

Altlastensanierung notwendig und genutzte Bestandsgebäude existieren). Durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen mit einer GRZ von 0,7, verteilt auf ein großes, ungegliedertes Baufenster (GE 1) kann ein Teil der vorhandenen Vegetation verloren gehen. Auf den 30 % des GE 1 - Gebietes, welches laut textlicher Festsetzung 9.4 nicht überbaut werden darf, kann aber auch ein erheblicher Teil erhalten bleiben.

Im Baufeld GE 1a steht ein denkmalgeschütztes Gebäude, hier werden voraussichtlich nur durch punktuelle Ergänzungen Verluste entstehen, die bestehende Begrünung kann weitgehend erhalten bleiben.

Hinweis:

Das Vorhaben stellt insgesamt keinen planungsrechtlichen Eingriff in Natur- und Landschaft darstellt und somit besteht keine generelle Ausgleichspflicht, eine genauere, quantitative Ermittlung der zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut zur Abarbeitung der Eingriffsregelungen nach HVE Brandenburg kann daher entfallen.

Einzelbaumbestand

Wesentliche Teile des Baumbestandes werden durch Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes abgedeckt und sind im Rahmen der Regelungen zur Waldumwandlung zu beurteilen und auszugleichen (siehe Kap. 4.1.1 „Wald“).

Der nicht zum Wald gehörende Einzelbaumbestand und Straßenbaumbestand ist in der Baumkarte Teil 1 bis 3 (Anlage 3a-3c zum Umweltbericht) dargestellt. Dieser Baumbestand liegt im Wesentlichen in den großen Baufeldern GE 1. Hier ist sehr schwer abschätzbar in welchem Umfang dieser Baumbestand durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen sein wird. Da hier bereits in erheblichem Umfang Gebäude vorhanden sind, kann jedoch davon ausgegangen werden, dass ein großer Teil des Baumbestandes in den bestehenden Außenanlagen auch dauerhaft erhalten bleiben wird. Bauliche Ergänzungen und neue Zufahrten zum Stahnsdorfer Damm sind jedoch möglich und können Verluste erzeugen. Dies kann erst im Baugenehmigungsverfahren abschließend geregelt werden.

Baumfällungen sind im Baugenehmigungsverfahren per Antrag gemäß Gehölzschutzsatzung Kleinmachnow im Einzelfall hinsichtlich ihrer Erhaltungsoptionen zu prüfen, dabei sind Varianten hinsichtlich der Baukörperstellungen und der Erschließung in Hinblick auf die Eingriffsminimierung bzw. -vermeidung zu betrachten.

Zwei besonders erhaltenswerte Solitärbäume (Baum-Nr. 177 und 178) werden zur Erhaltung im Bebauungsplan festgesetzt. Der Solitärbaum Nr. 176 wird zugunsten des Sportplatzes aufgegeben.

Straßenbaumbestand

Der Straßenbaumbestand wird von der Planumsetzung nur in Einzelfällen betroffen sein (vgl. Anlage 3a-3c zum Umweltbericht):

Der Baumbestand in der Fahrenheitsstraße kann vollständig erhalten bleiben.

Der Baumbestand im Bereich des Stahnsdorfer Damms, welche als Allee geschützt ist, kann weitestgehend erhalten bleiben, einzelne wenige Bäume können möglicherweise im Bereich von notwendigen Zufahrten in das GE 1 stehen. Diese können aber ggfs.

auch so gelegt werden, dass kein Alleebaum betroffen ist. Dies kann erst in der Genehmigungsplanung abschließend geklärt werden.

Im Bereich des Dreilindener Weges ist bei der Anbindung der Planstraße F mit dem Verlust der Bäume D 22 bis D 24 zu rechnen. Sollten parallel zum Dreilindener Weg noch ergänzend eine Abbiegespur bzw. eine Einfädelspur angelegt werden, kann sich die Zahl der Baumverluste allerdings auch erheblich erhöhen. Betroffen könnten zusätzlich die Bäume D 27 bis D 24 bzw. die Bäume D 21 bis D 19 sein. Somit wären im „Worst-case-Szenario“ neun Bäume zu beseitigen. Es handelt sich ausschließlich um junge, vitale Anpflanzungen der Baumart Spitz-Ahorn. Auch hier greift die Gehölzschutzsatzung Kleinmachnow über die ein entsprechender Ersatz zu schaffen ist.

3.1.5 Schutzgut Biodiversität

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind aufgrund der Biotopausstattung bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

3.1.6 Schutzgut Boden

Aktuell besteht im Plangebiet eine erhebliche Vorbelastung des Bodens durch Überbauung, Versiegelung, Verdichtung und teilweise Beräumung der oberen Bodenschichten im Zuge der 1996-1998 erfolgten Tiefenenttrümmerung.

Durch die Planaufstellung des KLM-BP-006-c-3 wird der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan ersetzt. Daher ist der durch die Planneuaufstellung hinsichtlich seiner Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwartende Eingriff an dem bereits rechtlich zulässigen Eingriffsumfang zu bemessen.

Wie die Tabelle in Kap 4.1.2 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ zeigt, verringert sich durch die Planneuaufstellung die maximal mögliche Bodeninanspruchnahme für bauliche Flächen geringfügig gegenüber dem bestehenden Plan, gegenüber der real bestehenden erhöht sie sich aber deutlich. Betroffen sind aber nur relativ geringwertige, naturferne Aufschüttungsböden.

Die stoffliche Vorbelastung des Bodens besteht aus den z.T. stark bauschutthaltigen Auffüllungsmassen mit einer heterogenen Zusammensetzung. Daher rühren die bauschuttypischen Belastungen insbesondere durch Schwermetalle und Sulfate mit LAGA-Belastungsstufen von Z1 bis > Z2 und räumlich unregelmäßigen Verteilungen. Darüber hinaus kann erfahrungsgemäß auch mit vereinzelt PAK-Belastungen gerechnet werden, die typischerweise Schwarz-Dichtungsanhaftungen an Bauschuttresten in der Auffüllung zu erwarten sind (*siehe auch Kap. 2.5.2, bzw. Kap.2.6 „Altlasten“*)

Altlastensanierung

In den unter Kap. 2.6 beschriebenen Teilflächen südlich bzw. südwestlich an die BBA- bzw. Eichamtsgebäude bis zur Planstraße F anschließende B-Plan-Bereich (GE 2 und südwestliche Teilfläche von GE 1) sind aufgrund der z. Teil nachgewiesenen und auch noch zu vermutenden Bodenbelastungen sowie verbliebener Fundamente und Keller der ehemaligen Dreilindener Maschinenbau GmbH entsprechende Bodensanierungs-

und Tiefenenttrümmerungsarbeiten erforderlich, um die entsprechende Altlastenfreiheit im Altlastenkataster als Voraussetzung für eine Bau- und Vermarktungsreife vermerken zu lassen.

In diesem Zusammenhang erfolgt auch die gleichzeitige Durchführung der erforderlichen Geländeprofilierung zur Schaffung der höhengerechten Anbindung an das bestehende Umfeld und die noch zu schaffende Erschließungsstraße „Planstraße F“ mit den verschiedenen Medienanschlüssen.

Für diese Sanierungs-, Tiefenenttrümmerungs- und Geländeprofilierungsarbeiten ist ein gesondertes Baugenehmigungsverfahren in die Wege zu leiten, da die gem. Brandenburgischer Bauordnung genehmigungsfreien Mengen für Aufschüttungen und Abgrabungen aufgrund der Größe der Bearbeitungsfläche deutlich überschritten werden.

Aufgrund der vorab beschriebenen (auffüllungsbürtigen) Belastungssituation mit der sehr heterogenen Schadstoffverteilung ist eine weitere Detailuntersuchung der Flächen mit verdichtenden Rammkernsondierungen an diskreten Punkten nicht sinnvoll, da auch hier nur Zufallsfunde von Belastungen oder Nicht-Belastungen detektiert werden. Da hier sowieso eine Geländeregulierung vorgesehen ist, bei der die gesamte Auffüllung (mit den Bausschuttbeimengungen) aufgenommen und dabei unzulässige Belastungen beseitigt werden sollen, wird eine baubegleitende Haufwerksuntersuchung zur Geländeprofilierung vorgesehen.

Im Einzelnen erfolgen diese Arbeiten in folgenden Schritten:

- Einteilung der potentiellen Bodenabtrags- und Tiefenenttrümmerungsbereiche in Rasterfelder gemäß Voreinschätzung der Beschaffenheit und möglichen Belastung
- Rasterfeldbezogener Bodenabtrag mit Haufwerksbildung je 500 m³ gem. abfallrechtlichen Bestimmungen
- Chemisch-analytische Untersuchung gem. abfallrechtlichen Vorschriften, Bewertung und Einstufung des Materials in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und Festlegung des Entsorgungs- bzw. Verwertungsweges in Abhängigkeit der festgestellten Beschaffenheit
- Erdarbeiten begleitende Tiefenenttrümmerung (Rückbau Fundamente und Keller) in Abstimmung mit dem BLDAM (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum), wobei vor Abbruch eine Freilegung der noch vorhandenen unterirdischen Bauwerke zur eventuellen bedarfsweisen dokumentatorischen Aufnahme wegen einer möglichen Einordnung der Altbebauungsreste als Bodendenkmal aufgrund der Nähe zum Bodendenkmal Nr. 30557 erfolgen soll.
- Zum Abschluss dieser Arbeiten wird die hergestellte Geländeoberfläche zum Nachweis der Schadstofffreiheit nochmals chemisch-analytisch untersucht.

Diese Vorgehensweise wurde auch schon bei anderen Geländeregulierungsmaßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt und entsprechend unter deren Beteiligung durchgeführt (siehe KLM-BP-006 – c2 und –c4).

3.1.7 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildung wird bei Umsetzung des Vorhabens durch die Erhöhung des Bodenversiegelungsgrades gegenüber dem Ist-Zustand erschwert. Es wird dabei jedoch kein Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ausgeleitet, so dass die Auswirkungen gering sind.

Den Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung für die Bereiche, die in der Zone III des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow (Zone III) liegen, kann Rechnung getragen werden. Die Altlastenverdachtsflächen werden im Zuge der Gebietsentwicklung soweit erforderlich einer Sanierung zugeführt. Dies wirkt sich dauerhaft positiv auf die Grundwasserqualität aus.

Hier gilt das in Kap. 3.1.6 beschriebene Konzept, wobei die abschließende „Sohluntersuchung“, die dann wohl hergestellte „Grundwasserunschädlichkeit“ des modellierten Standortes nachweisen und dokumentieren soll. Ebenso wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark auch bei der Fläche von KLM-BP-006 – c4 verfahren, welche auch zum Teil im Bereich der Zone III des Wasserschutzgebietes Kleinmachnow liegt.

3.1.8 Schutzgut Klima/ Luft

Luft

Durch den zusätzlichen Hausbrand sowie durch den zu erwartenden Kraftfahrzeugverkehr der Baufahrzeuge in der Bauphase und später betriebsbedingt durch gewerbliche Anlieger entstehen zusätzliche Emissionsquellen für Luftschadstoffe.

Klima

Bei der Umsetzung der Planung tritt in erheblichem Umfang ein Verlust an Klimafunktionen durch Reduzierung von offenem Boden (Kaltluftentstehung) sowie in erheblichem Umfang Verlust von Waldvegetation (Frischluffproduzenten) auf.

Diese Auswirkungen auf das Klima sind erheblich, da das Plangebiet auch Ausgleichsfunktion für belastetere Innenbereiche wahrnimmt.

3.1.9 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Aktuell ist die Erlebbarkeit des nördlichsten Teils des Plangebietes nur für Mitarbeiter der dort ansässigen Einrichtungen gegeben.

Der umfangreichere südliche Teil ist überwiegend mit Bauzäunen gesichert, es besteht keine Nutzbarkeit für die freiraumbezogene Erholung. Durch die Neuparzellierung und Erschließung des gesamten Geländes durch Straßen und öffentliche nutzbare Grünverbindungen wird das Plangebiet deutlich besser erschlossen und durchwegbar und damit auch erlebbarer.

Die Neuerschließung und der Betrieb eines Gewerbegebietes und eines Sportplatzes können aber Beeinträchtigungen durch Lärm hervorrufen.

Zur Klärung möglicher Auswirkungen der Festsetzung eines Gewerbegebietes und einer Sportanlage wurde eine aktualisierte schalltechnische Untersuchung – Lärmimmissionsprognose – erarbeitet („Schalltechnische Untersuchung – Lärmimmissionsprognose – Bebauungsplan KLM-BP-006-c – Aktualisierung Gewerbelärm/ Sportanlagenlärm“ vom 10.06.2016/ 17.06.2016 und 28.10.2016 Akustik Office, Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox, sowie Immissionsschutz-Gutachten, Kurzbericht März 2017, Akustik Office, Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox). Eine detaillierte Darstellung der Inhalte der Untersuchung sind in Kap. III. 3.8 enthalten. Im Ergebnis wird empfohlen, Kontingentwerte im Bebauungsplan im Sinne einer Vorkehrung festzusetzen. Dies ist mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 erfolgt. Weitere passive Schallschutzmaßnahmen sind in der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 enthalten.

Mit dem Vorhaben werden die verkehrsbedingten Belastungen im direkten Umfeld des Stahnsdorfer Damms, des Stolper Weges, des Dreilindener Weges sowie der Fahrenheitstraße zunehmen. Mittels der Lärmkontingentwerte werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1998) für den jeweiligen Schutzanspruch an allen Nachweisorten eingehalten bzw. unterschritten. Ein Immissionskonflikt aus schalltechnischer Sicht kann durch die Festsetzung der ermittelten Emissionskontingente im B-Plan weitgehend ausgeschlossen werden.

3.1.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befindet sich ein eingetragenes Baudenkmal im Plangebiet (Eingangsgebäude des Julius-Kühn-Instituts, ehem. Bosch-Werke). Dieses wird erhalten und die umgebende bauliche Entwicklung wird an die Belange angepasst. Dies geschieht vor allem durch einen hinreichenden Abstand der umgebenden Baufenster.

Es sind darüber hinaus keine besonders erhaltenswerten Kulturgüter vorhanden, so dass bei Umsetzung der Planung keine sonstigen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten sind.

Bei der Betrachtung der Sachgüter ist nur bei Umsetzung der Planung mit der Schaffung von Sachgütern in Form von Immobilien nebst zugehöriger medialer und verkehrlicher Infrastruktur zu rechnen.

3.1.11 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Hervorzuhebende Wechselwirkungen, die über die vorstehenden Darstellungen der einzelnen Schutzgüter hinaus kumulativ oder multiplikatorisch wirksam werden, sind nicht zu erwarten.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen durch die geplante bauliche Entwicklung und führen zum Ausgleich

und Ersatz verloren gehender ökologischer Funktionen des Plangebietes, insbesondere auch hinsichtlich artenschutzrechtlicher Aspekte. Zudem sollen sie ein ansprechendes Erscheinungsbild des neuen Gewerbegebietes sicherstellen.

- Vermeidungsmaßnahme Fauna, Bauzeitenregelung: Damit keine Brut zerstört wird, und erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit vermieden werden, wird eine Bauzeitenregelung empfohlen. D. h. dass keine Abbruch- oder Räumungsmaßnahmen im Zeitraum März bis Anfang September auf der Fläche durchgeführt werden sollten.
- Vermeidungsmaßnahme Erhaltung von markanten Solitärbäumen: Zwei besonders wertvolle Solitärbäume werden im Bebauungsplan festgesetzt und damit langfristig erhalten.
- Minimierungsmaßnahme Versickerungsfähigkeit von Bodenbelägen: Befestigungen von Wegen und sonstigen Flächen, die nicht der Erschließung und Anlieferung dienen, sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung auszubilden (textliche Festsetzung Nr. 8.1).
- Minimierungsmaßnahme Versickerung des Niederschlagswassers: Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dort über einen belebten Oberboden zu versickern (textliche Festsetzung Nr. 8.2 und 8.3).
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Artenschutz Avifauna): Für Höhlen- und Nischenbrüter sollten an den im Untersuchungsgebiet verbleibenden Gebäuden und Bäumen 98 Nistkästen angebracht werden. Durch das Anbringen von Nistkästen vor Baubeginn im Geltungsbereich, außerhalb des Bereichs baubedingter Beeinträchtigungen entfällt die Anforderlichkeit der Beantragung einer Ausnahme nach § 45 Abs.7 BNatSchG (textliche Festsetzung Nr. 8.4).
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Artenschutz Fledermäuse): Als Kompensationsmaßnahme ist die Anbringung von 20 künstlichen Fledermausquartieren an dem verbleibenden Gebäudebestand erforderlich (textliche Festsetzung Nr. 8.5).
- Ausgleichsmaßnahme Pflanzpflichten: Durch die verpflichtende Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (gemäß anhängender Pflanzenliste) auf den nicht baulich genutzten Flächen der gewerblich genutzten Grundstücke wird ein Ausgleich für die beseitigten Baum- und Gehölzbestände geschaffen und das Gebiet weist einen „Grünen Charakter“ auf (textliche Festsetzungen Nr. 9.1 - 9.7). Die Planstraße F wird dabei mit einer Baumreihe ausgestattet, die das grüne Erscheinungsbild des Gewerbegebietes unterstreicht.
- Minimierungsmaßnahme Dachbegrünung: Die Dachbegrünung führt zu einer deutlich verringerten Abflussspitze bei Niederschlagsereignissen, dadurch können Entwässerungseinrichtungen kleiner dimensioniert werden. Zudem wird mit einer extensiven Dachbegrünung Lebensraum für Arten des Halbtrocken- und Trockenrasens geschaffen, der wiederum mit Blütenreichtum Habitate für Insekten bietet. Auch das Mikroklima wird entlastet (textliche Festsetzung Nr. 9.7).
- Minimierungsmaßnahme Tiefgaragenbegrünung: Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,5 m starken vegetationsfähigen Substratschicht zu überschütten und zu begrünen (textliche Festsetzung Nr. 9.8).

- Minimierungsmaßnahme Fassadenbegrünung: Sie erzeugt Lebensraum für Brutvögel (gemäß anhängender Pflanzenliste) und führt zu einer gestalterischen Aufwertung von ungegliederten, gleichförmigen Fassaden von Gewerbebauten (textliche Festsetzung Nr. 9.9).
- Es werden mittels Erhaltungs- und Pflanzbindungen in erheblichem Umfang Baum- und Gehölzbestände gesichert und entwickelt (textliche Festsetzungen 10.1 und 10.2, vgl. hierzu auch Kap. 3.1.4).

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Situation zunächst erhalten bleiben. Die baulichen Anlagen entlang des Stahnsdorfer Damms könnten weiter genutzt werden, umfangreichere Ergänzungen wären nicht möglich.

Die aktuell offenen Freiraumbereiche würden sich entsprechend den Gesetzen der natürlichen Sukzession weiter entwickeln. Dabei werden sich die Gehölz- und Waldanteile zu Lasten offener Bereiche weiter vergrößern. Der vorhandene Waldbestand würde an Wertigkeit allmählich gewinnen.

Der Endzustand wäre ein weitgehend geschlossener Waldbestand im gesamten Plangebiet, ausgenommen sind Flächen, die versiegelt oder baulich geprägt sind. Der sich dabei neu entwickelnde Waldbestand wird aufgrund der starken anthropogenen Vorbelastung des Standortes und der starken Einmischung nicht heimischer Gehölze, insbesondere der Robinie, maximal eine mittlere Wertigkeit als Biotop erlangen, aus forstlicher Sicht wäre er kaum nutzbar.

Dieses Szenario ist aber auch bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung nicht wahrscheinlich, da bereits gesicherte planungsrechtliche Baurechte für das gesamte Plangebiet bestehen, und somit eine 0-Variante, also eine nicht bauliche Nutzung langfristig sehr unwahrscheinlich ist. Zudem ist durch die erforderliche Altlastensanierung eine Beräumung der Vegetation insbesondere in den Bereichen unumgänglich, der derzeit von Wald eingenommen.

3.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans

Bei der Prüfung von Standortalternativen in einem Bebauungsplanverfahren sind städtebauliche Alternativen innerhalb des Geltungsbereichs zu prüfen, alternative Entwicklungsgebiete sind bereits bei der Entwicklung der Darstellungen des FNP zu diskutieren.

Auf Grundlage der Bestandserhebung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der sich daraus ergebenden Wertigkeit der vorhandenen Arten, Biotopstrukturen und des Baumbestandes können keine alternativen städtebaulichen Figuren empfohlen

werden, die zu einer erheblichen Vermeidung oder Minderung des zu erwartenden Eingriffs führen würden.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer großflächig notwendigen Altlastensanierung, verbunden mit einer Tiefenenttrümmerung, die den Vegetationsbestand auf großen Teilflächen ohnehin beseitigen wird. Im Anschluss an die Sanierung wird das Gelände neu modelliert und terrassiert, um eine wirtschaftlich verwertbare Aufteilung der verbleibenden Flächen zu ermöglichen.

Die Erhaltung von Einzelbäumen über die Gehölzschutzsatzung Kleinmachnow ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu einzelnen Bauvorhaben innerhalb der Gewerbegebietsgrundstücke ein wichtiges Steuerungsinstrument zur Eingriffsminimierung. Dies gilt im Wesentlichen für das GE 1 entlang des Stahnsdorfer Damms, in dem ein hoher Anteil geschützter Einzelbäume vorhanden ist (vgl. Baumkarte in Anlage 3a).

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme, Kartieren und Bewerten des Plangebietes (Mai - August 2015, punktuelle Aktualisierung Juli 2016),
2. Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards; Durchführung eines Ortstermins mit der Forstverwaltung,
3. Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation,
4. Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zur Begründung,
5. Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen durch die frühzeitige Trägerbeteiligung,
6. Empfehlungen und Hinweise hinsichtlich erforderlicher vertraglicher Regelungen.

Der Umweltbericht entstand erstmalig mit der hier vorliegenden 1. Fassung nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im August 2016.

4.1.1 Wald nach Landeswaldgesetz (LWaldG)

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 18,5 ha ein, davon sind 7,9 ha (das entspricht knapp 43 %) Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Große Teile werden durch mittelalte bis alte Kiefernrein- bzw. Mischbestände eingenommen.

Davon können im Zuge der Planaufstellung des KLM-BP-006-c-3 ca. 2,5 ha (westlich des Dreilindener Weges) als Wald im Sinne des LWaldG erhalten bleiben, wie das auch im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits der Fall ist. Alle Erhaltungsbindungen (A, B, E und G sowie die „Waldgeprägte Grünfläche“) verlieren den Status „Wald“, gleichwohl bleibt aber der dort vorhandene Baumbestand erhalten und sie werden zu öffentlichen Grünflächen entwickelt.

Für die Waldersatzflächenbemessung ist gemäß Waldfunktionskarten ein Ersatzumfang durch die Untere Forstbehörde zu ermitteln. Entsprechende Flächenpotentiale für die Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes vorhanden.

Im Rahmen zweier Ortsbegehungen wurde am 09.12.2013 und in Ergänzung am 23.03.2016 durch die zuständige Forstverwaltung (Amt für Forstwirtschaft Belzig, Oberförsterei Potsdam) die Waldeigenschaft für eine Fläche in der Größe von 79.245m² festgestellt. Zu dem Vorgang existieren zwei Besprechungsprotokolle mit Planskizze.

Der Wald wird auf einer Fläche von insgesamt 58.085 m² überplant/umgewandelt, ausgenommen sind nur die Waldflächen westlich des Dreilindener Weges mit einer Fläche von 21.160 m².

Es werden für die Umwandlung entsprechende Waldersatzpflanzungen erforderlich. Hierzu sind entsprechende Anträge auf Waldumwandlung im Zuge eines baugenehmigungspflichtigen Vorhabens nach § 8 LWaldG zu stellen.

Eine abschließende Regelung zur Lage und Größe der Ersatzaufforstungsflächen steht noch aus. Eine Waldumwandlungsgenehmigung für die betroffenen Flächen im Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 wurde durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Zur Bewertung der vorstehend geschilderten zu erwartenden Waldverluste im Rahmen der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass es sich bei den Waldbeständen um sehr heterogene Bestände handelt, die aber durchweg nur eine maximal mittlere ökologische Wertigkeit aufweisen. Die in der Anlage 4 dargestellten gelben Flächen werden teilweise durch einen Robinienvorwald eingenommen, andere Teile durch Einzelbaumbestände, die durch die langjährige Nutzungsauffassung der Flächen zu waldartigen Gehölzstrukturen zusammengewachsen sind. Auch hier dominieren Robinien und Pappeln.

Die Flächen entlang des Dreilindener Weges werden durch einen mittelalten Kiefernforst eingenommen, der vor allem Birke als Nebenbaumart aufweist. Alle Waldflächen weisen durch die langjährige, bauliche Nutzung der Standorte eine erhebliche Vorbelastung auf.

4.1.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gesetzliche Grundlage naturschutzfachlicher Planungen bildet das Bundesnaturschutzgesetz⁴ (BNatSchG). Hier sind die Aufgaben und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt. In den §§ 13 ff BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten.

Als Grundsatz gilt nach § 13 des BNatSchG zunächst, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. durch einen Ersatz durch Geld zu kompensieren sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Diese Grundsätze sind durch das Bundesnaturschutzgesetz abschließend geregelt. Für die vorliegende Planung sind die speziellen Regelungen zu den Themen Artenschutz nach Bundesrecht, Alleenschutz, Baumschutz und Biotopschutz zu berücksichtigen.

Auf Brandenburger Landesebene gilt hierzu seit dem 01.06.2013 das „Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) v. 21. Januar 2013 (GVBl I Nr.3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-3 bereitet keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 des BNatSchG vor. Diese Einschätzung wird wie folgt begründet:

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan KLM-BP-006-c „Fashion Park“ mit der Darstellung Gewerbegebiet-Sondergebiet ist eine Bebauung mit einer Dichte von 0,7 GRZ (Grundflächenzahl) bereits zulässig.

Unterschiedlich ist die im Bebauungsplan KLM-BP-006-c-3 verfolgte Entwicklung vor allem durch die Zweckbestimmung bzw. Nutzungsart und den räumlichen Zuschnitt der Nutzungsarten, nicht aber durch das Maß der baulichen Nutzung. Sowohl vor Aufstellung des KLM-BP-006-c-3 war eine bauliche Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 bereits möglich gewesen. Daher wird durch den KLM-BP-006-c-3 kein Eingriffstatbestand vorbereitet, der nicht nach geltendem Recht bereits zulässig gewesen wäre. Die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung.

Zur Herleitung dieser Einschätzung ist nachstehend eine Übersicht über die bisher zulässigen Nutzungsmaße und die im vorliegenden Vorentwurf vorgesehenen gegeben, sowie eine Gegenüberstellung der planungsrechtlich gesicherten bzw. im aktuellen Entwurf zu sichernden Flächenanteile.

4 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Tab: Flächenübersicht KLM-BP-006-c-3

Rechtskräftiger Plan 09/1996

Nutzungsart rechtskräftiger Plan 09/1996	Flächen- größe in m²	Versiege- lungsanteil (maximal zulässig) in %	Versiegelungsanteil (maximal zulässig) in m²
Gewerbe-/Sondergebiet (GRZ 0,5 bis 0,7 gedeckelt)	132.267	70	92.587
- darin Erhaltungsbindung	8.100	0	0
- darin Pflanzbindung	1.200	0	0
Grünzug (öff)	9.365	-	0
- darin Erhaltungsbindung	2.520	0	0
- darin Pflanzbindung	5.135	0	0
- darin Wege-/Platzflächen	1.710	70	1.197
Wald	24.963	0	0
Straßenverkehrsfläche	18.560*	100	18.560*
Gesamtflächengröße	185.155*	-	112.344*

Innerhalb der gewerblichen Bau- und Sondergebietsflächen bestehen im rechtskräftigen Plan 8.100 m² Erhaltungsbindung zuzüglich 1.200 m² Pflanzbindung. Zusammen mit dem Grünzug (9.365 m²) sind 18.665 m² mit Grünerhaltung bzw. Grünentwicklung räumlich festgelegt dargestellt.

Entwurf Variante - 05/2017

Nutzungsart Entwurf 05/2017	Flächen- größe in m²	Versiege- lungsanteil (maximal zulässig) in %	Versiegelungsanteil (maximal zulässig) in m²
Gewerbegebiet (GRZ 0,5 bis 0,7 gedeckelt)	103.280	70	72.296
- darin Erhaltungsbindung	3.530	0	0
- darin Pflanzbindung	3.150	0	0
Fläche für Sportanlagen	16.800	**70	11.760
Grünzug (öff.)	17.605	0	0
- darin Erhaltungsbindung	11.770	-	0
- darin Pflanzbindung	3.530	-	
- darin Wege-/Platzflächen	-	-	
- darin GFL	510		
- sowie Grünfläche	1.795		
Wald	21.043	0	0
Waldgeprägte Grünfläche	3.920		
Straßenverkehrsfläche	22.507	100	22.507
Gesamtfläche	185.155*	-	106.563*

* nach Änderung Geltungsbereich gem. Aufstellungsbeschluss (Änderung 23.3.2015)

** zur Bilanzierung der Sportanlage wurde von einem maximal möglichen Versiegelungsgrad von 70 % ausgegangen.

Mit diesem recht hohen Ansatz kann eine Einschränkung der Nutzungsoptionen für Sportanlagen ausgeschlossen werden, denn i.d.R. sind Freisportanlagen zu erheblichen Anteilen mit wenig bis nicht versickerungsfähigen Kunstbelägen (z.B. Kunstrasen, Tartanbahnen) ausgestattet. Außerdem werden bauliche Anlagen wie Umkleide- und Sanitäranlagen, Aufenthalts- und Verwaltungsräume erforderlich.