

Gemeinde

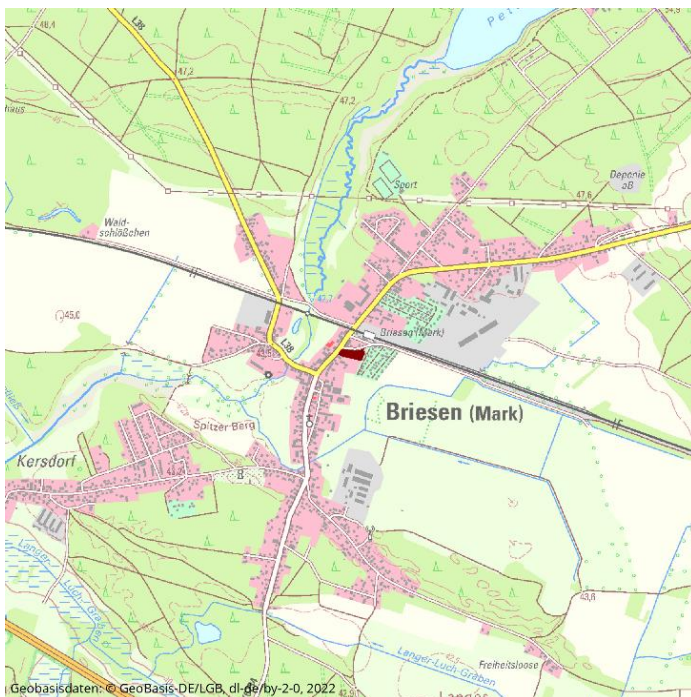
Briesen (Mark)

vertreten durch das Amt Odervorland

Begründung zur

9. Änderung

Flächennutzungsplan der Gemeinde Briesen (Mark)



Entwurf August 2025

Impressum

<i>Plangeber</i>	Gemeinde Briesen (Mark) vertreten durch Amt Odervorland Bahnhofstraße 3-4 15518 Briesen (Mark)
<i>Planvorhaben</i>	9. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Briesen (Mark)
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
<i>Planstand</i>	Entwurf August 2025
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Büro Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam
<i>Artenschutz</i>	Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann Dorfstraße 30 14715 Seeblick OT Wassersuppe
<i>Schallschutz</i>	cdf Schallschutz Inhaber: D. Friedemann Alte Dresdner Straße 54 01108 Dresden
<i>Planungsregion</i>	Oderland-Spree
<i>Kreis</i>	Oder-Spree
<i>Gemeinde</i>	Briesen (Mark)
<i>Gemarkung</i>	Briesen
<i>Flur</i>	1
<i>Flurstücke</i>	-
<i>Größe Geltungsbereich</i>	ca. 0,54 ha

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	5
1.1 Verfahren	5
1.2 Plangebiet	6
1.3 Kartengrundlagen	6
1.4 Planungsgegenstand	6
1.4.1 Anlass / Ziel und Zweck	6
1.4.2 Aufgabe	7
2 Planerische Grundlagen	9
2.1 Landes- und Regionalplanung	9
2.1.1 Ziele	9
2.1.2 Grundsätze	10
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	10
2.2.1 Umweltrecht	10
2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise	10
2.3 Formelle Planungen	11
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	12
3 Städtebauliche Randbedingungen	15
3.1 Natürliche Standorteigenschaften	15
3.2 Umweltbedingungen	15
3.3 Erschließung	16
3.3.1 Verkehr	16
3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	16
3.4 Nutzung	16
3.4.1 Art der Nutzung	16
3.4.2 Maß der Nutzung	17
3.5 Sonstige Randbedingungen	17
4 Darstellung im Flächennutzungsplan	18
4.1 Leitbild	18
4.2 Darstellung	19
5 Planrechtfertigung/Auswirkungen	23
5.1 Landes- und Regionalplanung	23
5.1.1 Ziele	23
5.1.2 Grundsätze	23
5.2 Alternativprüfung	24
5.3 Umweltbelange	24
5.3.1 Umweltprüfung	24
5.3.2 Besonderer Artenschutz	25
5.3.3 Europäische Schutzgebiete/Biotopschutz	25
5.3.4 Sonstige bindende Umweltbelange	25
5.3.5 Eingriffsbewältigung	27
5.4 Bevölkerung / Soziale Auswirkungen	27
5.5 Wirtschaft / Infrastruktur	27
5.6 Verkehr	28
5.7 Sonstige Planungen und Vorhaben	28
5.8 Sonstige Belange	29
5.9 Auswirkungen auf Private	29
6 Umweltbericht	30
6.1 Einleitung	30
6.1.1 Inhalt und Ziele der Planung	30
6.1.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan	32
6.1.3 Merkmale des geplanten Vorhabens	32
6.2 Ziele des Umweltschutzes	33
6.2.1 Gesetzliche Grundlagen	33
6.2.2 Schutzobjekte Naturschutzrecht	36
6.2.3 Umweltplanungen und –konzepte	37

6.3 Umweltwirkungen	38
6.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)	38
6.3.2 Prognose bei Nicht-Durchführung	43
6.3.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	43
6.3.4 Prognose bei Durchführung	44
6.3.5 Ausgleichsmaßnahmen	48
6.3.6 Artenschutzrechtliche Betrachtung	48
6.4 Alternativprüfung	51
6.5 Zusätzliche Angaben	52
6.5.1 Technische Verfahren	52
6.5.2 Überwachungsmaßnahmen	53
6.5.3 Zusammenfassung	54
6.5.4 Referenzliste der Quellen	56
7 Anhang	58
7.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung	58
7.2 Flächenbilanz	60
7.3 Rechtsgrundlagen	61

1 Einführung

- | | | |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1 | Der nachfolgende Erläuterungsbericht ist nur im Zusammenhang mit dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Briesen (Mark), vertreten durch das Amt Odervorland gültig. Erläutert werden nur die konkreten Änderungen, die sich im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben. | <i>Deckblatt</i> |
| 2 | Der FNP wird nur für Teilflächen des Gemeindegebietes geändert. Es wird ein sogenanntes „Deckblatt“ erstellt. Die Flächendarstellungen außerhalb des Geltungsbereichs der Änderungen werden nicht geändert und behalten ihre Gültigkeit. | |
| 3 | Nachfolgend werden nur die konkreten Änderungen, die sich im Bereich des Vorhabens „Erweiterung des Edeka-Marktes in der Bahnhofstraße“ ergeben werden, erläutert. | |
| 4 | Die Änderung des FNP ist durch die Höhere Verwaltungsbehörde zu genehmigen. | <i>Genehmigungsvorbehalt</i> |

1.1 Verfahren

- | | | |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 5 | Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben. | <i>Planvorhaben</i> |
| 6 | Im vorliegenden Fall geht es um die Änderung des Flächennutzungsplans in einem Teilbereich. | <i>Teiländerung</i> |
| 7 | Der Bauleitplan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. | <i>Regelverfahren</i> |
| 8 | Wesentliche Rechtsgrundlagen für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO). | <i>Rechtsgrundlagen</i> |
| 9 | Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf). | |
| 10 | Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben aktuellen wesentlichen Rechtsgrundlagen wird für den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am Ende des Verfahrens erstellt. | |
| 11 | Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden. | <i>Verfahren</i> |
| 12 | Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium hat am 08.12.2022 den Einleitungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. | <i>Verfahrensverlauf</i> |
| 13 | Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.02.2023 im „Amtsblatt für das Amt Odervorland“ ortsüblich bekanntgemacht worden. | |
| 14 | Mit Schreiben vom 28.11.2022 wurde eine Plananzeige unter Beteiligung der zuständigen Stellen für die Landes- und Regionalplanung sowie erster, mutmaßlich betroffener Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Fristsetzung bis zum 09.01.2023 gestellt. | |
| 15 | In ihrer Sitzung am 10.10.2023 hat die Gemeindevertretung den Beschluss zur Offenlage des Vorentwurfs in der Fassung Juli 2023 gefasst.
Die Unterrichtung zu diesem Vorentwurf wurde im Zeitraum vom 08.11.2023 bis zum 11.12.2023 (Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB) bzw. vom 11.12.2023 bis zum 19.01.2024 (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt | |
| 16 | Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase „Entwurf“. | <i>Verfahrensstand
aktuell</i> |
| 17 | In der Phase „Entwurf“ sind die vorliegenden Hinweise aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren beachtet, soweit diese für das Planverfahren maßgeblich sind. | |
| 18 | Der Entwurf kann „naturgemäß“ inhaltlich noch nicht vollständig sein. Er setzt sich aber mit allen bekannten wesentlichen Belangen auseinander. | |
| 19 | Die im Rahmen der anstehenden Beteiligungsverfahren eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung der Unterlagen. | |
| 20 | Ein Bauleitplan bzw. eine sonstige, Baurecht schaffende Satzung erhält abschließend nach dem Beschluss des zuständigen Gremiums seine endgültige Form und mit der öffentlichen Bekanntmachung seine Rechtswirksamkeit bzw. Rechtsverbindlichkeit. | <i>Eintritt
Rechtswirksamkeit
Rechtsverbindlichkeit</i> |

1.2 Plangebiet

- 21 Die Lage des Geltungsbereiches ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. *Lage*
- 22 Das Plangebiet liegt in der Flur 1 der Gemarkung Briesen zentral innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Briesen (Mark), südlich des Bahnhofes.
- 23 Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich teilweise dem Außenbereich gem. § 35 BauGB und teilweise dem unbeplanten Innenbereich, der durch die Klarstellungssatzung für den Ortsteil definiert wird, zuzuordnen. *planungsrechtliche Beurteilung*
- 24 Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,54 ha. *Flächengröße*

1.3 Kartengrundlagen

- 25 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bauleitplan vor. *Plangrundlage*
- 26 Grundlage für die Planzeichnung der Änderung ist der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Briesen (Mark). Für diesen wurde am 24.09.2000 der Feststellungsbeschluss getroffen. Der Plan ist am 01.12.2000 in Kraft getreten ist. *rechtskräftiger FNP*
- 27 Für die Planung werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage herangezogen. *Sonstige Karten und Luftbilder*

1.4 Planungsgegenstand

1.4.1 Anlass / Ziel und Zweck

1.4.1.1 Anlass

- 28 Die Eigentümergesellschaft eines ortsansässigen Lebensmittelmarktes will in den nächsten Jahren seinen bestehenden Unternehmensstandort modernisieren und erweitern.
- 29 Der Vorhabenträger hat dazu ein nachhaltiges Entwicklungskonzept für die Standortentwicklung ausgearbeitet.
- 30 Er ist an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, für das geplante Vorhaben das erforderliche Baurecht zu schaffen.

1.4.1.2 Ziel und Zweck

- 31 Die fortschreitende Konzentration im Einzelhandel, das auf Grund von Kundenwünschen erforderliche, und in den letzten Jahren gestiegene und vielfältigere Warenangebot, eine moderne Ausstattung der Ladeneinrichtungen und Kassenzonen, geräumigere Gänge zum Befahren mit Einkaufswagen und zum Einräumen sowie die Präsentation der Waren, die Vorhaltung von Packtischen sowie Behältern zum gesetzlich vorgeschriebenen Sammeln der Verpackungen erfordern heute aus Sicht des Lebensmitteleinzelhandels eine wesentlich größere Verkaufsfläche.
Vergrößerung der Verkaufsfläche gegenüber dem aktuellen Zustand ist wegen den Anforderungen an
- geräumigere Gänge
 - eine größere Artikelvielfalt innerhalb einer Warengruppe
 - eine bessere Versorgungsqualität
- erforderlich.
Das Vergrößern der Verkaufsflächen erfolgt unter diesen Bedingungen im Wesentlichen unter der Beibehaltung der bestehenden Sortimente.
- 32 Mit dem Planverfahren werden die nachfolgenden spezifischen Ziele verfolgt. *Projektspezifische Ziele*
- Der Erhalt und Sicherung des bestehenden Marktstandortes,
 - die Erweiterung des Gebäudes zur Anpassung an aktuelle Anforderungen
- 33 Das o. a. Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt, da es ihren Entwicklungszielen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. *Geordnete städtebauliche Entwicklung*

- 34 Eine Bauleitplanung bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. *städtebauliche Gründe*
Die Anhaltspunkte dafür, welche das sein können, ergeben sich aus den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 und aus den in Abs. 6 BauGB aufgeführten städtebaulichen Belangen.
- 35 Die oben dargelegten projektspezifischen Ziele entsprechen diesen gesetzlichen Vorgaben. *Öffentliches Interesse*
Damit ist gewährleistet, dass die Planung im Einklang mit dem Gemeinwohl und damit im öffentlichen Interesse erfolgt.
- 36 Bei der Planung geht es letztlich darum, einen positiven Beitrag im Hinblick auf die nachfolgenden Belange zu leisten: *Projektspezifische Ziele*
- 37 – die lokale Wirtschaft, insbesondere den Mittelstand, zu stärken und zu fördern
– Arbeitsplätze zu erhalten, sichern bzw. schaffen
– die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu erhalten und zu verbessern
- 38 Das öffentliche Interesse an der Planaufstellung steht nicht grundsätzlich im Widerspruch zum Anlass der Planung: Eine Gemeinde darf hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen.
- 39 Aus den Planungsgrundsätzen und den Anforderungen des § 1a BauGB ergeben sich weitere Belange, die im Rahmen der Abwägung zu beachten sind. *Ziel:
Minimierung nachteilige
Umweltwirkungen*
- 40 Ferner sind bei der Planung ggf. Bindungen an übergeordnete Vorgaben zu berücksichtigen. *Bindungen
berücksichtigen*
- 41 Bei der Verwirklichung der Ziele sollen nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die Bevölkerung ausgeschlossen werden und wenn möglich Verbesserungen erreicht werden. *Ziel:
Aufwertung Umwelt*
- 42 Die Planungsziele entsprechen den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 und den zu beachtenden städtebaulichen Belangen gem. Abs. 6 BauGB sowie § 1 a BauGB.

1.4.2 Aufgabe

- 43 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.
- 44 Die geplanten Vorhaben können unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil das Vorhabengebiet sowohl teilweise im so genannten „Außenbereich“ liegt und das Vorhaben in diesem Bereich nicht privilegiert ist, als auch teilweise das Grundstück zwar im Innenbereich liegt, aber das Vorhaben sich nicht in die maßgebliche Umgebung einfügt. *Fehlendes
Planungsrecht*
Siehe dazu auch die Äußerungen unter Punkt 2.3 „Formelle Planungen“.
- 45 Die geplanten Vorhaben sollen zeitnah realisiert werden.
- 46 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, soll der Bebauungsplan „Erweiterung des Edeka-Marktes in der Bahnhofstraße“ aufgestellt werden.
- 47 Die Ziele der Gemeinde können auf eine andere Weise nicht optimal verwirklicht werden. *Erforderlichkeit*
- 48 Mit dem Plan sollen die angedachten Ziele insoweit verwirklicht werden als dass die Zweckdienlichkeit eindeutig gegeben ist und andere, den Zielen widerstrebende Möglichkeiten nicht verwirklicht werden können.
- 49 Konkret bedeutet dies, Baurecht für die Erweiterung/den Umbau des bestehenden Lebensmittelmarkts zu schaffen.
- 50 Beplant wird das komplette Grundstück des bestehenden Marktes einschließlich den Flächen zur Erschließung und für die Parkplätze. Zusätzlich wird ein angrenzendes Wohngrundstück herangezogen, um ausreichend Fläche für die geplante Erweiterung zu haben.
- 51 Die Planung wird als so genannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Die Festsetzungen werden, um eine langfristig haltbare Planung zu sichern, so flexibel wie möglich gehalten.
- 52 Diese Vorgehensweise ist erforderlich, weil zwar eine Umsetzungsperspektive besteht; diese jedoch nicht hinreichend konkret ist und auch keine besonderen Anforderungen an die künftige Bebauung bestehen.
Damit wird – dem grundsätzlichen ‚Ewigkeitsprinzip‘ eines B-Plans gerade auch in Hinblick auf künftige, nicht absehbare Entwicklungen – entsprochen.

9. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Briesen (Mark)
Begründung - Entwurf August 2025

- | | | |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 53 | Mit der 9. Änderung des FNPs sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Erweiterung des Edeka-Marktes in der Bahnhofstraße“ geschaffen werden. Ohne Änderung des FNPs kann der Bebauungsplan nicht aus FNP entwickelt werden. Das Projekt könnte nicht umgesetzt werden. | <i>Ziele und Zwecke</i>
<i>9. Änderung des</i>
<i>Flächennutzungsplans</i>
<i>konkret</i> |
| 54 | Die Änderung soll die oben skizzierte Entwicklung des Marktstandortes im teilweisen Außenbereich nach § 35 BauGB planungsrechtlich ermöglichen. | |

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

- 55 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechenden Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Grundlagen Raumordnung*
Grundlagen sind aktuell
– Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).
- 56 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. *Grundlagen Regionalplanung*
- 57 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Oderland-Spree *Oderland-Spree*
Die aktuellen regionalplanerischen Grundlagen sind
– Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes
– Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (TRPGSP)
- 58 Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze, die auf Umwelt-Belang abzielen, sind im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft sinngemäß auch umweltrelevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.

2.1.1 Ziele

- 59 Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert. *Ziele Raumordnung*
- 60 Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. *Weiterer Metropolitanraum (WMR)*
- 61 es ist gem. Ziel Z 3.3 LEP HR i. V. m. Regionalplan einem Grundfunktionalem Schwerpunkt zugehörig *Grundfunktionalem Schwerpunkt*
- 62 Das Plangebiet liegt zudem außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“
- 63 Der Freiraumverbund wird nicht berührt.
- 64 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen. *Festlegungskarte*
- 65 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt eine Zielmitteilung im Rahmen der Unterrichtung zum Vorentwurf vor. *Zielmitteilung GL*
Für das Planvorhaben wurden folgende Ziele mitgeteilt:
- 66 » *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.*
- Ziel 2.6 LEP HR
- 67 » *Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.*
» *Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tab. 1 Nr. 1.1 angeboten werden.*
» *Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar*
- Ziel 2.12 Abs. 1 LEP HR
- 68 » *In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 m² nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.*
- Ziel 2.12 Abs. 2 LEP HR

- 69 » Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken.

Ziel 2.14 LEP HR

- 70 » Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR

- 71 Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligung von der Regionalen Planungsstelle folgende Ziele mitgeteilt.

Zielmitteilung Regionalplan

- 72 » Als Grundfunktionale Schwerpunkte gemäß Z 3.3 LEP HR werden in der Planungsregion Oderland-Spree folgende Ortsteile festgelegt und in der Festlegungskarte mit dieser Funktionszuweisung dargestellt: [...] Landkreis Oder-Spree [...] Gemeinde/Stadt: Briesen (Mark), GSP-Ortsteil: Briesen (Mark) [...].

Ziel 2.1 TRPGSP

2.1.2 Grundsätze

- 73 Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

- 74 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze der Landesplanung relevant:

Grundsätze Landesplanung

- 75 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grundsätze, die zu berücksichtigen wären.

- 76 » Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.

Grundsatz 3.2 LEP HR

- 77 » Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR

- 78 Die regionale Planungsstelle hat für das Planvorhaben folgende Grundsätze mitgeteilt.

Grundsätze Regionalplanung

- 79 Grundsätze der Regionalplanung, die die Planung betreffen, sind nicht erkennbar.

- 80 Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den landesplanerischen Vorgaben sind im Punkt „Planrechtfertigung / Auswirkungen“ abgehandelt.

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

- 81 Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können.

Vorbemerkungen

2.2.1 Umweltrecht

- 82 Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst.

Vorgaben siehe Umweltbericht

- 83 Unter anderem betrifft das Plangebiet ein durch § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschütztes Bodendenkmal, welches unter Nr. 90306 in der Denkmalliste eingetragen ist.

Denkmalrecht

- 84 Bei dem vorliegend mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben sind entsprechende Vorgaben und Richtwerte zum Immissionsschutz zu beachten.

Immissionsrecht

Dazu ist eine entsprechende Schallimmissionsprognose erarbeitet worden, die in den Ausführungen zum Umweltbericht berücksichtigt wird.

- 85 Sonstige Bindungen auf der Basis des Umweltrechts sind für das Planvorhaben nicht bekannt.

2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

- 86 Sonstige, derzeit bekannte verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen werden nachfolgend benannt:

2.2.2.1 Verkehrsrecht

2.2.2.1.1 Straßenverkehr

- 87 An Autobahnen sowie außerhalb der Ortsdurchfahrten (OD) von Bundesstraßen sind anbaurechtliche Restriktionen des FStrG zu beachten. Solche gelten gleichfalls für Landes- und Kreisstraßen. *Straßenverkehrsrecht*
- 88 Es sind Anbauverbotszonen zu beachten, in denen Mindestabstände zwischen Hochbauten jeder Art und der Fahrbahn gelten. Daneben bestehen Anbaubeschränkungszonen, in denen für Vorhaben vom Baulastträger eine Zustimmung einzuholen ist.
- 89 Die einschlägigen Vorgaben für Bundesstraßen hinsichtlich der Unzulässigkeit von Hochbauten jeder Art im Bereich von 20 m sowie der Zustimmungspflicht im Abstand von 40 m gelten in Brandenburg auch für Landes- und Kreisstraßen. *Landesstraßen
Kreisstraßen*
- 90 Konkret befindet sich der Standort unmittelbar östlich der „Bahnhofstraße“, die als Landesstraße mit der Bezeichnung L 38 geführt wird. *Betroffene
Straßenkategorie*
Der betroffene Abschnitt der L 38 liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt.

2.2.2.1.2 Übrige Verkehrsträger

- 91 Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. *Sonstige Verkehrsträger*
- 92 Die nächstgelegenen Eisenbahnanlagen liegen ca. 75 m nördlich des Geltungsbereichs jenseits der Anlagen des ehemaligen Bahnhofs. *Bahnanlagen*

2.2.2.2 Abfallrecht

- 93 Unmittelbar südlich des Plangebietes befand sich im Bereich der Bahnhofstraße 35 eine Tankstelle, diese ist mit der Nummer 0224671249 im Altlastenkataster als Altlastverdachtsfläche registriert. *Altlasten*

2.2.2.3 Sonstige

- 94 Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige fachgesetzliche Vorgaben oder privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt. *Keine weiteren
verbindlichen Vorgaben*

2.3 Formelle Planungen

- 95 Für das Plangebiet sind aus umweltrechtlicher Sicht zudem das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg, der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Briesen (Mark) zu beachten. *Landschafts(rahmen)-
pläne*
Aussagen dazu sind im Umweltbericht unter Punkt 6.1.2.7.3 „Sonstige Planungen“ enthalten.
- 96 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld sind von folgenden städtebaulichen Satzungen betroffen *Bebauungspläne &
sonstige städtebauliche
Satzungen*
– Bebauungsplan „Seniorenresidenz Vitalis“, in Kraft seit 15.12.2017
– Klarstellungs- und Abrundungssatzung Briesen (Mark), in Kraft seit 01.07.2007
- 97 Der Bebauungsplan „Seniorenresidenz Vitalis“ setzt dabei nördlich des Geltungsbereichs, auf der gegenüberliegenden Seite der „Bahnhofstraße“ ein Mischgebiet fest. Der Bebauungsplan ist gegenwärtig noch nicht umgesetzt.
- 98 Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung stellt für den Bereich des Plangebiets den Innenbereich klar. Die Grenze verläuft hierbei durch den bestehenden Bau des Edeka-Marktes. Ein Teil des Gebäudes und der komplette Parkplatz liegen dadurch im Innenbereich.



Geltungsbereich
Bebauungsplan mit
Grenze des
Innenbereichs gem.
Klarstellungs- &
Abrundungssatzung
(blaue Linie)

- 100 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine weiteren rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder anderen städtebaulichen Satzungen. *Keine sonstigen relevanten Planungen*
- 101 Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von Bauleitplänen relevant sein.
- 102 Im vorliegenden Fall bestehen solche Satzungen allerdings nicht.
- 103 Nur auf kommunaler Ebene sind bei der Realisierung von Vorhaben die zum gegebenen Zeitpunkt u. U. wirksamen kommunale Satzungen, wie z. B. eine *Sonstige formelle Planungen*
- Stellplatzsatzung
 - Spielplatzsatzung
 - Gehölzschutzsatzung
 - Baumschutzsatzung
 - Gestaltungssatzung
 - Denkmalbereichssatzung
 - Sanierungssatzung
 -
- zu berücksichtigen.
- 104 Weitere formelle Planungen, die für den Standort relevant sind, sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 105 Gegebenenfalls bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt. *Umweltkonzepte*
- 106 Insbesondere folgende informelle Planungen bzw. Konzepte berühren den Standort *Informelle Planungen und Konzepte*
- Gemeindeentwicklungskonzept Briesen (Mark), *Beschluss vom 06.06.2024*
 - Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Briesen (Mark), *Beschluss vom 12.12.2024*
- 107 Die Gemeinde hat sich mit Beschluss vom 06.06.2024 ein Gemeindeentwicklungskonzept „Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Briesen (Mark) – GEK 2040“ mit Stand vom 06/2024 gegeben. *Gemeindeentwicklungskonzept*
- Folgende Punkte dieses Konzepts sind für die vorliegende Planung relevant:
- 108 Gemäß dem Leitbildbereich „Attraktiver Kernort Briesen und starkes Versorgungszentrum für den ländlichen Raum mit vielfältiger Infrastruktur“ ist die Stärkung der grundfunktionalen Bedeutung des Kernortes Briesen und die Weiterentwicklung des Ortskerns als qualitätsvolles Zentrum mit Anziehungskraft durch vielfältige Angebote (u.a. im Bereich der Nahversorgung) vorgesehen.

109 Unter den zentralen Vorhaben des Gemeindeentwicklungskonzepts sind für den Standort des Edeka-Marktes der Ausbau der Versorgungsinfrastruktur sowie eine generelle Neustrukturierung des Ortszentrums vorgesehen.

110 Das durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen (Mark) im Dezember 2024 beschlossene Nahversorgungskonzept definiert nach der Analyse des nahversorgungsrelevanten Nachfragepotenzials und der Nahversorgungsstrukturen für das Gemeindegebiet die räumlich funktionale Aufgabenteilung im der Nahversorgung in der Gemeinde Briesen (Mark).

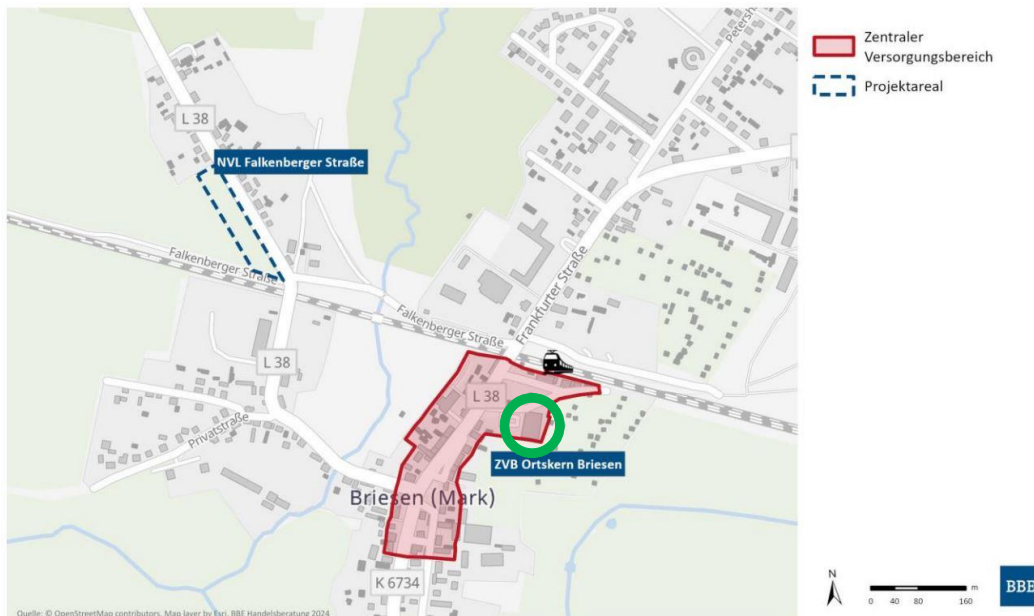
Nahversorgungskonzept

Dabei wird aufgrund der Analyse neben dem Nahversorgungszentrum im Ortskern Briesen (Mark) auch eine Nahversorgungslage an der Falkenberger Straße herausgearbeitet (siehe nachfolgende Karte).

111

Übersicht Lage zentraler Versorgungsbereich

Grüner Kreis = bei vorliegender Planung betrachteter Nahversorgungsstandort



Quelle: Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Briesen (Mark), Stand 07. Oktober 2024; Karte 9: Räumliche Darstellung der Standortstruktur des Nahversorgungskonzeptes

112 Der bestehende Nahversorger, dessen Erweiterung Gegenstand der vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ist, liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums im Ortskern.

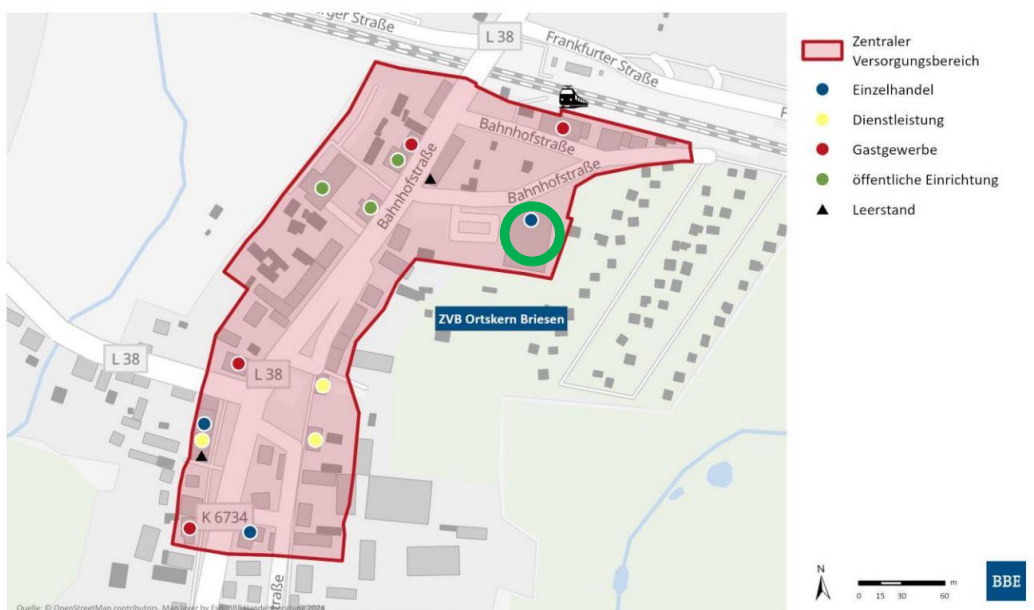
Gemäß Definition ist ein Nahversorgungszentrum eine Ausprägung eines zentralen Versorgungsbereichs, welche einen eingeschränkten Versorgungsbedarf abdeckt.

In der nachfolgenden Karte ist die Abgrenzung dieses zentralen Versorgungsbereichs dargestellt:

113

Detailplan Lage zentraler Versorgungsbereich

Grüner Kreis = bei vorliegender Planung betrachteter Nahversorgungsstandort



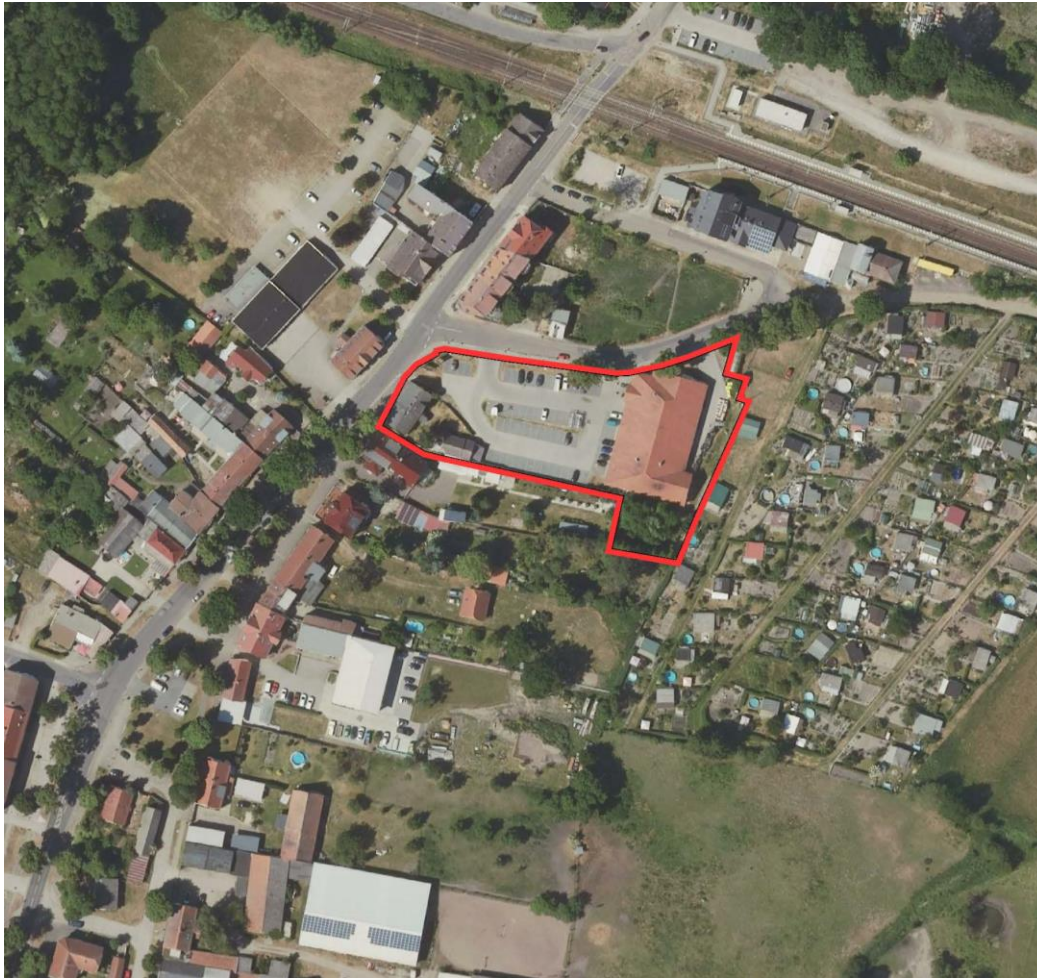
Quelle: Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Briesen (Mark), Stand 07. Oktober 2024; Karte 10: Aktuelle Nutzungen innerhalb des Ortskerns von Briesen

- 114 Das Nahversorgungskonzept formuliert die Handlungsleitlinie 1 mit Bezug auf die vorliegenden Planungen. Nach dieser hat die Priorität bei der Entwicklung des Grundfunktionalen Schwerpunkts Briesen bei dem zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums Ortskern Briesen. Dort sind primär Investitionen in den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu erbringen.
- Das Nahversorgungskonzept sieht dabei sowohl einzelhandelsbezogene als auch städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs als notwendig an.
- 115 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen
Nachbargemeinden*
- 116 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt. *Relevante Vorhaben*
- 117 Weitere laufende oder bestehende sonstige Planungen oder Vorhaben, die beachtet werden müssen, sind nicht bekannt.

3 Städtebauliche Randbedingungen

3.1 Natürliche Standorteigenschaften

118



Standort Plangebiet
Beurteilungsraum – nicht
deckungsgleich mit
Geltungsbereich der FNP-
Änderung

- 119 Die Oberfläche des Plangebietes ist weitgehend eben. Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen rund 43,0 m und rund 44,3 m ü. NHN.
- 120 Es fällt dabei grundsätzlich leicht von West nach Ost ab.
- 121 Das im Südosten vorhandene Regenwasserrückhaltebecken liegt anlagenbedingt etwas tiefer als das weitere Plangebiet. Es weist Höhen von bis ca. 42,7 m auf.

Natürliche
Geländeeigenschaften

3.2 Umweltbedingungen

- 122 Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet.
- 123 Das betrifft auch gegebenenfalls vorhandene Vorbelastungen, die für die Planungsentscheidungen relevant sind.
- Im vorliegenden Fall sind das umfangreiche Flächenversiegelungen bzw. hochbauliche Anlagen durch den bestehenden Markt einschließlich Parkplatz und Wohngebäude im Westen an der „Bahnhofstraße“. Dadurch liegt auch eine starke Anwesenheit von Menschen vor, verbunden mit Immissionen wie Lärm, Staub und Schafstoffen (Verkehr).
- 124 Unberührte oder zumindest naturnahe Bereiche liegen im Geltungsbereich nicht vor.
- 125 Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall, gemessen an der Kulturlandschaft im Umfeld der Stadt, von einer Funktionsausprägung der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen werden.
- Es bestehen Zustände bzw. Aspekte von Natur und Landschaft, die in der Regel großflächig vorhanden sind und einer intensiven Nutzung unterliegen.
- 126 Als Anforderung an das planerische Konzept beachtet werden auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich, soweit der Geltungsbereich betroffen ist.

Umweltbedingungen

Bewertung
Umweltzustand

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

- 127 Über die angrenzende „Bahnhofstraße“ wird in näherem Umkreis die A 12 (Berlin ↔ Frankfurt (Oder)) erschlossen. Die Straße stellt gleichzeitig auch die Anbindung von Briesen (Mark) an die weiteren Ortsteile der Gemeinde sicher. *motorisierter-Verkehr*
- Dabei münden alle Zufahrten zu den Flächen im Geltungsbereich in den nördlich dessen verlaufenden Abschnitt der „Bahnhofstraße“. Dieser Abschnitt stellt einen Stich der eigentlich westlich verlaufenden Ortsdurchfahrt gleichen Namens dar und bildet Ansätze des ehemaligen Bahnhofsvorplatzes aus.
- Zufahrten von der Ortsdurchfahrt direkt auf die Vorhabenflächen bestehen nicht.
- 128 Das Plangebiet ist über den nahegelegenen Bahnhof „Briesen (Mark)“ an die Bahnstrecke Cottbus ↔ Guben angebunden, welche auch Frankfurt (Oder) anbindet. *überörtliche Eisenbahnstrecken*
- 129 Die nächstgelegenen Eisenbahnanlagen liegen ca. 75 m nördlich des Geltungsbereichs jenseits der Anlagen des ehemaligen Bahnhofs. *Eisenbahn*
- 130 Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr besteht im Bereich des oben benannten Bahnhofs über Bahn- (Regionalexpress) und Buslinien. Der Fußweg beträgt 100-150 m. *ÖPNV*
- 131 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger über die „Bahnhofstraße“ und deren Nebenanlagen gut erreichbar. *Radverkehr
Fußgänger*
- 132 Anlagen der Eisenbahn und schiffbare Landesgewässer werden von dem Vorhaben nicht berührt.

3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

- 133 Das Plangebiet ist aufgrund der Bestandsnutzung mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik erschlossen. *Stadttechnik*
- 134 Es kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.
- 135 Bezogen auf die Löschwasserversorgung liegt im Einfahrtsbereich des Parkplatzes ein Zugang zu einem Löschwasserbrunnen vor, welcher sich in Trägerschaft des Amtes Odervorland befindet. *Löschwasserversorgung*
- 136 Die Versickerung des im Bereich des Parkplatzes und auf den Dachflächen des Marktgebäudes anfallenden Niederschlagswassers findet im Bestand unmittelbar vor Ort statt. *Niederschlagswasserversickerung*
- Dazu dient ein Regenwasserrückhaltebecken in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs sowie entsprechende Versickerungsmulden zwischen den Stellplatzreihen auf dem Parkplatz sowie entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, im Bereich der Lieferzufahrt.

3.4 Nutzung

- 137 Der Bestand im Planbereich kann mit hinreichender Genauigkeit der Baugebietskategorie Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zugeordnet werden. *Bauplanungsrechtliche Beurteilung*
- Das nähere Umfeld kann ebenfalls als Mischgebiet eingestuft werden.
- Die Bereiche östlich der Vorhabenfläche sind, auch durch die bestehende Klarstellungssatzung dem Außenbereich zuzuordnen.

3.4.1 Art der Nutzung

- 138 Im Geltungsbereich selbst bestehen bereits einzelne Wohnnutzungen im Westen und der vorhandene Edeka-Markt samt vorgelagertem Parkplatz auf den weiteren Flächen. *Plangebiet*
- 139 Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.
- 140 Das Umfeld ist zum Großteil dem Innenbereich zuzuordnen. Dies betrifft die Bereiche nördlich, westlich und südwestlich des Geltungsbereichs. *Umfeld*
- Die Bereiche östlich der Vorhabenfläche sind, auch durch die bestehende Klarstellungssatzung dem Außenbereich zuzuordnen. Diese nehmen unmittelbar angrenzende Kleingärten und im Weiteren Landwirtschaftsflächen auf.

141 Es finden sich relativ große Grundstücke, die mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut sind.

Im Osten grenzen Kleingartenparzellen mit entsprechenden baulichen Anlagen an.

3.4.2 Maß der Nutzung

142 Die Bebauungsdichte im Untersuchungsgebiet ist, bei Beachtung des großflächigen Parkplatzes, relativ hoch. Hochbauliche Anlagen alleine nehmen weiterhin einen noch großen Teil des Geltungsbereichs ein. *Plangebiet*

143 Sie bewegt sich offensichtlich weitgehend im Rahmen der Vorgaben, die lt. BauNVO für die bestehende bzw. faktische Baugebietskategorie gelten.

144 Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.

145 Die Dichte im Umfeld dagegen ist eher gering.

146 Im Plangebiet finden sich Wohngebäude mit zwei Geschossen. Der bestehende Markt weist nur ein Gebäude, jedoch mit einer größeren baulichen Höhe auf. *Plangebiet*

Bestehende Nebenanlagen besitzen nur ein Geschoss.

147 Im näheren Umfeld kommen Hauptgebäude mit überwiegend zwei Vollgeschossen und evtl. zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss vor. Nebenanlagen weisen auch hier nur ein Geschoss auf. *Umfeld*

3.5 Sonstige Randbedingungen

148 Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen nicht. Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen tragfähig. *Baugrund*

149 Der Parkplatz des bestehenden Marktes wird in Richtung des südlich angrenzenden Wohngrundstücks durch eine Lärmschutzwand begrenzt. Dies soll mutmaßlich eine lärmverträgliche Einbindung sicherstellen. *Lärmschutz*

150 Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt die bisherige Nutzung wider. *Grundstückssituation*

151 Der geplanten Mobilisierung des Areals stehen aufgrund der Grundstückssituation keine wesentlichen Hindernisse entgegen.

152 Der Standort liegt generell zentral im Ortsteil Briesen (Mark), welcher den Mittelpunkt der Gemeinde darstellt. Über die angrenzenden Straßen sind alle weiteren Ortsteile erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung liegt der Bahnhof der Gemeinde sowie die Verwaltung des Amtes Odervorland und die Rettungswache Briesen. Fußläufig erreichbar ist zudem der örtliche Schulkomplex.

4 Darstellung im Flächennutzungsplan

- 153 Für den Ortsteil Briesen (Mark) besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Für diesen wurde am 24.09.2000 der Feststellungsbeschluss getroffen. Der Plan ist am 01.12.2000 rechtswirksam geworden. *Vorbemerkung*
- 154 Dieser wurde bisher durch die nachfolgenden Änderungsverfahren in Teilflächen geändert:
– 2. Änderung, Wochenendhausgebiet „Am Rehhagen“ (Inkrafttreten am 01.02.2009)
Diese haben jedoch weder räumlich noch sachlich Auswirkungen auf die vorliegende Änderung.
- 155 Innerhalb des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan wird die Thematik der Nahversorgung bzw. des (Lebensmittel-) Einzelhandels bisher noch nicht thematisiert.
Im Ansatz betreffende Äußerungen zum Bestand an Gewerbe- und Handelseinrichtung sowie zu Planungsüberlegungen finden sich unter dem Kapitel 7.2 „Gemischte und gewerbliche Bauflächen“.
- 156 Die Abhandlung zu Sonderbauflächen findet im Erläuterungstext im Kapitel 7.3 „Sonderbauflächen“ statt.
- 157 Diese Ausführungen des Erläuterungstextes werden durch die nachfolgenden Aussagen unter den Punkten „Leitbild“ und „Darstellung“ ergänzt.
- 158 In ihrer Sitzung am 07.12.2023 hat die Gemeindevertretung Briesen beschlossen, die aufgrund der früher bestehenden Selbstständigkeit der einzelnen Ortsteile der Gemeinde Briesen (Mark) bestehenden verschiedenen Flächennutzungspläne im Gemeindegebiet in einen neu aufgestellten Flächennutzungsplan zusammenzuführen. *Neuaufstellung FNP / Zusammenführung*
Bis zum Eintritt der Rechtswirksamkeit dieses neuen FNPs für das Gemeindegebiets ist der oben benannte Stand vom 01.12.2000 anzuwenden.

4.1 Leitbild

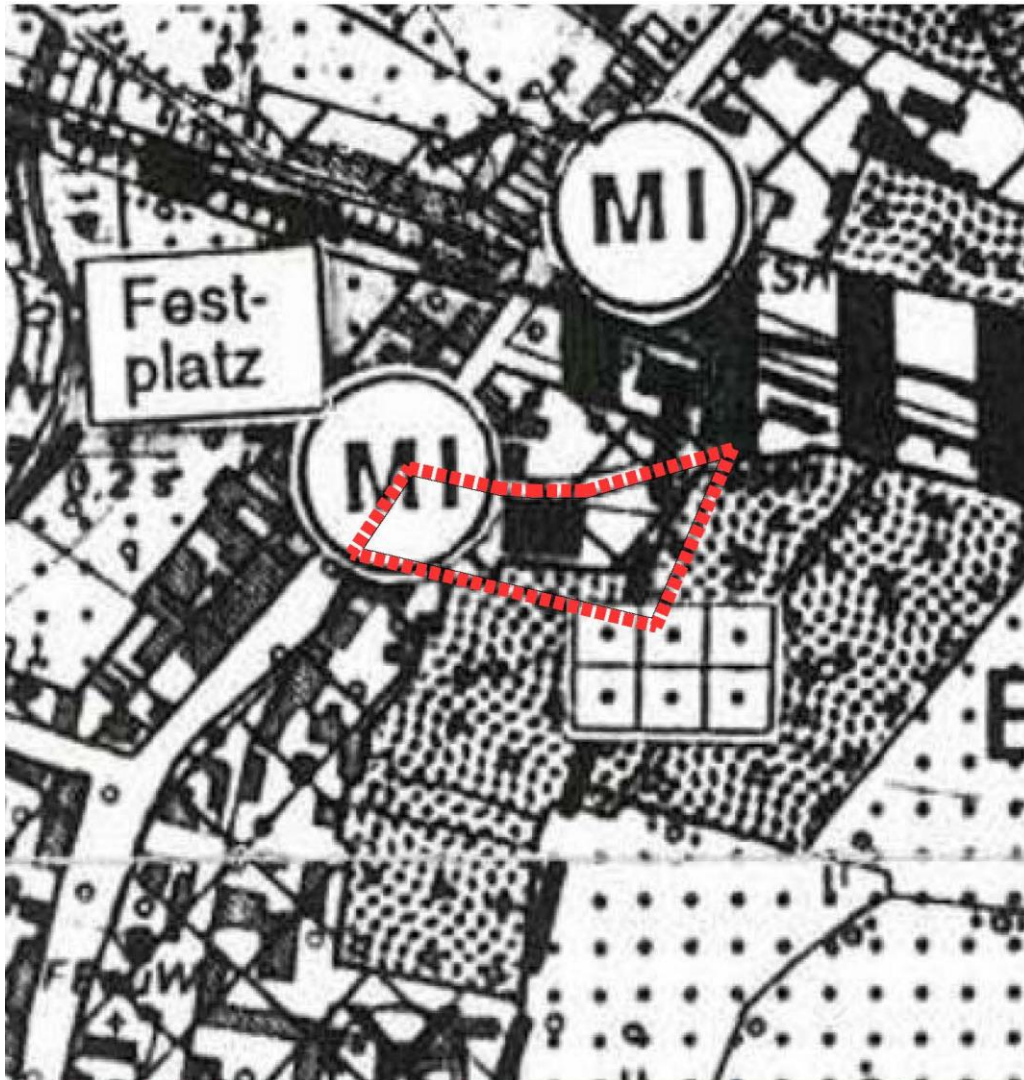
- 159 Grundsätzlich ist geplant den bestehenden Edeka-Markt durch Umbau des Bestandsgebäudes und durch die Errichtung eines Anbaus zu modernisieren und so dem Stand der Technik sowie den aktuellen Einkaufsbedürfnissen der Kundschaft/der Bevölkerung anzupassen. *Sonderbaufläche*
Es ist keine maßgebliche Erweiterung des Angebots vorgesehen. Lediglich die Präsentation dieses soll verändert werden. Einzig die Einbindung eines eigenständigen TK-Backshops im neuen Eingangsbereich des Marktes ist gegenüber dem Bestand geplant.
Vorhabenträger ist die Betreibergesellschaft des bestehenden Lebensmittelmarktes. Durch die skizzierte Umstrukturierung des Aufbaues des Marktes bzw. der Präsentation und die Angliederung des Backshops wird der benannte Anbau an das Bestandsgebäude notwendig. Dieser soll auf der dem Parkplatz zugewandten Seite des Bestandsgebäudes errichtet werden. Dadurch werden bereits stark vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen.
Die dadurch entfallenden Stellplätze werden anderweitig auf dem Grundstück angeordnet.
- 160 Bei dem Projekt ist die Grenze für die „Großflächigkeit“ von Handelseinrichtungen für den Lebensmittelmarkt überschritten. Diese liegt ab einer Verkaufsflächen-Größe von 800 m² vor. Die zukünftige Größe der Verkaufsfläche wird jedoch unter 1.500 m² liegen.
- 161 Das bestehende Wohngrundstück an der westlich verlaufenden „Bahnhofstraße“ (Hausnummer 36) wird zukünftig vollständig für den Lebensmittelmarkt und den damit verbundenen Nebenanlagen in Anspruch genommen. Damit einher geht der vollständige Rückbau aller baulichen Anlagen einschließlich des Wohnhauses. Eine Wohnnutzung besteht damit zukünftig im Geltungsbereich nicht mehr.
- 162 Die bestehende Erschließung des Plangebiets wird weitgehend erhalten/weiter genutzt. *Erschließung*
Als Zufahrt zum Parkplatz wird die bestehende Ein- und Ausfahrt auf den nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Abschnitt der „Bahnhofstraße“ herangezogen. Trotz Erweiterung des Parkplatzes bis an die westlich verlaufende Ortsdurchfahrt durch Rückbau des dortigen Wohngebäudes ist keine zusätzliche Zufahrt von der Ortsdurchfahrt geplant.
Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes bleibt ebenfalls gegenüber der Bestandssituation gleich. Die Ladezone ist auf der rückwärtigen Seite des Gebäudes angeordnet. Durch grundsätzliche Beibehaltung des Angebots wird es nicht zu einer Intensivierung des Lieferverkehrs kommen.

- 163 Da das Gebiet bereits einer intensiven Nutzung unterliegt, die mit der zukünftig geplanten Nutzung gleichzusetzen ist, wird auch für die Erweiterung davon ausgegangen, dass die bestehenden Rahmenbedingungen zu den Bereichen (stadt-) technische Infrastruktur, Entwässerung, Löschwasserversorgung und Brandschutz weiterhin gelten.
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird, wie schon im Bestand praktiziert, abgeleitet und dem in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs bestehenden Regenwasserrückhaltebecken zugeführt.
- 164 Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht zusammengefasst. Die Auswirkungen der Planungen sollen auf ein notwendiges Maß reduziert werden. Ausgleich soll, falls nötig im Geltungsbereich geschaffen werden. *Umwelt*
- 165 Aufgrund der Anpassung der Flächendarstellungen ergeben sich zudem Änderungen der bilanziellen Verteilung der unterschiedlichen Flächenarten. *Anpassung
Flächenbilanz*

4.2 Darstellung

- 166 Im zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als Mischgebiet (MI, gem. § 6 BauNVO) dargestellt. *Aktuelle
Darstellung
Flächennutzungsplan*
Die Flächen im äußersten Osten und Süden des Plangebiets sind kleinteilig als Grünflächen gem. 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.
- 167 Diese Darstellungen prägen auch das Umfeld des Änderungsbereichs. Südlich und östlich grenzen größere Flächen an, die ebenfalls als Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt sind.
Nördlich, östlich und südöstlich grenzen Flächen an, die als Mischgebiet dargestellt werden.
Westlich grenzt mit der Ortsdurchfahrt eine (über-) örtliche Hauptverkehrsstraße und weiter nördlich die Flächen der Bahnstrecke Berlin-Frankfurt (Oder) an.
- 168 Zudem liegt der Geltungsbereich der FNP-Änderung innerhalb der dargestellten Grenzen eines Bodendenkmals gem. § 5 Abs. 4 BauGB.

169

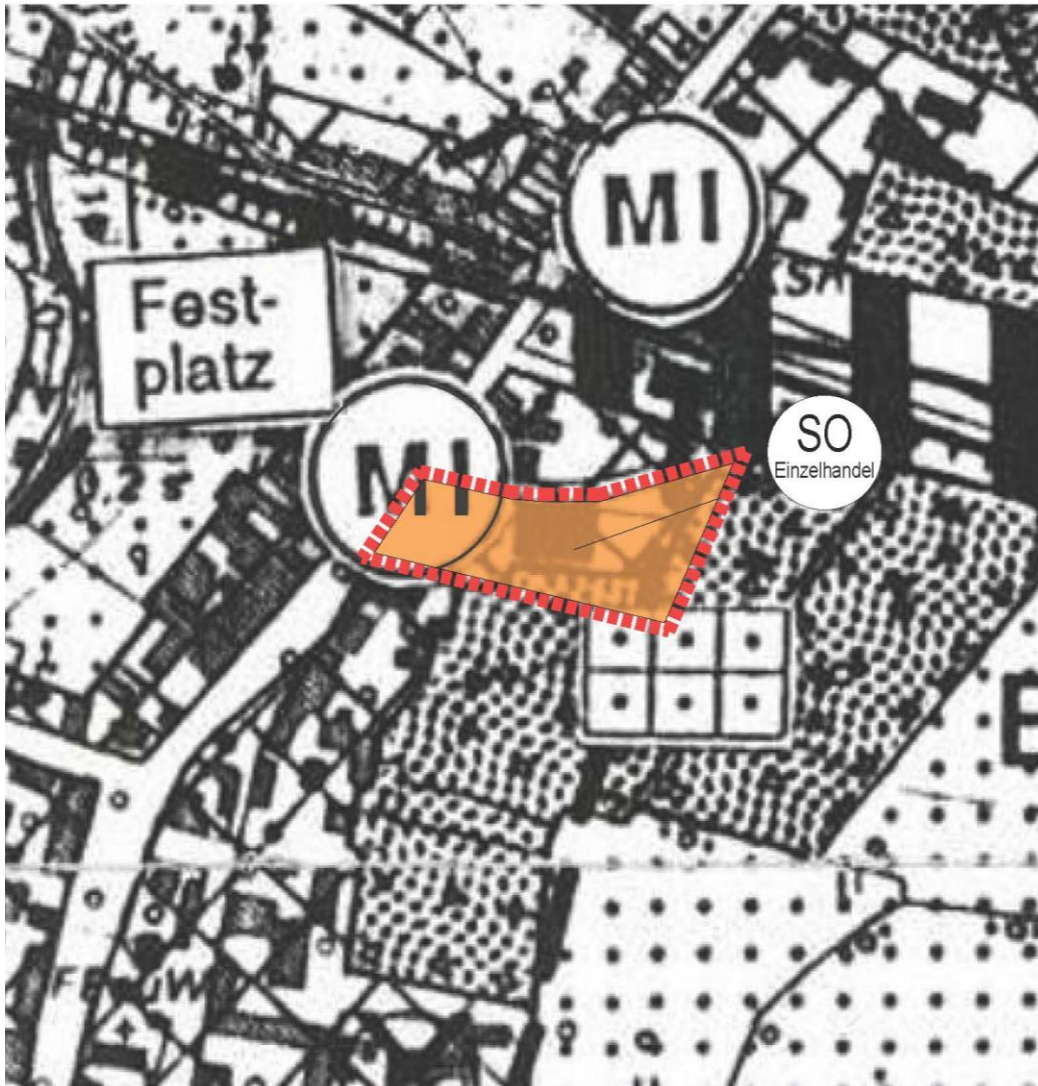


Ausschnitt
Bestands-
Flächennutzungsplan
Gemeinde Briesen
(Mark)
mit Geltungsbereich der
9. Änderung

- 170 Im Zuge der Änderung werden die Flächen im Geltungsbereich zukünftig vollständig als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Die Bezeichnung erfolgt gemäß den bisherigen Darstellungen zu Sonderbauflächen im Ur-FNP mit der Abkürzung „SO“.

Planung
Darstellung
Flächennutzungsplan

171



Ausschnitt
9. Änderung
Flächennutzungsplan
Gemeinde Briesen
(Mark)

172 Die Bewältigung der Eingriffsregelung nach dem BauGB wird auf die nachfolgende Planungsebene verlagert. *Umwelt*

Die erwartbaren negativen Eingriffe in die Umwelt können vor Ort, durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

173 Ausgleichsmaßnahmen können im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene umgesetzt werden. Auf eine Verortung der Ausgleichsflächen wird zur Wahrung der Flexibilität und der planerischen Zurückhaltung verzichtet. *Ausgleichsflächen*

174 Der Geltungsbereich berührt ein in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenes Bodendenkmal. *Bodendenkmal*

Der westliche Teil des Geltungsbereichs berührt das durch § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal, welches unter Nr. 90306 in der Denkmalliste eingetragen ist.

175 Dieses ist bereits in der Planzeichnung des zu ändernden Ur-Plans zeichnerisch nachrichtlich übernommen. *Nachrichtliche Übernahmen*

176 Die Lage in einem Bodendenkmal-Gebiet bringt eine erhöhte Wahrscheinlichkeit mit sich, dass im Zuge der Bauarbeiten Funde auftreten. *Hinweis*

177 Es muss mit dem Vorhandensein weiterer Funde gerechnet werden. Aus diesem Grunde hat der Abtrag der oberen Bodenschichten unter Aufsicht des Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte und nur mit dessen Zustimmung zu erfolgen. Sollten Bodendenkmale aufgespürt werden, so sind sie nach Absprache mit dem Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte durch eine autorisierte Fachfirma auf Kosten des Bauherrn/der Bauherrin zu bergen.

178 Für den Bereich innerhalb des nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals gilt daher folgender Hinweis: *Hinweis Bodendenkmal*

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.

Die Realisierung von Bodeneingriffen im betroffenen Bereich ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig.

Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren (denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG bzw. denkmalrechtliche Erlaubnis i. R. eines erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG i. V. m. § 20 Abs. 1 BbgDSchG;) erforderlich.

Im Vorgriff von erdbewegenden Maßnahmen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

5 Planrechtfertigung/Auswirkungen

- 179 Ergänzend zu den u. U. im Rahmen der Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen dargelegten Abwägungsentscheidungen werden nachfolgend weitere erläutert. *Vorbemerkungen*

5.1 Landes- und Regionalplanung

- 180 Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Regionalplanung anzupassen. *Landes- und Regionalplanung*
Diese Anpassungspflicht bezieht sich auf die jeweils aktuellen Ziele der Landesplanung. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung ebenfalls nicht überwunden werden.
Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

5.1.1 Ziele

- 181 Der Ortsteil Briesen (Mark) ist kein Zentraler Ort, sondern lediglich grundfunktionales Zentrum nach dem Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft sowie im Sinne des Ziels 3.3 des LEP HR und somit kein Teil der zentralen Orte. Es gelten in diesem Fall jedoch die Regelungen nach Z. 2.12 LEP HR (siehe unten). *Ziel 2.6 LEP HR*
- 182 Das mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitete Vorhaben dient vorwiegend der Nahversorgung im Gemeindegebiet. Gemäß Planungskonzept ist die Erweiterung des Marktgebäudes des bestehenden Edeka-Marktes vorgesehen. Somit dient das Vorhaben der klassischen Grundversorgung mit Nahrungsmitteln. *Ziel 2.12 Abs. 1 LEP HR*
Im parallel in Aufstellung befindlichen können und werden weitergehende Festsetzungen zur Typisierung der geplanten Anlagen und zu zulässigen Sortimenten getroffen.
- 183 Der zentrale Versorgungsbereich innerhalb des Ortsteils Briesen (Mark) ist durch das mittlerweile vorliegende Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Briesen (Mark), mit Stand vom 07.10.2024, definiert worden. Der hier betrachtete Standort des Edeka-Marktes liegt dabei vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (siehe hierzu auch Punkt 2.4 dieser Begründung).
- 184 Die genaue Größe der Verkaufsfläche wird und kann erst im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan abschließend definiert werden. Gemäß dem unter Punkt 4.1 formulierten Leitbild wird die Verkaufsflächengröße zukünftig jedoch unter 1.500 m² liegen.
- 185 Der in den Planungen betrachtete Standort liegt gemäß dem für die Gemeinde Briesen (Mark) vorliegenden Nahversorgungskonzepts innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (siehe hierzu auch die Punkte 2.4 & 5.7 dieser Begründung). *Ziel 2.14 LEP HR*
- 186 Der zu beplanende Standort liegt inmitten des bestehenden Siedlungsgebiets des Ortsteils Briesen (Mark). Teilweise liegen die Flächen im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung für den Ortsteil. *Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR*
- 187 Der Ortsteil Briesen (Mark) ist gemäß des Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Damit einher gehen unter anderem auch besondere Möglichkeiten zur Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen. *Ziel 2.1 TRPGSP*
- 188 Der vorliegende Bauleitplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. *Fazit*

5.1.2 Grundsätze

- 189 Durch die Planung wird der bestehende Markstandort gesichert und durch die ermöglichte Erweiterung des Markt-Gebäudes und der zeitgemäßen Aktualisierung des Warenpräsentation zukunftsfähig gestaltet. *Grundsatz 3.2 LEP HR*
In der Folge wird die aktuelle Grundversorgung am Standort langfristig beibehalten und so die Grundversorgung für das ganze Gemeindegebiet gesichert.
- 190 Der bestehende, unmittelbar im Zentrum des Ortsteils integrierte Standort wird durch die Planungen weiter genutzt. Für die baulichen Erweiterungen des Markt-Gebäudes und des Parkplatzes werden bereits schon im Bestand baulich deutlich vorgeprägte Flächen herangezogen. *Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR*
Es handelt sich so um aktive Innenentwicklung.
- 191 Die Grundsätze der Raumordnung sind beachtet. *Fazit*

5.2 Alternativprüfung

- 192 Der gewählte Standort weist eine besonders gute Lage unmittelbar im Zentran des (als Standort Grundzentrum geführten) Zentrum der Gemeinde Briesen und des gleichnamigen Ortsteils auf.

Dieser steht in einem engen räumlichen Zusammenhang mit den öffentlichen Nutzungen im Ortsteil (Amtsverwaltung Amt Odervorland und Schule) sowie dem örtlichen Bahnhof. Zudem besteht durch die Lage an der Ortsdurchfahrt, die als Landstraße geführt wird, eine besonders gute verkehrliche Anbindung.

Mit Blick auf diese Standortvorteile, liegen keine gleich oder besser geeignete Standorte zur Umsetzung der Planungen vor.

- 193 Standortalternativen bestehen auch insofern nicht, als dass das Planungsziel des Bauleitplans im Erhalt und der Entwicklung des Bestandsstandortes des Marktes liegt.

- 194 Zudem kann und soll ein Nahversorger in der geplanten Größe aus landesplanerischer Sicht nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils umgesetzt werden. Dieser wird durch das für die Gemeinde Briesen (Mark) bestehende Nahversorgungskonzept definiert.

Mit Ausnahme des Standortes des bestehenden Nahversorgers bestehen dabei keine weiteren, ausreichend großen und verfügbaren Grundstücke zur Umsetzung der Planungen.

Die ebenfalls durch das Nahversorgungskonzept definierte Nahversorgungslage an der Falkenberger Straße ist nicht geeignet einen Nahversorger in der geplanten Größe aufzunehmen. Dort ist die Größe der Verkaufsfläche auf 800 m² begrenzt.

- 195 Zu Umsetzung der Planungen, Umsetzung eines Standortes für großflächigen Einzelhandel, und dem gleichzeitigen Ausschluss anderer gewerblicher und baulicher Nutzungen auf der Fläche ergeben sich keine Darstellungsalternativen zur gewählten Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung. *Darstellungen*

- 196 Ausgleichsmaßnahmen können im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene umgesetzt werden. Auf eine Verortung der Ausgleichsflächen wird zur Wahrung der Flexibilität und der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

5.3 Umweltbelange

5.3.1 Umweltprüfung

- 197 Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP).

- 198 Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für diesen Bauleitplan eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen.

- 199 Die Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung eingebunden. Sie liefert das entsprechende Abwägungsmaterial. *Gegenstand der Abwägung*

Das UVPG gibt im § 50 Abs. 2 vor, dass, mit wenigen Ausnahmen, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die UP nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.

- 200 Der Gesetzgeber hat den Umweltbelangen kein größeres Gewicht mitgegeben, als den übrigen Belangen.

Die Umweltfragen sind demnach nur ein Teil der Belange, die im Rahmen der Abwägung durch den Plangeber zu beachten sind.

- 201 Nachfolgend wird gezeigt, wie die Umweltbelange unter Berücksichtigung anderer zu beachtender Belange Eingang in den Bauleitplan gefunden haben.

- 202 Die im Rahmen der Umweltprüfung erarbeiteten bzw. hervorgebrachten umweltrelevanten Informationen sind im Umweltbericht berücksichtigt worden und demzufolge auch abgewägt in den Plan eingeflossen. *Umweltrelevante Informationen*

- 203 Eine entsprechende Übersicht ist Bestandteil des Umweltberichtes.

- 204 Da durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans noch keine unmittelbaren Eingriffe vorbereitet oder zugelassen werden, ist die genaue Festlegung von Maßnahmen an dieser Stelle nicht nötig und mit Blick auf die Flexibilität nicht zielführend. *Hinweis auf nachfolgende Ebene/ Bebauungsplan*

Die notwendigen Maßnahmen werden auf der nachfolgenden Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ermittelt und festgesetzt. *Abschichtung*

5.3.2 Besonderer Artenschutz

- 205 Die Vorschriften des BNatSchG enthalten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote, die bestimmte Tathandlungen untersagen. *Vorbemerkung*
- 206 Nicht der Bauleitplan selbst oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt allerdings den gesetzlich untersagten Eingriff dar. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich also an die konkreten Vorhaben; erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend gelöst werden.
- 207 Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bauleitplans begründen.
- 208 Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist unzulässig.
- 209 Es ist also zunächst abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial überhaupt besteht.
- 210 Für das Verfahren ist aufgrund dessen ein Artenschutzfachbeitrag für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan unter Heranziehen einer Potenzialanalyse sowie einer Begehung vor Ort erarbeitet worden. Die Inhalte haben Eingang in die hier vorliegenden Unterlagen gefunden. *Artenschutzfachbeitrag erstellt*
- 211 Folgende Arten(gruppen) sind als für das Vorhaben relevant eingestuft worden: *Relevante Arten(gruppen)*
- Flora (hier: Farn und Blütenpflanzen),
 - Säugetiere (hier: Fledermäuse),
 - (Brut-) Vögel.
- 212 Für folgende Arten(gruppen) kann eine Betroffenheit durch die Planungen dagegen ausgeschlossen werden, da die entsprechenden Habitate oder erforderlichen Habitatausprägungen fehlen: *Nicht relevante Arten(gruppen)*
- Weitere Arten der Flora,
 - Amphibien,
 - Reptilien,
 - Säugetiere (außer Fledermäuse),
 - Fische,
 - Weichtiere,
 - Insekten.
- 213 Für einen Großteil der relevanten Arten lassen sich Verstöße gegen die Verbotstatbestände durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausschließen.
- 214 Für die als relevant eingestuften Fledermäuse sind zur Verhinderung des Eintretens der Verbotstatbeständen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.
- 215 In diesem Zusammenhang sind sog. CEF-Maßnahmen notwendig. Dabei sind vorliegend, wenn nötig, Nistkästen für evtl. im Zuge konkreter Baumaßnahmen vorgefundener Fledermausvorkommen anzubringen.
- 216 Details sind im Umweltbericht bzw. den erstellten Fachbeiträgen enthalten. *Verweis Umweltbericht*
- 217 Der Plangeber kann davon ausgehen, dass im Rahmen der Realisierung Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG durch konkrete Maßnahmen ausgeschlossen werden können und dass damit der Vollzug des Bauleitplans gesichert werden kann. *Fazit*

5.3.3 Europäische Schutzgebiete/Biotopschutz

- 218 Europäische Schutzgebiete sind, genauso wie geschützte Biotope und Habitatstrukturen, durch die Planungen nicht betroffen.

5.3.4 Sonstige bindende Umweltbelange

- 219 Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder ausgewiesenen Schutzobjekte. *Schutzobjekte/-gebiete*
- 220 Unter anderem betrifft das Plangebiet ein durch § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschütztes Bodendenkmal, welches unter der Nr. 90306 in die Denkmalliste des Landes eingetragen ist. *Denkmalschutz*

- 221 Unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes bei Arbeiten im Bereich von Bodendenkmalen und beim Auffinden von Funden bestehen keine Konflikte zwischen den Planungen und dem Denkmalschutz.
- 222 Unmittelbar südlich des Plangebietes befand sich im Bereich der Bahnhofstraße 35 eine Tankstelle. Diese ist mit der Nummer 0224671249 im Altlastenkataster als Altlastverdachtsfläche registriert. *Bodenschutz / Altlasten*
- Die Pflicht zur Anzeige von Altlasten und Altlastverdachtsflächen gegenüber der zuständigen Behörde ergibt sich für Eigentümer/-innen sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken aus § 31 Abs. 1 u. 2 BbgAbfBodG.
- 223 Auswirkungen auf das Plangebiet und/oder die geplanten Nutzungen sind aktuell nicht erkennbar.
- 224 Hinsichtlich durch das Vorhaben bzw. dessen Umsetzung auftretender Emissionen, die sich auf das Schutzgut auswirken, treten keine maßgeblichen Veränderungen gegenüber dem Bestand ein. Es werden keine anderweitigen oder zusätzlichen Nutzungen zugelassen, als bereits heute vorliegen. Da das Angebot innerhalb des Lebensmittelmarktes ebenfalls nicht ausgeweitet werden soll, wird es zudem keine Zunahme beim Quell- und Zielverkehr sowie beim Lieferverkehr geben. *Immissionsschutz*
- 225 Bezüglich trotz gleichbleibender Randbedingungen notwendige Lärmschutzmaßnahmen ist eine Schallimmissionsprognose erarbeitet worden.
- Gemäß dieser sind keine Lärmschutzmaßnahmen im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens notwendig, um einen ausreichenden Immissionsschutz sicherstellen zu können. An allen relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets werden die gebiets-typischen Grenzwerte eingehalten bzw. teils deutlich unterschritten. Dabei berücksichtigt werden auch die im Bestand von anderen Quellen aus dem Umfeld des Geltungsbereichs einwirkenden Lärmemissionen.
- 226 Die bestehende Schallschutzwand entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Parkplatzes ist zukünftig nicht (mehr) notwendig. Es wird daher keine Forderung zum Erhalt dieser oder Errichtung einer anderweitiger Schallschutzwand in den Bebauungsplan aufgenommen. Von freiwilligen, zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen sieht die Gemeinde an dieser Stelle ab.
- 227 Im Bereich des Plangebiets befinden sich Bäume, die nach der Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree vom 30.11.2011 geschützt wären. *Gehölzschutz*
- 228 Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree vom 30.11.2011 auf der Bebauungsplan-Fläche nicht mehr anzuwenden, da diese sich sachlich nur auf den planungsrechtlichen Außenbereich erstreckt.
- 229 Die für das Vorhaben relevanten Inhalte des Landschaftsprogramms Brandenburg, des Landschaftsrahmenplans Landkreis Oder-Spree sowie des Landschaftsplans der Gemeinde sind wie folgt berücksichtigt: *Umweltrelevante Planungen / Konzepte*
- 230 Das zentrale Entwicklungsziel zur „Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen“ wird durch die Ermöglichung des langfristigen Erhalts des Nahversorgungsstandortes unter Begrenzung der umweltseitigen Eingriffe auf das unbedingt nötige Maß beachtet. *Landschaftsprogramm*
- Die Bodennutzung wird gegenüber dem Bestand nicht maßgeblich erweitert. Als bleibt weitgehend bei der Bestandssituation.
- Durch die Nähe zum Bahnhof wird die Siedlungsentwicklung und in der Folge der Touristik-Infrastruktur auf diesen Bereich konzentriert.
- Das im Landschaftsprogramm enthaltene Trinkwasserschutzgebiet ist nicht mehr vorhanden.
- 231 Die vorliegende Planungsebene des Flächennutzungsplans bereits anders als der parallel Bebauungsplan noch keine konkreten Eingriffe vor. *Landschaftsrahmen-plan*
- Nichtsdestotrotz wird in den Unterlagen bereits darauf hingewirkt, dass die im Plangebiet vorkommenden Gehölze erhalten werden. Auch ein Stoffeintrag in das Grundwasser wird soweit wie möglich verhindert.
- Auf das vorhandene Bodendenkmal wird hingewiesen. Unüberwindbare Konflikte sind bereits auf dieser Planungsebene nicht anzunehmen.
- Der Erhalt der Kleingartenanlagen als multifunktionale Grünfläche wird durch die Planungen nicht gefährdet, da die entsprechende Kleingartenanlage, anders als im FNP dargestellt, außerhalb des Änderungsbereichs liegt.

- 232 Der Bereich der „Bahnhofstraße“, auf der die überregionalen Wander- und Radwege verlaufen, wird durch die Planungen ebenso wenig beeinträchtigt, wie die östlich gelegenen Feldgehölze als Strukturelemente.
- 233 Aufgrund der Aufnahme der Inhalte des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan sind die Darstellung in diesem zu beachten (siehe zur Erläuterung Punkt 6.1.2.7.3 dieser Begründung). *Landschaftsplan*
- Die Berücksichtigung der entsprechenden Inhalte bzw. der Umgang mit diesen ist daher dem Punkt 4 dieser Begründung zu entnehmen.
- 234 Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan für das gesamte Amtsgebiet des Amtes Odervorland kann aufgrund des aktuellen Verfahrensstands noch nicht berücksichtigt werden.

5.3.5 Eingriffsbewältigung

- 235 Nachfolgend werden die für den B-Plan umweltrelevanten Abwägungsüberlegungen zur planerischen Eingriffsbewältigung herausgearbeitet. *Vorbemerkung*
- 236 Im Rahmen der Umweltprüfung (UB) wurde ein Umwelt- und Naturschutzbezogener Fachbeitrag mit angeschlossener Landschaftspflegerischer Begleitplanung und Artenschutzrechtlichem Gutachten erarbeitet. *Maßnahmenvorschläge*
- 237 Im Umweltbericht sind auf der Basis der bisher vorliegenden umweltrelevanten Informationen umfangreiche Vorschläge für Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen herausgearbeitet worden.
- 238 Diese Maßnahmenvorschläge gehen z. T. weit über das hinaus, was in einem Bebauungsplan festsetzungsfähig ist.
- 239 Ein Teil dieser Maßnahmen-Vorschläge greift tief in die Vorhabenplanung ein. *Abwägung*
- Eine Abwägung mit den privaten aber auch den anderen zu beachtenden Belangen gebietet, dass nicht alle Vorschläge „1 : 1“ in den Bauleitplan als Festsetzung übernommen werden. Dies bedeutet aber nicht, dass sie nicht umgesetzt werden sollen.
- 240 Auch wenn der „Bodenbezug“ fehlt, können die Vorschläge nicht als Festsetzung in einen Bebauungsplan übernommen werden. *Bodenbezug*
- 241 Die grünordnerischen Festsetzungsmöglichkeiten sind auf städtebaulich begründete und bodenrechtsbezogene Maßnahmen begrenzt. Über die in § 9 Abs. 1 BauGB abschließend vorgegebenen Inhalte hinaus besteht für die plangebende Gemeinde kein Festsetzungsfindungsrecht.
- Reine Naturschutzmaßnahmen scheiden demnach aus.
- 242 Dazu gehören auch Maßnahmen für den besonderen Artenschutz.
- 243 Das Anlegen von Pflanzungen beinhaltet immer auch, dass sie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Separate Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich.
- 244 Da durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans noch keine unmittelbaren Eingriffe vorbereitet oder zugelassen werden, ist die genaue Festlegung von Maßnahmen an dieser Stelle nicht nötig und mit Blick auf die Flexibilität nicht zielführend. *Hinweis auf nachfolgende Ebene/ Bebauungsplan*
- Die notwendigen Maßnahmen werden auf der nachfolgenden Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ermittelt und festgesetzt. *Abschichtung*

5.4 Bevölkerung / Soziale Auswirkungen

- 245 Die verbrauchernahe Versorgung wird durch den Erhalt des Standortes des Lebensmittelmarktes und dessen Entwicklung positiv beeinflusst.
- Damit wird zudem der Ortsteil Briesen (Mark) als festgelegtes Grundzentrum generell gestärkt.
- 246 Gleichzeitig entsteht durch die Planungen ein Entfall von Wohnraum in zentralen Lagen des Ortsteils. Zu beachten ist, dass es sich dabei um einen nicht quantifizierbar geringen Anteil am verfügbaren Wohnraum in der Gemeinde handelt.

5.5 Wirtschaft / Infrastruktur

- 247 Für den Handel, als Teil der Wirtschaft, ergeben sich durch die Planungen Anpassungs- und Entwicklungschancen gegenüber dem Bestand.
- Der bestehende Nahversorgungsstandort kann erhalten bleiben. Mit der Umsetzung der Planungen hier und über den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan sind die

notwendigen baulichen Anpassungen möglich, um den Standort gemäß der aktuellen Einkaufsansprüche zu modernisieren und somit auch langfristig den örtlichen Bedarf zu decken.

Gleichzeitig ist über die Sicherung des Standortes an sich auch der Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze bzw. unter Umständen auch eine geringfügige Erweiterung der Arbeitsplätze sichergestellt.

248 Land- und Forstwirtschaft sowie die weitere Wirtschaft werden in ihren Belangen nicht betroffen.

249 Die Belange der des Verkehrs und der technischen Ver- und Entsorgung und Versorgungssicherheit sind berücksichtigt.

5.6 Verkehr

250 Der Standort befindet unmittelbar östlich der „Bahnhofstraße“, die als Landesstraße mit der Bezeichnung L 38 geführt wird.

Straßenverkehrsrecht

251 Der betroffene Abschnitt der L 38 liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. In der Folge finden die Regelungen zur Anbauverbotszone und zur Anbaubeschränkungszone im für das Vorhaben relevanten Bereich keine Anwendung.

252 Auswirkungen auf Rechtsbereiche weiterer Verkehrsarten sind nicht gegeben.

5.7 Sonstige Planungen und Vorhaben

253 Das hier vorbereitete Vorhaben dient der Stärkung des Ortsteils Briesen (Mark) als Versorgungszentrum. Vorliegend wird der bestehende Nahversorgungsstandort gesichert und die Voraussetzungen zur Attraktivierung geschaffen.

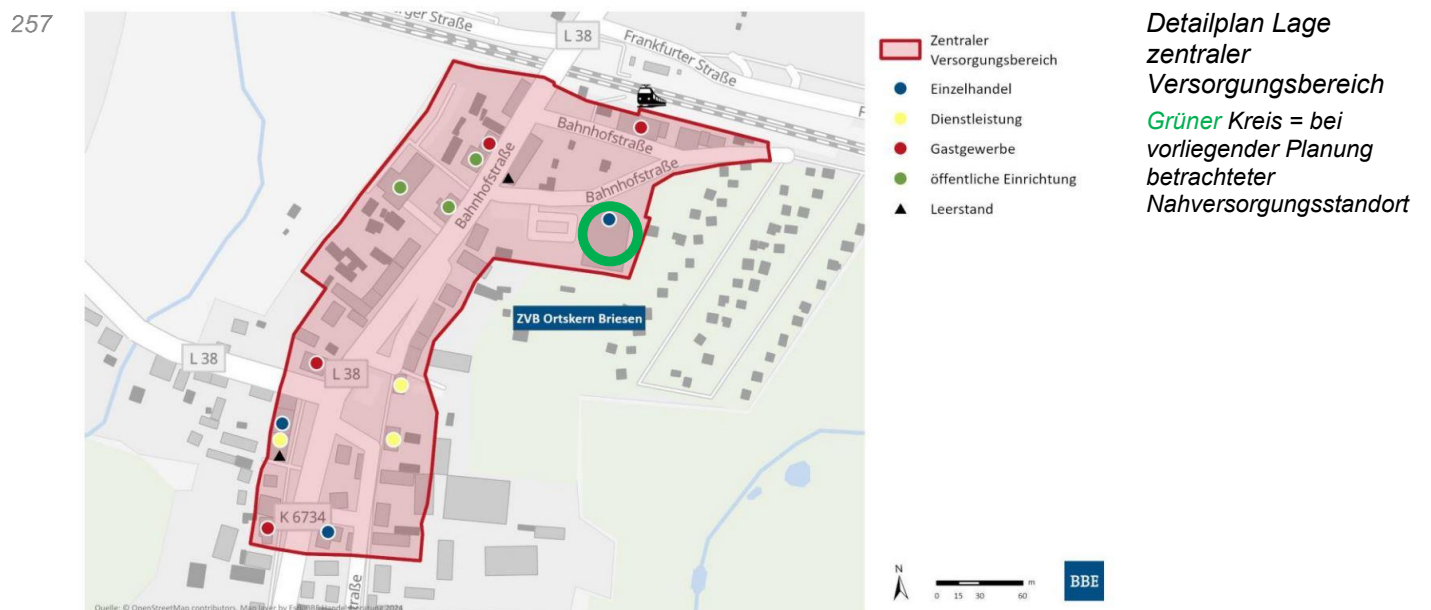
Gemeindeentwicklungs-konzept

254 Zwar mit der Umstrukturierung des Nahversorgers kein maßgeblicher Ausbau der Versorgungsinfrastruktur erreicht, jedoch aber eine Attraktivierung dieser vorbereitet. Das Vorhaben trägt aufgrund seiner Lage der und begrenzten Umstrukturierung des Standortes bei gleichzeitigem Erhalt der Nahversorgungsnutzung zur Aufwertung des Ortszentrums bei.

255 Damit werden die relevanten Inhalte des Leitbildbereichs „Attraktiver Kernort Briesen und starkes Versorgungszentrum für den ländlichen Raum mit vielfältiger Infrastruktur“ das zentrale Vorhaben zum Ausbau des bestehenden Edeka-Marktes des GEK 2040 berücksichtigt und umgesetzt.

256 Wie bereits unter Punkt 2.4 dieser Begründung dargestellt, liegt der Standort des vorliegend betrachteten Edeka-Marktes innerhalb der Grenzen des zentralen Versorgungsbezirks des Ortsteils gemäß Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Briesen (Mark).

Nahversorgungskonzept



Quelle: Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Briesen (Mark), Stand 07. Oktober 2024;
Karte 10: Aktuelle Nutzungen innerhalb des Ortskerns von Briesen

258 Zudem wird durch den Bebauungsplan die Erweiterung des Gebäudes des Edeka-Marktes vorbereitet, wodurch der Markt insgesamt attraktiviert (aber hinsichtlich des Angebots nicht maßgeblich ausgeweitet) werden soll.

Damit dient das Vorhaben sowohl der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde bzw. des Ortsteils als auch der Fortentwicklung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsangebote.

- 259 Gleichzeitig wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes sichergestellt.
- 260 Im Fazit deckt sich die Planung räumlich und inhaltlich mit den Zielen und Vorgaben des Nahversorgungskonzepts.

5.8 Sonstige Belange

- 261 Auswirkungen auf stadtplanerische Belange sind nicht erkennbar.
- 262 Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Beachtung Interessen Nachbargemeinden*

5.9 Auswirkungen auf Private

- 263 Gleichzeitig entsteht durch die Planungen ein Entfall von Wohnraum in zentralen Lagen des Ortsteils. Das im Südwesten des Plangebiets bestehende Wohnhaus wird zurückgebaut und das entsprechende Grundstück dem Grundstück des Lebensmittelmarktes zugeordnet.

Zu beachten ist, dass es sich dabei um einen nicht quantifizierbar geringen Anteil am verfügbaren Wohnraum in der Gemeinde handelt. Die Nutzung des Wohngrundstücks und der damit verbundene Rückbau des Wohnhauses findet gleichzeitig in enger Abstimmung/im Einvernehmen mit den Eigentümern des Grundstücks und den Bewohnern statt.

6 Umweltbericht

- 264 Die Ergebnisse der Umweltprüfung (UP) werden nach den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht (UB) zusammengefasst. *Vorbemerkung*
- 265 Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der UP nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.
- 266 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden. *Verfahren*
- 267 Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium hat am 08.12.2022 den Einleitungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Verfahrensverlauf*
- 268 Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.02.2023 im „Amtsblatt für das Amt Odervorland“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
- 269 Mit Schreiben vom 28.11.2022 wurde eine Plananzeige unter Beteiligung der zuständigen Stellen für die Landes- und Regionalplanung sowie erster, mutmaßlich betroffener Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Fristsetzung bis zum 09.01.2023 gestellt.
- 270 In ihrer Sitzung am 10.10.2023 hat die Gemeindevertretung den Beschluss zur Offenlage des Vorentwurfs in der Fassung Juli 2023 gefasst.
Die Unterrichtung zu diesem Vorentwurf wurde im Zeitraum vom 08.11.2023 bis zum 11.12.2023 (Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB) bzw. vom 11.12.2023 bis zum 19.01.2024 (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt
- 271 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase „Entwurf“. *Verfahrensstand aktuell*
- 272 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung für die Planphase „Entwurf“.
Er ist die Grundlage der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren.
- 273 Er setzt sich deshalb mit allen wesentlichen Belangen auseinander. Der Entwurf kann dennoch „naturgemäß“ inhaltlich noch nicht vollständig sein.
- 274 Ein Bauleitplan bzw. eine sonstige, Baurecht schaffende Satzung erhält abschließend nach dem Beschluss des zuständigen Gremiums seine endgültige Form und mit der öffentlichen Bekanntmachung seine Rechtswirksamkeit bzw. Rechtsverbindlichkeit. *Eintritt Rechtswirksamkeit Rechtsverbindlichkeit*
- 275 Da durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans noch keine unmittelbaren Eingriffe vorbereitet oder zugelassen werden, ist die genaue Festlegung von Maßnahmen an dieser Stelle nicht nötig und mit Blick auf die Flexibilität nicht zielführend.
Die notwendigen Maßnahmen werden auf der nachfolgenden Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ermittelt und festgesetzt. *Hinweis auf nachfolgende Ebene/ Bebauungsplan Abschichtung*

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

- 276 Für den im Umweltbericht betrachteten Bereich soll ein Bauleitplan mit dem Ziel aufgestellt werden, den bestehenden Marktstandort zu erhalten und langfristig zu sichern sowie die Erweiterung des Gebäudes zur Anpassung an aktuelle Anforderungen zu ermöglichen. *Ziele des Bauleitplanes*
- 277 Das Plangebiet liegt in der Flur 1 der Gemarkung Briesen zentral innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Briesen (Mark), südlich des Bahnhofes.
Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich teilweise dem Außenbereich gem. § 35 BauGB und teilweise dem unbeplanten Innenbereich, der durch die Klarstellungssatzung für den Ortsteil definiert wird, zuzuordnen. *Räumliche Einordnung Plangebiet*
- 278 Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,54 ha. *Flächengröße*

279



*Standort Plangebiet
Beurteilungsraum – nicht
deckungsgleich mit
Geltungsbereich der FNP-
Änderung*

280 Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt. Die naturräumliche Gliederung nach Scholz (1962) verortet das Gebiet im Übergang der Naturräume „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ und „Barnim und Lebus“.

*Naturräumliche
Einordnung*

281 Die Oberfläche des Plangebietes ist weitgehend eben. Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen rund 43,0 m und rund 44,3 m ü. NHN. Es fällt dabei grundsätzlich leicht von West nach Ost ab.

Das im Südosten vorhandene Regenwasserrückhaltebecken liegt anlagenbedingt etwas tiefer als das weitere Plangebiet. Es weist Höhen von bis ca. 42,7 m auf.

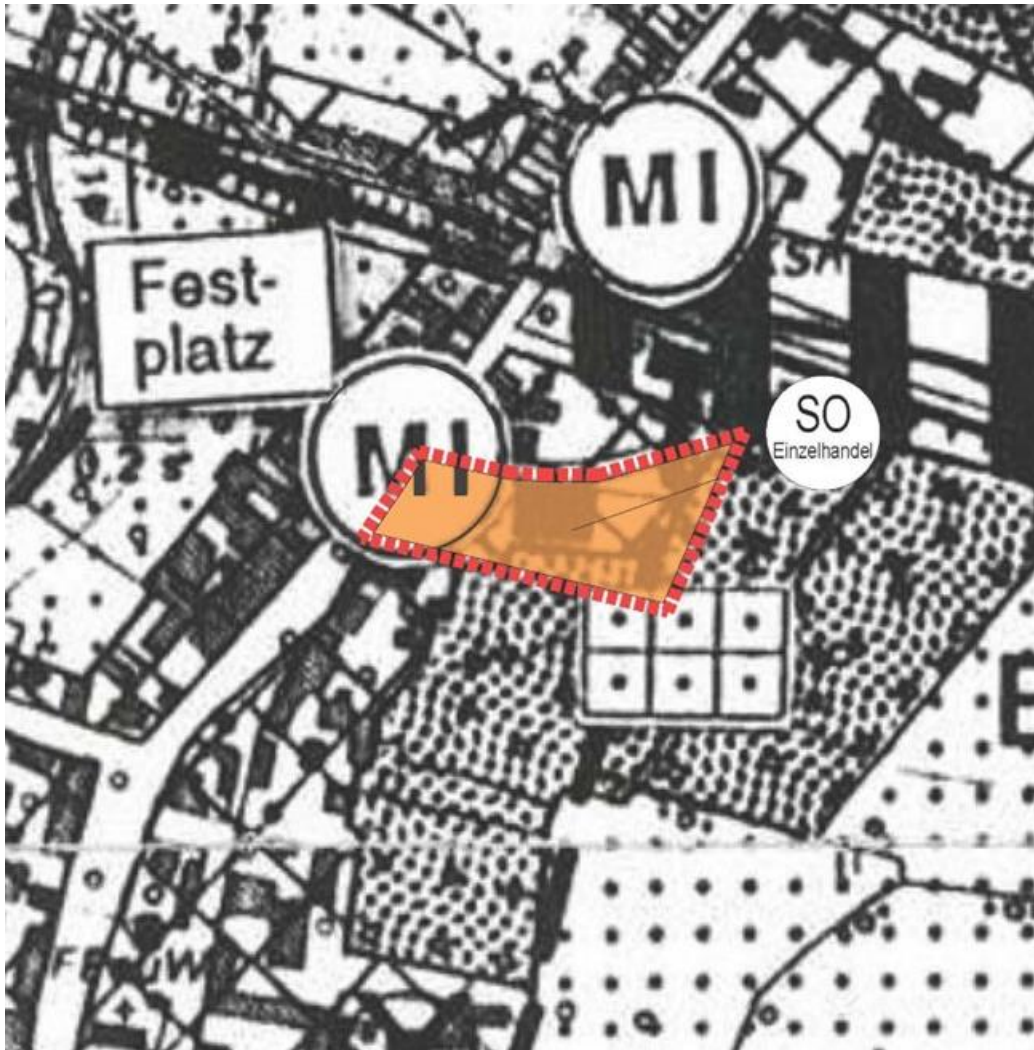
282 Das betrifft auch gegebenenfalls vorhandene Vorbelastungen, die für die Planungsentscheidungen relevant sind.

Im vorliegenden Fall sind das umfangreiche Flächenversiegelungen bzw. hochbauliche Anlagen durch den bestehenden Markt einschließlich Parkplatz und Wohngebäude im Westen an der „Bahnhofstraße“. Dadurch liegt auch starke Anwesenheit von Menschen vor, verbunden mit Immissionen wie Lärm, Staub und Schafstoffe (Verkehr).

Unberührte oder zumindest naturnahe Bereiche liegen im Plangebiet nicht vor.

6.1.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

283



Ausschnitt
9. Änderung
Flächennutzungsplan
Gemeinde Briesen
(Mark)
Quelle: eigene Darstellung
Planungsbüro Wolff GbR

- 284 Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans sollen in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Nahversorgers geschaffen werden bzw. die Voraussetzungen zur Aufstellung eines parallelen Bebauungsplans geschaffen werden.
- 285 Die Änderung des Flächennutzungsplans setzt folgende Flächennutzungen fest:
- Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Einzelhandel

*Darstellungen der
FNP-Änderung*

- 286 Der Plan übernimmt, soweit das auf der Grundlage des BauGB möglich ist, die im Umweltbericht dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.
- 287 Da durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans noch keine unmittelbaren Eingriffe vorbereitet oder zugelassen werden, ist die genaue Festlegung von Maßnahmen an dieser Stelle nicht nötig und mit Blick auf die Flexibilität nicht zielführend.
- Die notwendigen Maßnahmen werden auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplans ermittelt und festgesetzt.

*Hinweis auf
nachfolgende Ebene/
Bebauungsplan
Abschichtung*

6.1.3 Merkmale des geplanten Vorhabens

- 288 Grundsätzlich ist geplant den bestehenden Edeka-Markt durch Umbau des Bestandsgebäudes und durch die Errichtung eines Anbaus zu modernisieren und so dem Stand der Technik sowie den aktuellen Einkaufsbedürfnissen der Kundschaft/der Bevölkerung anzupassen.
- Es ist keine maßgebliche Erweiterung des Angebots vorgesehen. Lediglich die Präsentation dieses soll verändert werden. Einzig die Einbindung eines eigenständigen TK-Backshops im neuen Eingangsbereich des Marktes ist gegenüber dem Bestand geplant.
- Vorhabenträger ist die Betreibergesellschaft des bestehenden Lebensmittelmarktes.

Vorhaben

Durch die skizzierte Umstrukturierung des Aufbaues des Marktes bzw. der Präsentation und die Angliederung des Backshops wird der benannte Anbau an das Bestandsgebäude notwendig. Dieser soll auf der dem Parkplatz zugewandten Seite des Bestandsgebäudes errichtet werden. Dadurch werden bereits stark vorgeprägte Flächen in Anspruch genommen.

Die dadurch entfallenden Stellplätze werden anderweitig auf dem Grundstück angeordnet.

- | | | |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 289 | Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Auswirkungen der zu erwartenden Klimaveränderungen oder gegenüber anderen Umwelteinflüssen besteht nicht. | <i>Empfindlichkeit der zulässigen Vorhaben</i> |
| 290 | Es bestehen durch die geplanten Vorhaben keine besonderen Risiken für Unfälle, Havarien oder gar Katastrophen. Dennoch stellt ein Brand oder das Auslaufen von Kühlflüssigkeit (Trafostationen) ein potenzielles Risiko dar. | <i>Risiken</i> |
| 291 | Durch die Weiternutzung und lediglich Erweiterung/Umbau des bestehenden Marktes an diesem integrierten Standort im Siedlungsgefüge werden Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle verhindert. Insbesondere die Erschließung bisher gänzlich unberührter Standorte kann so unterbleiben. | <i>positive Auswirkungen</i> |
| 292 | Andere Vorhaben oder Planungen im Umfeld, die kumulativ im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt. | <i>Andere Planungen und Vorhaben im Einwirkungsbereich</i> |

6.2 Ziele des Umweltschutzes

- | | | |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 293 | Im Rahmen der Umweltprüfung sind, neben den einschlägigen Gesetzen, in Abhängigkeit von der jeweiligen Planaufgabe u. U. sonstige umweltbezogene Vorschriften, Fachplanungen und Informationen zu berücksichtigen. | <i>Umweltziele</i> |
| 294 | Die hier relevanten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus den nachfolgenden Beschreibungen und Bewertungen der ermittelten Umweltauswirkungen. | <i>Berücksichtigung</i> |

6.2.1 Gesetzliche Grundlagen

6.2.1.1 Fachgesetze allgemein

- | | | |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 295 | Die wesentlichen, im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben zum Umweltschutz, die die Umwelt als Ganzes bzw. mehrere Schutzgüter betreffen, finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). | <i>Fachgesetze Vorschriften allgemein</i> |
| 296 | Die Bauleitpläne sollen gem. Baugesetzbuch (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. | <i>BauGB</i> |
| 297 | Das BauGB ist auch Grundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und „ersetzt“ hier das UVP-Gesetz. | |
| 298 | Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Verein mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) fordern allgemein Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none">– die biologische Vielfalt,– die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,– die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,– die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,– die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer (d. h. nachhaltig) gesichert sind. | <i>BNatSchG</i> |
| 299 | Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Bauplanungsrecht. | <i>Verhältnis zum Bauplanungsrecht</i> |

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist demnach über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

6.2.1.2 Fachgesetze spezifisch

- 300 Im Folgenden werden die einzelne Schutzgüter betreffenden Fachgesetze bzw. Vorschriften aufgeführt, die nach gegenwärtigem Planstand für das Planvorhaben von Belang sind. *Fachgesetze
Vorschriften spezifisch*
- 301 Grundsätzlich ist es gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG u. a. verboten, Bäume und Sträucher in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu beseitigen.
Das Verbot dient dem allgemeinen Schutz aller Arten, die auf die Gehölze angewiesen sind, insbesondere um brütende Vogelarten zu schützen sowie Gehölze als Brutplatz in der Saison zu erhalten.
Eine grundsätzliche Ausnahme für Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Plans besteht über die Geringfügigkeitsgrenze gem. Nr. 4 hinaus zunächst nicht.
Der sog. „besondere Artenschutz“ hat unabhängig davon Bestand.
- 302 Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung von geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können. *Besonderer Artenschutz*
- 303 Diese sind nach unterschiedlicher Systematik eingeordnet:
– Nach nationalem Recht werden gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders und gem. Nr. 14 streng geschützte Arten unterschieden, wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen.
– Zusätzlich besteht für eine Teilmenge daraus ggf. Schutz als sog. „Verantwortungsart“ nach nationalem Recht oder nach dem Europarecht auf Grundlage der Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie; VS-RL) sowie der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie; FFH-RL) – wobei letztere wiederum alle nach nationalem Recht streng geschützt sind.
- 304 Die Vorschriften des BNatSchG enthalten für diese Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote, die bestimmte Tathandlungen untersagen.
Als Verbotstatbestände gelten
– Tötungen oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) für die besonders geschützten Arten
– Störungen von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) nur für die streng geschützten sowie VS-RL-Arten zu bestimmten Zeiträumen; und auch nur, wenn sie sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken
– Verlust des Lebensraumes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 BNatSchG) für besonders geschützte Arten
– Gem. § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung über diese Verbote nach den Maßgaben des § 44 Abs. 5 Sätze 2–5 BNatSchG zu entscheiden.
Das bedeutet für die europarechtlich geschützten Arten:
– Ein Verstoß gegen das Tötungs- / Zerstörungsverbot liegt dann nicht vor, wenn die Beeinträchtigung nicht (weiter) vermieden werden kann und diese das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht.
– Ein Verstoß gegen das Störungsverbot liegt dann nicht vor, wenn die Störung der betroffenen Art im Rahmen einer Maßnahme zugunsten eben dieser Art erfolgt.
– Ein Verlust des Lebensraums erfolgt dann nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Stätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.
Für die weiteren, besonders geschützten Arten (also nach o. g. Systematik auch die streng geschützten außerhalb der FFH-, VS-RL- oder Verantwortungsarten) gelten die Zugriffsverbote nicht bei der Durchführung des Eingriffs. Diese müssen demnach bei der städtebaulichen Eingriffsregelung berücksichtigt werden.
- 305 Da Beeinträchtigungen der Fortpflanzungsstätten und der Individuen in nahezu jedem Fall vermieden werden können, besteht das maßgebliche Kriterium im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig darin, die Auswirkungen auf den „Erhaltungszustand der lokalen Population“ bzw. die „ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang“ (dies umfasst auch den für die jeweilige Art relevanten Bereich über die beplanten Flächen hinaus) einzuschätzen.
- 306 Die Anwendung der so genannten „Eingriffsregelung“ im Rahmen der Bauleitplanung richtet sich nach den Regelungen des BauGB. *Abarbeitung der
Eingriffsregelung*

- 307 Die Ergebnisse sind Gegenstand der städtebaulichen Abwägung. Grundlagen sind § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.
Für die Frage, ob ein Eingriff vorliegt, ist allerdings § 14 BNatSchG als fachrechtliche Regelung heranzuziehen.
- 308 Weitere, jeweils geltende Gehölzschutzsatzungen, -Verordnungen, Baumschutzsatzungen und -Verordnungen von Ländern, Kreisen und / oder Gemeinden müssen ebenso beachtet werden. *Gehölze*
- 309 Hier sind bestimmte Gehölze, i. d. R. anhand der Art und Größe allgemein als „geschützter Landschaftsbestandteil“ unter Schutz gestellt. Diese dürfen nicht ohne weiteres beseitigt werden. Bei einer Beseitigung entstehen i. d. R. Ausgleichspflichten.
- 310 Für Gehölzpflanzungen soll der „Gemeinsame Erlass des MIL und des MLUV vom 18.09.2013 – zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ (Amtsblatt Nr. 44 vom 23.10.2013) beachtet werden. *Erlass Sicherung gebietsheimischer Herkunft*
Es handelt sich für die Bauleitplanung um eine Empfehlung, die natürlich sachgerecht ist, aber im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann.
Das wird auch durch folgenden Absatz im Erlass erkennbar, der sich u. a. auch an die Gemeinden richtet: „Andere Behörden und öffentliche Stellen haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele dieses Erlasses gemäß § 60 Abs. 1 BbgNatSchG zu unterstützen.“
- 311 Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind die Sicherung der Bodenfunktionen durch die Abwehr schädlicher Veränderungen, die Sanierung von Altlasten sowie schädlicher Bodenveränderungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen. *Schutzgut Boden*
Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.
Zu beachten sind dabei auch die Nutzungsfunktionen des Bodens als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weiterhin wird die Sanierung und von Altlasten gefördert.
Das Schutzgut Boden vereint somit eine Vielzahl unterschiedlicher Ansprüche / Ebenen und weist dementsprechend eine verhältnismäßig hohe Komplexität innerhalb der Schutzgüter auf.
- 312 Die Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Planung, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ vom 28.02.2023 ist zu beachten. *LABO*
Die Arbeitshilfe hat zum Ziel fachliche Empfehlungen aus Sicht des Bodenschutzes zur Etablierung von bundesweit einheitlichen Anforderungen und Regelungen an die Standortauswahl sowie den Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenphotovoltaikanlagen aufzustellen.
Die Arbeitshilfe berücksichtigt dabei vorhandene Regelungen in verschiedenen Bundesländern, den Stand der Technik und die verschiedenen Typen und Bauweisen von Freiflächenphotovoltaikanlagen.
- 313 Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes, gemeinsam mit dem einschlägigen Landesrecht, sind der Schutz des Trinkwassers, der Schutz der Qualität und Vielfalt der Oberflächengewässer, der Schutz der Gewässerufer, Schutz vor Verunreinigung der Gewässer sowie der Erhalt des Wasserrückhaltevermögens. Darüber hinaus gelten Regelungen für den Hochwasserschutz. *Schutzgut Wasser*
- 314 Ziel der immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen). Die Grundlagen sind im Bundesimmissionsschutzgesetz und den darauf basierenden Regelungen festgelegt. *Immissionsschutz*
Als Immissionen gelten Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umweltwirkungen.
- 315 Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen, Auswirkungen durch schwere Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete) so weit wie möglich vermieden werden. *Trennungsgrundsatz*
- 316 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. *Schutzgut Mensch*

- 317 Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärmminde- rung bewirkt werden soll.
- 318 Zur Bestimmung bestimmter Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte für Immissionen aus den unterschiedlichen Quellen wurden verschiedene Rechtsverordnungen (BImSchV) und technische Regelwerke und Anleitungen (TA) erlassen. *Schallschutz*
- Im Rahmen von Planungen sind u. U. zusätzlich zu den allgemeinen immissionsrechtli- chen Bestimmungen des BImSchG folgende zu berücksichtigen.
- 319 Nach dem Denkmalrecht sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Ge- schichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. *Denkmalrecht*
- Denkmale sind Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen, an deren Erhal- tung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städ- tebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.
- Im Detail wird in Baudenkmale, technische Denkmale, Gartendenkmale, Denkmalberei- che und Bodendenkmale unterschieden. Auch die Umgebung von Denkmalen kann unter Schutz stehen.

6.2.2 Schutzobjekte Naturschutzrecht

- 320 Zunächst werden nachfolgend die bindenden Vorgaben aus dem Naturschutzrecht und anschließend solche aus anderen Rechtsbereichen abgearbeitet. *Vorbemerkungen*
- 321 Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

6.2.2.1 Arten- und Habitatschutz

- 322 Europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betrof- *Natura-2000-System*
fen.
- 323 Im Plangebiet und seinem maßgeblichen Umfeld können hinsichtlich des besonderen Ar- *Besonderer Artenschutz*
tenschutzes Konflikte mit „relevanten“ Arten nicht ausgeschlossen werden.
- 324 Für das Verfahren ist ein Artenschutzfachbeitrag für den parallel in Aufstellung befindli- *Artenschutzfachbeitrag*
chen Bebauungsplan unter Heranziehen einer Potenzialanalyse erarbeitet worden. *erstellt*
- Die Inhalte finden auch, soweit relevant Eingang in die hier vorliegenden Unterlagen.
- 325 Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

6.2.2.2 Sonstige Schutzobjekte

- 326 Nationale Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betrof- *Nationale Schutzgebiete*
fen.
- 327 Das nächstgelegene Schutzgebiet liegt mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Madlitz- *geschützte sonstige*
Falkenhagener Seengebiet“ nördlich der Bahnstrecke vor. *Arten*
- 328 Das Planvorhaben berührt, zusätzlich zu den unter den besonderen Artenschutz fallen- *geschützte sonstige*
den Arten, folgende nach dem Naturschutzrecht geschützte Arten: *Arten*
- Weißstorch bzw. Storchhorst
- 329 Sonstige Schutzobjekte einschließlich geschützter Biotope nach dem Naturschutzrecht *sonstige Schutzobjekte*
sind von der Planung nicht betroffen.
- 330 Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

6.2.2.3 Gehölz- und Baumschutz / Wald

- 331 Im Bereich des Plangebiets befinden sich Bäume, die nach der Verordnung über den *Gehölzschutz*
Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree vom 30.11.2011 geschützt wären.
- 332 Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verordnung über den Schutz von Bäu-
men im Landkreis Oder-Spree vom 30.11.2011 auf der Bebauungsplan-Fläche nicht mehr
anzuwenden, da diese sich sachlich nur auf den planungsrechtlichen Außenbereich er-
streckt.

6.2.2.4 Wasserrecht

- 333 Überschwemmungs-, Hochwasser-, Wasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach *Wasserrecht*
dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt.

6.2.2.5 Bodenrecht

- 334 Die untere Bodenschutzbehörde hat für den Geltungsbereich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen registriert. *Altlasten/Altlastenverdachtsflächen*
- 335 Unmittelbar südlich des Plangebietes befand sich im Bereich der Bahnhofstraße 35 eine Tankstelle. Diese ist mit der Nummer 0224671249 im Altlastenkataster als Altlastverdachtsfläche registriert.
- Die Pflicht zur Anzeige von Altlasten und Altlastverdachtsflächen gegenüber der zuständigen Behörde ergibt sich für Eigentümer/-innen sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken aus § 31 Abs. 1 u. 2 BbgAbfBodG.

6.2.2.6 Denkmalrecht

- 336 Das Plangebiet betrifft ein durch § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschütztes Bodendenkmal. *Denkmalrecht*
- Baudenkmale sind nicht betroffen.

6.2.2.7 Sonstige

- 337 Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen oder Schutzziele, die das Plangebiet betreffen, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden. *Sonstige Ziele*

6.2.3 Umweltplanungen und –konzepte

- 338 Neben den gesetzlichen Regelungen sind umweltrelevante Planungen zu beachten, die das Plangebiet betreffende.

6.2.3.1 Landes- und Regionalplanung

- 339 Zu berücksichtigen sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). *Landesplanung*
- 340 Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen zum Freiraumverbund. *Freiraumverbund
Landesentwicklungsplan
Festlegungskarte*
- 341 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und der Regionalen Planungsgemeinschaft als zuständige Stellen liegen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vor. *Ziele*
- Für das Planvorhaben wurden dabei keine umweltrelevanten Ziele mitgeteilt:
- 342 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze der Landes- und Regionalplanung relevant. *Grundsätze*
- 343 » Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR
- 344 » (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
- Grundsatz 6.1 LEP HR

6.2.3.2 Sonstige Planungen

- 345 Das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2000) formuliert die übergeordneten naturräumlichen Ziele für den Raum. *Landschaftsprogramm*
- 346 Das Landschaftsprogramm Brandenburg sieht den „Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen“ als zentrales Entwicklungsziel (Karte 2) für das Plangebiet vor.
- Zentrale Inhalte des Landschaftsprogramms sind dabei:
- „Erhalt bzw. Regeneration grundwasserbeeinflusster Mineralböden der Niederungen; stand-ortangepasste Bodennutzung“ (Karte 3.2)
 - „Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend

durchlässigen Deckschichten“ (Karte 3.3)

- „Priorität Grundwasserschutz in Gebieten überdurchschnittlicher Neubildungshöhe ($> 150\text{mm/a}$)“ (Karte 3.3)
- „Trinkwasserschutzgebiet (rechtlich festgesetzt)“ (Karte 3.3)
- „Vermeidung bodennah emittierender Nutzungen in Kaltluftstaugebieten mit stark reduzierten Austauschverhältnissen“ (Karte 3.4)
- „Konzentration des Ausflughtourismus an Regionalbahnhalttestellen“ (Karte 3.6)

347 Neben dem Landschaftsprogramm werden die Ziele für den Schutz, die Sicherung und die Entwicklung von Natur und Landschaft für den Untersuchungsraum im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Oder-Spree (2021) räumlich konkretisiert

*Landschaftsrahmenplan
Oder-Spree*

348 Der LRP enthält für das Gemeindegebiet folgende Zielvorstellungen:

349 Gemäß Karte 1 „Entwicklungskonzept“ sind die charakteristischen Tier- und Pflanzenarten der bestehenden Siedlungsstruktur genauso zu erhalten wie das vorliegende Bodendenkmal. Gleichzeitig sind Stoffeinträge in das Grundwasser zu vermeiden.

Östlich angrenzend ist zudem ein Erhalt von multifunktionalen Grünflächen sicherzustellen. Dies bezieht sich auf die außerhalb liegende Kleingartenanlage.

350 In der Karte 6 „Landschaftsbild“ wird zudem auf überregionale Wander- und Radwanderwege verwiesen, die westlich auf der „Bahnhofstraße“ verlaufen.

Zudem sind Feldgehölze als Strukturelemente östlich des Geltungsbereichs vermerkt.

351 Gemäß den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplans für die Gemeinde gültigen Bestimmungen des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" vom 29.04.1997 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 20 vom 23.05.1997) sollen die Darstellungen des Landschaftsplans direkt in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Bei der Integration der Landschaftsplaninhalte in den Flächennutzungsplan sollen die Festsetzungen gemäß § 5 BauGB erfolgen.

Landschaftsplan

Die nicht übernommenen oder abweichend übernommenen Inhalte des Landschaftsplans sollen gem. des benannten Erlasses in der Begründung zum Flächennutzungsplan dargestellt und erläutert werden. Dies ist im FNP für die Gemeinde Briesen (Mark) erfolgt. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung lag der Landschaftsplan für das Amt Odervorland (Entwurf), Stand Januar 1998 vor.

352 Aufgrund der Aufnahme der Inhalte des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan sind die Darstellung im Zuge der Änderung der Darstellungen des FNP beachten. Siehe dazu Punkt 4 dieser Begründung.

353 Mit Beschluss durch den Amtsausschuss des Amtes Odervorland vom 27.05.2024 befindet sich gegenwärtig ein Landschaftsplan für das gesamte Amt Odervorland, dem auch die Gemeinde Briesen (Mark) zugehörig ist, in Neuaufstellung. Gegenwärtig erfolgt dazu die Grundlagenermittlung zur Erarbeitung des Vorentwurfes.

*Neuaufstellung
Landschaftsplan*

6.3 Umweltwirkungen

354 In einem ersten Schritt wird nachfolgend aus Umweltsicht die Ausgangslage beschrieben (Basisszenario). Danach werden in einem weiteren Punkt die Auswirkungen auf die jeweiligen Natur- und sonstigen Schutzgüter (Planungsszenario) dargelegt.

Vorbemerkung

6.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)

355 Zunächst wird die Ausgangslage für die nach dem Naturschutzrecht zu betrachtenden „Naturgüter“ beschrieben.

6.3.1.1 Schutzgüter

6.3.1.1.1 Schutzgut Boden/Fläche

356 Die Kriterien für die Bewertung des Bodens im Rahmen der Umweltprüfung sind die Nahturnähe sowie die Qualität seiner

Boden

- Lebensraum- und Ertragsfunktion,
- Speicher- und Pufferfunktion sowie
- Archivfunktion

mit ihren vorhandenen Beeinträchtigungen.

- 357 Die im Plangebiet anstehenden Böden setzen sich vorrangig aus Braunerde-Gleye zusammen. Verbreitete treten Gley-Braunerden auf. *Ausgangslage*
- Die Böden sind lokal durch einen hohen Grundwasserstand geprägt. Der Flurabstand liegt zwischen 1 m und 2 m. Gleichzeitig dient der Standort der Grundwasserneubildung und weist aufgrund dessen eine hohe Empfindlichkeit diesbezüglich auf.
- 358 Zusätzlich werden Teile des Geltungsbereichs durch ein eingetragenes Bodendenkmal überlagert. Betroffen davon sind die Flächen im Westteil des Geltungsbereichs, auf denen sich das (bisherige) Wohngrundstück im Geltungsbereich befindet.
- 359 Starke Vorbelastungen des Bodens liegen innerhalb des Geltungsbereichs durch umfangreiche Versiegelungen in Form des bestehenden Marktgebäudes, des großflächigen Parkplatzes und des Wohngebäudes im Südwesten vor. Auch die im Bestand vorhandenen „Grünflächen“ sind stark durch den Menschen und durch die bestehenden baulichen Anlagen geprägt. So sind lediglich Flächen vorhanden, die lediglich eine grüne Vorzone oder „Abstandsgrün“ bilden und dadurch trotz fehlender Überbauung ebenfalls stark vorbelastete sind. *Vorbelastungen*
- 360 Auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück ist zudem unter der Nummer 0224671249 eine Altlastenverdachtsfläche vermerkt. Auswirkungen auf den Geltungsbereich sind jedoch nicht zu erkennen.
- 361 Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“ zu verstehen. *Fläche*
- In diesem Sinn ist der Geltungsbereich als Ganzes als Bestandsfläche zu verstehen.
- 362 Sämtliche Flächen im Plangebiet stehen im Bestand in einer aktiven und intensiven Nutzung unterschiedlichster Art (Wohnen, Lebensmittelmarkt, Parkplatz). *Ausgangslage*
- Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine ungenutzten Flächen vor. *Vorbelastungen*
- 363 Einzelheiten siehe Flächenbilanz im Anhang.
- 364 Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht vorhanden. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist nicht erkennbar. *Bewertung*
- Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind von geringer Bedeutung für die Umwelt.
- ### 6.3.1.1.2 Schutzgut Wasser
- 365 Grund- und Oberflächengewässer sind Teil des Ökosystems und Grundlage für alle Organismen. Die Grundwasserneubildung ist ein Maß für die natürliche Regenerationsfähigkeit der Grundwasserressourcen. *Wasser*
- 366 Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser und der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser im Hochwasserfall zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit Abwasser.
- 367 Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. *Ausgangslage*
- Oberflächengewässer*
- 368 Im Plangebiet liegt ein geringer Grundwasserflurabstand von 1-2 m vor. Der Bereich dient darüber hinaus der Grundwasserneubildung und weist somit eine hohe Empfindlichkeit diesbezüglich auf. *Grundwasser*
- Ausgangslage*
- 369 Im Südosten des Geltungsbereichs ist ein Regenwasserrückhaltebecken vorhanden, welches den Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet steuert. Über dieses erfolgt eine Versickerung vor Ort.
- 370 Vorbelastungen für das Schutzgut Wasser ergeben sich vor allem durch die umfangreichen Versiegelungen im Geltungsbereich in Form des Marktgebäudes, dem großflächigen Parkplatz und dem Wohngebäude im Südwesten. *Vorbelastungen*
- 371 Zudem grenzt südlich an den Geltungsbereich ein Grundstück an, auf welchem eine Altlastenverdachtsfläche vermerkt ist, von der Gefahren für das Grundwasser ausgehen können.
- 372 Auf Grund der vorhandenen und auch in Zukunft zu erwartenden Grundwasser-Flurabstände ist von einer durchschnittlichen Bedeutung des Schutzgutes für die Umwelt auszugehen. *Bewertung*
- ### 6.3.1.1.3 Schutzgut Klima / Luft
- 373 Saubere Luft ist eine Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Entsprechend besteht das lufthygienische Ziel in der Reduzierung der Emissionen. *Klima/Luft*

Das Klima beeinflusst langfristig die Umwelt. Das klimapolitische Ziel der Planung besteht darin, die negativen Einflüsse der menschlichen Tätigkeit auf das Klima nachhaltig zu reduzieren.

- 374 Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen. *Ausgangslage
Klima*
- Dieses Klima ist durch eine Jahresmitteltemperatur von ca. 9°C und einen mittleren Niederschlagswert zwischen ca. 550–600 mm gekennzeichnet. Die dominante Windrichtung im Jahresmittel ist Südwesten und Westen, ein Nebenmaximum kann bei östlichen Winden auftreten.
- 375 Durch die Lage des Vorhabenstandortes innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets des Ortsteils Briesen (Mark) ohne angrenzende, größere Freiflächen oder Waldgebiete, die als Kaltluftschneisen dienen könnten, besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für das Schutzgut Luft. *Ausgangslage
Luft*
- 376 Es bestehen jedoch Belastungen dieses durch Lärm- und Feinstaubemissionen im Zusammenhang mit der bestehenden Marktnutzung. Diese gehen insbesondere durch den (Liefer-) Verkehr aus. *Vorbelastungen*
- Zusätzliche Immissionen entspringen dem Verkehrsgeschehen auf der westlich angrenzenden Ortsdurchfahrt.
- 377 Die bestehenden Bedingungen für das Schutzgut sind für die Umwelt von durchschnittlich Bedeutung. *Bewertung*

6.3.1.1.4 Schutzgut Lebensraum und Pflanzen / Tiere

- 378 Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus. Durch Änderungen in der Flächennutzung ist die Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten und damit die Vielfalt der genetischen Informationen gefährdet. *Vorbemerkungen*
- Ziele der Umweltprüfung sind der Erhalt der Vielfalt, der Schutz gefährdeter Arten, die Sicherung von Lebensräumen und der Erhalt der Vernetzung von Lebensräumen untereinander.
- Daraus abgeleitet sind die Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion des Gebietes sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.
- 379 Die umfangreichen Überbauungen und Flächenversiegelungen im Plangebiet schränken die Vielfalt an Lebensräumen und Biotopen stark ein. Weite Teile der Flächen im Geltungsbereich können als Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. *Ausgangslage
Biotoptypen/
Lebensraum*
- Die im Bestand vorhandenen Freiflächen stellen sich als Abstandsrün entlang der Ortsdurchfahrt im Westen und im Bereich der Lieferzufahrt sowie als Gartenland im rückwärtigen Bereich des Wohngrundstücks dar. Diese Flächen sind jedoch stark durch den Menschen geprägt und weisen eine sehr geringe Wertigkeit und Vielfalt auf.
- Innerhalb des Geltungsbereichs bieten einzig die Flächen des Regenwasserrückhaltebeckens eine gewisse Wertigkeit durch einen weitgehend ungestörten Gehölzbewuchs, der jedoch keine hohe Vielfalt aufweist. Auch das, zumindest temporär vorhandene Niederschlagswasser kann die Wertigkeit des Biotops an dieser Stelle positiv beeinflussen.
- Hochwertige Gehölze grenzen im Norden und Südwesten an den Geltungsbereich in Form der Straßenbäume an der „Bahnhofstraße“. Diese liegen jedoch außerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs.
- 380 Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. *Schutzstatus*
- 381 Geschützte Pflanzenarten kommen im Geltungsbereich nicht vor. *Ausgangslage
Pflanzen*
- Flächige Strukturen bestehen nur in Form der oben benannten Graslandflächen, die als Abstandsrün oder als Gartenland auf dem Wohngrundstück genutzt werden. Sämtliche dieser Flächen sind sehr stark durch den Menschen geprägt.
- Hinzu kommen im Geltungsbereich zwei Nadelgehölze auf dem Wohngrundstück im Südwesten und weitere Nadelgehölze im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens im Südosten.
- Die großen Gehölze entlang der „Bahnhofstraße“ westlich und nördlich haben ihren Standort außerhalb des Geltungsbereichs. Diese überstreichen lediglich mit ihren Baumkronen das unmittelbare Plangebiet.

- 382 Zu erwarten sind im Plangebiet sämtliche Allerwelts- bzw. siedungsangepasste Arten und durch die Lage innerhalb der Siedlung auch Haustierarten. *Ausgangslage Tiere*
- Das Vorkommen von (besonders) schützenswerten Arten ist nicht zu erwarten. Ausnahmen bestehen hier im Falle von Fledermäusen und bei gebäude- bzw. höhlenbrütenden Vogelarten. Diese können sowohl im Bereich der angrenzenden Gehölze als auch im Bereich der bestehenden baulichen Anlagen vorkommen.
- Amphibien und Reptilien kommen aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Geltungsbereich nicht vor. Gleiches gilt mit Blick auf fehlende, nutzbare Freiflächen auch für bodenbrütende Vogelarten.
- Am westlichen Rand des Geltungsbereichs, an der Lieferzufahrt zum Lebensmittelmarkt, ist ein Storchhorst vorhanden, welcher im Zuge der früheren Baugenehmigung für den Markt errichtet worden ist. Ein aktiver Ansitz eines Vogels/Brutpaares ist gegenwärtig nicht bekannt bzw. nachgewiesen worden.
- 383 Unter dem Begriff „Biologische Vielfalt“ werden der Reichtum an unterschiedlichen Tier- und Pflanzenarten einschließlich deren innerartlicher Variation sowie die Verschiedenheit an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen verstanden. Im vorliegenden Fall werden die Biotoptypen als Indikator für bestimmte ökologische Bedingungen mit einheitlichen abiotischen und biotischen Merkmalen sowie anthropogenen Nutzungsformen erfasst. *Biologische Vielfalt*
- Zur Gewährleistung der biologischen Vielfalt kommt dem Schutz gefährdeter Arten, der Sicherung sowie dem Erhalt und der Entwicklung der Vernetzung von Lebensräumen (Biotopverbund) der natürlichen/naturnahen Ökosysteme bzw. der Kulturlandschaft besondere Bedeutung zu.
- 384 Gemessen an den im Umfeld vorhandenen Strukturen weist der Bereich eine vergleichbare bis geringere Vielfalt an Lebensräumen und damit an Arten auf. Besonderheiten sind nicht erkennbar.
- 385 Vorbelastungen für die vorgefundenen Lebensraumstrukturen, Pflanzenarten und Tiere bestehen in erster Linie durch die Anwesenheit des Menschen; dies zum einen durch die Wohnnutzung im Südwesten, zum anderen aber vor allem durch den Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt. Darunter fallen auch die Lieferverkehre. Die Belastungen äußern sich dabei vorrangig durch schiere Flächenversiegelungen und durch Emissionen in Form von Lärm und Feinstaub. *Vorbelastungen*
- 386 Die bestehenden Bedingungen für das Schutzgut sind für die Umwelt von durchschnittlich Bedeutung. *Bewertung*
- ### 6.3.1.1.5 Schutzgut Landschaft
- 387 Die Landschaft ist das Ergebnis der Überlagerung aus den naturräumlichen Bedingungen und der historischen sowie aktuellen Nutzung durch den Menschen. *Vorbemerkungen*
- Die Landschaft stellt die Grundlage für das Landschaftserleben (Landschaftsbild) und die landschaftsbezogene Erholung dar.
- 388 Aufgrund der Lage des Plangebiets inmitten des bestehenden Siedlungsgefüges des Ortsteils ist die Bedeutung dieses für das Landschaftsbild sehr gering. Die Vorhabenfläche wird rundherum von weiteren Wohngrundstücken und im Osten durch eine Kleingartenanlage umgeben. Diese sind zudem selbst in Richtung der freien Landschaft durch Gehölze eingegrünt. *Ausgangslage*
- Im vorliegenden Fall ist in Bezug auf das Schutzgut eher auf das Ortsbild einzugehen. Dieses ist durch die Siedlungsstrukturen und damit einer Vielzahl an baulichen Anlagen geprägt.
- Insbesondere die Ortsdurchfahrt wird durch die Bebauung entlang dieser und die Straße begleitenden Baumreihen definiert. Letztere sind entlang der „Bahnhofstraße“ sowohl westlich als auch nördlich des Geltungsbereichs vorhanden.
- Nördlich des Geltungsbereichs bildet der Abschnitt der „Bahnhofstraße“ zudem Ansätze eines Bahnhofsvorplatzes für den lokalen Bahnhofpunkt.
- 389 Wie beschrieben wird das Landschaftsbild stark durch die bestehenden Siedlungsstrukturen eingeschränkt. Hier wirken sich die baulichen Anlagen der angrenzenden Wohngrundstücke, aber auch der bestehende, großflächige Gebäudekomplex des Lebensmittelmarktes selbst störend aus. *Vorbelastungen*
- 390 Die bestehenden Bedingungen für das Schutzgut sind für die Umwelt von geringer Bedeutung. *Bewertung*

6.3.1.1.6 Wirkungsgefüge

- 391 Das Wirkungsgefüge beschreibt die Einflüsse, welche die bislang beschriebenen Schutzgüter aufeinander haben. Da diese Beziehungen bereits bei einer reinen Zustandsbeschreibung außerordentlich komplex sind, wird nachfolgend ggf. nur auf Besonderheiten im Wirkungsgefüge eingegangen. Auf die wesentlichen Funktionen jedes Schutzguts im Wirkungsgefüge ist bereits bei der jeweiligen Beschreibung eingegangen worden. *Vorbemerkungen*
- 392 Nennenswerte Ausprägungen im Wirkungsgefüge sind nicht zu erkennen. *Bewertung*

6.3.1.2 Sonstige Schutzgüter

Schutzgut Mensch/Gesundheit/Bevölkerung insgesamt

- 393 Wichtige Funktionen für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind die Wohn- und die Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion als Elemente der Daseinsgrundfunktionen. *Vorbemerkung*
- Zusätzlich sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung von Bedeutung.
- 394 Für den Menschen ist das Plangebiet vor allem als Wohngrundstück im südwestlichen Bereich und als Arbeitsstelle im Zuge des bestehenden Marktes von Bedeutung. *Ausgangslage*
- An den Geltungsbereich grenzen darüber hinaus weitere Wohngrundstücke an. Zwischen dem Parkplatz und dem südlich unmittelbar angrenzenden Grundstück ist dabei bereits im Bestand eine Lärmschutzwand vorhanden. Östlich des Plangebiets grenzt eine Kleingartenanlage an.
- 395 Eine besondere Erholungsnutzung liegt nicht vor. Lediglich die Freiflächen des Wohngrundstücks werden von der Bevölkerung zur Erholung genutzt. Diese grenzen jedoch unmittelbar an den Parkplatz des Marktes an, ohne dass eine Trennung durch Gehölze oder bauliche Anlagen vorliegt.
- Den selben Wert für die Erholung haben auch die südlich angrenzenden Wohngrundstücke, die jedoch durch eine Lärmschutzwand vom Parkplatz getrennt sind.
- Einen besonderen Wert für die Erholung dagegen weist die Kleingartenanlage östlich des Geltungsbereichs auf. Hier liegt der Nutzungsschwerpunkt auf der Erholung der Nutzenden.
- 396 Von den im Geltungsbereich bestehenden Nutzungen geht zudem ein direkter und hochwertiger Nutzen für die Bevölkerung im Allgemeinen aus. So besteht mit dem Wohnhaus im Südwesten Wohnraum und mit dem Bestands-Edeka-Markt der Schwerpunkt der Nahversorgung im Gemeindegebiet.
- 397 Starke Vorbelastungen für das Schutzgut ergeben sich durch die im Bestand schon intensive Nutzung im Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt. Hier wirkt sich vor allem der Quell- und Zielverkehr als auch der Lieferverkehr negativ aus und hierbei insbesondere die unmittelbare Nähe zu den der Erholung dienenden Flächen. *Vorbelastungen*
- Auch die westlich verlaufende Ortsdurchfahrt im Verlauf der „Bahnhofstraße“ erzeugt Lärmimmissionen, die zu beachten sind.
- 398 Da das Plangebiet teilweise dem Wohnen dient, damit ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen besteht und auch durch den Lebensmittelmarkt die zusätzliche Anwesenheit von einer Vielzahl an Menschen vorliegt, ist das Schutzgut von durchschnittlicher bis hoher Bedeutung für die Umwelt. *Bewertung*

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- 399 Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert. *Vorbemerkungen*
- Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind.
- Das Schutzziel in Bezug auf Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart. Wertvolle Stadt- und Ortsbilder, Ensembles sowie geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmale einschließlich deren Umgebung sind zu schützen.
- 400 Eine Teilfläche des Geltungsbereichs überlagert ein eingetragenes Bodendenkmal. *Ausgangslage*
- Bau- und sonstige Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. *Kulturgüter*
- 401 Als zu beachtende Sachgüter sind die bestehenden baulichen Anlagen zu betrachten. *Sachgüter*
- Darunter zählt neben dem bisherigen Marktgebäude und seinen Nebenanlagen auch das

auf dem Wohngrundstück an der „Bahnhofstraße“ gelegene Wohnhaus samt Nebenanlagen.

402 Für das Schutzgut ist der Standort von mittlerer Bedeutung.

Bewertung

Schutzgut Wechselwirkungen

403 Der Begriff „Wechselwirkungen“ umfasst in der Umwelt ablaufende Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Umweltzustandes.

Vorbemerkungen

Wechselwirkungen können sich in Folgewirkungen zeigen, wenn die Umweltauswirkungen auf einen Umweltbelang auch Auswirkungen auf einen anderen Umweltbelang zur Folge haben oder wenn Umweltwirkungen sich gegenseitig verstärken.

404 Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Die Regulation erfolgt über innere Mechanismen (Rückkopplungen) und äußere Faktoren. Es können durchaus komplizierte Wirkungsketten und -netze entstehen. Diese lassen sich in energetische, stoffliche und Informationsprozesse einteilen.

In der Bauleitplanung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die Wirkungen aus Verlagerungseffekten (Problemverschiebung), Kumulationseffekten, synergistischen Effekten sowie komplexen Zusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.

405 Im vorliegenden Fall sind spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, im Plangebiet nicht erkennbar.

Ausgangslage

406 Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind im vorliegenden Fall deshalb nur von geringer Bedeutung für die Umwelt.

Bewertung

6.3.1.3 Bewertung des Umweltzustands

407 Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall von einer Funktionsausprägungen der Schutzgüter von **durchschnittlicher Bedeutung** gesprochen werden.

6.3.2 Prognose bei Nicht-Durchführung

408 Bei einem Verzicht auf die Realisierung von Vorhaben würde mindestens mittelfristig voraussichtlich keine Nutzungsänderung erfolgen. Die in der Bestandserfassung dargestellte Situation würde weitgehend erhalten bleiben.

Der bestehende Nahversorger würde, so lange das Marktkonzept in dem Gebäude umsetzbar ist, fortgenutzt werden. Gleiches gilt für den Parkplatz und das Wohngebäude an der Bahnhofstraße.

409 Zur Erfüllung der grundlegenden Ziele zur Umsetzung eines zeitgemäßen Nutzungskonzepts für den Nahversorger wäre alternativ ein kompletter Neubau an einem anderen Standort im Ortsteil notwendig. Die Folge wäre entweder der vollständige Abriss baulicher Anlagen auf einer Konversionsfläche in Briesen oder aber die Erschließung eines bisher gänzlich ungenutzten Grundstücks.

In beiden Fällen geht damit ein im Vergleich zur vorliegenden Planung entstehender Mehrbedarf an Rohstoffen (Stichwort graue Energie) und zum Teil eine umfangreiche Neuinanspruchnahme bisher ungestörter Flächen einher.

6.3.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

410 Der Gesetzgeber gibt der Vermeidung (bzw. Minderung) von Eingriffen den Vorrang vor einem Ausgleich.

*Vorbemerkungen
Minderung und
Vermeidung*

411 Die Realisierung einer Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen d. h. durch das Vermeidungsgebot allerdings nicht generell in Frage gestellt.

Es geht vielmehr darum, im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen, ob zumutbare Alternativen gegeben sind, um den mit dem Eingriff verfolgten Zweck (d. h. das Planungsziel) am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen sind.

412 Zur Vermeidung und zur Minderung bzw. zur Verringerung von Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft können folgende Maßnahmen vorgesehen:

*Schutzgüter
Boden, Natur und
Landschaft*

- Erhalt eines Teils des Gehölz- und Baumbestandes bzw. ersetzende Pflanzungen
- Begrenzung der Versiegelung
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort

- 413 Der Erhalt des Großteils der bestehenden Gehölzstrukturen trägt zum Erhalt des bestehenden Lebensraumes bei. Dies betrifft sowohl die Gehölze im Bereich des Rückhaltebeckens für das Niederschlagswasser als auch die Bäume entlang der Bahnhofstraße. Zudem kann so die „Eingrünung“ des Standortes beibehalten werden. Diese wird nochmals verstärkt durch geplante Anpflanzungen im Bereich des Parkplatzes. *Gehölzschutz*
- 414 Durch die Begrenzung der maximalen Versiegelung auf das für die Umsetzung der Planungen nötige Maß werden Eingriffe in Lebensräume reduziert und die Versickerungsmöglichkeiten auf einem Teil der Flächen gesichert/ermöglicht. *Begrenzung der Versiegelung*
- 415 Das Versickern vor Ort führt im Vergleich zu einer Ableitung zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die zulässige Bebauung können nahezu vollständig ausgeschlossen werden. *Versickerung*
- 416 Das Erfordernis für Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Schutzgüter
– Lebensraum,
– Boden,
– Wasser und
– Landschaft
reduziert sich entsprechend. *Fazit*
- 417 Da durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans noch keine unmittelbaren Eingriffe vorbereitet oder zugelassen werden, ist die genaue Festlegung von Maßnahmen an dieser Stelle nicht nötig und mit Blick auf die Flexibilität nicht zielführend. *Hinweis auf nachfolgende Ebene/ Bebauungsplan*
Die notwendigen Maßnahmen werden auf der nachfolgenden Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ermittelt und festgesetzt. *Abschichtung*

6.3.4 Prognose bei Durchführung

- 418 Die Umweltprüfung ist auf die Umweltbelange zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann. *Vorbemerkung*
- 419 Die nachfolgend prognostizierten Wirkfaktoren beschreiben umweltrelevante Auswirkungen, die sich potenziell aus der Umsetzung des Planes ergeben können. Sie werden unterteilt in bau-, anlagen- und betriebsbedingt.
- 420 Dabei steht baubedingt für die Faktoren, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten auftreten können. Als anlagenbedingt werden die Faktoren beschrieben, die dauerhaft durch das Vorhandensein der baulichen Anlagen möglich sind. Als betriebsbedingt sind solche Faktoren zu verstehen, die aus der konkreten Nutzung (i. d. R. durch den Menschen) resultieren können.
- 421 – Beseitigung von Vegetation und Oberboden
– Teilbefestigung von Böden (Zufahrtswege, Baustraßen, Lagerflächen etc.)
– Bodenverdichtung (Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge)
– Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen (Baustellenverkehr und -arbeiten)
– Bodenumlagerung und -durchmischung
– Wasserhaltung/Grundwasserabsenkung während der Erdarbeiten *Baubedingt*
- 422 – Inanspruchnahme potentieller Lebensräume von Pflanzen und Tieren
– Veränderte Niederschlagsentwässerung und -versickerung
– Veränderung des Ortsbildes *Anlagenbedingt*
- 423 – Anfall siedlungstypischer/gewerblicher/industrieller Abfälle
– Erhöhte Frequenz von Störungen
– Relativ intensiver Einsatz von Lichtquellen *Betriebsbedingt*

6.3.4.1 Schutzobjekte und -gebiete

- 424 Nationalen Schutzgebieten und Natura 2000 Schutzgebieten sind von den Planungen nicht betroffen. *Natura 2000 / nationale Schutzgebiete*
- 425 Wald oder Gehölze, die unter die örtliche Gehölzschutzsatzung fallen, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. *Wald / Gehölzschutz*
- 426 Auswirkungen auf geschützte Biotope oder sonstige Schutzobjekte durch die Planungen sind nicht zu erkennen. *Schutzobjekte*
- 427 Bei dem im Westen des Plangebiets bestehenden Storchenhorst kann zum Zeitpunkt der Planaufstellung kein Ansitz / Brut durch einen Weißstorch nachgewiesen werden. Auch für die letzte Brutperiode ist kein Ansitz bekannt. *geschützte sonstige Arten*

- 428 Unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes bei Arbeiten im Bereich von Bodendenkmalen und beim Auffinden von Funden bestehen keine Konflikte zwischen den Planungen und dem Denkmalschutz. *Denkmalschutz*
- 429 Geschützte Bodenarten sind im Plangebiet und im Umfeld nicht vorzufinden. *Boden*
- 430 Gegenseitige Auswirkungen auf die südlich des Geltungsbereichs liegenden Altlastenverdachtsfläche bzw. von dieser auf die vorliegenden Planungen sind nicht anzunehmen.
- 431 Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen, die das Plangebiet berühren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden. *sonstiges*

6.3.4.2 Schutzgüter

- 432 Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind 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. *Begriff Eingriff*
- 433 Bei der Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen finden die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, die schon im Konzept des Planes festgelegt sind Beachtung, da sie die möglichen Beeinträchtigungen reduzieren.
- 434 Nachfolgend wird darauf eingegangen, inwieweit die eingangs ermittelten, betroffenen Schutzgüter von der Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden. *nur betroffene Schutzgüter*
- 435 Im Rahmen der UP werden die „erheblichen Auswirkungen“ ermittelt. Nur solche müssen in der Planung berücksichtigt werden. Die UP ist also auf die Schutzgüter zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann. *Erheblichkeit*
- 436 Da durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans noch keine unmittelbaren Eingriffe vorbereitet oder zugelassen werden, ist die genaue Festlegung von Maßnahmen an dieser Stelle nicht nötig und mit Blick auf die Flexibilität nicht zielführend. *Hinweis auf nachfolgende Ebene/ Bebauungsplan*
- Die notwendigen Maßnahmen werden auf der nachfolgenden Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ermittelt und festgesetzt. *Abschichtung*

6.3.4.2.1 Schutzgut Boden / Fläche

- 437 Mit der Umsetzung der Planungen geht eine zusätzliche Versiegelung von Flächen einher. Da im selben Zuge jedoch auch bauliche Anlagen zurückgebaut werden und die Erweiterung des Marktgebäudes auf der bereits durch den Parkplatz versiegelten Fläche umgesetzt werden soll, ist die zusätzliche Versiegelung in der Gesamtbilanzierung nur sehr gering. *Auswirkungen*
- Damit verbunden ist jedoch trotzdem der Verlust an versickerungsfähigen Flächen (vormalige Gartenflächen des Wohngrundstücks). Zu beachten ist, dass sich die neu zusätzlich versiegelten Flächen auf bisher zwar nicht versiegelten, aber doch schon stark überprägten Flächen mit geringer Naturnähe erstrecken. Es handelt sich nicht um eine komplette Neuinanspruchnahme von Flächen.
- Ein anderweitiger Eingriff in das Schutzgut ist nicht zu erkennen. Durch die hohe Nutzungsintensität bleibt der Flächeneingriff bzw. -entzug unverändert.
- Zudem werden durch die getroffenen Festsetzungen die Versiegelungen auf das lediglich erforderliche Maß begrenzt. Dies die für die Umsetzung des Vorhabens unnötigen Eingriffe.
- 438 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen somit Beeinträchtigungen, die die Erbschwellen im Sinne des Baugesetzbuchs bzw. der Eingriffsbewältigung überschreiten. *Eingriff erheblich*

6.3.4.2.2 Schutzgut Wasser

- 439 Oberflächengewässer sind von den Planungen nicht betroffen. *Auswirkungen*
- 440 Durch die zusätzliche Versiegelung, die durch das Vorhaben vorbereitet werden, wird die Grundwasseranreicherung (zusätzlich) erschwert, da auf diesen Flächen keine Niederschlagsversickerung möglich ist. Jedoch finden im Vergleich zur Bestandssituation nur sehr geringe zusätzliche Versiegelungen statt.
- Das anfallende Niederschlagswasser wird auch zukünftig vor Ort versickert. Dies wird über die getroffenen Festsetzungen gesichert. Dafür werden die bestehenden Versickerungs- und Rückhalteanlagen genutzt.
- 441 Auch hier wirken sich die getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Grundfläche mildernd aus. Zusätzlich vermindert die Festsetzung zur Versickerungspflicht den Eingriff in das Schutzgut.

- 442 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*
443 Beeinträchtigungen können vermieden bzw. gemindert werden.
Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.3.4.2.3 Schutzgut Klima/Luft

- 444 Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft treten durch die Planungen keine Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ein. Allenfalls tritt durch die Zunahme an versiegelten Flächen eine leichte Erhöhung der kleinräumlich spürbaren Temperatur ein. Dies wird sich jedoch deutlich unter der Erheblichkeit bewegen. *Auswirkungen
Klima*
445 Da im Zuge der Planungen keine Ausweitung des Angebots des Lebensmittelmarktes, sondern lediglich eine Erweiterung des Gebäudes und einer internen Umstrukturierung vorgesehen ist, wird es keinen zusätzlichen (Liefer-)Verkehr gegenüber dem Bestand geben. Somit verbleiben auch die vom Verkehr ausgehenden Emissionen auf dem aktuellen Stand. *Auswirkungen
Luft*
446 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*
447 Beeinträchtigungen können vermieden bzw. gemindert werden.
Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.3.4.2.4 Schutzgut Lebensraum und Pflanzen / Tiere

- 448 Bei Umsetzung der Planungen werden die bestehenden Biotop- und Lebensraumstrukturen im geringen Umfang verändert. Die festgestellten, unterschiedlichen Lebensraumarten bleiben innerhalb des Geltungsbereichs jedoch alle auch weiterhin erhalten, jedoch wird deren Anteil an der Gesamtfläche verändert. Hier entfallen vorrangig Graslandflächen im Bereich des Wohngrundstücks, die im Bestand bereits einen geringen Wert aufweisen. *Auswirkungen*
449 Auch ein Großteil der baulichen Anlagen, die als Lebensräume erfasst worden sind, bleibt erhalten. Hier entfallen jedoch sämtliche hochbaulichen Anlagen im Zusammenhang mit dem Wohngrundstück im Südwesten des Geltungsbereichs.
450 Mit Ausnahme der Einzelgehölze auf dem Wohngrundstück können alle Gehölze im Geltungsbereich erhalten werden, wodurch auch die damit verbundenen Lebensräume gesichert werden.
Bei den Gehölzen, die auf dem bisherigen Wohngrundstück aufgrund der Planungen entfallen handelt es sich um minderwertige Nadelgehölze, die zudem auch bei Anwendbarkeit der Baumschutzsatzung des Landkreises nicht unter Schutz dieser Verordnung stehen würden.
Im Fall der entlang der „Bahnhofstraße“ stehenden, prägenden Bäume kann jedoch nur ein Beitrag zum Erhalt dieser geleistet werden, da der Standort außerhalb des Geltungsbereichs liegt.
451 Der oben beschriebene weitgehende Erhalt der Lebensraumstrukturen im Plangebiet führt dazu, dass auch bei den vorgefundenen Tier- und Pflanzenarten nur geringe Veränderungen durch die Planungen eintreten.
Gebäude- und höhlenbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse finden im Bereich der weiterhin bestehenden und der zusätzlich zu errichtenden baulichen Anlagen auch weiterhin Brutstandorte.
Der festgestellte Storchhorst im Osten des Plangebiets bleibt unangetastet. Der Großteil der baulichen Eingriffe im Zuge der Umsetzung der Planungen findet auf der abgewandten Seite des Gebäudes statt.
Allerwelts- und siedlungsangepasste Arten kommen auch weiterhin im Plangebiet vor.
452 Die bereits im Bestand geringe biologische Vielfalt wird durch die Planungen nicht weiter negativ beeinflusst. Es bleibt auch nach Umsetzung der Planungen bei einer vergleichbaren Vielfalt.
453 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

6.3.4.2.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

- 454 Hinsichtlich des Landschaftsbildes treten keine Veränderungen ein, da bereits in der Bestandsbeschreibung festgehalten wurde, dass das Plangebiet keine Bedeutung für das Landschafts- sondern vielmehr für das Ortsbild aufweist. Dies liegt vor allem in der integrierten Lage des Standortes im Ortsteil begründet. *Auswirkungen*
Das vorherrschende Ortsbild wird vor allem dadurch verändert, dass der Rückbau des Wohngebäudes erfolgt, da sich dies auf das Bild der Ortsdurchfahrt auswirken wird. Bei

Erhalt der prägenden Bäume entlang der westlich und nördlich verlaufenden „Bahnhofstraße“ bleibt das grundsätzliche Ortsbild jedoch weitgehend bestehen. Dies kann jedoch durch die Planungen lediglich nur begünstigt werden, da die Standorte außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

455 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

6.3.4.2.6 Schutzgut Wirkungsgefüge

456 Schon im Bestand sind keine nennenswerten Ausprägungen im Wirkungsgefüge zu erkennen. Dies verändert sich auch bei Umsetzung der Planungen nicht. *Auswirkungen*

457 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

6.3.4.3 Sonstige Schutzgüter

Schutzgut Mensch/Gesundheit/Bevölkerung insgesamt

458 Hinsichtlich durch das Vorhaben bzw. dessen Umsetzung auftretender Emissionen, die sich auf das Schutzgut auswirken, treten keine maßgeblichen Veränderungen gegenüber dem Bestand ein. Es werden keine anderweitigen oder zusätzlichen Nutzungen zugelassen, als bereits heute vorliegen. Da das Angebot innerhalb des Lebensmittelmarktes ebenfalls nicht ausgeweitet werden soll, wird es zudem keine Zunahme beim Quell- und Zielverkehr sowie beim Lieferverkehr geben. *Auswirkungen*

459 Damit bleibt auch die Funktion und Bedeutung des Standortes für die Versorgung der Bevölkerung im Allgemeinen im Bereich der Nahversorgung erhalten.

460 Jedoch ist der Wegfall von Wohnraum in dieser zentralen Lage des Ortsteils gleichzeitig negativ für das Schutzgut anzusehen. Es handelt sich dabei jedoch nur um maximal drei Wohneinheiten. Diese Anzahl im Vergleich zur Gesamtzahl der Wohneinheiten im Ortsteil äußerst gering.

461 Bezüglich trotz gleichbleibender Randbedingungen notwendige Lärmschutzmaßnahmen ist eine Schallimmissionsprognose erarbeitet worden.

Gemäß dieser sind keine Lärmschutzmaßnahmen im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens notwendig, um einen ausreichenden Immissionsschutz sicherstellen zu können. An allen relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets werden die gebiets-typischen Grenzwerte eingehalten bzw. teils deutlich unterschritten. Dabei berücksichtigt werden auch die im Bestand von anderen Quellen aus dem Umfeld des Geltungsbereichs einwirkenden Lärmemissionen.

462 Die bestehende Schallschutzwand entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Parkplatzes ist zukünftig nicht (mehr) notwendig. Es wird daher keine Forderung zum Erhalt dieser oder Errichtung einer anderweitiger Schallschutzwand in den Bebauungsplan aufgenommen. Von freiwilligen, zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen sieht die Gemeinde an dieser Stelle ab.

463 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

464 Das eingetragene Bodendenkmal, welches durch den Geltungsbereich berührt wird, wird aller Voraussicht nach nur gering betroffen sein. In diesem Bereich des Plangebiets sind lediglich Rückbaumaßnahmen für das Wohnhaus und die Errichtung neuer Parkplatzflächen vorgesehen. Tiefbauliche Arbeiten im Zuge der Errichtung neuer Gebäudeteile für den Lebensmittelmarkt finden lediglich im Osten des Geltungsbereichs statt, der außerhalb des eingetragenen Bodendenkmals liegt. *Auswirkungen*

465 Das bestehende Gebäude des Lebensmittelmarktes als Sachgut wird bei Umsetzung des Planungskonzeptes auch weiterhin erhalten. Durch den Anbau wird dieser insgesamt aufgewertet und zukunftsfähig gemacht.

Das im Südwesten des Geltungsbereichs liegende Wohnhaus wird vollständig abgebrochen. Das Grundstück wird dem Marktgrundstück zugeordnet.

466 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

Schutzgut Wechselwirkungen

467 Auf das bestehende Gefüge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind keine hervorzuhebenden Auswirkungen erkennbar. *Auswirkungen*

468 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

6.3.5 Ausgleichsmaßnahmen

- 469 Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Instrument des Ausgleichs das Ziel der Wiedergutmachung im Rahmen des vom Menschen Machbaren. Ein Ausgleich im naturwissenschaftlich-technischem Sinne ist aufgrund des Plananliegens nur selten möglich. *Vorbemerkungen
Ausgleich*
- 470 Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausschließen.
- 471 Mit der Planumsetzung kommt es nach gegenwärtigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit großer Wahrscheinlichkeit zu erheblichen Beeinträchtigungen für folgende Schutzgüter:
- Boden
- 472 Für die Schutzgüter
- Wasser,
 - Klima / Luft,
 - Lebensraum und Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt,
 - Landschaft / Landschaftsbild,
 - Wirkungsgefüge,
 - Mensch / Gesundheit / Bevölkerung allgemein,
 - Kultur- und Sonstige Sachgüter.
- werden, spätestens nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.
- 473 Da durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans noch keine unmittelbaren Eingriffe vorbereitet oder zugelassen werden, ist die genaue Festlegung von Maßnahmen an dieser Stelle nicht nötig und mit Blick auf die Flexibilität nicht zielführend. *Hinweis auf
nachfolgende Ebene/
Bebauungsplan
Abschichtung*
- Die notwendigen Maßnahmen werden auf der nachfolgenden Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ermittelt und festgesetzt.
- 474 Mögliche Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden sind:
- Gehölzpflanzungen,
 - Entsiegelungen,
 - Extensivierungen.
- 475 Ein Teil dieser Maßnahmen kann auf der nachfolgenden Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans durch Festsetzung innerhalb des Plangebiets gefordert und planungsrechtlich gesichert werden.
- Alternativ können die erforderlichen Maßnahmen im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zwischen Vorhabenträger und Gemeinde gesichert werden und außerhalb des Plangebiets an anderer Stelle des Gemeindegebiets umgesetzt werden.
- 476 Der Plangeber kann folglich davon ausgehen, dass die bestehenden Ausgleichsdefizite mit den entsprechenden Maßnahmen ausgeglichen werden können. *Fazit*

6.3.6 Artenschutzrechtliche Betrachtung

- 477 Die Vorschriften des BNatSchG enthalten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote, die bestimmte Tathandlungen untersagen. Als Verbotstatbestände gelten:
- Tötungen oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
 - Störungen von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) und
 - Verlust des Lebensraumes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 BNatSchG).
- 478 In einem ersten Schritt wird geprüft, welche Arten für das konkrete Vorhaben relevant sein können und welche auszuschließen sind. Dazu wird das potenzielle Arteninventar im Wirkungsraum des Vorhabens unter Beachtung der bestehenden Lebensraumtypen ermittelt. *Vorbemerkungen*
- 479 Die Lebensraumtypen sind in der Bestandsaufnahme der Schutzgüter bereits abgehandelt.
- 480 Für das Verfahren ist zusätzlich ein Artenschutzfachbeitrag unter Heranziehen einer Potenzialanalyse erarbeitet worden. *Artenschutzfachbeitrag
erstellt*
- 481 Folgende Arten(gruppen) sind für das Vorhaben als potenzielle relevant eingestuft worden: *Relevante
Arten(gruppen)*
- Flora (hier: Farn und Blütenpflanzen),

- Säugetiere (hier: Fledermäuse),
- (Brut-) Vögel.

482 Für folgende Arten(gruppen) kann eine Betroffenheit durch die Planungen dagegen aufgrund der vorgenommenen Potenzialanalyse ausgeschlossen werden, da die entsprechenden Habitate oder erforderlichen Habitatausprägungen fehlen: *Nicht relevante Arten(gruppen)*

- Weitere Arten der Flora,
- Amphibien,
- Reptilien,
- Säugetiere (außer Fledermäuse),
- Fische,
- Weichtiere,
- Insekten.

6.3.6.1 Konfliktermittlung und Prognose zum Artenschutz

483 Nachfolgend wird für die als potenzielle relevant eingestuften Arten(gruppen) die genaue Betroffenheit bestimmt. Grundlage ist eine im zweiten Schritt ergänzende Begehung und Kontrolle des Plangebiets nach der ersten Potenzialabschätzung. *Betroffenheit*

Aufgrund der festgestellten genauen Betroffenheit werden daran anschließend die erforderlichen Maßnahmen entwickelt.

484 Europarechtlich geschützte Vegetationsbestände kommen im Geltungsbereich nicht vor. Es handelt sich bei den Vegetationsstrukturen überwiegend um Abstands- und Restflächen teilweise mit Baum und Gehölzbestand. Der überwiegende Teil der Flächen ist bebaut und versiegelt. Der Markt ist in Nutzung, das Wohngebäude ist aktuell im Leerzug. *Flora (hier: Farn und Blütenpflanzen),*

Naturnahe Bereiche sind im Plangebiet nicht zu finden.

Die potenzielle festgestellte Betroffenheit kann damit nicht bestätigt werden.

485 Im Geltungsbereich sind keine Quartiere vorhanden, in den ausreichend starken Altbäumen waren keine Nachweise von Baumhöhlen, Stammrissen oder Borkenschuppen zu finden. *Säugetiere (hier: Fledermäuse),*

Der Gebäudebestand (Wohnhaus und Marktgebäude) wurde in den relevanten Strukturen untersucht und auf Hinweise kontrolliert. Es handelt sich um vollständig geschlossene Gebäude die bisher in Nutzung sind. Im und am Gebäudebestand konnten ebenfalls keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden werden.

486 Es muss allerdings berücksichtigt werden, dass es sich bei dem Wohngebäude um ältere Bebauung handelt, die durchaus unentdeckte Potenziale aufweisen kann. Insbesondere bei einem nach dem aktuell erfolgten Leerzuges und damit eventuell längerem Leerstand könnten hier Fledermäuse insbesondere im Dachraum Habitate finden.

487 Die Flächen haben grundsätzlich aufgrund der Ausprägung ein Potenzial als Nahrungshabitat für gehölzbrütende und gebäudebrütende Vogelarten. Für das Vorkommen von Offenland bewohnende Vogelarten und Rastvögel besteht kein Potenzial. *(Brut-)Vögel*

In der direkten Umgebung des Plangebietes sind keine Horste oder Lebensräume bestandsbedrohter Vogelarten bekannt und dokumentiert.

488 Im Ergebnis der Kartierungen wurden 3 Arten als Brutvögel mit Revieren innerhalb des Geltungsbereiches erfasst. Bei den Arten handelt es sich um typische Gehölzbrüter bzw. Halbbodenbrüter.

Die Arten Amsel, Nachtigall und Rotkehlchen sind typische Arten der Siedlungen und Siedlungsränder. Es ist sehr wahrscheinlich, dass diese Arten in den dichten Gehölzbeständen südöstlich des Marktgebäudes ihre Reviere haben.

489 Auf den kleinen Freiflächen am Standort wurden weitere Vogelarten beobachtet für die aber kein Brutnachweis im Geltungsbereich dokumentiert ist.

Hinweise zu Großvögeln wie Eulen oder Greifvögel konnten nicht gefunden werden. Es waren weder Tiere selbst noch z.B. Kot- und Gewöllespuren zu finden, Horste sind nicht bekannt.

490 Bebauungen sind im Plangebiet mit dem Markt und dem Wohngebäude vorhanden, so dass gebäudebewohnende Arten hier grundsätzlich Potentiale finden können. Die Bausubstanz wurden auf Hinweise von aktuellen und alten Niststätten überprüft. Es konnten keine alten Niststrukturen, z.B. alte Schwalbennester oder Strukturen von Nischenbrütern festgestellt werden.

- 491 Die Umgebung des Plangebietes ist als Siedungsgebiet mit den typischen anthropogenen Störungen wie Bewegung, Licht und Geräusche einzustufen.
Die unbebauten und nicht versiegelten Flächen des Plangebietes können als Nahrungsgebiet für Vögel eingestuft werden.
Die mit Gehölzen bestandene Fläche des Geltungsbereichs wird aufgrund der Ausprägung nur als Revier von gehölzbewohnenden Vögeln eingestuft.

6.3.6.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz

- 492 Wenn Verstöße drohen, ist zu prüfen, ob solche durch Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können. *Vorbemerkung*
- 493 Gemäß dem Artenschutzfachbeitrag sind folgende Maßnahmen durchzuführen, um Gefährdungen der relevanten Arten bei der Umsetzung der Planungen zu vermeiden.
- 494 Um Gelege- und Individuenverluste bei Brutvögeln zu vermeiden, ist die Beseitigung von Strukturen, in denen Vögel brüten könnten oder Fledermäuse Zwischenquartiere haben können, nur außerhalb der Brutsaison bzw. Aufzuchtzeit durchzuführen. *Bauzeitenregelung*
Das Fällen und Abschneiden von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG).
Es ist zu beachten, dass anfallendes Schnittgut auch gleich nach der Fällung gehäckselt oder abgefahren wird, damit nicht Reisighaufen zum Beginn der Brutsaison im Frühjahr zu Sekundärhabitaten im Baufeld werden.
Die Abbrucharbeiten für Hochbauten sind wegen potenziellen Brutplätzten von gebäudebewohnenden Vogelarten und eventuellen Sommer- oder Zwischenquartieren von Fledermäusen ebenfalls während der Herbst- und Wintermonate durchzuführen.
Wenn der Abbruch von Gebäuden technologiebedingt nicht innerhalb der Winterruhezeit durchgeführt werden kann, ist vor Abbruch zuvor eine Kontrolle auf Nist- und Brutstätten durch einen Sachverständigen erforderlich.
- 495 Innerhalb des Geltungsbereiches wird empfohlen auf Grünflächen Nist-, Brut- und Nahrungshabitate für gehölz- und gehölzrandbewohnende Vogelarten der Siedlungen zu erhalten und zu entwickeln. *Gehölzerhalt*
Die Gehölzflächen an der Versickerungsmulde sollten vollständig erhalten bleiben.
- 496 Zusätzlich werden im Artenschutzfachbeitrag folgenden Gestaltungsmaßnahmen empfohlen, um die Habitatqualitäten im Plangebiet zu erhöhen: *Zusätzliche Gestaltungsmaßnahmen*
- 497 Es sollten weiterhin zusammenhängende dichte Gehölzgruppen oder flächige Pflanzungen als potentielle Bruthabitate und Ansitzwarten angelegt werden. Es wird bei den geplanten Pflanzungen besonderer Schwerpunkt auf Dornen und Stacheln tragende Gehölze gelegt. Diese Gehölze bieten einen gewissen Prädatorenschutz. Es sollen dichte Gehölzstrukturen mit vorgelagerten Staudensäumen angelegt werden. Es sollte je 1,5 m² Pflanzfläche ein Strauch gepflanzt. Es sollte die Mindestpflanzqualität 2x verpflanzter Strauch 60-100 cm verwendet werden. *Gehölzpflanzung*
Weiterhin wird die weitere Begrünung des Gebietes mit standortheimischen Laubbäumen empfohlen.
Eine dauerhafte Durchgrünung ist die Voraussetzung für die generelle Habitateignung für gehölzbewohnende Arten der Siedlungen und Siedlungsränder.
- 498 Es wird empfohlen im Plangebiet Flachdächer dauerhaft zu begrünen. *Dachbegrünung*
Die begrünten Dachflächen sollten möglichst prädatorensicher angelegt werden. Durch die gestalterische und bautechnische Lösung sollte die Erreichbarkeit für Katzen, Marder und Ratten möglichst erschwert werden.
Es wird empfohlen, die Eignung der Bebauung für eine Dachbegrünung zu prüfen.
- 499 Nach Fertigstellung der Gebäude im Plangebiet wird empfohlen an den Fassaden Nisthilfen und Kästen für gebäudebewohnende Vogelarten anzubringen oder bereits während des Baus zu integrieren. Die Maßnahmen dienen zur dauerhaften Sicherung von Fortpflanzungsstätten innerhalb des ländlichen Lebensraums. *zusätzliche Nisthilfen*
Viele neue Gebäude weisen durch ihre Gestaltung und Dichtheit nur noch wenig Strukturvielfalt auf, so dass sie für gebäudebewohnende Vogelarten kaum noch genutzt werden können. Es müssen spezielle gestalterische Vorkehrungen im Rahmen der Objektgestaltung vorgenommen werden, damit diese Nisthilfen dauerhaft wirksam bleiben.

Nisthilfen lassen sich im Rahmen der Objektgestaltung sehr gut in Fassadenbegrünungen integrieren.

6.3.6.3 Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz

- 500 Ausgleichsmaßnahmen sollen negative Auswirkungen auf eine geschützte Population an anderer Stelle kompensieren. *Vorbemerkung*
- 501 Auch sind Möglichkeiten für so genannte „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ (CEF-Maßnahmen) zu prüfen. *CEF-Maßnahmen*
- 502 Im Gebäudebestand konnten in der Saison 2024 keine Nachweise von Fledermäusen erbracht werden. Aufgrund der Art des Gebäudebestandes können aber unentdeckte Sommer- und Zwischenquartiere vorhanden sein. Hier sind vor allem unzugängliche Dachräume mit Ritzen und Spalten von Bedeutung. Diese Potenziale würden bei einem Abbruch der Gebäude vollständig verloren gehen.
- Für eventuell in der zum Abbruch vorgesehenen Gebäudesubstanz vorkommenden potenziellen Fledermausquartiere drei geeignete Kästen am verbleibenden Gebäudebestand im Geltungsbereich anzubringen. Es sind vorzugsweise Kästen aus Holzbeton zu verwenden, die in einer Höhe von ca. 3 bis 4 m mit der Einflugöffnung zur wetterabgewandten Seite aufzuhängen sind.
- Die Kästen können von Fledermäusen bereits vor einem möglichen Abbruch als Alternative zu potenziellen Nischen und Ritzen im Gebäudebestand als Quartier genutzt werden. Geeignet sind handelsübliche Fassadenkästen, die an die Fassade oder in das Mauerwerk der Fassade oder in die Außendämmung hinter den Außenputz oder Verkleidung eingebaut werden können.
- Beim Anbringen der Kästen ist darauf zu achten, dass die Einflugschlitze vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt und von der Wetterseite abgewandt ist; d. h. die günstigste Ausrichtung ist Südosten.
- Die Anflugschneise soll mindestens 2 Meter frei sein. Die Nisthilfe wird einmal pro Jahr außerhalb der Fortpflanzungszeit auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft.
- 503 Diese Maßnahme stellt, wie beschrieben, eine Eventual-Maßnahme dar. Eine Umsetzung ist erst zwingend nötig, wenn bei der bauvorbereitenden Untersuchung des an der Bahnhofstraße stehenden Wohngebäudes ein Besatz festgestellt wird.
- Sofern keine Fledermäuse in dem Gebäude vorgefunden werden sollten, ist die Maßnahme nicht umzusetzen.

6.3.6.4 Fazit Artenschutz

- 504 Im Ergebnis wird festgestellt werden, dass bei Umsetzung der Maßnahmen durch das Bauvorhaben Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 ausgeschlossen werden können.
- Die Zulassungsvoraussetzungen für das Vorhaben wären erfüllt.
- 505 Da durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans noch keine unmittelbaren Eingriffe vorbereitet oder zugelassen werden, ist die genaue Festlegung von Maßnahmen an dieser Stelle nicht nötig und mit Blick auf die Flexibilität nicht zielführend. *Hinweis auf nachfolgende Ebene/ Bebauungsplan*
- Die notwendigen Maßnahmen werden auf der nachfolgenden Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ermittelt und festgesetzt. *Abschichtung*

6.4 Alternativprüfung

- 506 Im Umweltbericht besteht unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit sowie der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des jeweiligen Planes eine Prüfpflicht der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten. *Prüfpflicht*
- Zu betrachten sind also nur planzielkonforme vernünftige Alternativen innerhalb des Geltungsbereiches.
- Das Prüfergebnis und die Auswahlgründe für die gewählte Alternative sind im Umweltbericht anzugeben.
- 507 Der gewählte Standort weist eine besonders gute Lage unmittelbar im Zentran des (als Grundzentrum geführten) Zentrum der Gemeinde Briesen und des gleichnamigen Ortsteils auf. *Standort*
- Dieser steht in einem engen räumlichen Zusammenhang mit den öffentlichen Nutzungen im Ortsteil (Amtsverwaltung Amt Odervorland und Schule) sowie dem örtlichen Bahnhof.

Zudem besteht durch die Lage an der Ortsdurchfahrt, die als Landstraße geführt wird, eine besonders gute verkehrliche Anbindung.

Mit Blick auf diese Standortvorteile, liegen keine gleich oder besser geeignete Standorte zur Umsetzung der Planungen vor.

508 Standortalternativen bestehen auch insofern nicht, als dass das Planungsziel des Bauleitplans im Erhalt und der Entwicklung des Bestandsstandortes des Marktes liegt.

509 Zudem kann und soll ein Nahversorger in der geplanten Größe aus landesplanerischer Sicht nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils umgesetzt werden. Dieser wird durch das für die Gemeinde Briesen (Mark) bestehende Nahversorgungskonzept definiert.

Mit Ausnahme des Standortes des bestehenden Nahversorgers bestehen dabei keine weiteren, ausreichend großen und verfügbaren Grundstücke zur Umsetzung der Planungen.

Die ebenfalls durch das Nahversorgungskonzept definierte Nahversorgungslage an der Falkenberger Straße ist nicht geeignet einen Nahversorger in der geplanten Größe aufzunehmen. Dort ist die Größe der Verkaufsfläche auf 800 m² begrenzt.

510 Zu Umsetzung der Planungen, Umsetzung eines Standortes für großflächigen Einzelhandel, und dem gleichzeitigen Ausschluss anderer gewerblicher und baulicher Nutzungen auf der Fläche ergeben sich keine Darstellungsalternativen zur gewählten Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung. *Darstellungen*

511 Ausgleichsmaßnahmen können im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene umgesetzt werden. Auf eine Verortung der Ausgleichsflächen wird zur Wahrung der Flexibilität und der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

6.5 Zusätzliche Angaben

6.5.1 Technische Verfahren

512 Bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades sind die Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen. *Vorbemerkung*

Umfang und Detaillierungsgrad bei der Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der UP richten sich nach den Bedingungen des Einzelfalls d. h. den Erfordernissen der Planaufgabe und den betroffenen Umweltbelangen.

513 Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde als Plangeber für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. *Umfang und Detaillierungsgrad*

Maßstab für Umfang und Detaillierungstiefe der Umweltprüfung ist regelmäßig das, was für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich ist.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

514 Da es sich im vorliegenden Fall um keine Neuplanung oder eine völlige Umgestaltung des Standortes handelt, kann der Umfang der Untersuchungen gering gehalten werden.

515 Im vorliegenden Fall sieht die Gemeinde folgendes Erfordernis:

- Für die Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Schutzgüter werden der Landschaftsplan und die Kenntnisse der zuständigen Fachbehörden herangezogen.
- Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (ASB) werden die vorhandenen Biotope und die europäisch geschützten Arten ermittelt.
- Die Beurteilung der Lebensräume erfolgte gemäß der Anleitung zur Biotopkartierung des Landes Brandenburg in der aktuellen Fassung über die Zuordnung zu bereits kategorisierten Biotoptypen.
- Ein detailliertes Erfassen des Tier- und Pflanzenbestandes erfolgt lediglich für die Arten, bei denen sich eine Relevanz in der Vorprüfung ergeben hat, da der innerhalb der Siedlung liegende Planbereich augenscheinlich keine Besonderheiten aufweist, die weitere spezielle Gutachten erfordern.

516 Da durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans noch keine unmittelbaren Eingriffe vorbereitet oder zugelassen werden, ist die genaue Festlegung von Maßnahmen an dieser Stelle nicht nötig und mit Blick auf die Flexibilität nicht zielführend. *Hinweis auf nachfolgende Ebene/ Bebauungsplan*

Die notwendigen Maßnahmen werden auf der nachfolgenden Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ermittelt und festgesetzt. *Abschichtung*

6.5.1.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Methoden

- 517 Der Untersuchungsraum für die zu beachtenden Schutzgüter kann unterschiedliche Bereiche umfassen. *Untersuchungsraum*
- 518 Die Schutzgüter
- Boden / Fläche,
 - Wasser,
 - Biotope,
 - Pflanzen,
 - Tiere,
 - Biologische Vielfalt
- wurden innerhalb des Geltungsbereiches betrachtet. Bei der Betrachtung zu den Schutzgütern
- Wasser,
 - Klima / Luft,
 - Landschaft,
 - Wirkungsgefüge
- ist zusätzlich auch das nähere Umfeld einbezogen worden.
- 519 Die Umweltprüfung hinsichtlich der Naturschutzgüter erfolgte durch die Nutzung entsprechender Kartenwerke, Geoportale sowie die Fachliteratur genutzt. *Eingriffsregelung*
- Hinzugezogen wurden auch die der Gemeinde vorliegenden umweltrelevanten Konzepte und Planungen.
- 520 Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag wurde für die Umweltprüfung nicht erstellt, da die zur Verfügung stehenden Informationen aus Sicht der Gemeinde ausreichend für die Prüfung und Bewertung sind. *Kein Fachbeitrag*
- 521 Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Dort ist das Untersuchungsverfahren unter Punkt 6 erläutert. *Fachbeitrag Artenschutz*
- 522 Nach allgemeiner Einschätzung und einer ersten Kontrolle des Plangebietes im Winter 2024 wird für die jeweiligen Artengruppen die Relevanz bewertet. Grundlage bildet vorwiegend die Lage und die Ausstattung des Planungsraums. *Begehung*
- Mit drei Begehungen und gezielten Objektkontrollen im Zeitraum März bis Juni 2024 wurde der gesamte geplante Geltungsbereich und das direkte Umfeld auf das Vorkommen von Arten gemäß § 44 BNatSchG überprüft.
- Es fanden eine örtliche Einschätzung der Biotopausstattung und Bewertung der Flächenausprägung statt.
- 523 Für die Untersuchungen von möglichen Schallimmissionen durch das vorbereitete Vorhaben wurde ein Schallimmissionsprognose erstellt worden. *Schallimmissionsprognose*
- 524 Die Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen sind in Punkt 2 der Prognose beschrieben.
- Berücksichtigt sind neben Emissionen aus dem vorliegend betrachteten Vorhaben auch die Immissionen, die aufgrund der Bestandssituation schon jetzt auf den Standort und die bestimmten Immissionsorte einwirken.

6.5.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

- 525 Schwierigkeiten und Lücken in den Untersuchungen sind nicht zu erkennen.

6.5.2 Überwachungsmaßnahmen

- 526 Ziel des Monitorings ist es, rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, wenn im Vollzug der Planung die Umweltziele nicht erreicht werden. Zu kontrollieren sind generell nur die erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen auf die Umwelt, die sich beim Vollzug der Planung ergeben. *Vorbemerkung*
- 527 Zu kontrollieren und zu sichern ist allgemein das Einhalten der umweltrelevanten Bestimmungen der vorliegenden FNP-Änderung und vielmehr noch des parallelen Bebauungsplans im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

6.5.2.1 Herstellungs-, Funktions- und Erfolgskontrolle

- 528 Die jeweils zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde prüft im Rahmen der Vorhabenzulassung die Umsetzung der auf den Grundstücken und außerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen. *Herstellungskontrolle*
Sie fordert im Genehmigungsverfahren die notwendigen Nachweise ein (Freiflächenplan, Entwässerungsplan, Schallgutachten, Bestandserfassung, ...).
Die Herstellungskontrolle erfolgt unter Beachtung der Gewährleistungsfristen konkret über Auflagen mit für den Erfolg wichtigen kontrollierbaren Bestimmungen im Zulassungsbescheid (betroffene Fläche, Zielvorgaben, Parameter, Erstellungs- oder Zielerreichungsfristen, ...).
- 529 Grundlage der Herstellungskontrolle kann, neben den Vorgaben durch eine FNP-Änderung oder eines B-Planes, ein entsprechender Durchführungsvertrag sein. *Durchführungsvertrag*
- 530 Gegebenenfalls sind vor Ende der Gewährleistungsfristen Kontrollen vor Ort durch die Genehmigungsbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erforderlich. *Kontrollen vor Ort*
- 531 Neben der Kontrolle, ob die erforderlichen Maßnahmen überhaupt realisiert wurden (Fehlender Vollzug) ist eine Funktions- und Erfolgskontrolle als Bestandteil der Überwachung obligatorisch. *Funktions- und Erfolgskontrolle*

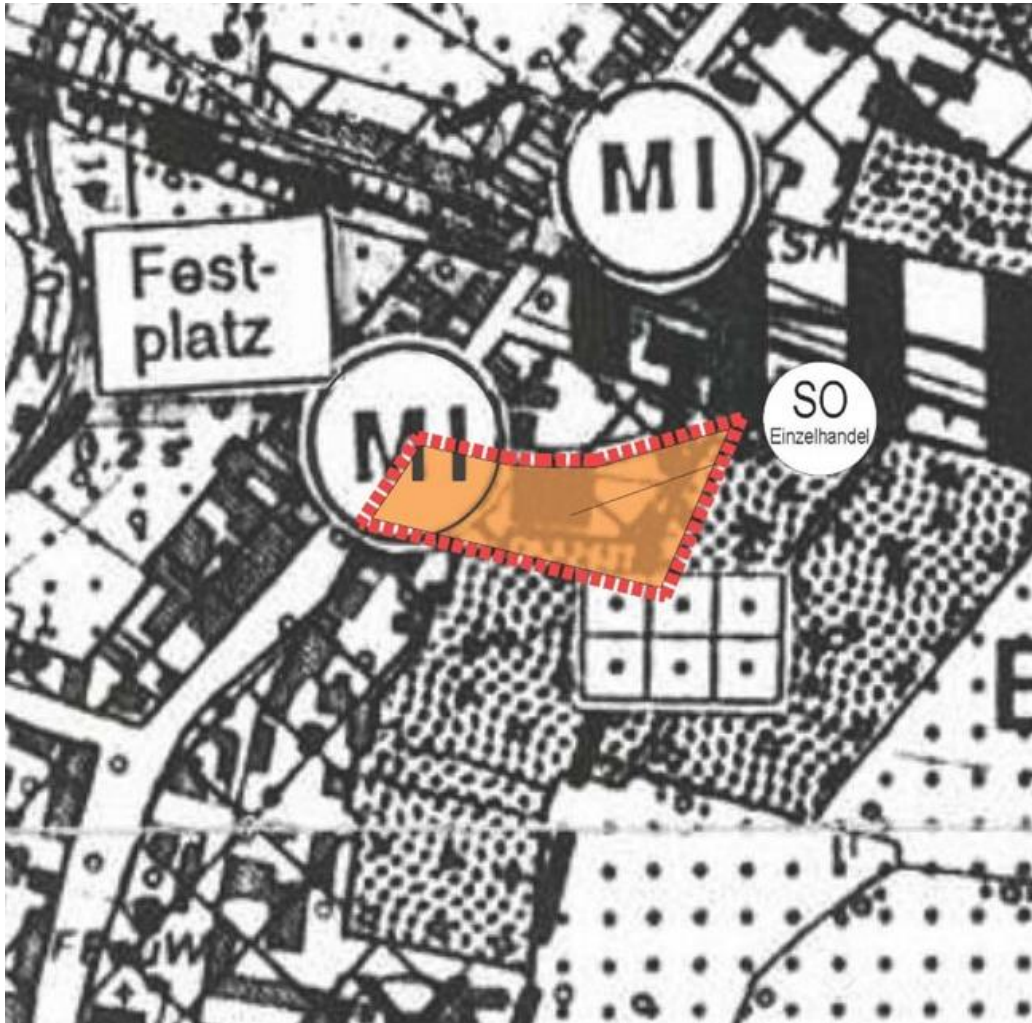
6.5.2.2 Prognoseunsicherheiten / bisher nicht bekannte Wirkungen

- 532 Die Überwachung soll sich insbesondere auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erstrecken. Das sind Prognoseunsicherheiten bzw. unvorhergesehen Auswirkungen.
- 533 Prognoseunsicherheiten, die sich bei der Umweltprüfung zum Bauleitplan ergeben haben und die deshalb nachträglich beobachtet werden müssten, sind nicht erkennbar. *Keine Unsicherheiten*
- 534 Allerdings kann die Erfassung der Arten niemals vollständig und für alle Zeiten gültig sein.
- 535 Eine Bestandskontrolle im Rahmen der so genannten „ökologischen Baubegleitung“, ist, insbesondere wenn die Realisierung zeitlich mit der vorliegenden Erfassung auseinander liegt, durch die Erheblichkeit des Eingriffs unerlässlich.
- 536 Rechtzeitig vor der Realisierung von konkreten Vorhaben, wie Baumfällungen, Gebäudeabriss o. dgl. ist zu prüfen, ob Brutplätze oder Winterquartiere in den betroffenen Objekten vorhanden sind.
- 537 Negative Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht erkannt wurden, werden bei Vorliegen entsprechender Indizien in angemessener Weise durch die Gemeinde als Plangeber untersucht. *bisher nicht bekannte Wirkungen*
Das können z. B.
– Tatsachen, die bei der Umsetzung zum Vorschein kommen (wie Bodendenkmale)
– Nachbarschaftsbeschwerden
– Hinweise der Fachbehörden
– Ergebnisse der Landschaftsschauen
– Ergebnisse von Umwelt-Fachplänen
oder andere Informationsquellen sein.
Sofern notwendig, werden durch die Gemeinde (oder soweit vertraglich vereinbart den Investor / Vorhabenträger) unabhängige Messungen, Untersuchungen oder Gutachten in Auftrag gegeben.
- 538 Auf die gesetzliche Informationspflicht der Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB wird hingewiesen.

6.5.3 Zusammenfassung

- 539 Mit der 9. Änderung des FNPs sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Erweiterung des Edeka-Marktes in der Bahnhofstraße“ geschaffen werden. Ohne Änderung des FNPs kann der Bebauungsplan nicht aus FNP entwickelt werden. Das Projekt könnte nicht umgesetzt werden. *Ziele des Bauleitplanes*
- 540 Mit dem Planverfahren werden die nachfolgenden spezifischen Ziele verfolgt.
– Der Erhalt und Sicherung des bestehenden Marktstandortes,
– die Erweiterung des Gebäudes zur Anpassung an aktuelle Anforderungen

541



Ausschnitt
9. Änderung
Flächennutzungsplan
Gemeinde Briesen
(Mark)

542



Standort Plangebiet
Beurteilungsraum – nicht
deckungsgleich mit
Geltungsbereich der FNP-
Änderung

- 543 Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall, gemessen an der Kulturlandschaft im Umfeld der Stadt, von einer Funktionsausprägung der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen werden. *Bewertung*
Umweltzustand
- Es bestehen Zustände bzw. Aspekte von Natur und Landschaft, die in der Regel großflächig vorhanden sind und einer intensiven Nutzung unterliegen.
- 544 Schutzgebiete oder -objekte sind nicht betroffen. *Auswirkungen*
- 545 Aus Sicht des besonderen Artenschutzes können (Brut-) Vögel und Federmäuse im Rahmen der Vorhabenrealisierung betroffen sein.
- 546 Durch entsprechende Maßnahmen können bei der Planumsetzung Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG vermieden werden.
- 547 Unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter.
- 548 Durch die fehlende Erheblichkeit der Eingriffe ergibt sich kein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen, da gemäß BauGB nur erhebliche Eingriffe auszugleichen sind.
- 549 Da durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans noch keine unmittelbaren Eingriffe vorbereitet oder zugelassen werden, ist die genaue Festlegung von Maßnahmen an dieser Stelle nicht nötig und mit Blick auf die Flexibilität nicht zielführend. *Hinweis auf nachfolgende Ebene/ Bebauungsplan*
Abschichtung
- Die notwendigen Maßnahmen werden auf der nachfolgenden Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ermittelt und festgesetzt.
- 550 Zusätzlich zu den im Rahmen der Eingriffsregelung abgearbeiteten Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a–e, i und j BauGB) sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7f–h aufgeführten Umweltbelange zu berücksichtigen: *Umweltbelange*
- 551 Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts, werden soweit relevant, beachtet.
- 552 Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, sind nicht vorhanden.
- 553 Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu Schutzgebietsbestimmungen. Übergeordnete Fachplanungen werden beachtet.
- Die allgemeinen übergeordneten und regionalen Ziele in Bezug auf den Umweltschutz werden beachtet.
- 554 Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes oder der anderen Schutzgüter. Der funktionale Zusammenhang ist wiederhergestellt.
- 555 Die vorgesehenen Maßnahmen zum Umweltschutz können ohne größeren zusätzlichen Aufwand im Rahmen der üblichen Verfahren bei der Bauausführung bzw. im Rahmen der routinemäßigen Umweltüberwachung durch den Plangeber bzw. die zuständigen Behörden kontrolliert werden.

6.5.4 Referenzliste der Quellen

- 556 Folgende Quellen wurden, neben den vorliegenden Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt, im Rahmen der Umweltprüfung erstellt bzw. herangezogen. *Vorbemerkung*
- 557 – Artenschutzfachbeitrag
– Schallimmissionsprognose
- 558 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für Bebauungsplan „Erweiterung des EDEKA-Marktes in der Bahnhofstraße“, Gemeinde Briesen (Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann), *Stand: Juni 2024* *Artenschutzfachbeitrag*
- 559 Der Fachbeitrag enthält Aussagen zu folgenden umweltrelevanten Inhalten:
- 560
- Anlass und Erfordernis der Begutachtung;
 - Relevanten Rechtsvorschriften;
 - Methodisches Vorgehen;
 - Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens;
 - Beschreibung des Untersuchungsraums bzw. -umfangs;
 - Relevanzprüfung für Arten(gruppen);
 - Beschreibung Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen;
 - Fazit der Prüfung der Verbotstatbestände.

- 561 Schallimmissionsprognose „BV Erweiterung EDEKA-Markt Bahnhofstraße 36a in 15518 Briesen“, cdf Schallschutz, Stand April 2025 *Schallimmissionsprognose*
- 562 Der Fachbeitrag enthält Aussagen zu folgenden umweltrelevanten Inhalten:
- 563
- Beschreibung Bestandssituation und Aufgabenstellung
 - Bestimmung relevanter Immissionsorte, entsprechender Richtwerte sowie Berechnungsverfahren
 - Erläuterung Schallquellen
 - Ergebnisbestimmung und -bewertung
- 564 Weitere Fachbeiträge, Gutachten o. dgl. sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand für die Umweltprüfung in der gegenwärtigen Planungsphase nicht erforderlich. *Sonstige Fachbeiträge*
- 565 Folgende Stellungnahmen mit einem für die Umweltbelange relevantem Inhalt liegen aus der Beteiligung zum Vorentwurf in der Fassung vom Juli 2023 vor. *Stellungnahmen zum Vorentwurf*
- 566 Landkreis Oder-Spree mit Aussagen zu
- Erfordernis eines Umweltberichtes
 - Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG
 - Behandlung von Niederschlagswasser, Grundwasser und wassergefährdenden Stoffen
 - Altlastensituation
 - Betroffenheit von Bodendenkmalen
- 567 Landesamt für Umwelt mit der Aussage, dass das Vorhaben mit den Belangen des vorbeugenden Immissionsschutzes vereinbar ist
- 568 Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR mit Aussagen zu
- Reduktion von Versiegelungen
 - Anlage von Gehölzpflanzungen
 - Versickerung von Niederschlagswasser

7 Anhang

7.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung

Nachfolgend werden spezielle Hinweise aus den vorliegenden Stellungnahmen zur FNP-Änderung zusammengefasst, die insbesondere die nachfolgenden Planungsebenen betreffen.

Trotz dieser Hinweise entbindet das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bauleitplans den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung für die zulässigen Vorhaben die einschlägigen, zum Zeitpunkt gültigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Sofern großflächige Verglasungen an Gebäudeecken oder freistehendes Glas geplant sind, sind die nachfolgenden Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

*Vermeidung
Vogelschlag an
Glasflächen*

Transparente Gebäudeecken oder freistehendes Glas im Außenbereich (Sitzecken etc.) sind mit geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, geätztem, eingefärbtem oder mit Laser bearbeitetem bzw. bedrucktem Glas vorzusehen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

*Auffinden von
Bodendenkmalen*

Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gem. § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Kampfmittel

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Bodenschutz allgemein

Die nach § 202 BauGB geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Mutterbodenschutz

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial insbesondere mit dem Mutterboden auszuschließen sind.

Alle im Zusammenhang mit den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Hierfür sind sie einer Abfallschlüsselnummer gemäß § 2 Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zuzuordnen und, sofern sie nicht verwertet werden, entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beseitigen.

Abfallbehandlung

Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich diverse Leitungen unterschiedlicher Medien und Unternehmen.

Der Leitungsbestand ist bei der Vorhabenplanung zu beachten.

Das trifft insbesondere auf den notwendigen Schutz bzw. auf Änderungen zu. Die betroffenen Leitungsträger sind rechtzeitig in die Planungen einzubinden.

Veränderungen am Bestand jeglicher Leitungen im Straßenraum als auch auf dem Grundstück sind nur im Einvernehmen mit den Versorgungsbetrieben zulässig.

Leitungsbestand

Bei Arbeiten in Leitungsnähe sind generell vorliegende branchenspezifische Regelwerke, Leitungsschutzanweisung u. dgl. zu beachten.

Ein Überbauen von Leitungen ist allgemein nicht zulässig.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist bei Bauarbeiten auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten.

Bei Baumpflanzungen sind u. U. Schutzabstände einzuhalten und die jeweiligen Hinweise der Versorgungsbetriebe zu beachten.

Für die Planung von Zufahrten zu den einzelnen Sondergebieten sind die einschlägigen **Gehölzschutz** Baum- und gegebenenfalls Alleenschutzvorschriften zu beachten. Die im Zufahrtsbereich stehenden/verbleibenden Bäume sind wirksam vor schädigenden Einwirkungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

7.2 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz	Hinweis: * Anteil an Fläche Geltungsbereich
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	
Mischgebiet	0,36	67 %	-	-	-0,36	
Grünfläche	0,18	33 %	-	-	-0,18	
<i>hier Dauerkleingärten</i>						
Sonderbaufläche	-	-	0,54	100 %	+0,54	
Summe	0,54		0,54		0,00	

7.3 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 394)</i>
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)</i>
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	<i>zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) (Nr. 33)</i>
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)</i>
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz , vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.),	<i>zuletzt geändert Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)</i>
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])	<i>zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])</i>
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10])	<i>zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 8])</i>
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 03)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.11)</i>

