die kartierten Biotoptypen besitzen weiterhin ihre Gültigkeit, da das Weiterentwicklungspotenzial am Standort eingeschränkt ist.

Im Rahmen der Biotopkartierung zum Vorhaben (Oktober 2020) wurden keine gefährdeten oder geschützten Arten kartiert. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Es befinden sich 72 Einzelbäume (vorrangig Linden, Ahorn und wenige Pappeln), niedrige Hecken- und Zierrasenbereiche sowie flächige Windschutzhecken (z.B. Schlehen) in den Freiflächen des Änderungsbereiches. Zwischen den Pflanzbereichen befinden sich gepflasterte Park- und Gehwegflächen für den REWE- und ALDI-Markt im Bestand.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Biotoptypen des Untersuchungsraumes.

**Tab. 2: Liste der Biotop- und Nutzungstypen**

Code	Biototyp	Schutzstatus	Naturschutzfachliche Bedeutung
<b>05</b>	<b>Gras- und Staudenfluren</b>		
<b>05160 / GZ</b>	<b>Artenarmer Zierrasen/Scherrasen</b>		
	Kleinere Scherrasenstreifen befinden sich an den Rändern des Grundstücks sowie in einer kleinen Fläche am Eingang des Marktes.	-	gering
<b>07</b>	<b>Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen</b>		
<b>07102 / BLM</b>	<b>Laubgebüsche frischer Standorte</b>		
	Zwischen öffentlichem Straßenraum und Gewerbefläche befinden sich mehrschichtige Laubgebüsche, bestehend aus Ahornen, Linden sowie Schlehen.	-	mittel
<b>07132 / BHB</b>	<b>Hecken und Windschutzstreifen von Bäumen überschirmt (&gt; 10% Überschirmung)</b>		
	Zu den Ackerflächen abgegrenzt wird die gesamte Vorhabenfläche durch eine hohe und dichte Windschutzhecke.	-	mittel
<b>071501 / BEH</b>	<b>Solitärbäume, heimische Baumarten</b>		
	Im Vorhabensbereich befinden sich 72 angepflanzte Solitärbäume einheimischer Arten, hauptsächlich Linden und Spitzahorne mit einem mittleren Stammdurchmesser von 0,2 m, überwiegend mittleres Alter (> 10 Jahre).	-	mittel
<b>09</b>	<b>Äcker</b>		
<b>09130 / LI</b>	<b>Intensiv genutzte Äcker</b>		
	Westlich wird der Geltungsbereich umsäumt von intensiv genutzten Äckern.	-	gering
<b>10</b>	<b>Biotope der Grün- und Freiflächen</b>		
<b>10272 / PHS</b>	<b>Anpflanzung von Sträuchern (&gt;1m Höhe)</b>		

Code	Biotoptyp	Schutzstatus	Naturschutzfachliche Bedeutung
	In einer Grünfläche vor dem REWE-Markt befindet sich eine Anpflanzung von heimischen Sträuchern mit u.a. Hartriegel, Hasel, Ahorn und Fünffingerstrauch.	-	gering
<b>10273 / PHH</b>	<b>Hecke (Formschnitt)</b>		
	Innerhalb der Grünflächen auf dem Parkplatz befinden sich Bäume umrandet von niedrigen Formschnitthecken heimischer Arten, wie Hartriegel und Hasel.	-	gering
<b>12</b>	<b>Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen</b>		
<b>12310 / OGG</b>	<b>Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)</b>		
	Der REWE- und der ALDI-Markt im hinteren Flurstücksbereich gelten als vollversiegelte Handelsflächen in Betrieb.	-	sehr gering
<b>12261 / OSRZ</b>	<b>Einzelhausbebauung mit Ziergärten</b>		
	Östlich der Falkenthaler Chaussee (B 109).		sehr gering
<b>12612 / OVSB</b>	<b>Straßen mit Asphalt- oder Betondecke</b>		
	Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Falkenthaler Chaussee (B109).	-	sehr gering
<b>12642 / OVPT</b>	<b>Parkplätze teilversiegelt</b>		
	Der Parkplatz vor den Märkten ist durch Pflaster teilversiegelt.	-	sehr gering
<b>12653 / OVWT</b>	<b>Teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)</b>		
	Die Gehwege sind ebenso gepflastert.	-	sehr gering

§ = nach § 30 BNatSchG / § 18 BbgNatSchAG geschütztes Biotop



Abb. 12: Blick Richtung Norden auf Parkplatz



Abb. 13: Blick auf Baumbestand

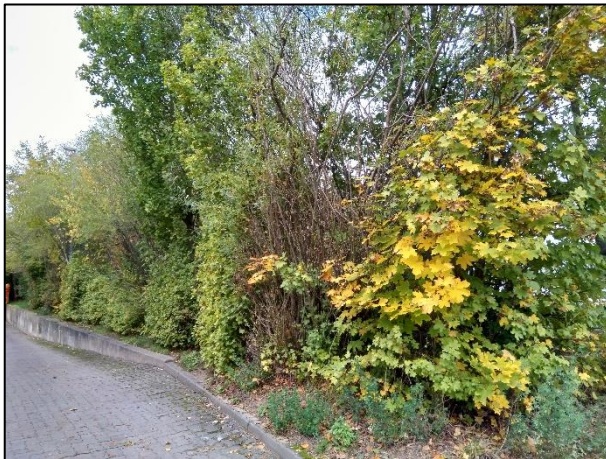


Abb. 14: Blick auf Laubgebüsch



Abb. 15: Blick auf den rückwärtigen Erdwall  
und Windschutzhecke

### 2.9.2. Tiere

Für das Vorhaben erfolgten faunistische Erfassungen von Brutvögeln und Fledermäusen durch die Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie, Berlin (BUBO 2023).

Die Bestandsaufnahme bzgl. der faunistischen Ausstattung des Gebietes für nicht kartierte Arten erfolgte auf Grundlage der ersten Begehung zur Biototypenkartierung sowie durch Auswertung der Abfrageergebnisse.

Aufgrund artspezifischer Anforderungen einzelner Tierartengruppen an ihre Lebensräume, lassen sich in der Regel Rückschlüsse auf die Habitatbesetzung innerhalb eines Untersuchungsraums ziehen. Oftmals lassen sich bestimmte Arten (-gruppen) beispielweise aufgrund des Fehlens spezieller Habitatstrukturen bereits auf Ebene einer Relevanzprüfung sicher ausschließen.

Es lassen sich daher bestimmte Artengruppen wie bspw. Fische und Muscheln direkt aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausschließen. Daneben ist ein Vorkommen von streng geschützten wirbellosen Arten für den Bereich des Plangebietes auszuschließen, da hierfür auf dem Gelände die geeigneten Strukturen fehlen (z.B. Gewässer für Libellen).

„Das Vorkommen von Eremiten (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*) ist auszuschließen. Auf der Untersuchungsfläche stehen keine Bäume mit ausreichend großen Höhlen für den Eremiten. Für das Vorkommen von Heldböcken fehlen die für eine Besiedlung geeigneten Eichen. Ein Vorkommen des Scharlachroten Plattkäfers (Scharlachkäfer, *Cucuius cinnaberinaus*) kann ausgeschlossen werden, da keine Hybridpappeln mit Totholz im Plangebiet stehen (BUBO 2023).“

## **Amphibien**

Für Amphibien existieren auf dem Parkplatz keine geeigneten Teillebensräume. Der hohe Nutzungsdruck (menschliche Aktivität, Kfz-Verkehr, fehlende Versteckmöglichkeiten, fehlende grabbare Bereiche) reduziert die Eignung als Habitat.

In etwa 300 m Entfernung südlicher sowie südwestlicher Richtung zur geplanten Geltungsbereichsgrenze befinden sich geschützte Feuchtbiopte gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG. Es handelt sich dabei um Frischwiesen; weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung) (0511201) sowie um ein temporäres Kleingewässer, naturnah, unbeschattet (02131) mit umgebenden Großseggenwiesen (Streuwiesen) (05101).

Die vorgelagerte Ackerfläche, die in zum Teil in den Geltungsbereich integriert werden soll, könnte als Landlebensraum von Amphibien dienen. Da diese Äcker jedoch weiträumig intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, kann ein Vorkommen sowie eine etablierte Wanderungsrouten von den Feuchthabitaten zum Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

## **Brutvögel**

Die Artengruppe der Vögel eignet sich im besonderen Maße für die faunistische Bewertung eines Raumes, da sie zum Teil sehr ausgeprägte und enge Habitatsansprüche besitzen. Die meisten Vogelarten sind besonders eng an artspezifische Raumstrukturzusammensetzungen gebunden. Zudem sind sie als artenreichste Wirbeltiergruppe in allen Ökosystemen vertreten und gehören zu den am besten untersuchten Organismengruppen.

Auf der Untersuchungsfläche wurden im Frühsommer und Sommer 2023 folgende 10 Brutvogelarten mit 16 Revieren nachgewiesen:

- Blaumeise (3 Brutpaare)
- Feldlerche (2 Brutpaare)
- Girlitz
- Grünling
- Haussperling (Nahrungsgast)
- Hausrotschwanz
- Kohlmeise
- Mönchsgrasmücke
- Nachtigall (3 Brutpaare)
- Ringeltaube (2 Brutpaare)
- Türkentaube

Von den kartierten Arten brüten 2 Arten in Baumhöhlen (Blaumeise 3 BP, Kohlmeise 1 BP), deren Brutplätze als dauerhaft geschützte Fortpflanzungsstätten zu bewerten sind.

## **Säugetiere**

Hinsichtlich der vorhandenen Habitatstrukturen am Rand des Geltungsbereiches (flächige Gehölze, Windschutzhecke) finden Kleinsäuger gute Lebensmöglichkeiten vor. Streng geschützte Arten sind dabei aus arealgeografischen Gründen oder durch konkrete, im Untersuchungsraum nicht vorhandene Habitatansprüche auszuschließen. Ebenso sind Fortpflanzungsstätten von Großsäugern aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung auszuschließen.

*„Die Planfläche bietet Fledermäusen im Siedlungsraum eine bejagbare Freifläche mit jungen Bäumen und dichten Hecken am Rande. Die umliegenden Straßen schränken das Artenspektrum zwar ein, jedoch führt das geringe Verkehrsaufkommen in der Nacht zu keiner Lebensraumzerschneidung. Das Fledermausvorkommen wird offenkundig durch das Quartierangebot im Siedlungsbereich der Nachbarschaft bestimmt. So konnten nur Mücken- und Zwergfledermaus sowie Großer Abendsegler nachgewiesen werden. Die Existenz von Fledermausquartieren ist auf der Fläche sicher auszuschließen (BUBO 2023)“.*

## **Reptilien**

Für Zauneidechsen existieren auf dem Parkplatz keine geeigneten Teillebensräume. Der hohe Nutzungsdruck (menschliche Aktivität, Kfz-Verkehr, fehlende Vernetzungsstrukturen) reduziert die Eignung als Habitat für Reptilien. Der mit einer freien Hecke bewachsene Erdwall, die nordwestlichen Gehölzränder und der krautige Ackerrandstreifen stellen hingegen einen potenziellen Lebensraum für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Zauneidechse dar.

## **Schmetterlinge**

Entwicklungspflanzen für die nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Arten Nachtkerzenschwärmer (z.B. Nachtkerze, Weidenröschen) sowie den Großen Feuerfalter (z.B. Krause Ampfer) kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor (BUBO 2023).

## **Sonstige Arten / Insekten**

Ein Vorkommen von Tagfaltern und Schrecken ist aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen auszuschließen.

## **Biotopverbund**

Der Geltungsbereich ist nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oberhavel nicht Bestandteil eines Biotopverbundes. Es besteht keine besondere Vernetzungsfunktion und keine besonderen Austausch- und Wechselbeziehungen zwischen Teil- und Gesamtlebensräumen typischer Tierarten.

In etwa 380 m nördlicher Richtung befindet sich eine als Biotopverbund ausgewiesene Fläche, die vom Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

## **2.10. Schutzgut Landschaftsbild**

Die Beschreibung der Landschaftsbildeinheiten erfolgt nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe.

Die Wertigkeit der Gewerbe- und Verkehrsflächen ist für alle drei genannten Kriterien als *gering* einzustufen, da es sich um eine bereits hoch versiegelte Fläche handelt mit hoher Überprägung und Nutzungsintensität.

Die Grünflächen haben eine *mittlere* Landschaftsbildqualität.

## **2.11. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Gemäß Denkmaldatenbank Brandenburgs befinden sich im FNP-Änderungsbereich und dessen, im Hinblick auf den Umgebungsschutz zu beachtende Umgebung, keine Baudenkmale.

Im Änderungsbereich befinden ebenfalls keine bekannten Bodendenkmale.

### **3. Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen**

Grundsätzlich gilt für den Verursacher eines Eingriffs das Vermeidungsgebot, das ihn zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind demnach zu unterlassen. Das Vermeidungsgebot ist striktes Recht und unterliegt nicht der Abwägung. Unter dem Begriff „Vermeidung“ sind auch die Maßnahmen zu verstehen, die nur eine Teilvermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen leisten können. Das Vermeidungsgebot beinhaltet im Kern eine Verpflichtung zur fachlich-technischen Optimierung selbst.

#### **3.1. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

##### **3.1.1. Vorkehrungen zum Immissionsschutz**

Es wird gemäß Schallgutachten empfohlen Maßnahmen zur Vermeidung von Anlagenlärm vorzusehen. Zur Einhaltung der Beurteilungspegel durch Anlagengeräusche sind folgende Vorkehrungen und Festsetzungen im Fachgutachten (GENEST 2024) benannt:

##### Vermeidungsmaßnahmen Anlagenlärm:

- Öffnungszeiten von 06:00 – 22:00 Uhr.
- Es sind lärmarme Einkaufswagen zu verwenden oder die Fahrgassen sind zu asphaltieren.
- Tags kann uneingeschränkt angeliefert werden. Nachts gelten folgende Einschränkungen:
  - nur eine Anlieferung je voller Nachtstunde (außer 22 - 23 Uhr),
  - keine laufende Kühlung während des Warenumschlags,
  - nur kleine Lkw (z. B. mit sechs Rollcontainern beladen), um die Schallereignisse beim Warenumschlag zu begrenzen.
- Die Außengeräte der gebäudetechnischen Anlagen werden an der nordwestlichen Fassade angeordnet oder ihr Schalleistungspegel ist zu begrenzen.



### **3.1.2. Schutz-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung / Minderung bau-, anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (Kürzel V) formuliert. Hierzu zählen insbesondere auch die allgemein als „Schutzmaßnahmen“ bezeichneten Vorkehrungen. Sie haben das Ziel, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft von vornherein so gering wie möglich zu halten.

- **1 V Einzelbaumschutz**
- **2 V Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und Baueinrichtungsflächen**
- **3 V Bodenschutz**
- **4 V Grundwasserschutz**
- **5 V Rekultivierung bauzeitlich beanspruchter Flächen**
- **6.1 V Emissionsmindernde Maßnahmen**

### **3.1.3. In die Prüfung nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und gem. § 34 BNatSchG einzubeziehende Maßnahmen zur Vermeidung**

Des Weiteren sind Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen, die sich auf einzelne Arten bzw. Artengruppen beziehen und durch den strengen Artenschutz begründet sind. Dabei handelt es sich um Maßnahmen, die am Vorhaben ansetzen und dazu führen, dass eine Beeinträchtigung bei einzelnen Arten gar nicht erst entsteht bzw. zumindest minimiert wird.

- **6.2 V<sub>ASB</sub> Artenschutzrechtliche Emissionsmaßnahmen**
- **7 V<sub>ASB</sub> Bauzeitenregelung für Brutvögel**
- **8 V<sub>ASB</sub> Reptilienschutzzaun – bauzeitlich –**
- **9 V<sub>ASB</sub> Vergrämungsmahd und Anlage einer Schwarzbrache**

Zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten insbesondere der Artengruppe der Vögel ist die folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) vorgesehen:

- **10 V<sub>CEF</sub> Anbringen von Nistkästen**

### **3.2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind multifunktional wirksam. Die Maßnahmenbeschreibungen sind im Umweltbericht zum B-Plan beschrieben.

Für die Kompensation des Vorhabens sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

#### Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen:

- **11 G/A**     **niedrige Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs**
- **12 A**       **Baumpflanzungen in den Grünflächen und Nebenanlagen**

#### Ersatzmaßnahmen:

- **13 E**       **Entsiegelungsmaßnahme im Flächenpool „Streuobstwiese Bergsdorf“**
- **14 E**       **Grünlandextensivierung im Flächenpool „Schönebeck“**
- **15 E**       **Gehölzpflanzungen im Flächenpool „Schönebeck“**
- **16 E**       **Baumpflanzungen im Flächenpool Kremen**
- **17 E**       **Heckenpflanzungen in Kremen**

## 4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

### 4.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planung entsteht ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung. Somit wird das Bedarfsangebot innerhalb der Stadt Zehdenick festgeschrieben und erweitert.

Nachfolgend werden die **erheblichen bau-, betriebs- anlagebedingten Auswirkungen** des geplanten Vorhabens bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erläutert:

#### 4.1.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

###### Lärm

Die Beurteilungspegel durch Verkehrsräusche im Umfeld werden durch das Vorhaben nur tags beeinflusst. Dadurch ergibt sich, dass die Beurteilungspegel tags um maximal 0,6 dB steigen und sich überwiegend zwischen den Orientierungswerten der DIN 18005-1 von Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) und denen von Mischgebieten von 60 dB(A) liegen. Die Beurteilungspegel liegen bei maximal  $L_{rT} = 60$  dB(A). Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags werde nicht überschritten (GENEST 2024).

Es wird empfohlen Maßnahmen zur Vermeidung von Anlagenlärm vorzusehen (vgl. hierzu Kap. 3.1.1).

Unter Berücksichtigung der vom Lärmgutachter vorgeschlagenen Punkte (vgl. Kap. 9; GENEST 2024) zur Vermeidung, können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Erheblich negative Auswirkungen durch Lärm sind nicht zu erwarten.

###### Licht

Aus Artenschutzgründen (insbesondere Insekten und Fledermäuse) sind gemäß Vermeidungsmaßnahme 6.2  $V_{ASB}$  (Artenschutzrechtliche Emissionsmaßnahmen) die Beleuchtungseinrichtungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Fernwirkungen von Beleuchtungseinrichtungen sind besonders in Randlagen zu naturnahen Bereichen zu vermeiden, z. B. durch schwächere niedrigere Lampen, Abblendkonstruktionen oder asymmetrische Reflektoren.

###### Schadstoffe

Es liegt eine gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung von Immissionsgrenzwerten bestimmter Substanzen in der Luft insbesondere gem. der 39. BImSchV vor. Erheblich negative Auswirkungen durch betriebsbedingte Schadstoffeinträge sind nicht zu erwarten.

## **Baubedingte Auswirkungen**

In der Bauphase können sich baubedingte Emissionen von Lärm, Erschütterung, Schadstoffen und Licht ergeben. Potenziell lärmintensive Baumaßnahmen sind durch die geplanten Abrissarbeiten und Schüttvorgänge zu erwarten. Überschreitungen der Richtwerte der AVV Baulärm treten nicht auf. Die besonders lärmintensiven Baumaßnahmen treten zeitlich begrenzt auf. Eine Belästigung durch baubedingte Lichtemissionen wird durch Umsetzung der Maßnahme 6.1 V (Emissionsmindernde Maßnahmen) vermieden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen und der menschlichen Gesundheit sind aufgrund der zeitlichen Begrenzung des Baugeschehens auszuschließen.

### **4.1.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

##### Tiere:

Durch die Änderung des FNP der Stadt Zehdenick und die Aufstellung des B-Plans kommt es zur anlagebedingten Versiegelung von Flächen sowie zum Gehölzverlust. Somit kommt es zum Verlust potenzieller Zauneidechsenhabitate auf dem Erdwall und an Gehölzrändern am Grundstücksrand sowie zum Verlust von Nistplatzmöglichkeiten und Nahrungsflächen der kartierten Brutvögel.

Die Ackerflächen innerhalb des Geltungsbereiches könnten der Feldlerche (nahe des Änderungsbereiches kartiert) während der Brutzeit als Nahrungshabitat dienen. Um eine Brut von Feldlerchen innerhalb des Änderungsbereiches zu vermeiden, wird präventiv vor Baubeginn eine Schwarzbrache auf den Ackerflächen (9  $V_{ASB}$ ) angelegt.

Der potenzielle Habitatverlust der Zauneidechse wird durch das Stellen eines Reptilienschutzzaunes (8  $V_{ASB}$ ), die Vergrümmungsmahd (9  $V_{ASB}$ ) sowie das Abfangen potenziell vorkommender Zauneidechsen (8  $V_{ASB}$ ), vermieden.

Der Nistplatzverlust von Höhlen- und Nischenbrütern soll durch das Aufhängen geeigneter Nistkästen vor Beginn der Bauarbeiten vermieden werden (10  $V_{CEF}$ ).

Um weitere anlagebedingte Störungen von Tieren (insbesondere Fledermäuse und Insekten) zu vermeiden, sollen Beleuchtungseinrichtungen auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden. Zudem soll für bestimmte Tiergruppen oder -arten risikoreiche Anlagen oder Bauteile (z.B. Lichtquellen mit großer Lockwirkung, große ungegliederte oder reflektierende Glasfassaden) bei der Wahl der Bautypen und -formen verzichtet werden. Fensteröffnungen über 1,5 m<sup>2</sup> Fläche sowie zusammenhängende Glasbereiche über 6 m<sup>2</sup> sind durch kontrastierende Markierungen zu kennzeichnen. Die Markierungen sind flächendeckend aufzubringen, freie Stellen im Muster dürfen nicht größer als 5 - 10 cm sein. Es sind folgende Abstände vorzusehen: Vertikale Linien (Mindestbreite 5 mm) = 95 mm, Horizontale Linien (Mindestbreite 3 mm) = 47 mm, Punkte (Minstdurchmesser 9 mm) = 90 mm. Um gegen Reflexionen wirksam sein zu können, müssen die Markierungen auf der Außenseite des Glases angebracht werden (6.2  $V_{ASB}$ ).

In Verbindung mit Maßnahmen zur Vergrümmung, zum Abfang und Umsetzung potenziell vorkommender Zauneidechsen sowie zur Bereitstellung von Ersatznistkästen für Brutvögel mit dauerhaft geschützten Brutstätten und einer Bauzeitenregelung sind Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1

abwendbar.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben durch die Umsetzung der Planungsziele, negative Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kompensieren sind.

#### Pflanzen:

Es befinden sich 72 Einzelbäume (vorrangig Linden, Ahorn und wenige Pappeln), niedrige Hecken- und Zierrasenbereiche, Laubgebüsche sowie flächige Windschutzhecken (z.B. Schlehen) in den Freiflächen des FNP-Geltungsbereiches. Weiterhin kommt es innerhalb des Änderungsbereiches zu einem Verlust der niedrigen Hecken- und Zierrasenbereiche, der flächigen Windschutzhecken (z.B. Schlehen), der Laubgebüsche sowie der Ackerrandflächen.

Insgesamt gehen durch das Vorhaben vorrausichtlich 70 Bäume verloren. Für diese Bäume erfolgt gemäß Abstimmung mit der zuständigen uNB Oberhavel ein Ausgleich entsprechend LBP-Handbuch (MIL, 2021). Es ist geplant möglichst viele Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen. Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen niedrige Gehölzpflanzungen im Umfang von 2.585 m<sup>2</sup> (11 G/A) und 34 Baumpflanzungen in den Grünflächen und Nebenanlagen (12 A). Ein Teil der niedrigen Gehölzpflanzungen werden zur Kompensation des Schutzgutes Boden angerechnet.

Weitere 20 Baumpflanzungen sind extern im Flächenpool Kremmen geplant. Zusätzlich sollen 200 m Heckenpflanzungen in Kremmen als Kompensation für den Baumverlust erfolgen.

Die flächigen Biotopverluste werden durch eine Grünlandextensivierung von 3.434 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfaktor 1) und eine Waldrandgestaltung von 4.386 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfaktor 2) in Schönebeck extern kompensiert. Ein Teil der Grünlandextensivierung wird zur Kompensation des Schutzgutes Boden angerechnet.

Damit sind die verbliebenen Umweltauswirkungen vollständig kompensiert.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Erhaltenswerte Bäume werden durch einen Einzelbaumschutz versehen (1 V). Weiterhin wird die Beanspruchung angrenzender Biotope durch die Vermeidungsmaßnahme 2 V – Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen verhindert.

Die Auswirkungen auf die Tierarten im Plangebiet sind zeitlich und örtlich begrenzt. Um baubedingte Auswirkungen auf die Nistplätze der kartierten Brutvogelarten zu vermeiden, wird eine Bauzeitenregelung für Brutvögel festgesetzt (7 V<sub>ASB</sub>). Durch Umsetzung der genannten Maßnahme kann die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vermieden werden.

Da die baubedingten Schadstoff- und Lärmemissionen auf ein unvermeidbares Maß reduziert werden (vgl. dazu 6.1 V Emissionsmindernde Maßnahmen) und zeitlich begrenzt sind, sind erhebliche Auswirkungen durch die Beleuchtung, Beschädigung oder Zerstörung von Habitaten durch bauzeitliche Flächeninanspruchnahme, baubedingten Lärm, Erschütterungen und visuelle Störreize nicht zu erwarten.

Eine erhebliche Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, da sich

durch die zeitlich begrenzte Störung die Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht verschlechtert. Die geplante Gestaltung der Außenanlagen durch grünordnerische Festsetzungen des B-Plan Verfahrens schafft zudem neue Biotopstrukturen, die die baubedingten Verluste minimieren.

### **Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen**

Innerhalb der Vorhabenfläche wurden im Rahmen der faunistischen Erfassungen 2023 überwiegend anpassungsfähige, lärmtolerante Tierarten festgestellt. Dies kann maßgeblich auf die Lage des Änderungsbereiches sowie den bestehenden Verkehrslärm durch die angrenzende befahrene B 109 zurückgeführt werden. Aufgrund dieser Vorbelastungen kann davon ausgegangen werden, dass die im Geltungsbereich vorkommenden Tierarten an den gewerblichen Lärm gewöhnt sind.

Durch die Umsetzung des Vorhabens ist maximal mit einer leicht erhöhten Besucherfrequentierung des Gebiets zu rechnen. Sensible Arten wurden nicht kartiert und sind aufgrund der Vorbelastungen nicht zu erwarten. Erhöhte Lichtemissionen durch den Parkplatz- und Wegebeleuchtungsanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen werden auf das unvermeidbare Maß beschränkt (6.2 V<sub>ASB</sub> - Artenschutzrechtliche Emissionsmaßnahmen) und übertreffen die Bestandssituationen nicht. Auf für bestimmte Tiergruppen oder -arten risikoreiche Anlagen oder Bauteile (z.B. Lichtquellen mit großer Lockwirkung, große ungegliederte oder reflektierende Glasfassaden) ist bei der Wahl der Bautypen und -formen zu verzichten. Fensteröffnungen über 1,5 m<sup>2</sup> Fläche sowie zusammenhängende Glasbereiche über 6 m<sup>2</sup> sind durch kontrastierende Markierungen zu kennzeichnen. Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind anlage- und betriebsbedingte Störungen durch Licht, Reflektion und Bewegungsunruhe im Plangebiet nicht zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereichs kommt es durch die Umsetzung des Vorhabens nicht zu einer erheblichen Störung von Tieren. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden somit nicht ausgelöst.

#### **4.1.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

##### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Die Neuversiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Fläche ist bereits zu einem Großteil (ca. 70 %) versiegelt. Da es sich um ein Grundstück unmittelbar angrenzend an die Ortslage mit Vorbelastungen in Form von Lärm- und Schadstoffemissionen handelt, kommt es nicht zu einem Verlust von unbelasteten Flächen oder zu einer zusätzlichen Landschaftszerschneidung.

Die Umsetzung der Planung führt zu einer geringfügigen Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen, da das Plangebiet bereits hoch versiegelt ist. Bei der Ermittlung der Netto-Neuversiegelung wurde die Grundflächen mit 1,09 ha (79 %) angegeben. Es kommt zu einer Nettoneuversiegelung von ca. 0,377 ha.

## **Baubedingte Auswirkungen**

Neben der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme entstehen keine erheblichen baubedingten Auswirkungen des Vorhabens auf die Flächenstruktur.

### **4.1.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens ist eine geringe Neuversiegelung sowie ein Bodenabtrag im Bereich des Erdwalls unvermeidbar, damit einhergehend gehen die Bodenfunktionen auf den betroffenen Flächen verloren. Die negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden sind als erheblich zu bewerten und damit im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kompensieren. Es ist geplant die Versiegelung vor Ort durch die Maßnahme 11 G/A – niedrige Gehölzpflanzung mit einem Flächenanteil von 2.095 m<sup>2</sup> (Gesamtumfang der Maßnahme 2.585 m<sup>2</sup>) sowie durch die externe Entsiegelungsmaßnahme auf 2.980 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfaktor 1) im Flächenpool Bergsdorf und Grünlandextensivierung (14 E) auf einer Fläche von 197 m<sup>2</sup> (Gesamtumfang der Maßnahme 3.434 m<sup>2</sup>) zu kompensieren.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingt können erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden vermieden werden, indem die Beschränkungen von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und der Baustelleneinrichtung erfolgt (2 V). Gleichzeitig wird durch die Maßnahmen 3 V (Bodenschutz), 4 V (Grundwasserschutz) und 5 V (Rekultivierung bauzeitlich beanspruchter Flächen) der Umgang mit dem Boden während der Bauzeit bzw. nach Abschluss der Arbeiten geregelt.

### **4.1.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens ist die Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen unvermeidbar, damit einhergehend sind geringfügige Änderungen in Bezug auf Oberflächenabfluss, Versickerungsfähigkeit sowie die Speicherkapazität auf den betroffenen Flächen verbunden. Auf Grund der geringen Flächengröße und nachrangigen Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Es entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Ziele der WRRL.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingt können erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser vermieden werden, indem die Beschränkungen von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen erfolgt (2 V). Gleichzeitig wird durch die Maßnahmen 3 V (Bodenschutz), 4 V (Grundwasserschutz) und 5 V (Rekultivierung bauzeitlich beanspruchter Flächen) der Umgang mit anfallenden Niederschlagswasser sowie der Einleitung von Stoffen in das Grundwasser über den Bodenpfad während der Bauzeit bzw. nach Abschluss der Arbeiten geregelt.

#### **4.1.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft**

##### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Die lokale Luftqualität wird durch die Planung nicht erheblich verändert, da der Baumbestand sowie die flächigen Gehölze im Plangebiet keine Funktion als Frischluftentstehungsgebiet haben und keine Bedeutung für den Immissionsschutz erfüllen. Aufgrund dessen sind anlagebedingte Veränderungen ausschließlich im mikroklimatischen Bereich durch eine veränderte Wärmeabstrahlung infolge der Versiegelung und Veränderung der Beschattungsverhältnisse zu erwarten.

Aufgrund des Verlustes an Gehölzen sind Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen erforderlich. Mittels grünordnerischer Festsetzungen des geplanten B-Plan-Verfahrens, bspw. zur Bepflanzung von Grünflächen, sowie durch den Schutz der erhaltenswerten Einzelbäume (1 V) können negative Effekte vermindert werden.

##### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Die möglichen Nutzer werden, wie im Ist-Zustand, das Plangebiet überwiegend mit dem Pkw erreichen. Hierdurch wird es nicht zu einer signifikanten Erhöhung der lokalen Emissionen kommen. Weitere relevante Emissionen sind nicht zu erwarten.

##### **Baubedingte Auswirkungen**

Durch den Baubetrieb können sich baubedingte Emissionen von Stäuben ergeben. Die besonders staubfördernden Baumaßnahmen treten zeitlich begrenzt auf. Erhebliche Auswirkungen auf das Klima und die Luft sind bei ordnungsgemäßem Umgang und Einsatz der Baumaschinen und -fahrzeuge nach Stand der Technik und unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (2 V – Beschränkung von Baustellenzufahrten, Lagerplätzen und BE-Flächen und 6.1 V – Emissionsmindernde Maßnahmen) nicht zu erwarten.

#### **4.1.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

##### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Die sich durch die Überbauung der Grünstrukturen ergebenden unerheblichen visuellen Effekte für das Landschaftsbild, werden in der Konfliktbetrachtung der Eingriffsregelung (Biotopverlust) subsummiert. Darüber hinaus ergibt sich durch die Begrünung der überbauten Flächen ein positiver Effekt. Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

##### **Baubedingte Auswirkungen**

Durch den Baubetrieb können sich zeitweilige vorübergehende Erhöhung der Emissionen während Bautätigkeit (Staub, Lärm, Abgase) ergeben. Die besonders staubfördernden Baumaßnahmen treten zeitlich begrenzt auf und können bei ordnungsgemäßem Umgang und Einsatz der Baumaschinen und -fahrzeuge nach Stand der Technik durch entsprechende Maßnahmen wirkungsvoll vermieden werden.



#### **4.1.8. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

#### **4.1.9. Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte**

Es sind keine bau-, anlage- und betriebsbedingten Betroffenheiten von geschützten Bereichen zu erwarten.

#### **4.1.10. Abwasser und Abfall**

Das Plangebiet ist bereits an die Abwasserentsorgung sowie an die Abfallentsorgung angeschlossen.

#### **4.1.1. Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung**

Es ist geplant die Dachflächen der geplanten neuen Märkte mit Photovoltaik auszustatten. Eine in gewisser Weise im Konflikt mit einer solaren Nutzung stehende Dachbegrünung ist dadurch nicht mehr vorgesehen.

#### **4.1.2. Störfallbetrachtung**

Bei ordnungsgemäßem Umgang und Einsatz entsprechender Geräte nach dem Stand der Technik sind baubedingte Wirkungen auszuschließen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans lässt keine Vorhaben zu, für die eine Anfälligkeit hinsichtlich schwerer Unfälle oder Katastrophen gegeben ist. Auch im direkten Umfeld des Plangebietes sind keine derartigen Nutzungen bekannt.

#### **4.1.3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Wechselwirkungen im Sinne des UVPG beziehen sich auf erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärauswirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern wie auch innerhalb dieser. Wirkungen können sich summieren, verstärken oder gar potenzieren, alternativ ist auch eine Verminderung oder Aufhebung denkbar. Im vorliegenden Fall sind die üblichen Wirkpfade z. B. zwischen Boden, Wasser, Pflanzen und Tieren zu erwarten. Relevante Auswirkungen auf das Gesamtsystem als Folge von Wechselwirkungen sind jedoch nicht zu prognostizieren.

**Tab. 3: Wechselwirkung der Schutzgüter untereinander**

primär betroffenes Schutzgut \		sekundär beeinträchtigt Schutzgut		Wasser		Klima / Luft	Tiere / Pflanzen	Land- schafts- bild	Mensch	Kultur-/ Sach- güter
		Boden	Fläche	Grund- wasser	Ober- flä- chen- wasser					
<b>Boden</b>			O	-	O	O	--	O	O	O
<b>Fläche</b>		-		-	O	O	--	-	O	O
<b>Wasser</b>	<b>Grundwasser</b>	-	O		O	O	-	O	O	O
	<b>Oberflächenwasser</b>	O	O	O		O	O	O	O	O
<b>Klima / Luft</b>		O	O	O	O		-	O	-	O
<b>Tiere / Pflanzen</b>		--	O	-	O	O		-	O	O
<b>Landschaftsbild</b>		O	O	O	O	O	O		-	O
<b>Mensch</b>		O	O	O	O	O	O	O		O
<b>Kultur- und Sachgüter</b>		O	O	O	O	O	O	O	O	

Intensität der Wirkung

- negativ  
 -- stark negativ  
 O neutral  
 + positiv  
 ++ stark positiv

Durch das Vorhaben finden keine nennenswerten Veränderungen in Ökosystemkomplexe mit besonderen Standortfaktoren statt. Insofern kann auf eine weitergehende Betrachtung verzichtet werden.

#### 4.1.4. Kumulation

Der Landesbetrieb für Straßenwesen des Landes Brandenburg plant derzeit die grundhafte Erneuerung der Falkenthaler Chaussee inklusive Radwegen im Zuge des Ausbaus der Bundesstraße B 109 als südlichem Teil der Ortsdurchfahrt (OD) Zehdenick.

Der Ausbau umfasst gemäß UVP-Portal „die Fahrbahn mit teils einseitig, teils beidseitig anschließenden gemeinsamen Geh- und Radwegen, die erforderlichen Anlagen zur Oberflächenentwässerung sowie das Straßenbegleitgrün. [...] Weiterhin sollen eine Ortseinganginsel und eine weitere Mittelinsel als Querungshilfe auf Höhe zweier Supermärkte geschaffen werden. Die vorhandenen Bushaltestellen sowie alle vom Ausbaubereich betroffenen Einmündungen öffentlicher Straßen werden angepasst.“<sup>10</sup>

Der Ausbau der an den Geltungsbereich angrenzenden Frankenthaler Chaussee (B 109) inklusive Radweg am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist nicht Bestandteil des vorliegenden FNP-Änderungsverfahrens. Die Eingriffe in die Schutzgüter gem. BNatSchG werden im Rahmen eines gesonderten Verfahrens nach Straßenbaurecht ermittelt und bilanziert. Für das Vorhaben wurde keine UVP-Pflicht festgestellt. Kumulative Auswirkungen sind nicht zu prognostizieren.

<sup>10</sup> <https://www.uvp-verbund.de/trefferanzeige?docuuiid=E1A303FF-E3D7-4912-9FDC-298F42BBDD0F>

Weitere Vorhaben die kumulative Wirkungen auslösen können, sind zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung mit Änderung des FNP nicht bekannt.

#### **4.1.5. Nachhaltige Nutzung von Ressourcen**

Grundsätzlich ist festzustellen, dass mit der Umsetzung der Planung ein Flächenverbrauch und damit ein Versiegelungsumfang sowie ein gering- und mittelwertiger Biotopverlust verbunden ist.

Insgesamt wurde bei der Planung darauf geachtet, dass mit den vorhandenen in Anspruch genommenen Ressourcen möglichst effizient genutzt werden. So wird die vorhandene Fläche durch eine festgesetzte GR von 1,09 ha in hohem Maße ausgenutzt. Die Flächen des zu qualifizierenden Nahversorgungsstandorts sind bereits mit den beiden Märkten bebaut und sollen lediglich erweitert werden.

Es ist geplant die Dachflächen der geplanten neuen Märkte mit Photovoltaik auszustatten. Eine in gewisser Weise im Konflikt mit einer solaren Nutzung stehende Dachbegrünung ist dadurch nicht mehr vorgesehen.

#### **4.2. Voraussichtliche der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Die Fläche ist gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Zehdenick (2010) als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Die Flächen blieben im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Würde die Planung nicht umgesetzt würden die beschriebenen Umweltauswirkungen entfallen.

##### **1.) Vorhandenes Nahversorgungsangebot**

Bei Nichtdurchführung der Planung auf diesen Flächen, aber weiterhin bestehenden Bedarf an moderner Nahversorgungsinfrastruktur, ist die Inanspruchnahme anderer Flächen ebenfalls im Außenbereich nicht auszuschließen, bis dahin würde die derzeitige Nutzung voraussichtlich unverändert weiter erfolgen.

##### **2.) Wohnumfeld**

Wie unter Kap. 4.1 beschrieben, dienen die mit der Umsetzung der Änderung des Flächennutzungsplans verbundenen Vorhaben auch der Wohnumfeldverbesserung der Stadt Zehdenick. Würde die Planung nicht umgesetzt, kann die Fläche als Nahversorgungsstandort nicht erweitert und modernisiert werden.

Die derzeitigen Gebäude mit geringerer Verkaufsfläche würden weiterhin bestehen bleiben. Eine bauliche Nutzung ist, ohne zu entwickelndes Planrecht, nicht zu prognostizieren.

Im Plangebiet wird keine Wohnnutzung eröffnet. Daher lassen sich keine direkten Auswirkungen auf das Wohnumfeld ableiten. Allerdings verbessert sich durch die Qualifizierung des bestehenden Nahversorgungsangebots die Versorgungssituation für die Bewohner Zehdenicks. Das steigert die Attraktivität am Standort und kann die bestehenden Wohnnutzungen sichern.

### 3.) Biotopwert / Faunistische Attraktivität

Sowohl jetzt als auch bei Nichtdurchführung der Planung ist der Geltungsbereich als bereits hochversiegelter Planbereich angrenzend an den Siedlungsraum von Zehdenick zu bewerten. Es erfolgt eine regelmäßige Nutzung der Fläche zur Nahversorgung. Die Flächen sind in Bezug auf die faunistische und floristische Artenausstattung als relativ artenarm zu bezeichnen, auch wenn mit der Zauneidechse besonders und europäisch geschützte Arten potenziell vorkommen.

Die Gehölze würden sich lediglich geringfügig weiterentwickeln, im Rahmen der Wachstumsmöglichkeiten innerhalb des Parkplatzes.

Es ist daher davon auszugehen, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der in den Geltungsbereich zu integrierenden Ackerfläche in den kommenden Jahren weitergeführt wird. Unter Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung ist aufgrund rechtlich möglicher Änderungen der Bewirtschaftungsweise der Erhalt der Artenausstattung nicht sichergestellt.

### **4.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans dient der Sicherung und Modernisierung eines Standortes für zwei Nahversorgungseinrichtungen, der bereits bebaut und zu großen Teilen versiegelt ist.

Der Nahversorgungsstandort wurde konzeptionell durch Stadt Zehdenick bestätigt. Daher erübrigt sich die Prüfung von alternativen Standorten. Allein die Prüfung von Alternativen am Planstandort selbst ist erforderlich.

Unter der Voraussetzung, dass mit den in Anspruch genommenen Ressourcen möglichst effizient umgegangen werden soll, ist der Ansatz verfolgt worden die zwei Nahversorgungsmärkte wieder an einem Ort unterzubringen. Um den ohnehin schon hohen Flächenverbrauch zu begrenzen und die vorhandene Fläche auszunutzen, ist eine GR von bis zu 1,09 ha festgesetzt worden.

Der Standort ist bereits verkehrlich erschlossen und die Fläche ist bereits zu hohen Teilen versiegelt.

Durch die kombinierte Anlage werden die Wege sowohl zwischen den Einrichtungen als auch Anfahrtswege minimiert. Die Parkplatzanlage kann somit weiterhin gemeinsam genutzt werden.

## **5. Zusätzliche Angaben**

### **5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen, die Bestandskartierung und -bewertung mit Darstellung in der Bestandskarte zum Umweltbericht. Diese greift fachlich auf die Biotoptypenkartierung zurück.

Die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden in der Bauleitplanung auf der Grundlage der im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (MIR) erarbeiteten Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung vom Januar 2009 behandelt. Zur Erforderlichkeit und dem Umfang faunistischer Kartierungen wurden die Hinweise, die sich im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergaben, beachtet. Es erfolgten Erhebungen zu den relevanten Artengruppen der Brutvögel, Zauneidechse sowie des Nachtkerzenschwärmers. Die Ergebnisse wurden dargelegt.

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen.

### **5.2. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken und fehlende Kenntnisse**

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen.

### 5.3. Vorschläge für geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Künftig haben die Natur- und Zulassungsbehörden zu überwachen, ob und in welchem Umfang erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4 und 4c Abs. 3 BauGB). Daneben sind auch Umweltauswirkungen zu kontrollieren, die aufgrund fehlenden Vollzugs einzelner Festsetzungen des Bauleitplanes entstehen. Ebenso sind zum Zeitpunkt der Abwägung nicht bekannte erhebliche Umweltauswirkungen auf das Plangebiet, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten zu berücksichtigen. Dies dient vor allem der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

**Tab. 4: Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Überprüfung	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes in den vorhabensbezogenen (Bau-) Antragsunterlagen	im jeweiligen (Bau-) Antragsverfahren / Baudurchführung	Stadt Zehdenick / Umweltamt, Bauaufsichtsbehörde Oberhavel	Kontrolle der Bauvorlagen Begehung / Dokumentation
Berücksichtigung der vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen im konkreten Projektverlauf (Planung, Ausschreibung, Bauausführung)	im jeweiligen (Bau-) Antragsverfahren / Baudurchführung	Stadt Zehdenick / Umweltamt, Bauaufsichtsbehörde Oberhavel	Kontrolle der Bauvorlagen Begehung / Dokumentation
Berücksichtigung Vorgaben zum besonderen Artenschutz (bspw. Baufeldfreimachung)	im jeweiligen (Bau-) Antragsverfahren / Baudurchführung	Stadt Zehdenick / Umweltamt, Bauaufsichtsbehörde Oberhavel	Kontrolle der Bauvorlagen Begehung / Dokumentation
Umsetzung und nachhaltiger Bestand der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs	LAP einschl. Umsetzung Nach Abschluss der vertraglichen Leistungen durch Ausführungsfirma (Teilnahme an Abnahme), danach 5-jährlich	Stadt Zehdenick / uNB Oberhavel	Kontrolle der Bauvorlagen Begehung / Dokumentation
Umsetzung und nachhaltiger Bestand der externen Kompensationsmaßnahmen	LAP einschl. Umsetzung Nach Abschluss der vertraglichen Leistungen durch Ausführungsfirma (Teilnahme an Abnahme), danach 5-jährlich	Stadt Zehdenick / uNB Oberhavel	Kontrolle der Bauvorlagen Begehung / Dokumentation
Prüfung: unerwarteter Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Emissionen	auf Veranlassung	Stadt Zehdenick / Umweltamt, Bauaufsichtsbehörde Oberhavel	Begehung / Untersuchung, Messung

Sollten sich bei der Durchführung der mit der Änderung des FNP vorbereiteten Bauvorhaben Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen ergeben, sind durch den Vorhabensträger / die Stadt Zehdenick geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

## 6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Vorhabenträger strebt die Weiterentwicklung eines etablierten und konzeptionell akzeptierten Nahversorgungsstandortes durch den Umbau und die Vergrößerung von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.200 m<sup>2</sup> und zusätzlichen Außenanlagen inkl. Parkplatz- und Grünflächen an. Das ca. 1,4 ha große Plangebiet ist bereits bebaut und zu großen Teilen versiegelt.

Die An- und Abfahrt erfolgt über die Zufahrt zur Falkenthaler Chaussee (B 109). Innerhalb des Geltungsbereiches des FNP-Änderungs- bzw. B-Plan-Bereichs erfolgt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Durch textliche Festsetzungen im B-Plan wird die Zahl der Stellplätze begrenzt und die Errichtung der Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen gegliedert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) einschließlich einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Gleichzeitig wird die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zehdenick im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der vorliegende Umweltbericht ermittelt und bewertet die erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch und menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den zuvor genannten Schutzgütern.

Es ergeben sich folgende erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Für das **Schutzgut Boden** resultiert daraus für den Bereich des Sondergebietes eine ausgleichspflichtige Neuversiegelung bzw. Befestigung von 3.774 m<sup>2</sup>. Zur Kompensation werden innerhalb des Geltungsbereiches niedrige Gehölzpflanzungen vorgesehen (11 G/A), zudem wurde eine externe Entsiegelungsmaßnahme im Umfang von 2.980 m<sup>2</sup> im „Flächenpool Streuobstwiese Bergsdorf“ (13 E) im Landkreis Oberhavel durch vertragliche Regelung mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH gesichert. Darüber hinaus wird ein geringer Anteil von knapp 200 m<sup>2</sup> über die Grünlandextensivierung im Flächenpool „Erstaufforstung Schönebeck EA1“ (14 E) kompensiert.

Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für eine Grundwasserneubildung, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das **Schutzgut Wasser**. Die Kompensation der Eingriffe erfolgt über den Ausgleich für das Schutzgut Boden. Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser über bauliche Anlagen (z.B. Rigolen, Sickerschächte, Muldenrigolen) ist erlaubnispflichtig und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 8 Abs. 1 WHG, welche bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen ist. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht berührt.

Für das **Schutzgut Klima und Lufthygiene** sind Beeinträchtigungen der örtlichen Klimaverhältnisse durch die Bebauung und Nutzung ebenso wenig zu erwarten wie die Gefahr von erheblichen Luftverunreinigungen. Die Kompensation der Eingriffe erfolgt über den Ausgleich für das Schutzgut Tiere/Pflanzen.

Für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biotope)** ergeben sich mit Umsetzung der Planung Veränderungen durch den dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen insbesondere durch den Verlust von gering- und mittelwertigen Gehölzen und 70 Einzelbäumen. Durch die Aufnahme von Festsetzungen auf Bauebene (11 G/A niedrige Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs, 12 A Baumpflanzungen in den Grünflächen und Nebenanlagen), werden die Eingriffe in den Vegetationsbestand kompensiert.

Zur weiteren Kompensation, ebenfalls der Eingriffe in das Schutzgut Tiere/Pflanzen, werden durch vertragliche Regelung mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH Heckenpflanzungen (Maßnahme 17 E) und Baumpflanzungen im Flächenpool Kremmen (Maßnahmen 16 E), durch vertragliche Regelung mit dem Büro *Grüntausch* (eine Dienstleistung der Sauener Forst und Gewerbe GmbH) Gehölzpflanzungen (Maßnahme 15 E) und eine Grünlandextensivierung (Maßnahme 14 E) im Aufforstungsstandort „Schönebeck EA1“ realisiert.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, die eine Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 BNatSchG erforderlich machen, ist eine vorgezogene Vermeidungsmaßnahme zur Anbringung von Nistkästen für dauerhaft geschützte Nistplätze von nicht gefährdeten Brutvogelarten (Kohlmeise, Blaumeise) vorgesehen (10 V<sub>CEF</sub>). Die Ackerflächen innerhalb des Geltungsbereiches könnten der Feldlerche (außerhalb des Geltungsbereiches kartiert) während der Brutzeit als Nahrungshabitat dienen. Um eine Brut von Feldlerchen im Geltungsbereich zu vermeiden, wird präventiv vor Baubeginn eine Schwarzbrache auf den Ackerflächen angelegt (9 V<sub>ASB</sub>). Zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Zauneidechsen an den nordwestlichen Gehölzrändern des Geltungsbereiches erfolgt die Vergrämunghand (9 V<sub>ASB</sub>) auf den Habitatflächen (Gehölzränder und Ackerränder am Erdwall) und das Stellen eines Reptilienschutzzaunes (8 V<sub>ASB</sub>) sowie das Abfangen ggf. vorhandener Individuen in angrenzende Habitate.

Das Plangebiet liegt nicht in einem vorhandenen oder geplanten Schutzgebiet nach §§ 23-27 BNatSchG. Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft nach § 29ff BNatSchG im Gebiet.

Für das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** ergibt sich mit Umsetzung der Planung die Beseitigung von landschaftsbildprägenden Elementen. Durch die Anpflanzgebote im Sinne von Eingrünungen mit einer Mindestanzahl der auf dem Baugrundstück zu pflanzenden Bäume, Gliederung der Stellplatzanlagen werden die Eingriffe minimiert. Die geringfügigen visuellen Effekte für das Landschaftsbild, werden zudem mit dem Schutzgut Biotope betrachtet und ausgeglichen.

Für das **Schutzgut Mensch (Erholung)** sind mit Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für das **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)** sind Maßnahmen zur Vermeidung von Anlagenlärm vorzusehen. Es ergibt sich eine Erhöhung der Verkehrsmenge von ca. 40 %. Bei gleichbleibender Verkehrsverteilung würde daraus eine geringe Erhöhung der Beurteilungspegel um etwa 0,6 dB(A) resultieren, welches als nicht erheblich eingestuft wurde.



Für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### **Zusammenfassende Beurteilung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57 sind nach derzeitigem Stand, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich/Ersatz nachteiliger Auswirkungen, **keine erheblichen Umweltauswirkungen** verbunden.

## 7. Quellenverzeichnis

### EU-Richtlinien

EG-FFH-Richtlinie 1992: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zuletzt geändert am 13. Mai 2013.

DAS EUROPÄISCHE PARLAMENT UND DER RAT DER EUROPÄISCHEN UNION (2009): Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten - Vogelschutzrichtlinie - (kodifizierte Fassung).

### Gesetze

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

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

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

BBoDSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

DENKMALSCHUTZGESETZ - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Boddendenkmale im Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1991. Zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2004 (GVBl. S. 215).

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

### Verordnungen

Biotopschutzverordnung - Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 7. August 2006 (GVBl.II/06, [Nr. 25], S.438)

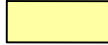
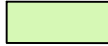









BArtSchV - Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

### Sonstige verwendete Quellen

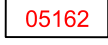


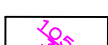
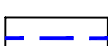
BUBO (2023): GESCHÜTZTE ARTEN AUF DER FLÄCHE DES B-PLANS „NAHVERSOR- GUNGSSTANDORT FALKENTHALER CHAUSSEE 57“ IN DER STADT ZEHDENICK, LANDKREIS OBERHAVEL – Ergebnisse faunistischer Erfassungen, Bewertung und Konfliktanalyse, Sept. 2023

## Legende

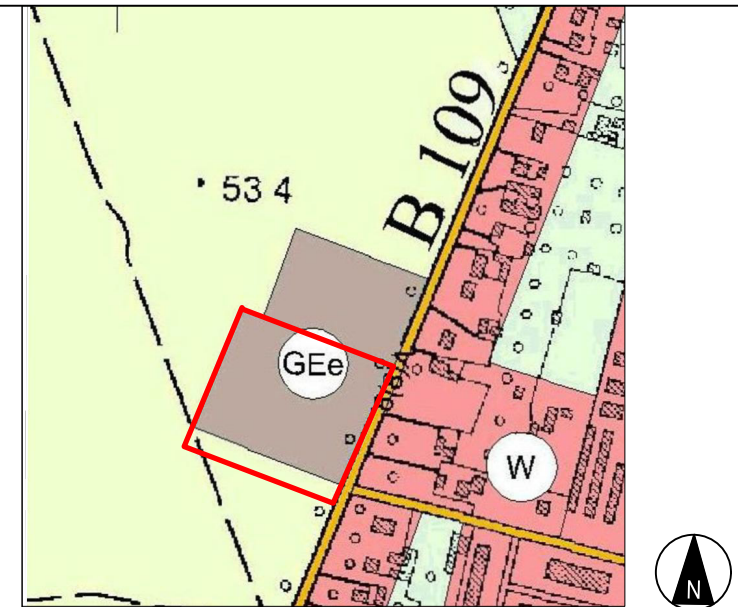
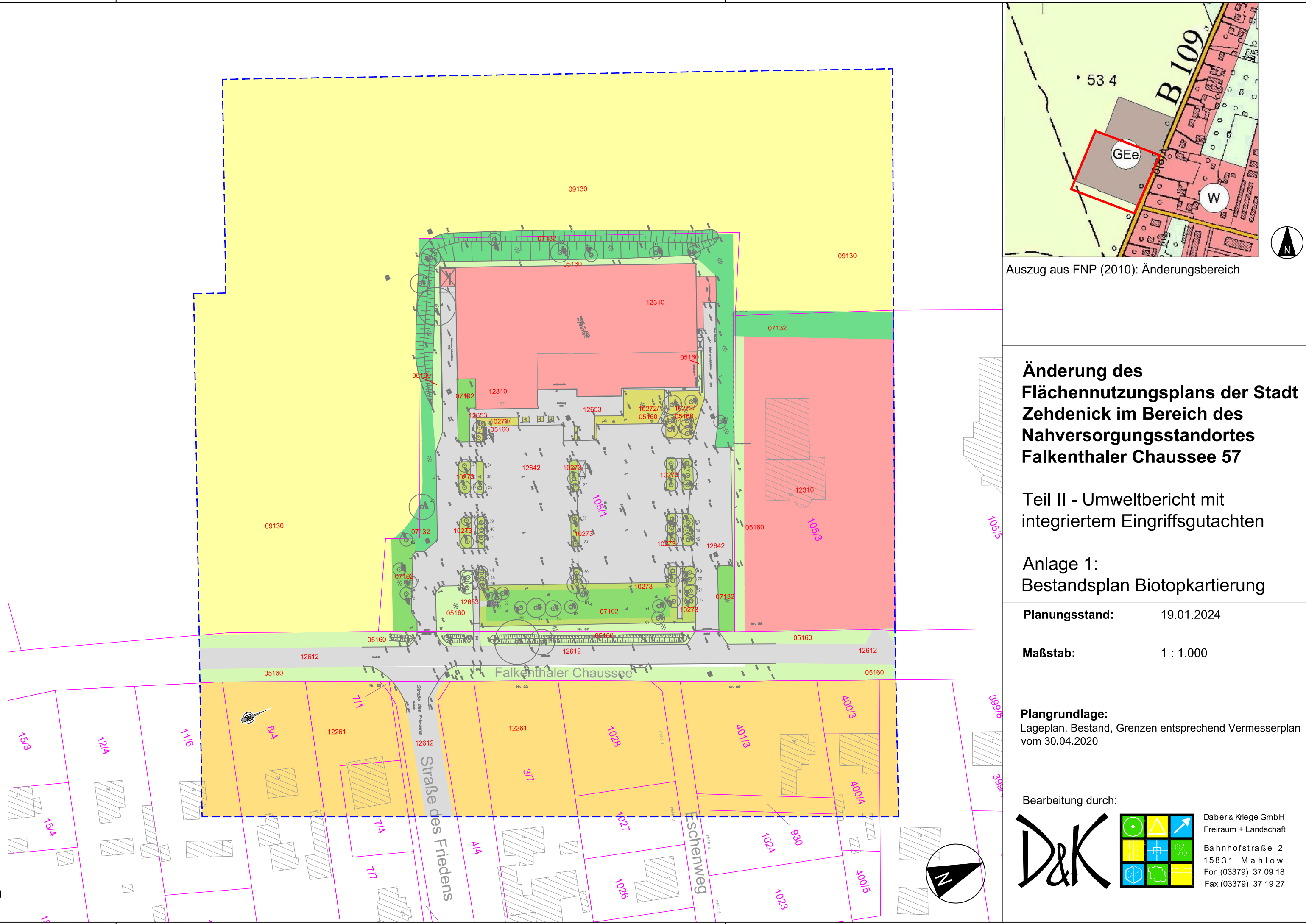
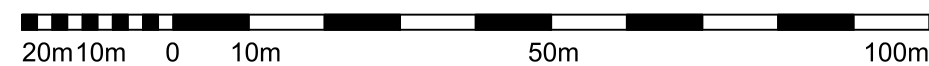
### Bestand: Realnutzung und Biotoptypen

Farbcode	Code	Beschreibung
	LI 09130	Intensiv genutzte Äcker
	GZ 05160	Zier-/Parkrasen
	PHS 10272	Anpflanzung von Sträuchern (>1m Höhe)
	PHH 10273	Hecke (Formschnitt)
	BLM 07102	Laubgebüsche frischer Standorte
	BHB 07132	Hecken und Windschutzstreifen von Bäumen überschirmt (>10% Überschirmung)
	OVPT 12642	Parkplätze, teilversiegelt
	OVWT 12653	teilversiegelter Weg
	OVSB 12612	Straße mit Asphalt- oder Betondecke
	OGG 12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)
	OSRZ 12261	Einzelhausbebauung mit Ziergärten

### Nachrichtlich

	05162	Biotopkürzel gem. Biotoptypenliste Brb., 2011
	2	Solitärbäume, heimisch (BE, 07150) und Nummer
		Vermessungsgrundlage
	159	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
		Untersuchungsraumgrenze

M 1 : 1000



Auszug aus FNP (2010): Änderungsbereich

## Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee 57

Teil II - Umweltbericht mit integriertem Eingriffsgutachten


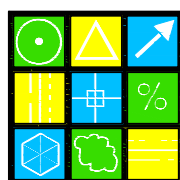
### Anlage 1: Bestandsplan Biotopkartierung

Planungsstand: 19.01.2024

Maßstab: 1 : 1.000

Plangrundlage: Lageplan, Bestand, Grenzen entsprechend Vermesserplan vom 30.04.2020

Bearbeitung durch:

Daber & Kriege GmbH  
Freiraum + Landschaft  
Bahnhofstraße 2  
15831 Mahlow  
Fon (03379) 37 09 18  
Fax (03379) 37 19 27

**Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad  
der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB)**

Titel des Bauleitplans Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Zehdenick  
im Bereich des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler  
Chaussee 57

Datum 23.01.2024

Schafft der Bauleitplan den Rahmen für ein UVP-pflichtiges  
Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht?

Ja	Nein	sonsti- ges
	X	

**Vorbemerkung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Umweltprüfung erfolgen soll. Die Umweltprüfung bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode auf angemessene Weise verlangt werden kann. Die Frage der Angemessenheit hängt davon ab,

- a) ob die Prüfung überhaupt möglich ist
- b) ob der Wert der zu erwartenden Erkenntnis so hoch ist, dass der zu betreibende Prüfaufwand zu rechtfertigen ist

Wird mit dem Bauleitplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet, so liegt ein wesentliches Indiz für die Annahme vor, dass eine Vollprüfung der Umweltfolgen bei Planaufstellung unangemessen sein dürfte und daher nicht verlangt werden kann. Denn die aufgrund der Novellierung des BauGB um zahlreiche Untersuchungsaspekte angereicherte Anlage 1 zum BauGB basiert auf den veränderten Vorgaben im Anhang IV der UVP-Richtlinie vom 16.04.2014<sup>1</sup>. Indem der Bundesgesetzgeber die Anlage 1 zum BauGB analog zum Anhang IV der UVP-Richtlinie ausgestaltet hat, setzt er die Richtlinie nicht nur um, sondern erstreckt die Prüfungspflicht im Grundsatz auch auf alle UP-pflichtigen Bauleitpläne. Dies sind alle Pläne, die nicht nach §§ 13, 13a oder 13b BauGB im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB für die Gliederung des Umwelterichts sind bei einem UP-pflichtigen Bauleitplan unumstößlich. Das heißt aber noch nicht, dass wirklich jedes der in Anlage 1 aufgerufenen Untersuchungsmerkmale im Rahmen einer Prüfung untersucht werden muss. Denn nach den EU-Vorgaben bestünde die Pflicht für eine nach Maßgabe von Anhang IV der UVP-Richtlinie ins Detail gehende Umweltverträglichkeitsprüfung ausschließlich für UVP-pflichtige Vorhaben bzw. für UVP-vorprüfungspflichtige Vorhaben, soweit die Planung im Ergebnis der Vorprüfung erhebliche Umweltauswirkungen erwarten lässt. Soweit der

<sup>1</sup> UVP-Richtlinie 2011/92/EU vom 13.12.2011 (Abl. EU 2012, L 26/1), zul. geändert durch Richtlinie 2014/52/EU vom 16.4.2014 (Abl. EU 2014, L 124/1)

**Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad  
der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB)**

---

Bauleitplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben ermöglichen wird, besteht Grund zu Annahme, dass die Überprüfung einzelner, stark ins Detail gehender Untersuchungen, die die bis zur Novellierung des BauGB im Jahr 2017 übliche Untersuchungstiefe bei Umweltprüfungen deutlich übersteigt, voraussichtlich nicht angemessen wäre.

Auch bei Bauleitplänen, die UVP-pflichtige Vorhaben begründen oder begründen könnten, kann im Einzelfall eine Untersuchung überzogen und unangemessen sein.

Aus der nachfolgenden Übersicht ergibt sich das Ergebnis zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Diese Übersicht ist aus Anlage 1 zum BauGB abgeleitet, so dass sich aus dieser Festlegung auch ergibt, inwieweit ggf. einzelnen Aspekte der Anlage 1 zum BauGB nicht vertieft behandelt werden sollten.

---

**Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad  
der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB)**

**Protokoll über das Ergebnis der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

<b>1. Einleitung</b>			
	Prüfung möglich?	Prüfung gerechtfertigt? Angemessen?	Ausführungen im UB erforderlich?
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	--	--	Ja
1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	--	--	Ja

**Weitere Vorhaben für den Umweltbericht:**

Folgende Umweltbelange im Sinne der Nr. 2d der Anlage 1 BauGB sollten lediglich als Umweltziele betrachtet werden, weil eine Behandlung im Sinne der Nr. 2d sachlogisch nicht anders möglich ist:

- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umfang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) BauGB)
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) BauGB)
- Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g) BauGB)
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h) BauGB)

Auf folgende weitere Umweltziele nach § 1a BauGB sollte eingegangen werden:

- Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 – (1) – BauGB)
- Umwidmungssperrklausel in Bezug auf Waldflächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 – (2) – BauGB)
- Klimaschutzklausel (§ 1a Abs. 5 BauGB)

**[Hinweis: Die Aspekte der Bodenschutzklausel werden im Umweltbericht unter den Nr. 2b und 2c behandelt.]**

**Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad  
der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB)**

<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden</b>			
	Prüfung möglich?	Prüfung gerechtfertigt? Angemessen?	Ausführungen im UB erforderlich?
2a) 1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	Ja	Ja	Ja
Folgende Aspekte sollen untersucht werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutzgut Tiere (Artenschutzpotenzialanalyse)</li> <li>• Schutzgut Pflanzen (hier auch: Lebensräume)</li> <li>• Schutzgut Fläche</li> <li>• Schutzgut Boden</li> <li>• Schutzgut Wasser</li> <li>• Schutzgut Luft / Klima</li> <li>• Wirkungsgefüge zwischen diesen vorgenannten Schutzgütern</li> <li>• Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild</li> <li>• Schutzgut biologische Vielfalt</li> <li>• Schutzgut Mensch und seine Gesundheit / die Bevölkerung (Lärm/Luft/Erschütterungen, verbrauchernahe Grundversorgung / Bedürfnisse der Bevölkerung)</li> <li>• Schutzgut Kulturgüter / sonstige Sachgüter</li> <li>• Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.</li> </ul>			
2a) 2 Umweltmerkmale der (außerhalb des Plangebietes liegenden) Gebiete, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	Ja	Ja	Ja
2a) 3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	Ja	Ja	Ja
Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen: --			

<b>2b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>			
	Prüfung möglich?	Prüfung gerechtfertigt? Angemessen?	Ausführungen im UB erforderlich?
<b>A) Informationen, in welchem Umfang ...</b>			
Flächen überbaut oder in sonstiger Weise versiegelt oder beansprucht werden sollen	Ja	Ja	Ja
Bauliche Anlagen abgerissen werden sollen	Ja	Ja	Ja
Schadstoffemissionen zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB)	Ja	Ja	Ja
Lärmemissionen zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB)	Ja	Ja	Ja
Erschütterungen zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB)	Nein	Nein	Nein
Lichtemissionen zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB)	Ja	Ja	Ja

**Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad  
der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB)**

ggf. Wärmeentwicklungen über die Veränderungen des Kleinklimas hinaus zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB)	Ja	Ja	Ja
Strahlungen zu erwarten sind (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB)	Nein	Nein	Nein
sonstige Belästigungen verursacht werden können (vgl. Nr. 2b) cc) der Anlage 1 zum BauGB)	Nein	Nein	Nein
Abfälle erzeugt werden einschließlich ihrer Art und wie sie beseitigt werden sollen (vgl. Nr. 2b) dd) der Anlage 1 zum BauGB)	Ja	Ja	Ja
<b>B) Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere</b>			
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach „Inbetriebnahme“ bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten	Nein	Nein	Nein
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“	Ja	Ja	Ja
<b>C) Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen</b>			
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach „Inbetriebnahme“ bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten	Nein	Nein	Nein
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“	Ja	Ja	Ja
<b>D) Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche</b>			
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach „Inbetriebnahme“ bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten	Nein	Nein	Nein
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“	Ja	Ja	Ja
<b>E) Auswirkungen auf das Schutzgut Boden</b>			
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach „Inbetriebnahme“ bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten	Nein	Nein	Nein
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“	Ja	Ja	Ja
<b>F) Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser</b>			
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach „Inbetriebnahme“ bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten	Nein	Nein	Nein
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“	Ja	Nein	Nein
<b>G) Auswirkungen auf das Schutzgut Klima</b>			
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach „Inbetriebnahme“ bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten	Nein	Nein	Nein
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“	Ja	Nein	Nein
<b>H) Auswirkungen auf das Schutzgut Luft</b>			
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach „Inbetriebnahme“ bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten	Nein	Nein	Nein
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“	Ja	Nein	Nein
<b>I) Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zw. den Schutzgütern nach A) bis H)</b>			
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach „Inbetriebnahme“ bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten	Nein	Nein	Nein



**Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad  
der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB)**

soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“	Ja	Ja	Ja
<b>J) Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild</b>			
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach „Inbetriebnahme“ bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten	Nein	Nein	Nein
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“	Ja	Nein	Nein
<b>J) Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt</b>			
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach „Inbetriebnahme“ bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten	Nein	Nein	Nein
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“	Ja	Nein	Nein
<p><i>Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen:</i></p> <p><i>Erschütterungen:</i> Voraussichtlich sind Erschütterungen ausschließlich während der Bauphase zu erwarten; aus diesem Grund wird die Prüfung dessen auf die Genehmigung verschoben.</p> <p><i>Strahlungen:</i> Es ist nicht bekannt, dass von dem Nahversorgungsstandort oder den übrigen zulässigen Nutzungen schädliche Strahlungen ausgehen können. Hierzu werden keine Informationen in den Umweltbericht aufgenommen.</p> <p><i>Sonstige Belästigungen:</i> Dem Plangeber sind über Lärm, Licht, Erschütterung und Schadstoffe hinaus keine Belästigungen bekannt, die mit der Errichtung eines Nahversorgungsstandortes und den ebenfalls zulässigen Nutzungen einhergehen.</p> <p><i>Art der Abfälle und wie sie beseitigt werden sollen:</i> Aus der Errichtung und dem Betrieb eines Nahversorgungsstandortes und den ebenfalls zulässigen Nutzungen resultieren für derartige Einrichtungen voraussichtlich durchschnittliche Abfallmengen. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Oberhavel. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel zu überlassen.</p> <p>Weitere Aussagen sind hierzu nicht möglich und eine weitergehende Untersuchung dieses Aspektes ist für die Änderung des Flächennutzungsplans nicht angemessen.</p> <p><i>Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen:</i> Durch die Planung werden die natürlichen Ressourcen über die Bestandssituation hinaus insgesamt im deutlich sichtbaren Umfang beansprucht. Eine detaillierte Betrachtung der nachhaltigen Verfügbarkeit der einzelnen Ressourcen erfolgt im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p><i>Folgen von Abrissarbeiten:</i> Langfristige Auswirkungen von Abrissarbeiten sind im vorliegenden Fall nicht anzunehmen und daher auch nicht vertiefend zu untersuchen, das gilt auch für die nachfolgenden Erwägungen zu den Punkten L), M), N). Dies begründet sich wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das aktuelle und den Planungsanlass gebende Vorhaben sieht eine Errichtung eines Nahversorgungsstandortes vor. Abrisse der Bestandsmärkte sind vor Errichtung der neuen Baukörper geplant.</li> <li>2. Für die Zukunft gilt: Bei dem Nahversorgungsstandort handelt es sich im weiteren Sinne auch um einen gewerblichen Standort, von einer dauerhaften gewerblichen Nutzung ist allein schon aus rein ökonomischen Gesichtspunkten auszugehen. Abrissarbeiten erfolgen, da eine Neubebauung erfolgen soll. Eine vollständige Aufgabe des Standortes und dessen vollständiger Rückbau (sowie ggf. anschließender Renaturierung) sind aufgrund der Rahmenbedingungen nicht wahrscheinlich und daher nicht zu beleuchten.</li> </ol>			

**Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad  
der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB)**

K) Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	Betroffen?		Nicht betroffen
	X		
<u>Falls betroffen:</u>	Prüfung möglich?	Prüfung gerechtfertigt? Angemessen?	Ausführungen im UB erforderlich?
Erhaltungsziele und Schutzzwecke des betroffenen Natura 2000-Gebietes	Ja	Nein	Nein
Prognose über die Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der betroffenen Natura 2000-Gebiete bei Durchführung der Planung	Ja	Nein	Nein
- Während des Baus / während der Planumsetzung /	Ja	Nein	Nein
- Nach „Inbetriebnahme“ bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Nein	Nein
Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses	Ja	Nein	Nein
Zumutbare Alternativen	Ja	Nein	Nein
<p><i>Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen:</i></p> <p>Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen, insofern sind Aussagen zu zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses sowie zu zumutbaren Alternativen nicht erforderlich.</p> <p>Die nächstgelegenen FFH-Gebiete <i>Zehdenicker - Mildenberger Tonstiche</i> (DE 2945-301) im Norden und das FFH-Gebiet <i>Schnelle Havel</i> (DE 3146-301) im Osten liegen in einem Mindestabstand von 1,0 km zum Geltungsbereich. Das nächstgelegene SPA-Gebiet <i>Obere Havelniederung</i> (DE 3145-421) liegt ebenso nördlich und östlich jeweils ca. 1,2 km vom Geltungsbereich entfernt.</p> <p>Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb eines nach § 23 BNatSchG geschützten Areals. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete (NSG) <i>Schnelle Havel</i> (DE 3146-502) und <i>Klienitz</i> (DE 3045-504) liegen jeweils ca. 1,2 km entfernt.</p> <p>Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines nach § 26 BNatSchG geschützten Areals. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete (LSG) <i>Fürstenberger Wald- und Seengebiet</i> (DE 2844-601) im Norden sowie das LSG <i>Obere Havelniederung</i> (DE 3146-601) im Osten befinden sich in rund 1,0 km Entfernung.</p> <p>Eine Betroffenheit der benannten Schutzgebiete ist aufgrund der vorhandenen Distanz durch das Vorhaben nicht zu prognostizieren.</p> <p>Im Bearbeitungsgebiet befinden sich keine in bestimmter Ausprägung geschützte Biotopie gem. § 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 30 BNatSchG.</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet ist das Zehdenick Werk I. Die Brunnen der Wasserfassung des Werkes befinden sich ca. 1,1 km vom Vorhaben entfernt.</p> <p>Es befinden sich keine weiteren Schutzgebiete im Plangebiet.</p>			

	Prüfung möglich?	Prüfung gerechtfertigt? Angemessen?	Ausführungen im UB erforderlich?
<b>L) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit / Bevölkerung</b>			
Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach „Inbetriebnahme“ bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten	Ja	Ja	Ja
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“	Ja	Nein	Nein
<b>M) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>			

**Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB)**

Während des Baus / während der Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Nach „Inbetriebnahme“ bzw. nach erfolgter Planumsetzung	Ja	Ja	Ja
Ggf. Folgen von Abrissarbeiten	Ja	Ja	Ja
soweit möglich, Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit dieser „Ressource“	Ja	Nein	Nein
<b>N) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (inkl. Landschaftsbild und biologischer Vielfalt), dem Menschen und den Kultur- und Sachgütern</b>	Ja	Ja	Ja

*Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen:*

Ausführungen zur Berücksichtigung der nachhaltigen Ressource – Kultur- und Sachgüter – müssen nicht beleuchtet werden. Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch gilt es die langfristigen Auswirkungen auf die Ressource – Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – in den Blick zu nehmen; dies geschieht im Zuge der Aussagen zu den immissionsrelevanten Auswirkungen.

<b>Weitere denkbare Aspekte für die Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen, auf die – soweit erforderlich – zusammenfassend einzugehen ist.</b>			
	Prüfung möglich?	Prüfung gerechtfertigt? Angemessen?	Ausführungen im UB erforderlich?
<b>O) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>	Nein	Nein	Nein
<b>P) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>	Nein	Nein	Nein
<b>Q) Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	Nein	Nein	Nein
<b>R) Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe</b>	Nein	Nein	Nein

*Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen:*

Die unter O bis R genannten Aspekte werden im Umweltbericht aus folgenden Gründen nicht behandelt:

O) In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen von denen Gefahren oder Katastrophen ausgehen können. Gleichfalls gehen von den am Nahversorgungsstandort zulässigen Nutzungen grundsätzlich keine Gefahren für die umliegenden Nutzungen aus. Allein Verkehrsunfälle oder Unfälle bei der Belieferung von Waren und der Entsorgung von gewerblichen Abfällen sind als Risiko für die menschliche Gesundheit der direkt involvierten Personen möglich; solche Risiken sind jedoch nicht im Sinne erheblicher Auswirkungen in die Umweltprüfung einzustellen. Von einer Untersuchung dieses Aspekts im Umweltbericht kann daher abgesehen werden.

P) Eine Kumulierung mit Auswirkungen von benachbarten Vorhaben (Straßenbauvorhaben der B 109) ist nicht zu erwarten.

**Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB)**

Q) Auswirkungen auf das Klima sind insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung nicht zu erwarten.

R) Auf Ebene der Bauleitplanung sollen und können keine Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen getroffen werden. Eine Betrachtung wäre auf der Genehmigungsebene denkbar. Die am Nahversorgungsstandort zulässigen Nutzungen verwenden zudem keine Techniken oder Stoffe, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen können. Daher wird von einer Behandlung dieses Aspekts im Umweltbericht abgesehen.

**2c) Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich**

	Prüfung möglich?	Prüfung gerechtfertigt? Angemessen?	Ausführungen im UB erforderlich?
<b>A) Vorkehrungen zur Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen</b>			
baubedingt	Ja	Nein	Nein
betriebsbedingt	Ja	Ja	Ja
<b>B) Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen</b>			
baubedingt	Ja	Nein	Nein
betriebsbedingt	Ja	Ja	Ja
<b>C) Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen</b>			
baubedingt	Ja	Nein	Nein
betriebsbedingt	Ja	Ja	Ja

*Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen:*

Ggf. erforderlich werdende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich baubedingter Beeinträchtigungen können nur auf Ebene der Vorhabengenehmigung und -umsetzung getroffen werden.

Baubedingte zusätzliche Emissionen sind zeitlich begrenzt und können darüber hinaus auf die normalen Arbeitszeiten (werktags, tagsüber), in denen ein geringeres Ruhebedürfnis herrscht, eingegrenzt werden. Baulärm lässt sich durch lärmarme Baumaschinen, eine günstige Aufstellung der Maschinen und durch Abschirmmaßnahmen spürbar verringern. Auch durch eine vorsorgende „Lärmplanung“ kann der Baulärm vermindert werden. Es gilt die AVV Baulärm, diese enthält ebenfalls Hinweise zur Minderung von Lärmbelästigung. Grundsätzlich aber handelt es sich um vorübergehende Belastungen, die keine erheblich nachteiligen Auswirkungen haben werden. Gleiches gilt sinngemäß für Staub und Lichtemissionen während der Bauphase.

	Prüfung möglich?	Prüfung gerechtfertigt? Angemessen?	Ausführungen im UB erforderlich?
<b>2d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten einschl. Gründen für die getroffene Wahl</b>	Ja	Ja	Ja

*Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen:*

--

**Protokoll zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad  
der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB)**

	Prüfung möglich?	Prüfung gerech- fertigt? Ange- messen?	Ausfüh- rungen im UB erforder- lich?
<b>2e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach der <u>Änderung des flächennutzungsplans</u> zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind</b>	Nein	Nein	Nein
<b>a) Hinsichtlich der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB</b>	Nein	Nein	Nein
<b>b) Hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete</b>	Nein	Nein	Nein
<b>c) Hinsichtlich der Menschen und seiner Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b>	Nein	Nein	Nein
<b>d) Hinsichtlich der Kulturgüter und sonstigen Sachgüter</b>	Nein	Nein	Nein
<b>e) Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach a) bis d)</b>	Nein	Nein	Nein
<b>f) Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt</b>	Nein	Nein	Nein
<b>g) Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für Krisenfälle</b>	Nein	Nein	Nein
<p><i>Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen:</i></p> <p>Mit der Änderung des vorliegenden Flächennutzungsplans lassen sich keine Vorhaben ableiten, aufgrund derer schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Es ist auch nicht bekannt, dass das Vorhabengebiet durch schwere Unfälle oder Katastrophen anderer Vorhaben gefährdet ist. Daher werden zu diesem Prüfpunkt keine Ausführungen in den Umweltbericht aufgenommen.</p>			

<b>3. Zusätzliche Angaben</b>			
	Prüfung möglich?	Prüfung gerech- fertigt? Ange- messen?	Ausfüh- rungen im UB erforder- lich?
<b>3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</b>	--	--	Ja
<b>3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans</b>	--	--	Ja
<b>3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	--	--	Ja
<b>3.4 Referenzliste der Quellen, die im Umweltbericht herangezogen wurden</b>	--	--	Ja
<p><i>Sofern einzelne Untersuchungspunkte als unangemessen oder nicht möglich bewertet wurden, sind nachfolgend die tragenden Gründe zu benennen:</i></p> <p>--</p>			