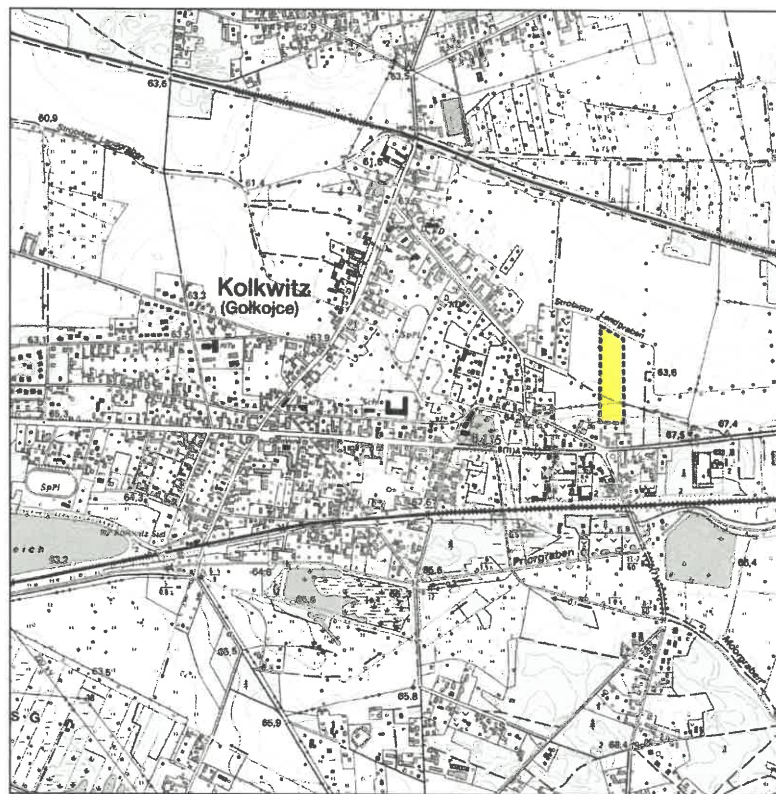


1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" (Verfahren gem. § 13 a BauGB) Begründung

Gemeinde: Kolkwitz
Lage: Ortslage Kolkwitz / Nähe real-Einkaufsmarkt

Übersichtskarte:



Arbeitsstand: 15.08.2013

Planverfasser: Ingenieurbüro PROKON
Beratung und Bauplanung GmbH
Gewerbeparkstraße 19
03099 Kolkwitz
Telefon 0355 49484-0
Telefax 0355 49484-29
E-Mail kolkwitz@ib-prokon.de

Datum/Unterschrift: 15.08.2013

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage und Größe Plangebiet	3
2	Planungsanlass/Planungserfordernis	3
3	Verfahren/Rechtsgrundlagen/Verfahrensablauf	7
3.1	Verfahren.....	7
3.2	Rechtsgrundlagen	8
3.3	Verfahrensablauf	8
4	Beschreibung des Plangebietes	11
4.1	Vorhandene Bebauungen und Nutzungen	11
4.2	Vorhandene Verkehrsinfrastruktur/Öffentlicher Personennahverkehr	13
4.3	Trinkwasserversorgung/Abwasserentsorgung	14
4.4	Abfallentsorgung.....	14
4.5	Stromversorgung	14
4.6	Schutzgebiete.....	14
4.7	Bodendenkmale.....	14
5	Vorbereitende Bauleitplanung – Darstellungen des Flächennutzungsplanes .	15
6	Geänderte Festsetzungen	16
7	Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen	23
8	Grünordnerische Festsetzungen	24
8.1	Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich	24
8.2	Festsetzungen	25
8.2.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	25
8.2.2	Pflanzliste	26
8.2.3	Hinweis	27
8.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	27
9	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG	30
9.1	Merkmale des Vorhabens nach Anlage 2 Nr. 1 UVPG	30
9.2	Standort des Vorhaben nach Anlage 2 Nr. 2 UVPG	33
9.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen nach Anlage 2 Nr. 3 UVPG	36

1 Lage und Größe Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha.

Lagemäßig befindet es sich westlich des Einkaufszentrums "real" im unmittelbaren Anschluss des Parkplatzes des Einkaufszentrums und nördlich der Berliner Straße (L 49).

Die Fläche befindet sich auf den Flurstücken 736, 377/3, 734, 843 und 735, Flur 3, Gemarkung Kolkwitz.

Der Planbereich der 1. Änderung umfasst vollständig den Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" in Kolkwitz.

2 Planungsanlass/Planungserfordernis

Das im Jahre 1993 gegründete Unternehmen BHG Handelszentren GmbH übernahm die Geschäftstätigkeit der Bäuerlichen Handelsgenossenschaften Golßen, Groß Leuthen, Kolkwitz, Lübben, Jänickendorf, Cottbus und Joachimsthal, welche eine lange Tradition im Bereich des Bau- und Brennstoffhandels sowie des landwirtschaftlichen Handels im Osten Deutschlands hatten. Das traditionell breit gefächerte Sortiment an Waren und Dienstleistungen der Handelseinrichtungen ist insbesondere auf die Versorgung des ländlichen Raumes ausgerichtet und weicht von dem eines Baumarktes in wesentlichen Teilen ab. Das angebotene Sortiment an Waren und Dienstleistungen ist insbesondere auf Grundstückseigentümer mit Gartengrundstücken, mit Landwirtschaft und mit Viehhaltung zugeschnitten, wie es nur im ländlichen Raum anzutreffen ist.

Die BHG hat derzeit ihren Standort im Ortskern von Kolkwitz in der Bahnhofstraße.

Die Bedeutung des BHG Einkaufsmarktes Kolkwitz liegt vor allem in einer flächendeckenden wohnortnahen Versorgung der – auch nicht motorisierten – Bevölkerung der Gemeinde Kolkwitz mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit. Die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung wird angesichts der demografischen Entwicklung, geringe Mobilität älterer Menschen, zukünftig einen noch höheren Stellenwert einnehmen.

Eine alternative Handelseinrichtung, die ein gleichwertiges, insbesondere auf die Bevölkerung des ländlichen Raumes zugeschnittenes Sortiment aufweist, befindet sich erst wieder > 11 km (BHG Leuthen) von der Gemeinde Kolkwitz entfernt, wobei diese Handelseinrichtung mit dem ÖPNV schlecht erreichbar ist, längerer Fahrzeiten bedarf und in der Regel eine Motorisierung voraussetzt.

In der BHG Handelszentren GmbH (Bäuerliche Handelsgenossenschaft) Kolkwitz werden zurzeit nachstehende Sortimente angeboten.

Handelszentrum Baustoffe mit einem Sortiment aus den Bereichen:

- Außenanlagen
- Bedachung
- Brennstoffe
- Rohbau
- Tiefbau
- Trockenausbau/Innenausbau

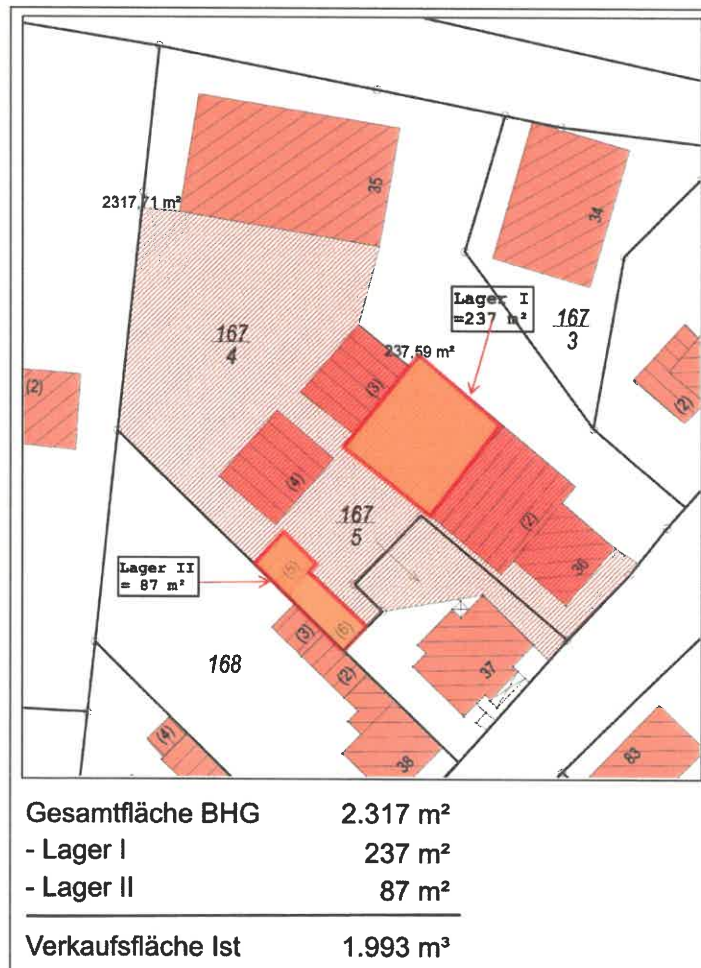
Handelszentrum Baummarktartikel mit einem Sortiment aus den Bereichen:

- Arbeitsschutz
- Beleuchtung
- Futtermittel/Tiernahrung
- Garten
- Haushaltswaren
- Heizung/Sanitär
- Holz
- Innendeko
- Kfz/Fahrrad
- Schließ- und Befestigungstechnik
- Werkzeug/Elektro

Die BHG, welche stark frequentiert wird, liegt inmitten des Ortskernes der Ortslage Kolkwitz, der durch eine überwiegend lockere Einfamilienhausbebauung geprägt ist.

Die Handelseinrichtung am derzeitigen Standort entspricht hinsichtlich der Baulichkeiten nicht mehr den heutigen Erfordernissen und Sicherheitsstandards. Das Warenangebot erfolgt auf einer sehr beengten Innenverkaufsfläche und überwiegend auf nicht überdachten Außenverkaufsflächen. Flächen für eine Warenpräsentation im Innenbereich stehen nur in einem sehr begrenzten Umfang zur Verfügung. Am Standort existiert kein ausreichendes Stellplatzangebot und eine Erweiterung der Stellplatzflächen ist auf den zur Verfügung stehenden Flächen nicht möglich.

Am derzeitigen Standort steht eine Gesamtverkaufsfläche von 1.993 m² zur Verfügung.



Der vorhandene BHG Einkaufsmarkt Kolkwitz besteht, in unveränderter Verkaufsflächengröße und mit nahezu gleichem Sortiment, seit über 20 Jahren. Es ist somit davon auszugehen, dass der bestehende Einkaufsmarkt mit seinem Angebot an nicht zentrenrelevanten Sortimenten dem Bedarf der ländlichen Bevölkerung und der sortimentsbezogenen Kaufkraft der Bevölkerung der Gemeinde Kolkwitz entspricht und nicht einer überörtlichen Versorgung dient.

Mit der Standortverlagerung werden folgende Ziele verfolgt:

- Standortsicherung der BHG Handelseinrichtung innerhalb der Gemeinde Kolkwitz
- Gewährleistung der heutigen und zukünftigen flächendeckenden wohnortnahen Versorgung der – auch nicht motorisierten – Bevölkerung der Gemeinde Kolkwitz mit einem differenzierten und bedarfsgerechten, auf den ländlichen Raum zugeschnittenen Angebot von Waren/Dienstleistungen in zumutbarer Erreichbarkeit
- Schaffung eines Ersatzneubaus für eine bereits bestehende Handelseinrichtung, welche den heutigen und zukünftigen Erfordernissen an den Warenverkauf und die Warenpräsentation entspricht (breitere Gänge, niedrigere Regale, großzügigere Präsentation der Waren, Anordnung in Zugriffshöhe, Vorhaltung einzelner Artikel in größerer Stückzahl in den Regalen, Platzierung von Waren auf Paletten für schnellere Verräumvorgänge sowohl innerhalb der Handelseinrichtung als auch im Rahmen der Anlieferung usw.).

Da eine Erweiterung der Verkaufsflächen und des Warensortimentes nicht vorgesehen ist, ist davon auszugehen, dass die geplante Verlagerung der BHG nicht zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen wird.

Die Verlagerung der BHG Verkaufseinrichtung innerhalb der Gemeinde Kolkwitz, ohne eine Vergrößerung der Verkaufsfläche sowie Ausdehnung des Warensortimentes, wird sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirken.

Die Standortsicherung des BHG Einkaufsmarktes ist von maßgeblicher Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung der Einwohner der Gemeinde Kolkwitz.

Durch die Standortverlagerung (innerhalb der Gemeinde Kolkwitz) unter Beibehaltung der derzeitigen Verkaufsfläche und des Warensortimentes können somit nachteilige Auswirkungen i. S. der Vermutungsregel ausgeschlossen werden (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

Dementsprechend ist die Verlagerung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes BHG auch in ein Gewerbegebiet der Gemeinde Kolkwitz zulässig.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem bestehenden Einkaufsmarkt REAL befindet sich eine derzeit nicht genutzte Fläche, die in dem rechtskräftigen V+E-Plan "Leben am Ströbitzer Landgraben" als Mischgebiet ausgewiesen ist. Diese Fläche war lt. dem V+E-Plan für Wohnungen (max. 20 WE) vorgesehen. Es hat sich gezeigt, dass an diesem Standort kein Bedarf für Wohnbauflächen besteht.

Der Standort soll für die Verlagerung der BHG genutzt werden. Die Verlagerung der BHG erfolgt damit an einen Standort, der auch heute schon durch Einzelhandelseinrichtungen geprägt ist, d. h., es erfolgt eine Konzentration der Handelseinrichtungen an einem Standort.

Für den Standort spricht, dass

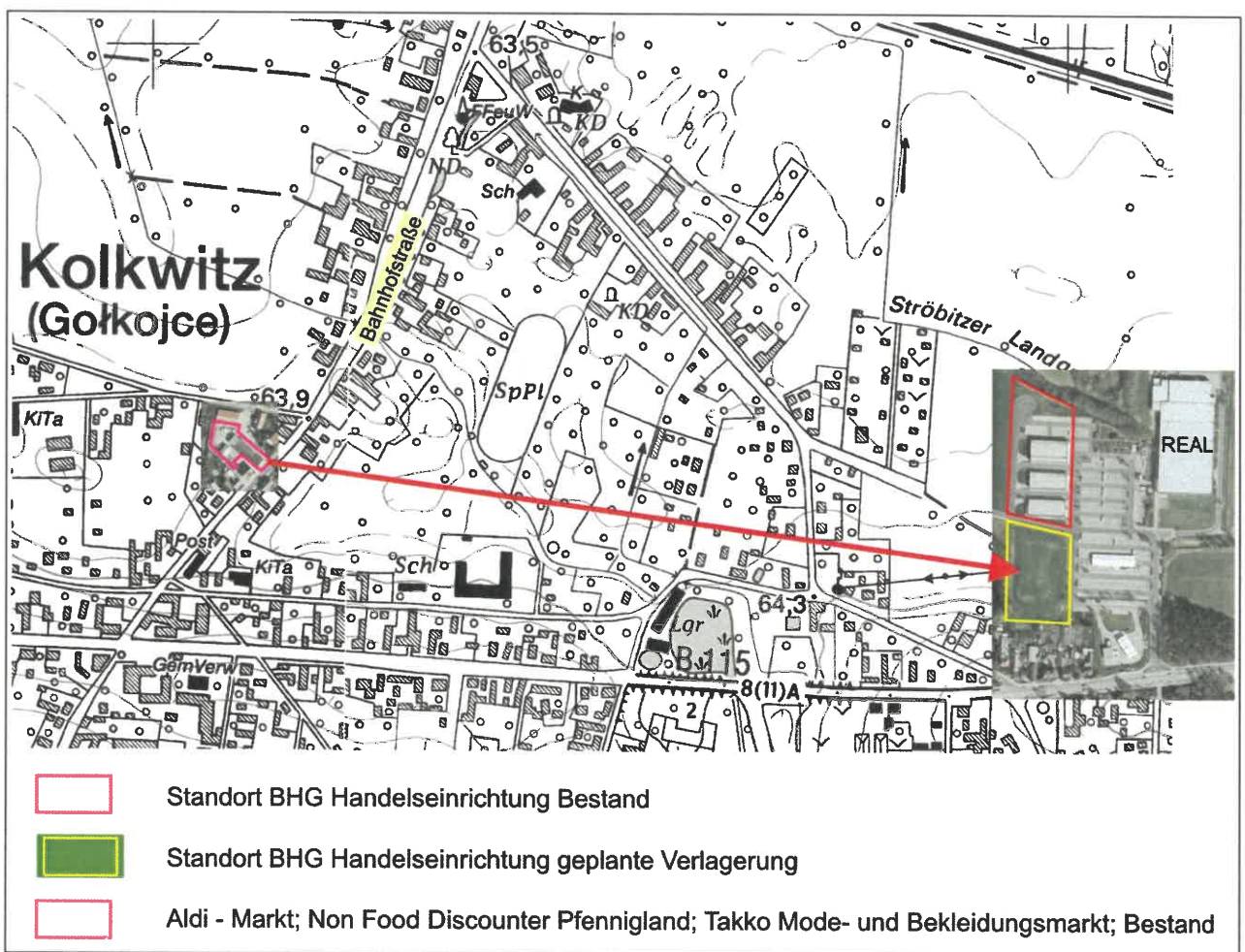
- bereits ein Parkplatz mit einer erheblichen Kapazität vorhanden ist (derzeit nicht ausgelastet), d. h. zusätzliche Parkflächen sind nicht erforderlich,
- eine Erweiterung der Infrastruktur nicht notwendig ist,
- die Ver- und Entsorgung gesichert ist,
- eine Erschließung durch den ÖPNV vorhanden ist.

Um das Baurecht für den Ersatzneubau der BHG zu schaffen, ist die Änderung des rechtskräftigen (2001) vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" (nach BauGB § 12 Vorhaben- und Erschließungsplan) erforderlich.

Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan "Leben am Ströbitzer Landgraben" (2001) lässt den vorgesehene Ersatzneubau aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung, Mischgebiet, nicht zu.

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" soll von einem Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) nach § 8 Baunutzungsverordnung geändert werden.

Die Änderung des rechtskräftigen (2001) vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Leben am Ströbitzer Landgraben“ (nach BauGB § 12 Vorhaben- und Erschließungsplan) erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung).



Übersichtsplan Verlagerung Standort

3 Verfahren/Rechtsgrundlagen/Verfahrensablauf

3.1 Verfahren

Der Planbereich der 1. Änderung umfasst vollständig den Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" in Kolkwitz.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Die unter § 13 a (1) BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben:

1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch die beabsichtigte Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" wird eine Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Standortverlagerung der BHG geschaffen werden.

2. Grundfläche weniger als 20.000 m²

Es ist eine zulässige Grundfläche von weit weniger als dem unter § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m² festgesetzt.

SO 1: 10.478 m² x 0,6 (GRZ) = 6.287 m²

SO 2: 7.382 m² x 0,8 (GRZ) = 5.908 m²

SO 1 + SO 2: **12.195 m² < 20.000 m²**

3. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erfolgt nicht.

4. Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Überschreitet die zulässige Geschossfläche das Maß von 1.200 m², so ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die BHG Handelseinrichtung mit einer geplanten Geschossfläche von 2.650 m² erfordert nach Anlage 1, Nr. 18.8 des UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls. Dies bedeutet gemäß § 17 i. V. m. § 3 c UVPG, dass zunächst eine überschlägige Prüfung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien dahingehend vorzunehmen ist, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Ist dies der Fall, so ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung zwingend erforderlich.

Aufgrund der besonderen Merkmale des Vorhabens kann davon ausgegangen werden, dass dieses keinerlei erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben wird. Dementsprechend ist die nach Prüfung der Merkmale des Vorhabens in Anlage 2 des UVPG aufgeführte weitere Prüfung des Standortes zur Bewertung der ökologischen Empfindlichkeit hier nicht erforderlich. Diese ist umso mehr entbehrlich, als es sich bei dem Plangebiet um eine bereits im Bestand genutzte innerörtliche Fläche mit sehr geringen ökologischen Empfindlichkeiten handelt. Arten mit einem ungünstigen Erhaltungszustand sind im Plangebiet bzw. im Nahbereich des Plangebietes nicht bekannt. Ebenso befinden sich auch im näheren Umfeld keine ökologisch wertvollen Biotop- oder Schutzgebiete. Das geplante Vorhaben unterliegt damit nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht (siehe Kap. 9 Vorprüfung des Einzelfalls).

Besonderheiten des beschleunigten Verfahrens

Gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Demnach wird auch im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen; § 4 c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Ein Umweltbericht ist damit nicht Bestandteil dieser Begründung.

3.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (Plan V 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar.2013 (BGBl. I S. 95)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I Nr. 28)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr.3)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl. I S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I S. 39)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Teil I, S. 215)

3.3 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz hat am 26.03.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf

hingewiesen, dass die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ohne Umweltprüfung erfolgt.

Planungsanzeige an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg

Die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" wurde der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 02.04.2013 und 28.05.2013 angezeigt.

Beschluss über die Billigung und Auslegung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben"

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz hat am 23.04.2013 den Beschluss über die Billigung und Auslegung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" – Entwurf gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" (Planstand: 22.04.2013) einschließlich Begründung wurde vom 06.05.2013 bis einschließlich 07.06.2013 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 06.05.2013 bis 05.06.2013.

Beschluss über die Billigung und Auslegung des überarbeiteten Entwurfes der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben"

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB) "Leben am Ströbitzer Landgraben", OT Kolkwitz hatte vom 06.05.2013 bis einschließlich 07.06.2013 öffentlich ausgelegen. Im Ergebnis der Beteiligung wurden die Inhalte des Planentwurfs geändert bzw. ergänzt. Die Änderung betrifft im Wesentlichen die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird im überarbeiteten Entwurf als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz hat am 18.06.2013 den Beschluss über die Billigung und Auslegung des überarbeiteten Entwurfes der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" – Entwurf gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Erneute Öffentliche Auslegung des überarbeiteten Entwurfs und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Der überarbeitete Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" (Planstand: 05.07.2013) einschließlich Begründung wurde vom 08.07.2013 bis einschließlich 22.07.2013 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte ab dem 10.07.2013 (verkürzte Beteiligungsfrist von 2 Wochen nach § 4 a Abs. 3 BauGB).

Abwägungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz hat nach Prüfung der während der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingegangenen Stellung-

nahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie der Bürger (Anlieger), mit Datum vom 13.08.2013 den Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis der Prüfung wurde den Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie den Bürgern (Anlieger) mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz hat am 13.08.2013 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" bestehend aus Planzeichnung, Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

4 Beschreibung des Plangebietes

4.1 Vorhandene Bebauungen und Nutzungen

Der nördliche Teil des Plangebietes wurde in den vergangenen Jahren bereits bebaut.



Auf ihm befinden sich nachstehende Handelseinrichtungen:

Discounter ALDI	– Verkaufsfläche 770 m ²
Non Food Discounter – Pfennigland	– Verkaufsfläche 649 m ²
Takko – Mode- und Bekleidungsmarkt	– Verkaufsfläche 586 m ² .

Die für den Ersatzneubau der BHG vorgesehene Fläche erfährt zurzeit eine extensive Grünlandnutzung.



Fläche für den geplanten Ersatzneubau der BHG, Süd-Nord Richtung



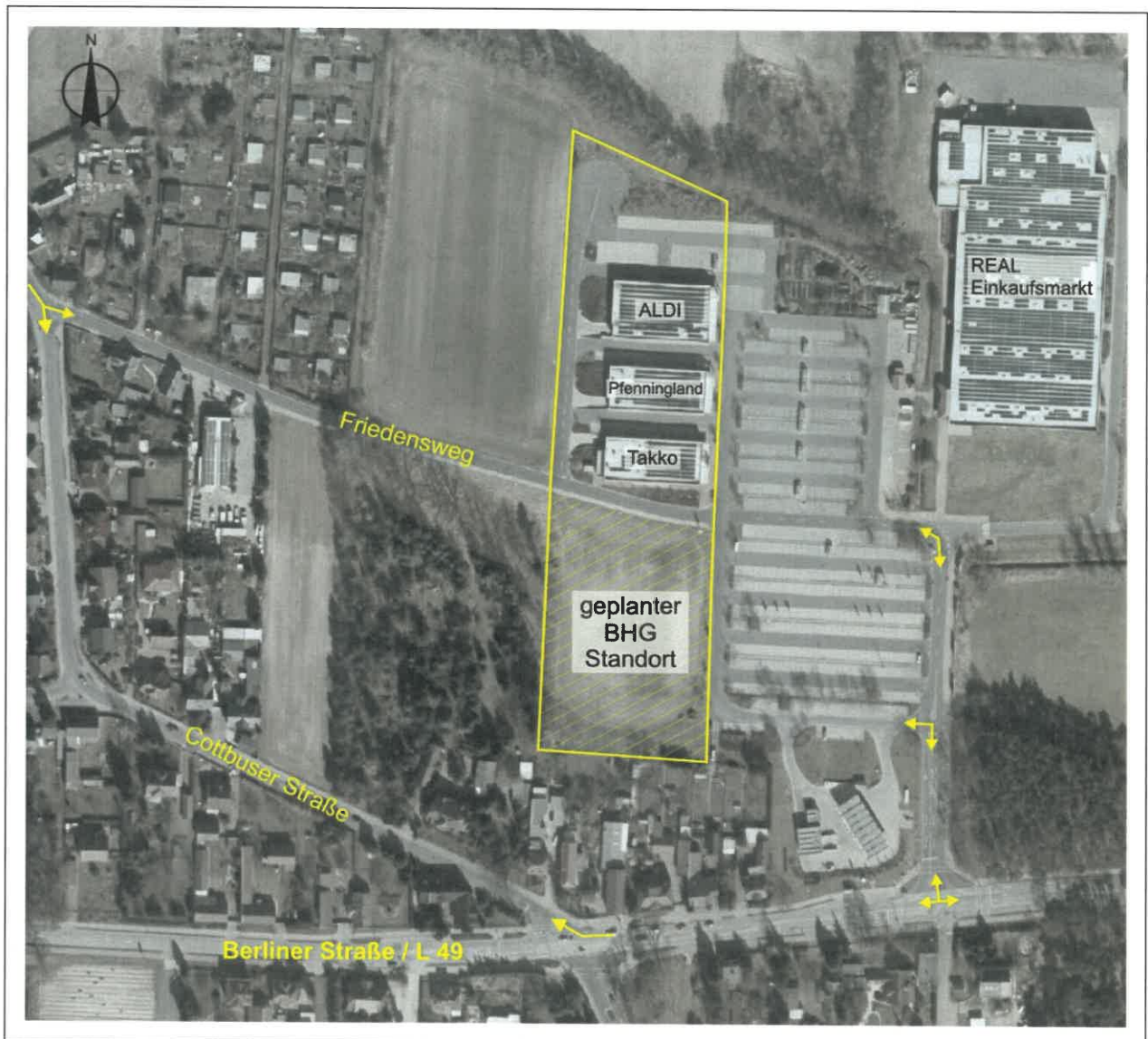
Fläche für den geplanten Ersatzneubau der BHG, West-Ost Richtung

4.2 Vorhandene Verkehrsinfrastruktur/Öffentlicher Personennahverkehr

Der Standort ist über eine Zufahrt mit Anbindung an das überörtliche Straßennetz (Berliner Straße/L 49) und durch die kommunale Straße "Friedensweg" verkehrstechnisch erschlossen. Eine Erweiterung des bestehenden Straßennetzes ist nicht erforderlich.

Es besteht unmittelbar neben dem geplanten Standort ein Parkplatz mit einer erheblichen Kapazität welcher derzeit nicht ausgelastet ist. Der Neubau zusätzlicher Parkflächen ist nicht notwendig.

Der Standort ist durch den ÖPNV erschlossen.



4.3 Trinkwasserversorgung/Abwasserentsorgung

Der Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz bzw. an die Abwasserkanalisation ist am Standort gewährleistet.

4.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird über die bestehenden Straßen sichergestellt. Grundsätzlich ist die Entsorgung gesichert.

4.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist grundsätzlich durch die MITNETZ Strom, Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH gesichert. Sämtliche Versorgungsleitungen, wozu u. a. auch die Stromversorgungsleitungen gehören, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu verlegen.

4.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet

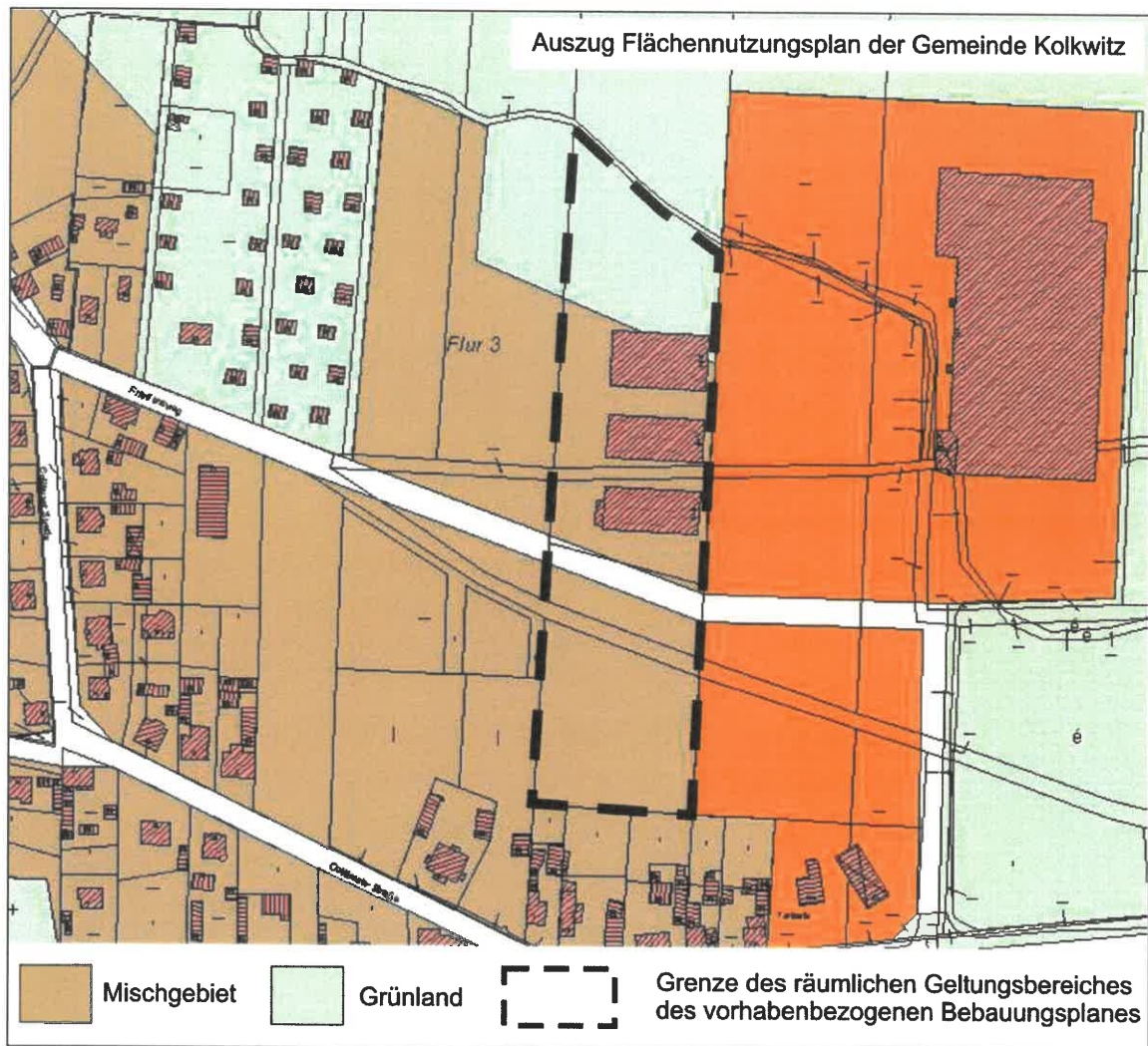
4.7 Bodendenkmale

In dem beplanten Bereich sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

5 Vorbereitende Bauleitplanung – Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Pkt. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bereich des vorhabenbezogener Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz als "Mischgebiet" und als "Grünland" dargestellt.



Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" setzt für den Geltungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, so ist die Bebauungsplanänderung nicht aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

6 Geänderte Festsetzungen

Die Bebauung im Teilgebiet nördlich des Friedensweges (entspricht GEe 1 (GEe 1.1, GEe 1.2, GEe 1.3)) in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben") ist bereits realisiert. Die Notwendigkeit der Änderung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Traufhöhe, der Zahl der Vollgeschosse und der Bauweise besteht aktuell nicht.

Das südliche Teilgebiet (entspricht GEe 2 in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben") war in dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Leben am Ströbitzer Landgraben" als Standort für Wohnbebauung vorgesehen. Dementsprechend erfolgte auch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Traufhöhe, der Zahl der Vollgeschosse, der Bauweise und der Gestaltung.

In diesem Gebiet ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (BHG) vorgesehen. Eine Änderung der Festsetzungen ist durch die Planungsabsichten erforderlich.

Gestalterische Festsetzungen (Dachaufbauten, Dachüberstände), die ausschließlich für die einst geplante Wohnbebauung im südlichen Teilgebiet des Plangebietes aufgenommen wurden, sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte eine Überarbeitung und Präzisierung der gestalterischen Festsetzungen unter Berücksichtigung und in Anlehnung der Ausführung der zwischenzeitlich im Plangebiet (nördlich des Friedensweges) entstandenen Bebauung und der Umgebungsbebauung.

Art der baulichen Nutzung

-	Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
	<p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Wie bereits unter Pkt. 2 hinreichend beschrieben, ist die Verlagerung der BHG Handelseinrichtung aufgrund der herrschenden Standortbedingungen notwendig.</i></p> <p><i>In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem bestehenden Einkaufsmarkt "REAL" befindet sich eine derzeit nicht genutzte Fläche (südlich des Friedensweges), die in dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Leben am Ströbitzer Landgraben" als Mischgebiet ausgewiesen ist.</i></p> <p><i>Die Fläche war für eine Wohnbebauung (max. 20 WE) vorgesehen. Es hat sich gezeigt, dass an diesem Standort kein Bedarf für Wohnbauflächen besteht. Die Fläche soll für die Verlagerung der BHG Handelseinrichtung genutzt werden.</i></p> <p><i>Der rechtsgültige vorhabenbezogene Bebauungsplan "Leben am Ströbitzer Landgraben" (2001) lässt den vorgesehene Ersatzneubau aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet, nicht zu.</i></p> <p><i>Die Verlagerung des großflächigen Einzelhandelseinrichtung BHG in ein Gewerbegebiet ist zulässig wenn damit keine überörtlichen Auswirkungen verbunden sind (siehe auch Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben - Einzelhandelserlass -Runderlass Nr. 23/1/2007 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung, vom 10. April 2007).</i></p> <p><i>D.h. wenn die jeweilig geplante Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente der sortimentsbezogenen Kaufkraft der Gemeinde entspricht, ist nicht von überörtlichen, d. h.</i></p>

	<p><i>raumordnerischen Auswirkungen auszugehen.</i></p> <p><i>Mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg vom 03.06.2013 wurde mitgeteilt:</i></p> <p><i>"Nach eigener Recherche unter Berücksichtigung uns vorliegender Kennziffern zur Einwohnerzahl, Kaufkraft und durchschnittlichen Flächenproduktivität (Umsatzerwartung) eines Bau- und Gartenmarktes ist davon auszugehen, dass die geplanten Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente der sortimentsbezogenen Kaufkraft der Gemeinde Kolkwitz entsprechen und somit keine überörtlichen, d. h. raumordnerischen Auswirkungen zu erwarten sind."</i></p> <p><i>Somit ist die Verlagerung des großflächigen Einzelhandelseinrichtung BHG in ein Gewerbegebiet zulässig.</i></p> <p><i>Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird die Voraussetzung für die geplante Verlagerung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes (BHG) innerhalb der Ortslage Kolkwitz geschaffen. Damit kann auch zukünftig die Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Kolkwitz mit einem breit gefächerte Sortiment an Waren und Dienstleistungen, welches insbesondere den Bedürfnissen der Bewohner und Gewerbetreibenden des ländlichen Raum entspricht, gesichert werden.</i></p> <p><i>Die Nutzung des Gewerbegebietes wird eingeschränkt um</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>einer nicht gewollten Ausdehnung/Änderung des Warensortimentes zu begegnen (Festsetzung 1.2 – 1.5)</i>- <i>auch zukünftig schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm in der Nachbarschaft weitestgehend auszuschließen (Festsetzung 4.1).</i>
-	<p>Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Endverbraucher entsprechend § 8(2) 1 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.1 nur mit einem Kernsortiment von Non-Food-Artikeln (Nicht-Lebensmitteln) für Mode und Bekleidung zulässig.</p>
-	<p>Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Endverbraucher entsprechend § 8(2) 1 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.2 nur mit einem Kernsortiment von Non-Food-Artikeln (Nicht-Lebensmitteln) des täglichen Bedarfs an Haushalts- und Drogerieartikeln zulässig.</p>
-	<p>Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Endverbraucher entsprechend § 8(2) 1 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1.3 nur mit einem Kernsortiment von Food-Artikeln (Lebensmittelsortiment) und einem Randsortiment von Non-Food-Artikeln (Nicht-Lebensmitteln) des täglichen Bedarfs zulässig.</p>
-	<p>Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Endverbraucher entsprechend § 8(2) 1 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 nur mit folgenden Sortiment</p> <ul style="list-style-type: none">– Baustoffe aus den Bereichen Außenanlagen, Bedachung, Brennstoffe, Rohbau, Tiefbau, Trockenausbau/Innenausbau– Baumarktartikel aus den Bereichen Arbeitsschutz, Beleuchtung, Futtermittel/Tiernahrung, Garten, Pflanzen, Haushaltswaren, Heizung/Sanitär, Holz, Innendeko, Kfz/Fahrrad, Schließ- und Befestigungstechnik, Werkzeug/Elektro <p>zulässig. Die Summe aller zentrenrelevanten Randsortimente (gem. Tab.4 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B) ist auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.</p>
	<p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Die Festsetzungen für das Sondergebiet GEe 1.1 bis GEe 1.3 entsprechen hinsichtlich des zulässigen Warensortiments den der bestehenden Handelseinrichtungen. Eine nicht</i></p>

	<p><i>gewollte Ausdehnung/Änderung des Warensortiments ist mit den Festsetzungen ausgeschlossen.</i></p> <p><i>Im GEe 2 ist die Ansiedlung der BHG Handelseinrichtung geplant (Standortverlagerung aus dem Ortskern Kolkwitz). Das festgesetzte Warensortiment entspricht dem derzeitigen. Eine Beibehaltung des Warensortiments ist für die Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Kolkwitz erforderlich. Die Summe aller zentrenrelevanten Randsortimente wurde auf 10 Prozent der der Gesamtverkaufsfläche beschränkt, um somit Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in benachbarten Gemeinden auszuschließen.</i></p>
--	--

Maß der baulichen Nutzung

-	<p>Grundflächenzahl</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 (GEe 1.1, GEe 1.2, GEe 1.3) mit 0,6 und für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 2 mit 0,8 festgesetzt.</p>
	<p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Die Festsetzungen für das GEe 1 wurde unverändert aus der rechtskräftigen Planung übernommen.</i></p> <p><i>Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 2 ist durch die angrenzenden Strukturen (Erschließungsstraßen, bebaute Ortslage) eingengt. Um dennoch eine Verlagerung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes BHG an diesen Standort zu ermöglichen, wird die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 - Obergrenze für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO - festgesetzt.</i></p>
-	<p>Geschossflächenzahl</p> <p>Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 (GEe 1.1, GEe 1.2, GEe 1.3) mit 1,2 festgesetzt.</p>
	<p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Die Festsetzung wurde unverändert aus der rechtskräftigen Planung übernommen.</i></p>
-	<p>Geschossfläche</p> <p>Die max. Geschossfläche (GF) wird für das GEe 2 mit 2.650 m² festgesetzt.</p>
	<p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Die Verkaufsfläche der BHG am derzeitigen Standort beträgt 1.993 m². Die zulässige Größe von Verkaufsflächen des Einzelhandels darf grundsätzlich nur in Sondergebieten (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 festgesetzt werden. Eine die Verkaufsfläche der BHG direkt einschränkende Festsetzung ist in einem Gewerbegebiet somit nicht zulässig. Nach heutigen Verhältnissen ist infolge der Reduzierung von Lagerflächen ein Verhältnis von Verkaufsfläche zu Geschossfläche von 3 zu 4 zu Grunde zu legen (siehe auch BVerwG Urt. v. 24.11.2005, 4C 10.04, ZfBR 2006). Mit der Festsetzung einer max. Geschossfläche (GF) von 2.650 m² für das GEe 2 wird eine nicht gewollte Vergrößerung der Verkaufsfläche, über die bestehende (1.993 m²) der BHG am derzeitigen Standort, ausgeschlossen.</i></p>

-	<p>Höhe der baulichen Anlagen</p> <p>Die max. Traufhöhe (TH_{max}) und max. Firsthöhe (FH_{max}) über OK Bezugsebene (BE) beträgt:</p> <div style="text-align: center;"> </div>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bereich</th> <th>OK Bezugsebene (BE) m ü NHN</th> <th>max. Traufhöhe (TH) über BE</th> <th>max. Firsthöhe (FH) über BE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GEE 1 (GEE 1.1, GEE 1.2, GEE 1.3)</td> <td>64,50</td> <td>5,50 m</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>GEE 2</td> <td>65,77</td> <td>6,00 m</td> <td>7,00 m</td> </tr> </tbody> </table>	Bereich	OK Bezugsebene (BE) m ü NHN	max. Traufhöhe (TH) über BE	max. Firsthöhe (FH) über BE	GEE 1 (GEE 1.1, GEE 1.2, GEE 1.3)	64,50	5,50 m	-	GEE 2	65,77	6,00 m	7,00 m
Bereich	OK Bezugsebene (BE) m ü NHN	max. Traufhöhe (TH) über BE	max. Firsthöhe (FH) über BE										
GEE 1 (GEE 1.1, GEE 1.2, GEE 1.3)	64,50	5,50 m	-										
GEE 2	65,77	6,00 m	7,00 m										
	<p>Begründung:</p> <p>Die Festsetzungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE 1 wurde unverändert aus der rechtskräftigen Planung übernommen.</p> <p>Um eine für die Ortslage und die Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu gewährleisten, wird im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 eine max. Traufhöhe von 6,0 m in Verbindung mit einer max. Firsthöhe von 7,0 m festgesetzt.</p>												
-	<p>Vollgeschoss</p> <p>Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 (GEE 1.1, GEE 1.2, GEE 1.3) sind maximal II Vollgeschosse und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 maximal I Vollgeschoss zulässig.</p>												
	<p>Begründung:</p> <p>Die Festsetzungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE 1 wurde unverändert aus der rechtskräftigen Planung übernommen.</p> <p>Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE 2 wird die Zulässigkeit von max. I Vollgeschoss festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung einer max. Firsthöhe von 7,0 m, kann so dem Ziel einer angemessenen Höhenentwicklung gegenüber der Umgebungsbebauung entsprochen werden.</p>												

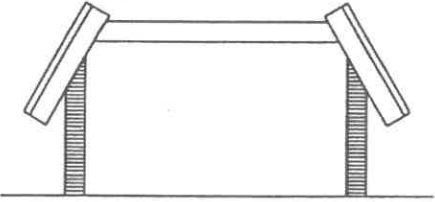
Bauweise

-	Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe 1 – GEe 2) ist geschlossene Bauweise festgesetzt.
	<i>Begründung:</i> <i>Die Festsetzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 wurde unverändert aus der rechtskräftigen Planung übernommen. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 2 war in der rechtskräftigen Planung eine offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann die für die geplante Einzelhandelsnutzung (BHG) erforderliche großflächige, zusammenhängende Bebauung nicht umgesetzt werden. Dementsprechend wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt.</i>
-	Gebäudevorsprünge innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind zulässig.
-	Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen (Vordächer, Vorsprünge, Treppen) um max. 1,5 m überschritten werden, wenn Folgendes eingehalten wird: Die Summe der untergeordneten Bauteile darf straßenseitig (Friedensweg, Straße Parkplatz REAL) nicht mehr als 1/3 der zur Straße gewandten Gebäudelänge betragen.
	<i>Begründung:</i> <i>Im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte eine teilweise Änderung der Festsetzungen. Gestrichen wurden bei den untergeordneten Bauteilen "Balkone, Erker, Terrassen, Wintergärten" und "garten- und hofseitig nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge". Diese Festsetzungen wurden in der rechtskräftigen Planung aufgrund der seinerzeit geplanten Wohnbebauung südlich des Friedensweges aufgenommen und sind durch Wegfall dieser Planungsabsichten nicht mehr erforderlich.</i>

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

-	Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 und GEe 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.
	<i>Begründung:</i> <i>Um auch zukünftig schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm in der Nachbarschaft, die Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für diese bedeuten würde auszuschließen, wird die Nutzung des Gewerbegebietes eingeschränkt.</i>

Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

<p>-</p>	<p>Dachform, Dachneigung</p> <p>Satteldach 35 - 45° - GEe 1</p> <p>Satteldach 20 - 45° - GEe 2</p> <p>Flachdach mit angedeuteten Mansardendach 60 - 80° - GEe 1 und GEe 2</p> 
	<p><i>Begründung:</i></p> <p>Die Bebauung GEe 1 wurde bereits realisiert. Eine Änderung der Festsetzungen für dieses Teilgebiet ist aktuell nicht notwendig. Für eine architektonische Einfügung der geplanten Bebauung im Sondergebiet GEe 2 in die bereits realisierte Bebauung des Standortes wurde die Dachform/Dachneigung in Anlehnung an die Ausführung der bestehenden Bebauung festgesetzt. Für die geplante Errichtung eines Verkaufsgewächshauses ist die Zulässigkeit eines gering geneigten Satteldaches erforderlich. Dementsprechend wurde eine zulässige Dachneigung von 20 - 45° festgesetzt.</p>
<p>-</p>	<p>Baumaterialien, Fassadengestaltung</p> <p>Die Gebäude sind in mit einer Putzfassade oder einer gestrichenen Fassade auszuführen. Materialkombinationen mit Holz, Stahl und unverspiegelmtem Glas sind zulässig.</p> <p>Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien, wie Fliesen und Kunststoffe an Gebäuden und baulichen Anlagen ist nicht zulässig.</p> <p>Die Farbgebung der Fassade hat in der Hauptfarbe weiß zu erfolgen. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das Verkaufsgewächshaus des Gartencenters im Gebiet GEe 2.</p> <p>Dachflächen (Satteldach, angedeutetes Mansardendach) von Haupt- und Nebengebäuden sind in Harteindeckung in der Farbe Rot auszubilden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist das Verkaufsgewächshaus des Gartencenters im Gebiet GEe 2.</p> <p>Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dieses gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.</p>
	<p><i>Begründung:</i></p> <p>Im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte eine Überarbeitung und Präzisierung der gestalterischen Festsetzungen unter Berücksichtigung und in Anlehnung der Ausführung der zwischenzeitlich im Plangebiet (nördlich des Friedensweges) entstandenen Bebauung.</p> <p>Mit den gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Baumaterialien und der Fassadengestaltung wird das Ziel verfolgt, dass die bestehende sowie die geplante Bebauung am Standort ein architektonisches Gesamtgefüge ergibt.</p>

-	Werbeanlagen Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur zulässig an der Stätte der Leistung innerhalb des Grundstückes.
	<i>Begründung:</i> <i>Die Festsetzung zu den Werbeanlagen wurde unverändert aus der rechtskräftigen Planung übernommen.</i>
-	Einfriedungen Gebiet GEe 1- Als Einfriedungen sind nur Zäune und Hecken bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Gebiet GEe 2- Als Einfriedungen sind nur Zäune und Hecken bis max. 3,0 m Höhe zulässig.
	<i>Begründung:</i> <i>Die Bebauung im Gebiet GEe 1 wurde bereits realisiert. Eine Änderung der Festsetzungen für dieses Teilgebiet ist aktuell nicht erforderlich. Im Sondergebiet GEe 2 ist für den Schutz der Lagerbestände gegen Diebstahl, im Außenlager der geplanten Handelseinrichtung, die festgesetzte Höhe der Einfriedung von 3,0 m erforderlich.</i>

7 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen

Für das geplante Vorhaben, BHG Handelseinrichtung, im Sondergebiet SO 2 wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. (Schallimmissionsprognose zur 1. Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Leben am Ströbitzer Landgraben", Eurofins Umwelt Ost GmbH, Niederlassung Cottbus, Pestalozzistr. 11, D-03226 Vetschau/Spreewald; 25.04.2013).

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis.

Auf der Grundlage der Planmaterialien, mitgeteilter Betreiberinformationen sowie verlässlicher Schalldaten wurden Schallausbreitungsrechnungen für den geplanten BHG-Markt mit Gartencenter durchgeführt.

Dabei stellte sich heraus, dass es im geplanten Alltagbetrieb zu Belastungen kommen wird, die die in der TA Lärm /1/ formulierten Immissionsrichtwerte hinsichtlich des Beurteilungspegels und des Pegels für kurzzeitige seltene Geräuschspitzen so sicher unterschreiten werden, dass selbst die Irrelevanzschwelle von Immissionsrichtwert minus 6 dB unterschritten wird.

Aus den Betrachtungen bei der Ausbreitungsrechnungen geht hervor, dass eine schallabschattende Wand für das geplante Blockaußenlager, an der südlichen Grenze des Gewerbegebietes GEE 2, aus schalltechnischer Sicht nicht ausdrücklich zu fordern ist, weil die vorgegebenen Richtwerte schon bei Freifeldausbreitung des Schalls deutlich unterschritten werden.

Es bleibt im Ermessen des Auftraggebers dieser Untersuchungen, im Sinne des Vorsorgegrundsatzes des BImSchG /2/ pragmatische Maßnahmen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Insofern wird auf die Wirkung der "Rückwand" des Blockaußenlagers im Bereich der maßgeblichen Nachweisorte mit ca. 3 bis 4 dB in 5 m Höhe der Nachweisorte verwiesen. Das Material dieses schallabschattendes Hindernisses sollte dann so beschaffen sein, dass wenigstens ein Bauschalldämm-Maß von 16 dB gesichert wird.

Die Verkehrsflächen des BHG-Marktes und des Gartencenters können in Asphaltoberfläche ausgeführt werden, wenngleich Oberflächen aus dicht verlegten Betonsteinen aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeiten vernachlässigbar kleine Unterschiede produzieren.

Unter Zugrundelegung der verwendeten Berechnungsverfahren, der örtlichen und der planerischen Gegebenheiten erscheinen die Ergebnisse plausibel und sicher.

Eine Fehlerbetrachtung lässt aufgrund der konservativen Annahmen eine Ergebnisunschärfe von + 1 dB(A) bis – 3 dB(A) erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der genannten akustischen Randbedingungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm /1/ in der Nachbarschaft erwarten lassen, die Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für diese bedeuten.

Um auch zukünftig schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm in der Nachbarschaft, die Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für diese bedeuten würde auszuschließen wird die Nutzung des Gewerbegebietes durch die Festsetzung – "Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 1 und GEE 2 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind" – eingeschränkt

8 Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich

Der mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Leben am Ströbitzer Landgraben" einhergehende Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich aus der Erhöhung der Grundflächenzahl der Teilfläche GEe 2 von 0,4 auf 0,8. Betroffen ist daher ausschließlich das Schutzgut Boden (Höherversiegelung). Eine weitere Flächeninanspruchnahme findet nicht statt.

Ermittlung der Mehrversiegelung:

Bisherige Anrechnung:

Teilfläche	Flächengröße	Grundflächenzahl	Anzurechnende Versiegelung
GEe 1	10.429,0 m ²	0,6	6.257,4 m ²
GEe 2	7.304,5 m ²	0,4	2.921,8 m ²
Summe	17.733,5 m ²	-	9.179,2 m ²

Anrechnung aktuelle Planung:

Teilfläche	Flächengröße	Grundflächenzahl	Anzurechnende Versiegelung
GEe 1	10.429,0 m ²	0,6	6.257,4 m ²
GEe 2	7.304,5 m ²	0,8	5.843,6 m ²
Summe	17.733,5 m ²	-	12.101,0 m ²

Die Mehrversiegelung beträgt **2.921,8 m²**.

Die zusätzliche Versiegelung ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Flächen für eine Entsigelung stehen im Planungsraum nicht zur Verfügung. Deshalb wird der Eingriff in Form einer Bepflanzung kompensiert.

Kompensationsansatz:

1 Hochstamm in der Pflanzqualität Hochstamm 3xv, mDB, StU 14 - 16 cm je 150 m² Neuversiegelung

Kompensationsbedarf Mehrversiegelung:

2.921,8 m² → **20 Hochstammplantzen**

Gesamtbilanz:

Kompensationsbedarf		Äquivalente Fläche:
Kompensationsbedarf Vorhabens- und Erschließungsplan	62 Hochstammpflanzung	9.300 m ²
	1.420 Strauchpflanzungen	1.420 m ²
Kompensationsbedarf 1. Änderung vorhabenbezogener B-Plan	20 Hochstammpflanzungen	3.000 m ²
Summe:	82 Hochstammpflanzungen	12.300 m²
	1.420 Strauchpflanzungen	1.420 m²
Maßnahmen		
Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebietes	50 Hochstammpflanzungen	7.500 m ²
Anpflanzung von Sträuchern innerhalb des Plangebietes	620 Strauchpflanzungen	1.240 m ² (2 x 2 m Pflanzabstand)
	680 Strauchpflanzungen	1.019 m ² (1 x 1,5 m Pflanzabstand)
	377 Strauchpflanzungen	377 m ² (1 x 1 m Pflanzabstand)
Anpflanzung von Bäumen außerhalb des Plangebietes	6 Hochstammpflanzungen	900 m ²
Anpflanzung von Sträuchern außerhalb des Plangebietes	600 Strauchpflanzungen	500 m ²
Summe:	56 Hochstammpflanzungen	8.400 m²
	2.277 Strauchpflanzungen	3.136 m²
Gegenüberstellung Soll/Ist:		
	-26 Hochstammpflanzungen	- 3.900 m ²
	+ 857 Strauchpflanzungen	+ 1.716 m ²
Umrechnung in Hochstammpflanzung: 60 m ² Strauchpflanzung = 1 Hochstamm → 26 Hochstämme		
→ Bilanz ausgeglichen		

Das Guthaben der Strauchpflanzungen von 1.716 m² wird in Hochstammpflanzungen umgerechnet (ca. 60 m² Strauchpflanzung entspricht einem Hochstamm). Des Weiteren wird ein Teil des Gehölzstreifens im Norden des Plangebietes als Sukzessionsfläche erhalten (554 m²) und ist ebenfalls in der Bilanz zu berücksichtigen.

8.2 Festsetzungen

8.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- **Neupflanzen eines Gehölzstreifens im Norden des Plangebietes**
 - Anpflanzen von 25 Stück Bäumen (*Pflanzung von 13 Bäumen bereits erfolgt*)
 - Anpflanzen von 620 Stück Sträuchern (*Pflanzung 320 Sträuchern bereits erfolgt*)
 - Baum- und Straucharten entsprechend Pflanzenliste und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße
 - Pflanzqualität
 - Bäume: H, 3xv, mDB, StU 14 - 16 cm
 - Sträucher: vStr., oB, 3 - 4 Tr., Höhe 60 - 100 cm
 - Ausl., 2J, oB, Höhe 60 - 100 cm
 - Verbisschutzmaßnahmen
 - Fertigstellungs- und 2jährige Entwicklungspflege

- **Bepflanzung auf der Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 1**
 - Anpflanzen von 16 Stück Bäumen (*Pflanzung bereits erfolgt*)
 - Anpflanzen von 680 Stück Sträuchern (*Pflanzung bereits erfolgt*)
 - Baum- und Straucharten entsprechend Pflanzenliste und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße
 - Pflanzqualität
 - Bäume: H, 3xv, mDB, StU 14 - 16 cm
 - Sträucher: vStr., oB, 3 - 4 Tr., Höhe 60 - 100 cm
Ausl., 2J, oB, Höhe 60 - 100 cm
 - Verbisschutzmaßnahmen
 - Fertigstellungs- und 2jährige Entwicklungspflege

- **Neupflanzung eines dichten Gehölzstreifens im Süden des Plangebietes**
 - Anpflanzen von 9 Stück Bäumen
 - Anpflanzen von 377 Stück Sträuchern
 - Baum- und Straucharten entsprechend Pflanzenliste und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße
 - Pflanzqualität
 - Bäume: H, 3xv, mDB, StU 14-16 cm
 - Sträucher: vStr., oB, 3-4 Tr., Höhe 60-100 cm
Ausl., 2J, oB, Höhe 60-100 cm
 - Verbisschutzmaßnahmen
 - Fertigstellungs- und 2jährige Entwicklungspflege

8.2.2 Pflanzliste

Bäume:	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
	<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
	<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feld-Ulme

Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

8.2.3 Hinweis

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 BauGB) außerhalb des Plangebietes

- **Bepflanzung auf dem Gelände des SB-Warenhauses "REAL"**
 - Anpflanzung von 6 Stück Bäumen
 - Anpflanzen von 600 Stück Sträuchern
 - Baum- und Straucharten entsprechend Pflanzenliste und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße
 - Pflanzqualität
 - Bäume: H, 3xv, mDB, StU 14 - 16 cm
 - Sträucher: vStr., oB, 3 - 4 Tr., Höhe 60 - 100 cm
 - Ausl., 2J, oB, Höhe 60 - 100 cm
 - Verbißschutzmaßnahmen
 - Fertigstellungs- und 2jährige Entwicklungspflege

8.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

In § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG werden die besonders geschützten Arten definiert, in § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG die darüber hinaus streng geschützten Arten, die eine Teilmenge der besonders geschützten Arten sind. Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten.

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG liegen bei Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten mit der Durchführung zulässiger Eingriffe keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Damit sind die nur national geschützten Arten hinsichtlich der Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Belange nicht relevant.

Nach der Geländebegehung und Beurteilung des Gutachters ist im Planungsgebiet nicht vom Vorkommen besonders und streng geschützter Arten bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugehen (vgl. Protokoll artenschutzrechtliche Prüfung). Zum Schutz der Brutvögel sollte eine Bauzeit außerhalb der Brutperiode angestrebt werden.

Protokoll artenschutzfachliche Kontrolle

Protokoll artenschutzfachliche Kontrolle

BV: 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Leben am Ströbitzer Landgraben"

Termin: 04.07.2013, 12.00 Uhr

Ort: B-Plan-Gebiet

Feststellungen/Festlegungen:

1. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz dürfen die Lebensstätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten (dazu zählen z. B. die europäischen Vogelarten und Fledermäuse) nicht zerstört oder beschädigt werden (§ 44 BNatSchG). Die betroffene Fläche wurde auf das Vorhandensein eventueller Nist-, Brut- und Lebensstätten geschützter Arten untersucht.

2. Die Vegetation der für den Ersatzneubau der BHG vorgesehenen Fläche stellt sich aktuell als einjährige Ruderalflur (*Sisymbrietea*) auf nährstoffreichen, offenen und gestörten Standorten dar.
3. Auf dieser Fläche wurde nach Arten der Bodenbrüter gesucht. Hierzu wurde die Fläche mehrmals im Zickzack begangen, um eventuelle Brutvögel aufzuscheuchen. Weiterhin wurde auf den Gesang der Avifauna geachtet. Neben nahrungssuchenden Allerweltsarten (Sperling) konnten keine Brutvögel festgestellt werden. Es ist nicht mit Brutplätzen (v.a. Feldlerche) zu rechnen, da die Reviergröße zu gering ist und aufgrund der angrenzenden Einkaufsmärkte eine hohe Störungsintensität zu erwarten ist.

Andere bodenbrütende Arten, wie z. B. Kiebitz und Brachvogel sind aufgrund der Störungsempfindlichkeit auszuschließen.

4. Weiterhin wurde nach Zauneidechsen gesucht. Auf der Eingriffsfläche wurden trotz intensiver Suche weder Baue noch Individuen festgestellt. Es ist kaum mit dem Auftreten von Zauneidechsen auf solchen Standorten zu rechnen, da diese regelmäßig von Prädatoren (Fuchs, Katze) zur Jagd auf Kleinsäuger aufgesucht werden.
5. Für xylobionte Käfer besteht keine Relevanz, da keine Gehölzfällungen vorgesehen sind. Die Schmetterlingsfauna besteht zurzeit nur aus Ubiquisten.

Fazit: Es werden keine geschützten Arten beeinträchtigt. Zum Schutz der Brutvögel sollte eine Bauzeit außerhalb der Brutperiode angestrebt werden.



Abb. 1: Fläche für den geplanten Ersatzneubau der BHG, West-Ost Richtung, Frühjahr 2013



Abb. 2: Fläche für den geplanten Ersatzneubau der BHG, West-Ost Richtung, 04.07.2013



Abb. 3 : Untersuchungsraum Artenschutz

Protokoll erstellt:

Nagel

gez. Nagel (IB PROKON)

9 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

9.1 Merkmale des Vorhabens nach Anlage 2 Nr. 1 UVPG

Mit der Realisierung des Vorhabens sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten.

Tab. 1: Kriterien für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 Nr. 1 UVPG

Kriterien	Überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase, Betriebsphase und nach Nutzungsaufgabe bzw. Abbau
1.1 Größe des Vorhabens	
Sofern ein Prüfwert für Größe oder Leistung (gemäß Anlage 1 UVPG) für das Projekt vorhanden ist: Inwieweit wird dieser überschritten? Wie weit ist der Abstand zum X-Wert?	<ul style="list-style-type: none"> - Überschreitung der zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² um 1.450 m² (geplante Geschossfläche 2.650 m²)
Angaben zum Vorhaben	
<ul style="list-style-type: none"> - Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche nach rechtskräftigem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Leben am Ströbitzer Landgraben" als Mischgebiet ausgewiesen - diese Fläche war für eine Wohnbebauung (max. 20 WE) vorgesehen, aber kein Bedarf an Wohnbauflächen - Standort soll für die Verlagerung der BHG Handelseinrichtung Kolkwitz genutzt werden - Konzentration der Handelseinrichtungen an einem Standort
<ul style="list-style-type: none"> - Änderungen der Festsetzungen des B-Planes siehe Kapitel 6 	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung der Grundflächenzahl in GEe 2 von 0,4 auf 0,8 - gestalterische Festsetzungen (Dachaufbauten, Dachüberstände), die ausschließlich für die einst geplante Wohnbebauung im südlichen Teilgebiet des Plangebietes aufgenommen wurden, sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes - das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt - weitere bauliche Festsetzungen siehe Kapitel 6

Kriterien	Überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase, Betriebsphase und nach Nutzungsaufgabe bzw. Abbau
<ul style="list-style-type: none"> - bauzeitliche Nutzung für den Baustellenbetrieb (Baubereiche, Baustraße, Baustelleneinrichtungsfläche) 	<ul style="list-style-type: none"> - Lage innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes, daher weitgehende Nutzung vorhandener Zufahrten und Straßen - temporäre Zuwegungen - vorübergehende Inanspruchnahme der Baustelleneinrichtungsflächen und -zufahrten während der Bauzeit - Minimierung der Eingriffe durch Wahl geeigneter Bautechnologien - Baubedingt beanspruchte Flächen werden nach Abschluss der Bauarbeiten wieder in ihren ursprünglichen bzw. gleichwertigen Zustand gebracht
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	
Wasser: Art eines Gewässerausbaus, Flächen-, Volumen- oder Qualitätsveränderung, Einleitungen, Entnahmen von Grund- oder Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> - durch Mehrversiegelung in Höhe von 2.921,8 m² verminderte Versickerung - darüber hinaus keine Flächen-, Volumen- oder Qualitätsveränderungen sowie Einleitungen
Boden: Umfang einer Inanspruchnahme durch Flächenentzug, Versiegelung, Verdichtung, Nutzungsänderung, Bodenabtrag/-auftrag, Entwässerung	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Überprägung und Veränderung der Standortverhältnisse für die Anlage von Baustraßen, Lagerflächen, Baustelleneinrichtungsflächen - Mehrversiegelung in Höhe von 2.921,8 m²
Natur und Landschaft: Angaben zur Nutzung und Gestaltung von Flora, Fauna, Biotopen und des Landschaftsbildes durch das Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrversiegelung findet auf extensiv genutztem Grünland statt
1.3 Abfallerzeugung	
Darstellung der voraussichtlich anfallenden Abfälle und Abwässer, jeweils hinsichtlich Art und Umfang	<ul style="list-style-type: none"> - entfällt
Klassifikation der Abfälle gemäß WHG, KrW-/AbfG (überwachungsbedürftig, wassergefährdend etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - es werden keine besonders überwachungsbedürftigen Abfälle erwartet
Art der geplanten Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Wiederverwendung und Deponierung der anfallenden Materialien - Nutzung der im Landkreis befindlichen Recyclingmöglichkeiten bzw. Deponien für die Entsorgung des anfallenden Erdaushubes; die Nachweise der Deponie sind dem Auftraggeber vorzulegen

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	
Abschätzung der voraussichtlich in Luft, Wasser und Boden emittierten Stoffe, differenziert nach fester, flüssiger und gasförmiger Form, jeweils hinsichtlich Art und Menge	- entfällt
Ist mit dem Vorhaben möglicherweise eine deutlich wahrnehm- bzw. messbare Belastung der Umgebung durch Stoffeinträge in Boden und Wasser, (Ab)Wärme, Erschütterungen, Geräusche, ionisierende Strahlungen, elektromagnetische Felder, Lichteinwirkungen, Gerüche verbunden?	- Erhebliche Erschütterungen oder Lärmimmissionen während der Bauzeit sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. - Stoffeinträge in Boden und Wasser, Erschütterungen, Geräusche und Lichteinwirkungen sind temporär während der Bauphase nicht komplett auszuschließen
Sind Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen von Mensch oder Tier möglich? (Art und Weise, Umfang?)	- Baubedingte Verlärmung und Erschütterungen durch Baumaschinen können nicht ausgeschlossen werden - keine Gefährdungen für Schutzgut Mensch - keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen für Menschen durch elektromagnetische Felder etc. zu erwarten
Welche der in Nr. 4.6.1.1 der TA Luft aufgeführten Stoffe werden voraussichtlich in welchem Umfang emittiert?	- entfällt
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	
Erfordert das Vorhaben das Lagern, den Umgang, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen i. S. des ChemG bzw. der GefStoffV ...	- entfällt
... wassergefährdenden Stoffe i. S. des WHG	- entfällt
... Gefahrgütern i. S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen?	- entfällt
Unfall-/Störfallrisiken, z. B. bei der Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden, erbgutverändernden Stoffen; wenn ja: In welchem Umfang jeweils?	- entfällt

9.2 Standort des Vorhaben nach Anlage 2 Nr. 2 UVPG

Die ökologische Empfindlichkeit des durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigten Gebietes wird hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich beurteilt.

Tab. 2: Kriterien für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 Nr. 2 UVPG

Kriterien	Betroffenheit
2.1 Nutzungskriterien	
Darstellung der bestehenden Nutzung des Gebietes	
Flächen für (Wohn-) Siedlungen und Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinde Kolkwitz - Im Umfeld Gewerbeflächen und Flächen mit Wohnbebauung
Flächen für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Extensiv genutztes Grünland - Ehemaliger Gartenbaubetrieb westlich angrenzend
Flächen für Verkehr, Ver- und Entsorgung oder sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Straßen und öffentliche Wege in der Gemeinde Kolkwitz - Parkplatz - Baustraßen/Zufahrten zum bauzeitlichen Materialtransport, Nutzung der vorhandenen Flächen und Zufahrten
Sind in der Umgebung andere Anlagen mit Auswirkungen auf den Standort des Vorhabens bekannt?	<ul style="list-style-type: none"> - nein
Welche diesbezüglichen oder sonstigen Vorbelastungen sind bekannt oder zu besorgen?	<ul style="list-style-type: none"> - keine
Sind kumulative Wirkungen möglich (Art und Intensität)?	<ul style="list-style-type: none"> - entfällt

2.2 Qualitätskriterien	
Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur (Tiere und Pflanzen) und Landschaft (Landschaftsbild, Landschaftsraum)	
Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens	<ul style="list-style-type: none"> - Lage im Baruther Urstromtal - Mittelsande unterschiedlicher Mächtigkeit, bereichsweise geringmächtige Schlufflagen (Bänderton, -schluff) oder Torfe - Grundwasserbestimmte Sande mit der Leitbodenform Sand-Gley vorherrschend - Nördlich Übergang zu halb- und vollhydromorphen Auelehmlandorten mit der Leitbodenform Lehmsand-Braungley - Durchschnittliche Acker- und Grünlandzahlen 37 bzw. 41
Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Erosionsgefahr durch Wind - keine aktuelle potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser
Stoffliche Belastung der Böden	<ul style="list-style-type: none"> - keine Anhaltspunkte auf stoffliche Belastungen der anstehende Böden - keine Altlastenverdachtsflächen bekannt
Wasserbeschaffenheit: Gewässergüte, Stoffhaushalt, hygienischer Zustand und planktische Biozönose	<ul style="list-style-type: none"> - einziges Oberflächengewässer: Ströbitzer Landgraben - Fließrichtung von Südost nach Nordwest
Situation von Hydraulik/Hydrologie, Morphologie und Beschaffenheit der Gewässersedimente	<ul style="list-style-type: none"> - im Entwurf des Landschaftsrahmenplanes nicht als besonders ökologisch bedeutsames Fließgewässer erfasst
Grundwasserbeschaffenheit (Qualität), -Geologie/-Hydrologie	<ul style="list-style-type: none"> - Oberstes Grundwasserstockwerk bildet Hauptgrundwasserleiter in quartären Talsanden und -kiesen mit ungespanntem Grundwasser - Gute Versickerungsmöglichkeiten, Grundwasser daher nicht gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt - Flurabstand bis 2,0 m - Hohe Empfindlichkeit des Grundwassers im Falle flächenhaft eindringender Schadstoffe
Luftqualität, z. B. Kurgebiete	<ul style="list-style-type: none"> - Bereich mit starkem Verkehrsaufkommen (nahe stark frequentierter Straßen, Gewerbeflächen) - Keine wesentlichen Frischluftproduktionsflächen und Kaltluftabflussbahnen im Planungsgebiet

Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Extensiv genutztes Grünland - Westlich begrenzt eine Baumreihe die Fläche (u. a. <i>Acer platanoides</i>, <i>Quercus robur</i>), Krautschicht stark nitrophil - Angrenzende Straßen und Parkplatz (Befestigte Flächen) - Südlich grenzt Eigenheimbebauung mit großzügigen Nutzgärten an - Keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen
2.3 Schutzkriterien	
Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung der in Anlage 2 Nr. 2.3 UVPG genannten besonders empfindlichen Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes. Neben den dort genannten Gebieten sind weitere landesrechtlich geschützte Gebiete entsprechend den UVP-Regelungen der Länder zu berücksichtigen (z. B. Naturdenkmale mit ihrer geschützten Landschaftsbestandteile, besonders geschützte Biotope etc.). Soweit solche Konkretisierungen durch das Landesrecht nicht bestehen, können in begründeten Einzelfällen die Vorgaben des Anhangs III, Nr. 2 der UVP-Richtlinie (z. B. Küstengebiete, Bergregionen und Waldgebiete) herangezogen werden.	
2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nummer 8 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit
2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit
2.3.3 Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit
2.3.5 Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit
2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen gemäß § 29 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit
2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG weitere landesrechtlich geschützte Gebiete gemäß § 27 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit - keine Betroffenheit
2.3.8 Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete, Überschwemmungsgebiete gemäß §§ 51, 53 (4), 73 (1), 76 WHG bzw. landesrechtliche Regelungen	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit

<p>2.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind Mögliches Erreichen oder Überschreiten von Grenzwerten bzw. Qualitätsanforderungen diesbezüglicher EU-Richtlinien</p>	<p>- keine Betroffenheit</p>
<p>2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes</p>	<p>- entfällt</p>
<p>2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Entsprechend der jeweiligen Ländergesetzgebung (Denkmalschutzgesetze) zu beachtende Kategorien, u. a. Baudenkmale, Bodendenkmale, Kulturdenkmäler, kleinräumige Kulturlandschaften usw.</p>	<p>- keine Betroffenheit hinsichtlich Bodendenkmalen, Denkmalbereichen, Bau- und Gartendenkmalen sowie technischen und beweglichen Denkmalen</p>

9.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen nach Anlage 2 Nr. 3 UVPG

Die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens werden anhand der unter den Nummern 1 und 2 (Anlage 2 Nrn. 1 und 2 UVPG) aufgeführten Kriterien beurteilt. Ergänzt wird die Einschätzung durch Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen.

Tab. 3: Kriterien für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 Nr. 3 UVPG

Kriterien	Mögliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)		
Schutzgut Mensch einschließlich Erholung und Landschaft	- temporäre Beeinträchtigung durch Baulärm, Staub, Erschütterungen und Baustellenverkehr	- Vermeidung von Baumaßnahmen in der Nacht, an Sonntagen und Feiertagen
	- Baubedingte Verkehrsbehinderungen infolge von Baustellenfahrzeugen	- Vermeidung von Lärmüberschreitungen Schutz gegen Baulärm und Geräuschimmission
	- Temporäre Nutzungsbeeinträchtigungen der Grünlandnutzung	- Wahl geeigneter Baugeräte und der Art ihres Einsatzes (gemäß §1 BImSchG)
	- Änderung des Landschaftsbildes	- Kontinuierliche Abwicklung der Bautätigkeit

Kriterien	Mögliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
Schutzgut Pflanzen und Tiere	- Baubedingte und damit temporäre Störungen in Form von Erschütterungen, Vibrationen, Immissionen von Schadstoffen, Lärm und Licht	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung der Baustelleneinrichtungsflächen auf bereits vorhandenen und damit verdichteten Bereichen - Ausweisung von Bautabuzonen, deutliche Baustellenabspernung für ökologisch empfindliche Bereiche - Rekultivierung nach der Bauphase - Minimierung der Flächeninanspruchnahme - Schutz des im Baubereich befindlichen Baumbestandes durch bauzeitlichen Einzelgehölzschutz
	- Baubedingte Störung von Tierlebensräumen (umliegende Biotope)	
	- vorübergehende Flächeninanspruchnahme für den Baustellenbetrieb (Baubereich, Baustraße, Baustelleneinrichtungsfläche)	
	- Bauzeitliche Beeinträchtigungen von Gehölzen (Baumreihe)	
	- direkte Veränderung der bestehenden Vegetationsstrukturen (extensives Grünland)	
	- baubedingter Eintrag von Schadstoffen bei unsachgemäßem Gebrauch	
Schutzgut Boden	- baubedingte Verdichtung durch den Einsatz schwerer Technik	- Sachgemäßer Umgang mit gefährlichen Stoffen
	- baubedingte Überprägung für den Baustellenbetrieb (Baubereiche, Baustraße, Baustelleneinrichtungsflächen)	- Nutzung vorbelasteter Flächen
	- anlagebedingte Versiegelung (2.921,8 m ²)	- Minimierung der Flächeninanspruchnahme
	- Durch Versiegelung von 2.921,8 m ² verminderte Versickerung und Grundwasserneubildung	- Sicherung und Schutz des Oberbodens gem. DIN 18915
Schutzgut Wasser	- keine Beeinträchtigung	- Sachgemäßer Umgang mit gefährlichen Stoffen
Schutzgut Luft, Klima	- keine Beeinträchtigung	- Nutzung vorbelasteter Flächen
		- Minimierung der Flächeninanspruchnahme

Kriterien	Mögliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	- keine Beeinträchtigung bekannter (Boden-)Denkmale	- Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes beim Auffinden bisher nicht bekannter (Boden)Denkmale
3.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		
Schutzgut Mensch einschließlich Erholung und Landschaft	- die Beeinträchtigungen wirken lokal im Plangebiet	
Schutzgut Pflanzen und Tiere	- die Beeinträchtigungen wirken lokal im Plangebiet	
Schutzgut Boden	- die Beeinträchtigungen wirken lokal im Plangebiet	
Schutzgut Wasser	- die Beeinträchtigungen wirken lokal im Plangebiet	
Schutzgut Luft, Klima	- keine Beeinträchtigungen	
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	- die Beeinträchtigungen wirken lokal im Plangebiet	
3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen		
Schutzgut Mensch einschließlich Erholung und Landschaft	- Beeinträchtigungen wirken nur temporär, keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet	
Schutzgut Pflanzen und Tiere	- die bauzeitlichen Beeinträchtigungen wirken nicht erheblich - die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere durch den Verlust von Biotopen/Lebensräumen wirken nicht erheblich, da kein Biotop mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit betroffen ist (extensiv genutztes Grünland, starke Überprägung, keine standorttypische artenreiche Vegetation)	

Schutzgut Boden	- die bauzeitlichen Beeinträchtigungen wirken nicht erheblich - erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung	
Schutzgut Wasser	- keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten	
Schutzgut Luft, Klima	- keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten	
Schutzgut Kultur- güter und sonstige Sachgüter	- bei Umsetzung der Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten	
3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen		
Schutzgut Mensch einschließlich Erholung und Landschaft	- bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie unter Einhaltung aller gültigen Vorschriften Wahrscheinlichkeit gering	
Schutzgut Pflan- zen und Tiere	- hohe Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen - bauzeitliche Beeinträchtigungen: bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie unter Einhaltung aller gültigen Vorschriften Wahrscheinlichkeit gering	
Schutzgut Boden	- hohe Wahrscheinlichkeit - bauzeitliche Beeinträchtigungen: bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie unter Einhaltung aller gültigen Vorschriften Wahrscheinlichkeit gering	
Schutzgut Wasser	- hohe Wahrscheinlichkeit - bauzeitliche Beeinträchtigungen: bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie unter Einhaltung aller gültigen Vorschriften Wahrscheinlichkeit gering	
Schutzgut Luft, Klima	- entfällt	
Schutzgut Kultur- güter und sonstige Sachgüter	- gering Wahrscheinlichkeit	

3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	
Schutzgut Mensch einschließlich Erholung und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Beeinträchtigungen wirken temporär und sind reversibel
Schutzgut Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Beeinträchtigungen wirken temporär und sind reversibel - Vergrämungseffekte für die Fauna, die über die Bauzeit hinaus wirken können, sind nicht zu erwarten - Vorübergehende Inanspruchnahme von Lebensräumen während der Bauzeit ist bei weniger empfindlichen Biotopen reversibel (Voraussetzung: Nutzung von weniger bedeutsamen Biotopen für die Baustelleneinrichtung) - anlagebedingter Verlust nicht reversibel
Schutzgut Boden	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Beeinträchtigungen wirken temporär, sie können jedoch darüber hinaus wirken, so sind Verdichtungen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht reversibel - anlagebedingte Auswirkungen sind teilweise reversibel (keine Versiegelungen)
Schutzgut Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingte Beeinträchtigungen wirken temporär und sind reversibel - anlagebedingte Auswirkungen sind nicht reversibel
Schutzgut Luft, Klima	<ul style="list-style-type: none"> - entfällt
Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Bau- und anlagebedingte Auswirkungen sind nicht reversibel

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass vom geplanten Vorhaben keine entscheidungserheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Aus Sicht des Gutachters besteht für das Vorhaben keine UVP-Pflicht.