

## **Gemeinde Roskow**

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“  
(Entwurf)**

**- Begründung -**

**Stand 17. März 2025**

## Impressum

### Verfahrensträger:

Gemeinde Roskow

vertreten durch das

Amt Beetzsee

Chausseestraße 33 b

14778 Beetzsee OT Brielow

### Planverfasser:



Stadtplanung B. Krause

Landsberger Allee 394  
12681 Berlin

Tel. 030 97 00 23 15

in Zusammenarbeit mit

Dipl.-Ing. Gotje Skujin

Freie Landschaftsarchitektin

Alpnacher Weg 8

13089 Berlin

### Verfasser:

Bettina Krause

Gotje Skujin (Umweltbericht)

**Stand 17. März 2025**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>...01</b>
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	...01
I.2	Plangebiet und Geltungsbereich	...01
I.2.1	Kurzcharakteristik des Plangebietes	...01
I.2.2	Räumliche Lage und verkehrliche Einbindung	...02
I.2.3	Bestand, Bauungs- und Nutzungsstruktur	...04
I.2.4	Freiraumstruktur	...07
I.2.5	Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen	...07
	Landes- und Regionalplanung	...07
	Flächennutzungsplanung	...11
	Verbindliche Bauleitplanung	...11
	Immissionsschutz	...11
	Schutzgebiete	...12
<b>II.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>...14</b>
II.1	Intentionen des Planes, Ziele und Zwecke der Planung	...14
II.2	Nutzungs- und Bauungskonzept	...14
II.3	Planungsalternativen	...14
II.4	Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen	...15
II.4.1	Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung	...15
II.4.2	Städtebauliche Festsetzungen	...16
	Art der baulichen Nutzung	...16
	Maß der baulichen Nutzung	...17
	Überbaubare Grundstücksfläche	...18
	Hochwasserschutzmaßnahmen	...20
	Verkehrsflächen	...23
II.4.3	Maßnahmen zur Grünordnung und zum Umweltschutz	...23
	Wasser- und Bodenschutz	...23
	Ausgleichsmaßnahmen	...24
	Versickerung von Niederschlagswasser	...25
	Einfriedungen	...26
II.4.4	Örtliche Bauvorschriften	...26
	Gestaltung der Dächer	...26
II.4.5	Hinweise	...27
	Artenschutz	...27
	Ver- und Entsorgung	...28
	Löschwasserversorgung / Brandschutz	...29
	Denkmalschutz	...30
	Kampfmittelfreiheit	...30
II.4.6	Flächenbilanz	...30

<b>III.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>...32</b>
III.1	Einleitung	...32
III.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	...32
III.1.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung Bindungen aus übergeordneten Planungen	...33 ...33
III.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	...35
III.2.1	Bestandsdarstellung des Umweltzustandes	...35
III.2.1.1	Schutzgut Mensch	...35
III.2.1.2	Schutzgut Boden	...36
III.2.1.3	Schutzgut Wasser	...37
III.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	...38
III.2.1.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	...38
	Biotope	...38
	Fauna	...42
III.2.1.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)	...45
III.2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	...46
III.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	...47
III.2.2.1	Schutzgut Mensch	...48
III.2.2.2	Schutzgut Boden	...49
III.2.2.3	Schutzgut Wasser	...51
III.2.2.4	Schutzgut Klima / Luft	...53
III.2.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	...54
	Biotope	...54
	Baumschutz	...56
	Fauna	...56
III.2.2.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)	...57
III.2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	...59
III.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht- durchführung der Planung	...59
III.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	...59
III.2.4.1	Vermeidung	...59
III.2.4.2	Minimierung	...60
III.2.4.3	Ausgleich	...61
	Zusammenfassung / Bilanz	...63
	Ausgleichsmaßnahmen Landschaftsbild	...64
III.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	...64
III.2.6	Zusammenfassung schutzgutbezogene Prognose	...64
III.3	Zusätzliche Angaben	...67
III.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	...67

III.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt	...67
III.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	...68
<b>IV.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>...71</b>
<b>V.</b>	<b>Grundlagen der Verfahrensdurchführung</b>	<b>...73</b>
V.1	Verfahrensablauf	...73
V.2	Rechtsgrundlagen	...74
	<b>Anhang</b>	<b>...75</b>
	Abkürzungsverzeichnis	...75
	Quellenverzeichnis	...77
	<b>Anlagen</b>	
1.	Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“ für die Ansiedlung des Betriebssitzes des Bauunternehmens Falk Möhler GmbH am Standort „Ziegelei 2“ in 14778 Roskow. Stand 02.06.2022. Erstellt von der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Burgstädter Straße 20, 09232 Hartmannsdorf	
2.	Artenschutzrechtlichen Gutachten vom 24.11.2020. Erstellt von Terra Typica - Hartleb & Hartleb GbR, ( <a href="http://www.terratypica.de">www.terratypica.de</a> ), Dipl.-Biol. Kay-Uwe Hartleb, Kurzweg 4, 14548 Schwielowsee	



## **I. Planungsgegenstand**

### **I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Im Ortsteil Weseram der Gemeinde Roskow ist seit vielen Jahren ein prosperierendes Bauunternehmen ansässig. Das Unternehmen hatte seinen Sitz am Rand eines Wohngebietes. Dies erwies sich zunehmend als Problem, da zum einen am Standort Erweiterungsmöglichkeiten fehlten und zum anderen die Nähe der gewerblichen Nutzung zu reinen Wohnnutzungen potenziell konfliktrichtig war.

Gleichzeitig befinden sich am südlichen Rand des Ortes die Flächen und Objekte einer alten Ziegelei und einer Mühle. Das Gelände lag seit geraumer Zeit ungenutzt brach. Es ist aufgrund seiner Lage und seiner baulichen Vorprägung prädestiniert für eine gewerbliche Nachnutzung. Da Weseram inmitten von Schutzgebieten liegt und viele Flächen hochwassergefährdet sind, kommt der Wiedernutzung von Flächen außerhalb der Schutzgebiete und der Flächen mit hohem oder mittlerem Hochwasserrisiko eine zusätzliche Bedeutung zu. Die Flächen stellen ein wichtiges Potenzial dar, da durch ihre Revitalisierung der Flächennachfrage ressourcenschonend Rechnung getragen werden kann.

Die Gemeinde Roskow beabsichtigt deshalb, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Verlagerung des Bauunternehmens auf dieses Gelände zu schaffen. Da die Flächen zum Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) gehören, erfordert die beabsichtigte Schaffung von Baurecht als Grundlage die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Um Spannungen zu vermeiden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, sind differenzierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Erschließung erforderlich. Diese sind nur mit einem qualifizierten Bebauungsplan möglich. Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen.

### **I.2 Plangebiet und Geltungsbereich**

#### **I.2.1 Kurzcharakteristik des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“ umfasst eine knapp 6.500 m<sup>2</sup> große Fläche im Ortsteil Weseram der Gemeinde Roskow südlich des Ortskerns. Es handelt sich um Teilflächen einer ehemaligen Ziegelei. Dort befand sich außerdem ein altes Mühlengebäude, das noch erhalten ist.

Das Plangebiet erstreckt sich vorwiegend in Nordwest-Südost-Richtung über eine Länge von rund 150 m entlang der Straße Ziegelei. Die Tiefe des Plangebietes beträgt zwischen 12 und 61 m.

Das Plangebiet war lange Zeit durch Brachflächen und leerstehende bauliche Anlagen geprägt bis ein Bauunternehmen die Flächen einschließlich der baulichen Anlagen nachgenutzt hat. Die Betriebsflächen dieses Unternehmens prägen nun den Geltungsbereich. Außerdem umfasst das Gebiet im Westen und Süden noch die Straße Ziegelei.

Diese Straße bildet im Nordwesten und im Süden die Grenze des Geltungsbereichs. Im Nord-

osten und Osten reicht das Plangebiet in etwa bis zu einer Hecke, die das Betriebsgelände umgibt. Die südliche Plangebietsgrenze ist nicht in der Örtlichkeit ablesbar.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Weseram befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Flur 5:

Flurstücke: 199 teilweise, 205 und 213 teilweise



**Abb. 1:** Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot abgegrenzt)<sup>1</sup>

Die Flurstücke 205 und 213 befinden sich in Privateigentum. Das Straßenflurstück 199 ist kommunales Eigentum.

### I.2.2 Räumliche Lage und verkehrliche Einbindung

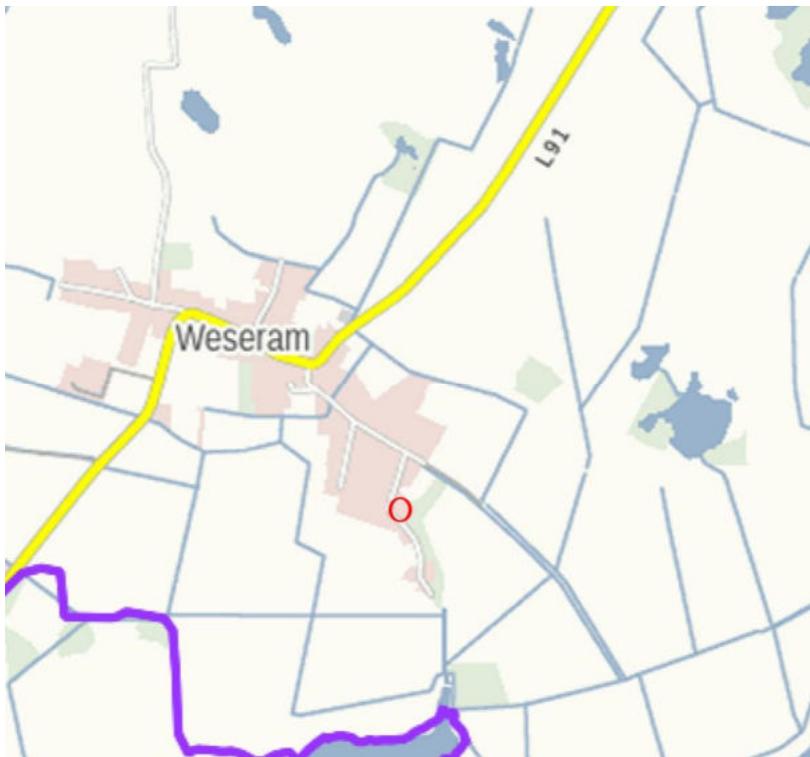
Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Roskow im Ortsteil Weseram, weniger als 800 m nördlich der Havel, die schon zur Stadt Brandenburg an der Havel gehört. Ein Kanal verband das ehemalige Ziegeleigelände, zu dem auch das Plangebiet gehört, in früherer Zeit mit der Havel. Heute endet der Kanal etwa 330 m südöstlich des Geltungsbereichs.

<sup>1</sup> Darstellung SPOK Stadtplanung B. Krause, Kartengrundlage: Geoportal Brandenburg@GeoBasis-DE/LGB 2025, dl-de/by-2-0



**Abb. 2:** Messtischblatt von 1941 mit der ehemaligen Ziegelei<sup>2</sup>

Das Umfeld des Plangebiets prägen inzwischen vor allem Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden, teilweise als Intensivacker, teilweise als Grünland. Auf den zur ehemaligen Ziegelei gehörigen Flächen westlich der Straße Ziegelei (Flurstück 216 etc.) dominiert Grünlandnutzung. Dort existieren auch noch Reste baulicher Anlagen. Südöstlich bis fast zum Kanal dominieren Flächen mit dichtem Gehölzbewuchs.



**Abb. 3:** Lage des Plangebietes (rot ein gekreist)<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Quelle: [https://www.brandenburger-in.de/tpb/Industrie/Zgl\\_Havelregion.htm#Ketzin](https://www.brandenburger-in.de/tpb/Industrie/Zgl_Havelregion.htm#Ketzin)

<sup>3</sup> Darstellung SPOK Stadtplanung B. Krause, Kartengrundlage: Geoportal Brandenburg@GeoBasis-DE/LGB

Unmittelbar nordöstlich und südlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude mit Gärten und einzelnen landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Die Straße Ziegelei endet etwa 250 m südlich des Geltungsbereichs. Am Ende der Straße gibt es ein weiteres bebautes Grundstück mit einem Wohngebäude und verschiedenen Nebengebäuden. Nördlich des Plangebietes liegt an der Straße Ziegelei ein langgestrecktes landwirtschaftlich genutztes Gebäude, knapp 200 m nordöstlich mündet die Straße Ziegelei in die Bahnhofstraße. Im Einmündungsbereich gibt es eine weitere landwirtschaftliche Hofstelle.

Über die Bahnhofstraße wird nach ca. 570 m der Ortskern von Weseram erreicht. Die Hauptstraße, die durch den Ort führt, ist gleichzeitig Landesstraße (L 91), sodass ein naher Anschluss an das überörtliche Straßennetz besteht. Das Plangebiet ist damit gut an das Verkehrsnetz angebunden.

Ein Bahnanschluss existiert nicht mehr. Die Bahnstrecke zwischen Röthehof und Brandenburg an der Havel über Weseram wurde in den 1960er Jahren stillgelegt. Es besteht von einer Haltestelle im Ortskern eine regelmäßige Busverbindung nach Brandenburg an der Havel und Roskow sowie nach Päwesin.

### I.2.3 Bestand, Bauungs- und Nutzungsstruktur



**Abb. 4:** Luftbild aus dem Jahr 2023 mit Geltungsbereich (weiß abgegrenzt)<sup>4</sup>

2025, dl-de/by-2-0

<sup>4</sup> Darstellung SPOK Stadtplanung B. Krause, Quelle Luftbild: Geoportal Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB 2025,

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist überwiegend durch das Betriebsgelände eines Bauunternehmens, das im Jahr 2024 seinen Sitz aus einem Wohngebiet in Weseram an den neuen Standort verlagert hat, geprägt. Die Baugenehmigung war im Mai 2022 erteilt worden.

Die bereits seit vielen Jahren auf dem Gelände befindlichen Gebäude wurden dazu saniert: Das Gebäude der ehemaligen Mühle im Nordosten wurde zu einem Bürogebäude mit Betriebsleiterwohnung umgebaut. Das Gebäude hat drei Geschosse und ein flach geneigtes Satteldach. An das Gebäude angebaut ist ein knapp 5 m hohes, ebenfalls historisches Nebengebäude, das als Garage genutzt wird.



**Abb. 5:** Ehemalige Mühle und heutiges Bürogebäude

Der nordwestliche Grundstücksteil wird durch eine etwa 6,10 m hohe und knapp 40 m lange Halle geprägt. Es handelt sich um eine ehemalige Lagerhalle der LPG, die ebenfalls saniert wurde und erneut als Lagerhalle genutzt wird. Die Halle ragt mit ihrer nordwestlichen Spitze bis zur Straße. Nördlich der Halle befindet sich eine Zufahrt auf das Gelände. Dort liegt auch der Zugang zur Halle. Entlang der Straße Ziegelei gibt es noch zwei weitere Zufahrten.

Die Freiflächen auf dem Gelände sind überwiegend mit Splitt befestigt und dienen dem Abstellen von Betriebsfahrzeugen (Fuhrpark), als Pkw-Stellplatz und als Lagerflächen. Dazu wurde der dort durch die jahrelange Nichtnutzung aufgewachsene Gehölzbestand weitgehend entfernt.



**Abb. 6:** Lagerhalle

Das Gelände ist nach Nordosten durch einen offenen Zaun und eine Hecke eingefriedet. Jenseits der Einfriedung liegt lediglich die Garage, die an einen Nachbarn verpachtet wurde. Entlang der Straße befindet sich ein weiterer Zaun.

Das Gelände ist weitgehend eben. Die Höhenunterschiede betragen nur etwa 1 m. Dabei fällt das Gelände von Norden nach Süden leicht ab.



**Abb. 7:** Straße Ziegelei

Die Straße Ziegelei ist im Geltungsbereich mit Betonplatten befestigt. Gehwege existieren nicht. Entlang der Straße befinden sich mehrere Bäume.

Das Plangebiet ist an das Strom-, Telekommunikations- und Trinkwassernetz angebunden. Für die Brauchwasserversorgung und Gartenbewässerung existiert ein 9 m tiefer Brunnen auf dem Flurstück 205. Ein Anschluss an das Abwassernetz besteht nicht. Dieser kann auch nicht hergestellt werden, da keine Leitungen anliegen. Die nächste Leitung befindet sich in der Straße Am Sportplatz. Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt deshalb über eine abflusslose Sammelgrube. Zur Versickerung von Niederschlagswasser wurden auf dem Flurstück 205 bereits Mulden angelegt (siehe auch Abschnitt „Versickerung von Niederschlagswasser“ in Kapitel II.4.2).

#### **I.2.4 Freiraumstruktur**

Eine differenziertere Bewertung des Naturhaushalts und der Landschaft einschließlich der Vegetationsstrukturen und Biotope ist im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt. Die Ergebnisse sind in Kapitel III. dokumentiert.

#### **I.2.5 Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen**

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“ gibt es Vorgaben durch bestehende übergeordnete Planungen sowie durch Fachplanungen, die im Folgenden kurz dargestellt werden.

#### **Landes- und Regionalplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Städte und Gemeinden, also die Flächennutzungspläne und Bebauungspläne, an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

##### Landesplanung

Die für das Plangebiet relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin (LEPro) sowie dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

„Stärken stärken“ lautet das raumordnerische Leitbild der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg, das im gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) verankert wurde. In diesem Sinne sollen gemäß § 1 Abs. 2 LEPro 2007 die vorhandenen Stärken und Potenziale der unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Dabei soll die Entwicklung im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips räumlich polyzentral und nachhaltig im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele erfolgen, um langfristig im gesamten Raum eine hohe Lebensqualität zu sichern und die Voraussetzungen zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse zu ermöglichen.

Zur Steigerung der Wirtschaftskraft soll der Einsatz von öffentlichen Mitteln auf räumliche und sektorale Schwerpunkte konzentriert werden (§ 2 Abs. 2 LEPro 2007). In den ländlichen Räumen sollen gemäß § 2 Abs. 3 LEPro 2007 in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue, zukunftsfähige Wirtschaftsfelder erschlossen und gestärkt werden. Dazu sollen die ländlichen Räume zu einem wissensbasierten Wirtschaftsraum weiterentwickelt werden, um die wirtschaftliche Entwicklung zu stabilisieren und weitere Abwanderungen zu vermeiden.

Kreativität und Innovationsbereitschaft sowie Qualifikation und Kompetenzen sollen deshalb unterstützt werden.<sup>5</sup>

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung, d. h. die Entwicklung des bestehenden Bebauungszusammenhangs, grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung, die zur Inanspruchnahme neuen Freiraums führt, haben und die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen Priorität haben (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007). Bei der Siedlungsentwicklung sollen nach § 5 Abs. 3 LEPro 2007 verkehrssparende Strukturen angestrebt werden.

Einen konkreten Rahmen für die Bauleitplanung der Gemeinde Roskow setzt der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der die im Landesentwicklungsprogramm enthaltenen Grundsätze vertieft und räumlich konkretisiert. Seine Festlegungen gliedern sich in Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die genannten Grundsätze sind abwägungspflichtig und müssen auf diese Weise Eingang in die kommunale Bauleitplanung, also auch in die Bebauungsplanung, finden. Dagegen sind die im LEP HR formulierten Ziele beachtungspflichtig, das heißt es existiert für die Gemeinde kein Abwägungsspielraum.

Der LEP HR enthält Festlegungen für die generelle Entwicklung der Hauptstadtregion, zur Wirtschaftsentwicklung, zum Zentrale-Orte-System, für die Entwicklung der Kulturlandschaft, für die Siedlungsentwicklung, die Freiraumentwicklung und die Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung, zum Klima- und Hochwasserschutz und zur Energiegewinnung sowie für die interkommunale und regionale Kooperation.

Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen, gesellschaftlichen und kulturellen Lebens sollen gemäß LEP HR die zentralen Orte sein. Dabei sieht der LEP HR eine Beschränkung des Zentrale-Orte-Systems auf die Metropole Berlin sowie Oberzentren, Mittelzentren und Mittelzentren in Funktionsteilung vor. Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden (Grundsatz 3.2). Über die örtliche Nahversorgung hinaus gehende Einrichtungen des täglichen Bedarfs sollen in Grundfunktionalen Schwerpunkten (GSP) räumlich gebündelt werden. Die Festlegung der GSP, für die der LEP HR die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und weitere Kriterien benennt, soll durch die Regionalplanung erfolgen. Der Gemeinde Roskow wird im LEP HR weder eine oberzentrale noch eine mittelzentrale Funktion zugewiesen.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung trifft der LEP HR die Festlegung, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll. Außerdem sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden, um Verkehr zu minimieren. (Grundsatz 5.1.) Neue Siedlungsflächen sollen gemäß Ziel 5.3 an vorhandene Siedlungsflächen anschließen. Militärische und zivile Konversionsflächen sollen gemäß Grundsatz 5.10 neuen Nutzungen zugeführt werden, wobei Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten – wie das Plangebiet – bedarfsgerecht zu Siedlungszwecken nachgenutzt werden sollen.

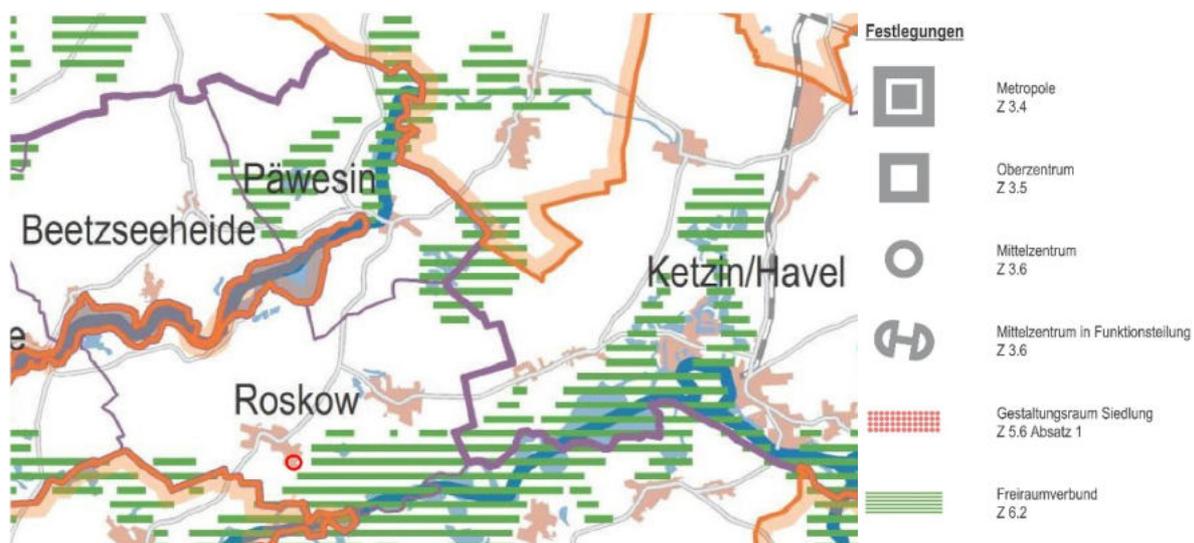
---

<sup>5</sup> vgl. Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin 2007 (LEPro 2007), S. 9 f.

Im Unterschied zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung werden der Entwicklung von gewerblich genutzten Flächen und Gewerbebetrieben – mit Ausnahme von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen – durch den LEP HR quantitativ keine Grenzen gesetzt, um insgesamt eine wachstumsstarke Wirtschaftsregion mit dauerhaften, wettbewerbsfähigen Arbeitsplätzen zu sichern. Gewerbliche Bauflächen sollen gemäß Grundsatz 2.2 bedarfsgerecht an geeigneten Standorten entwickelt werden. Dabei sind Nutzungskonflikte zu minimieren. „Insbesondere gilt es, gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen eine Ansiedlung und Erweiterung zu ermöglichen, um die Wirtschaftskraft zu verbessern und Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken und um im Standortwettbewerb mit Regionen außerhalb der Hauptstadtregion zu bestehen.“<sup>6</sup>

Bei der Entwicklung ist grundsätzlich dem gebotenen Freiraumerhalt angemessene Rechnung zu tragen. Der bestehende Freiraum soll gemäß Grundsatz 6.1 des LEP HR in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Da die Flächeninanspruchnahme häufig zulasten hochwertiger Landwirtschaftsflächen geht, soll bei allen Planungen in der Abwägung den Belangen der Landwirtschaft besonderes Gewicht beigemessen werden.

Besonders hochwertige Freiräume werden im LEP HR durch die Festlegung als Freiraumverbund gesichert. Das Plangebiet ist nicht Teil des Freiraumverbundes. Flächenbezogene Festlegungen für den Geltungsbereich sind im LEP HR nicht enthalten.



**Abb. 8:** Ausschnitt aus dem LEP HR mit Lage des Plangebietes (rot umrandet)

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Es werden vorwiegend bereits baulich vorgeprägte Konversionsflächen in Anspruch genommen und einer Nachnutzung zugeführt. Die noch nicht baulich vorgeprägten Flächen im Süden des Geltungsbereichs sind ebenfalls bereits über die Straße Ziegelei erschlossen und schließen direkt an. Die Inanspruchnahme der Fläche erfolgt bedarfsgerecht entsprechend der aktuellen Nachfrage. Es werden keine Flächen des Freiraumverbundes in Anspruch genommen.

Im Rahmen der Mitteilung der Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Gemeinsame Landes-

<sup>6</sup> aus: LEP HR, Begründung zu Grundsatz 2.2



Der Regionalplan-Entwurf enthält für das Plangebiet keine flächenbezogenen Festlegungen.

Die südöstlich außerhalb des Geltungsbereichs anschließenden Flächen sind Teil des landesplanerischen Freiraumverbundes (siehe Abschnitt „Landesplanung“), dessen Abgrenzung der Regionalplan räumlich konkretisiert. Diese Flächen gehören außerdem zum nachrichtlich aus der Fachplanung in den Regionalplan übernommen Hochwasserrisikogebiet HQ<sub>100</sub>.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“ stehen damit den geplanten Festlegungen des Regionalplans 3.0 nicht entgegen.

### **Flächennutzungsplanung**

Die Gemeinde Roskow verfügt noch nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Das in den 1990er Jahren begonnene Verfahren zur Aufstellung des FNP konnte bislang nicht abgeschlossen werden.

Gemäß § 8 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“ ist dringend erforderlich, um eine planungsrechtliche Grundlage für die Verlagerung eines Bauunternehmens aus einer konfliktträchtigen und beengten Lage in einem Wohngebiet zu schaffen. Sie ist daher erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Der neue Standort in Ortsrandlage liegt seit vielen Jahren brach und ist überwiegend bereits baulich durch die ehemaligen gewerblichen Nutzungen vorgeprägt. Durch die Standortverlagerung des Bauunternehmens kann eine sinnvolle Nachnutzung der Fläche erfolgen. Dies steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da die Fläche für eine erneute gewerbliche Nutzung prädestiniert ist. Konflikte sind nicht zu erwarten, wenn sich das Störniveau der gewerblichen Nutzungen an einem Mischgebiet orientiert (siehe auch Abschnitt „Immissionsschutz“).

### **Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Gebiet gibt es keine verbindlichen Bauleitplanungen.

### **Immissionsschutz**

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete, wie z. B. öffentlich genutzte Gebiete oder Gebäude, Freizeitgebiete oder unter Aspekten des Naturschutzes besonders wertvolle Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Auf das B-Plan-Gebiet selber wirkt weder Straßenverkehrslärm ein noch befinden sich emittierende Gewerbebetriebe in der Nähe.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich aber verschiedene schutzwürdige Nutzungen: mehrere Wohngebäude auf den östlich gelegenen Nachbargrundstücken, weitere Wohngebäude unmittelbar südlich der Straße Ziegelei. Darüber hinaus grenzt östlich eine Gartenanlage an. Unmittelbar südlich und südöstlich und in etwas größerer Entfernung auch nördlich und westlich erstrecken sich das Europäische Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“ und das Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Osthavelniederung“. (Siehe auch Kapitel I.2.2.)

Aufgrund der Nähe dieser störepfindlichen Nutzungen können im Plangebiet generell nur gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören und folglich auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Zur Beurteilung der immissionsrelevanten Auswirkungen der Planung und der gegebenenfalls resultierenden weiteren Maßnahmen zum Schallschutz wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Schallimmissionsprognose<sup>8</sup> erstellt. Als maßgebliche Immissionsorte, das heißt schutzwürdige Orte in der Umgebung, wurden die nächstgelegene Wohnbebauung östlich und südlich (Ziegelei 1 und 1a sowie Ziegelei 5 und 6), die Gartenanlage und das im Geltungsbereich geplante Bürogebäude mit Betriebsleiterwohnung betrachtet.

Im Ergebnis der Immissionsprognose können die Immissionsrichtwerte und die zulässigen Spitzenpegel der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) durch die anlagenbezogenen Betriebsgeräusche sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) durch den anlagenbezogenen Fahrverkehr auf der Straße Ziegelei tagsüber an allen Immissionsorten eingehalten werden.<sup>9</sup> Immissionsschutzkonflikte sind nicht zu erwarten. Maßnahmen zum Immissionsschutz, die über die generelle Beschränkung der zulässigen Nutzung hinausgehen, sind nicht erforderlich.

Ein nächtlicher Betrieb auf dem Gelände und nächtlicher Fahrverkehr durch das geplante Bauunternehmen würden dagegen zu Überschreitungen der Grenzwerte führen und dürfen daher nicht stattfinden. Eine derartige zeitliche Beschränkung kann jedoch im Bebauungsplan mangels bodenrechtlichem Bezug nicht festgesetzt werden. Diese kann aber mittels einer Nachsteuerung im Baugenehmigungsverfahren durch Nebenbestimmungen zu Betriebszeiten getroffen werden. Generell muss davon ausgegangen werden, dass relevante Geräusche verursachende Nacharbeit in den eingeschränkten Gewerbegebieten nicht oder nur sehr eingeschränkt genehmigungsfähig sein wird.

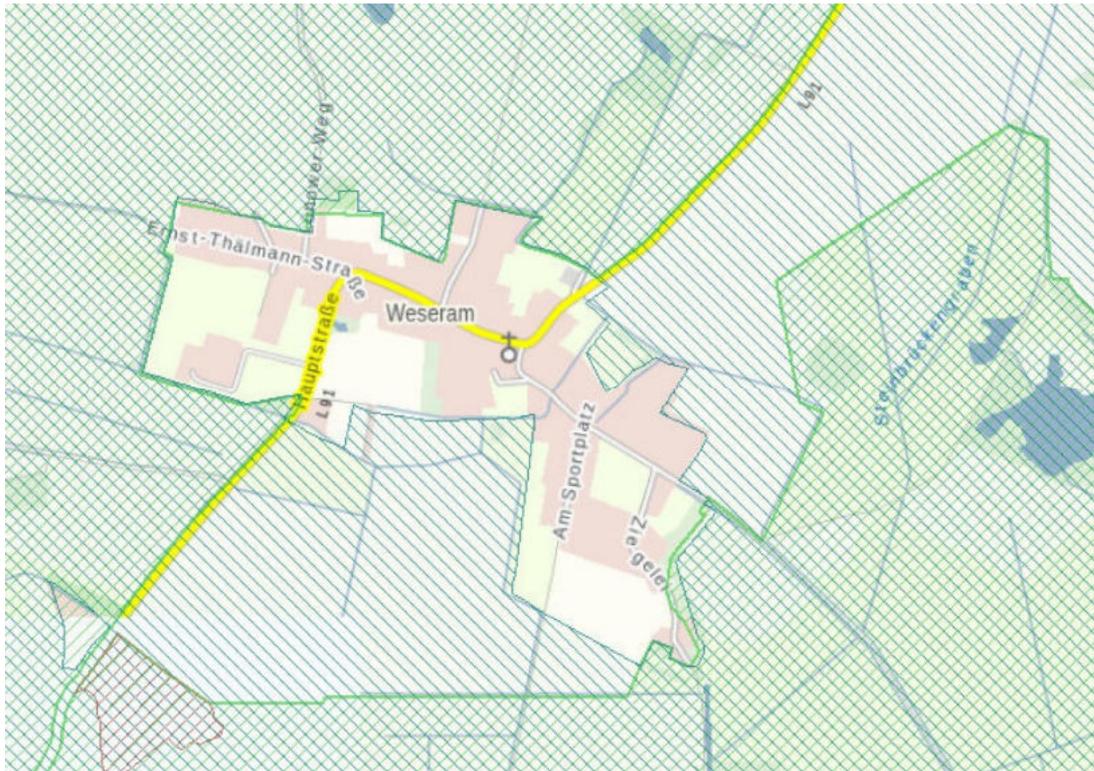
## Schutzgebiete

Der Ortsteil Weseram ist umschlossen von verschiedenen Schutzgebieten, die der Siedlungsentwicklung Grenzen setzen. Das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Mittlere Havelniederung“, das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Brandenburger Osthavelniederung“ und das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westhavelland“ umgeben die Ortslage von allen Seiten. Zwei Gebiete befinden sich auch in unmittelbarer Nähe des Plangebietes: Das LSG „Brandenburger Osthavelniederung“ grenzt fast direkt südöstlich an den Geltungsbereich an; das SPA weist mit etwa 30 m eine etwas größere Entfernung zum Geltungsbereich auf.

---

<sup>8</sup> Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“ für die Ansiedlung des Betriebssitzes des Bauunternehmens Falk Möhler GmbH am Standort „Ziegelei 2“ in 14778 Roskow. Erstellt durch die SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf, 02.06.2022

<sup>9</sup> vgl. ebenda, S. 28 ff.



**Abb. 10:** Übersicht über die Schutzgebiete

Schutzzweck des LSG ist gemäß § 3 der Schutzgebietsverordnung<sup>10</sup> die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung im Einzugsbereich der Ballungsräume Brandenburg und Potsdam sowie die Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf eine naturverträgliche und nachhaltige Landnutzung.

Das Europäische Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“ steht aufgrund seiner Bedeutung als Lebensraum für Brut- und Zugvögel unter Schutz. Die wesentlichen Erhaltungsziele sind die Erhaltung und Wiederherstellung einer über Jahrhunderte entstandenen Kulturlandschaft, deren Kerngebiet die Niederung der Mittleren Havel darstellt, als Lebensraum (Brut-, Mauser-, Ruhe-, Rast-, Überwinterungs- und Nahrungsgebiet) vieler Vogelarten sowie die Erhaltung und Wiederherstellung einer artenreichen Fauna von Wirbellosen, insbesondere Großinsekten, Amphibien und weiteren Kleintieren als Nahrungsangebot.<sup>11</sup>

Durch eine Beschränkung der im B-Plan-Gebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen auf nicht wesentlich störende Betriebe und die Beibehaltung eines Pufferstreifen zu den Schutzgebieten können die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen und Schutzzwecken sichergestellt und Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

<sup>10</sup> Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Osthavelniederung“ vom 21.07.1998 (GVBl. II/98, S. 558) zuletzt geändert durch Artikel 20 der Verordnung vom 29.01.2014 (GVBl. II/14, Nr. 05)

<sup>11</sup> vgl. Landesamt für Umwelt Brandenburg: Liste der Vogelarten sowie Erhaltungsziele für das Europäische Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“.

## **II. Planinhalt**

### **II.1 Intentionen des Planes, Ziele und Zwecke der Planung**

Intention des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine gewerbliche Nachnutzung von Teilflächen der ehemaligen Ziegelei zu schaffen. Dabei soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebaulichen Entwicklung gewährleisten, bestehende Qualitäten sichern und die Entstehung von Missständen verhindern.

Folgende wesentliche Ziele und Zwecke werden verfolgt:

- Schaffung von Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe;
- Vermeidung von potenziellen Nutzungskonflikten durch Ausschluss von Nutzungen, die das Wohnen wesentlich stören;
- Ermöglichung der langfristigen Nachnutzung der noch vorhandenen Bausubstanz;
- Gestalterische und funktionale Aufwertung des Geländes;
- Gewährleistung einer hohen Ausnutzungsmöglichkeit des Baugebietes;
- Sicherstellung eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung bei gleichzeitigem Erhalt eines hohen Maßes an Flexibilität;
- Sicherung einer ausreichenden Erschließung;
- Integration von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem eigenen Grundstück;
- Erhalt der Durchlässigkeit für die Fauna;
- Minimierung der Versiegelung von Freiflächen;
- Eingrünung des Gebiets zum offenen Landschaftsraum;
- Berücksichtigung des Hochwasserrisikos auf Teilflächen.

### **II.2 Nutzungs- und Baukonzept**

Innerhalb des Plangebietes beabsichtigt ein örtliches Bauunternehmen, seinen neuen Firmensitz zu etablieren. Das ehemalige Mühlengebäude soll saniert und als Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt werden; dort soll außerdem eine Betriebsleiterwohnung integriert werden (bereits umgesetzt). Die ehemalige Lagerhalle soll ebenfalls saniert und einer erneuten Nutzung für Lagerzwecke und als Werkstatt zugeführt werden. Außerdem ist die Errichtung mindestens eines weiteren hallenartigen Gebäudes für Lagerzwecke geplant.

Die Freiflächen sollen überwiegend mit Splitt befestigt werden. Dort sollen zum einen die Betriebsfahrzeuge abgestellt werden können und die notwendigen Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter untergebracht werden. Zum anderen sind weitere Lagerflächen geplant.

### **II.3 Planungsalternativen**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist geprüft worden, ob es Planungsalternativen gibt. Beachtet man die geringe Größe des Gebiets und die Ziele der Planung, kommen Planungsalternativen nur sehr eingeschränkt in Betracht.

Standortalternativen gibt es nicht. Es gibt innerhalb des Ortsteils Roskow keine Flächen, die sich im selben Maße wie das Plangebiet für eine Nutzung durch Gewerbebetriebe unmittelbar anbieten, wie z. B. Konversionsflächen oder andere bereits vorbelastete Flächen, gleichzeitig

nicht inmitten von sensiblen (Wohn-)Nutzungen liegen und schließlich auch noch verfügbar oder kurzfristig mobilisierbar sind.

Grundsätzliche Festsetzungsalternativen gibt es ebenso wenig. Zur Erreichung des Planungsziels – Entwicklung eines Gewerbegebiets zur Verlagerung eines Bauunternehmens – kommt nur die Festsetzung als Gewerbegebiet und aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen als eingeschränktes Gewerbegebiet in Betracht.

Varianten für die verkehrliche Erschließung gibt es nicht, da das Plangebiet bereits über die Straße Ziegelei ausreichend erschlossen ist.

Eine geringere Verdichtung des Gebietes würde die Potenziale des Gebietes ungenutzt lassen und bietet sich deshalb nicht an.

Weitere grundsätzliche Planungsalternativen gibt es nicht.

## **II.4 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen**

### **II.4.1 Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung**

Für die Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht, der Teil dieser Begründung ist, zusammengefasst sind (siehe Kapitel III).

Wesentlicher Bestandteil des Umweltberichts ist die Bilanzierung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft als Grundlage für die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich bzw. zum Ersatz dieser Eingriffe. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit §1a Abs. 3 BauGB ist im Bebauungsplan abschließend darüber zu entscheiden, wie die zu erwartenden Eingriffe gemindert, ersetzt oder ausgeglichen werden können.

Die Maßnahmen, die im Umweltbericht zur Vermeidung und Minimierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen sind, werden, soweit es im Bebauungsplan möglich ist, berücksichtigt, wenn ein städtebauliches Erfordernis besteht. Dies betrifft die Teilversiegelung von Flächen, die Niederschlagswasserversickerung und die Ausbildung von Einfriedungen. Die im Umweltbericht empfohlenen Handlungspflichten und temporären Maßnahmen sind im Bebauungsplan mangels bodenrechtlichem Bezug nicht festsetzbar. Dies betrifft beispielsweise den Umgang mit Bodenaushub, die Beschränkung der Baustellenbetriebs auf notwendige Bereiche etc.

Darüber hinaus wird die innerhalb des B-Plan-Gebietes vorgesehene Maßnahme zum Ausgleich von bereits erfolgten Gehölzfällungen in den Bebauungsplan übernommen und zeichnerisch und textlich festgesetzt (siehe Abschnitt „Ausgleichsmaßnahmen“ in Kapitel II.4.3).

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist damit identisch mit der Bilanzierung im Umweltbericht. Gemäß Umweltbericht können mit den festgesetzten Maßnahmen zuzüglich einer extern zu sichernden Maßnahme die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

## II.4.2 Städtebauliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden als Baugebiete ausschließlich Gewerbegebiete gemäß § 8 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel der Gemeinde, auf den Flächen eine gewerbliche Nachnutzung unter Einbeziehung der noch vorhandenen Bausubstanz zu ermöglichen. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

Dabei dürfen die Nutzungen im Gewerbegebiet aber die angrenzende Wohnbebauung, die im Bestand vorhanden ist, nicht stören, da sonst gegen den aus § 50 Bundes-Immissionsschutz-gesetz abgeleiteten Trennungsgrundsatz verstoßen würde. Das Vorsorgeprinzip des § 50 BImSchG besagt, dass Umweltschutzprobleme durch vorausschauende Planung mög-lichst verhindert werden sollen. Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Die Gewerbegebiete werden deshalb als so genannte „eingeschränkte Gewerbe-gebiete“ (GEe 1 und GEe 2), in denen die zulässigen Nutzungsarten auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO eingeschränkt werden, festgesetzt.

Das Störniveau der Nutzungen in diesen eingeschränkten Gewerbegebieten muss deshalb auf ein Maß begrenzt werden, das ein verträgliches Nebeneinander ermöglicht. Es werden deshalb zunächst Tankstellen und Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich ausge-schlossen. Diese Nutzungen weisen in der Regel ein Störpotenzial auf, das in der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnnutzungen nicht verträglich ist und die Qualität der angrenzenden Wohnnutzung durch Lärm- und Abgasimmissionen beeinträchtigen würde. Darüber hinaus sollen im Geltungsbereich Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesund-heitliche Zwecke weder regelmäßig noch ausnahmsweise zulässig sein. Für diese Anlagen, wie beispielsweise Kirchen, Museen, Sportplätze ist ein Standort in nicht integrierten Lage ungeeignet. Diese Nutzungen sollten eher zur Belebung und Stärkung des Ortskerns beitra-gen.

Die Zulässigkeit sonstiger Gewerbebetriebsarten ist abhängig von ihrem Emissionsverhalten, da diese die Wohnruhe und Luftqualität auf den benachbarten Wohngrundstücken nicht be-einträchtigen dürfen. Nur durch eine Einschränkung der Zulässigkeit auch der weiteren ge-werblichen Nutzungen kann hier ein spannungsfreies Nebeneinander von neuen gewerblichen Nutzungen und bestehender Wohnnutzung erreicht werden.

Dazu wird das Plangebiet in zwei eingeschränkte Gewerbegebiete aufgeteilt. Die Fläche im Nordosten, die unmittelbar an zwei Wohngrundstücke angrenzt, wird als eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1 festgesetzt. In diesem Gebiet sind als gewerbliche Nutzungen nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die in der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohngebäuden in der Regel zu keinen Konflikten führen, zulässig. Darüber hinaus sollen im GEe 1 auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig sein. Diese ansonsten in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässige Nutzung soll im GEe 1 regelmäßig zulässig sein, da an diesem Standort kein Konfliktpotenzial besteht.

Das übrige Plangebiet wird als GEE 2 festgesetzt. Dort sind regelmäßig Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe – das heißt Betriebe, die unabhängig von ihrer Trägerschaft eine öffentliche Aufgabe erfüllen – zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei handelt es sich um Nutzungen, die aufgrund ihres Störpotenzials auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Dazu gehören beispielsweise Bauunternehmen und kleine Kfz-Werkstätten oder auch sämtliche Betriebe, die auch innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten zulässig wären oder die bereits ihrer Art nach nicht wesentlich stören können, wie beispielsweise Schuster, Schneider, Klempner oder Maler. Zulässig sind außerdem auch hier Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Allerdings kann der Zulässigkeit eines Betriebes unter Umständen § 15 Abs. 1 BauNVO entgegenstehen. Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind bauliche oder sonstige Anlagen im Einzelfall auch dann unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Mittels einer Nachsteuerung im Baugenehmigungsverfahren können außerdem Nebenbestimmungen, z. B. zu Betriebszeiten, getroffen werden, die im Bebauungsplanverfahren mangels bodenrechtlichem Bezug nicht festsetzbar sind. So muss z. B. davon ausgegangen werden, dass relevante Geräusche verursachende Nacharbeit in den GEE 1 und GEE 2 nicht oder nur sehr eingeschränkt genehmigungsfähig sein wird. Die Baugenehmigung für das Bauunternehmen enthält dementsprechend eine Nebenbestimmung zur Beschränkung der Betriebszeit auf 7:00 bis 16:30 Uhr<sup>12</sup>.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die eingeschränkten Gewerbegebiete durch eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) und eine maximale Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen – OK) bestimmt. Eine maximale Zahl der Vollgeschosse – wie noch im Vorentwurf zum Bebauungsplan – soll nicht mehr festgesetzt werden, da die Gebäude in Gewerbegebieten häufig anders strukturiert sind als beispielsweise Wohngebäude und keine „normalen“ Geschosse aufweisen.

Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Zulässig sind folglich 0,6 m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für die Gebäude der Hauptnutzung. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO etwas unterschritten. Die noch im Vorentwurf festgesetzte GRZ von 0,8 wird etwas reduziert. Zielstellung ist es, eine relativ hohe bauliche Ausnutzung der Gewerbegebiete zu ermöglichen, um die in Anspruch genommene Fläche möglichst effizient zu nutzen. Dies dient grundsätzlich dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Gleichzeitig soll aber der Lage des Gebietes am Rand des Siedlungsgebietes, in unmittelbarer Nachbarschaft zu mehreren Schutzgebieten (siehe auch Abschnitt „Schutzgebiete“ in Kapitel I.2.5) Rechnung getragen werden und deshalb die mögliche Verdichtung durch Gebäude der Hauptnutzung begrenzt werden. Durch die Begrenzung der GRZ auf 0,6 kann eine gewisse Durchlässigkeit des Plangebiets erhalten werden. Dies wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie theoretisch auch durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

---

<sup>12</sup> Baugenehmigung vom 20.05.2022, Aktenzeichen: 04739-20-10

Eine vollständige Flächenversiegelung soll allerdings nicht erfolgen können. Dies hätte einen vollständigen oberirdischen Niederschlagsabfluss mit negativen Folgen für die Grundwasserneubildung zur Folge, würde zu einer Aufheizung der Fläche führen und hätte außerdem negative Auswirkungen auf die Fauna, da der Lebensraum und der Biotopverbund vollständig verloren gehen würden. Es wird deshalb auch die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO auf eine GRZ von maximal 0,8 begrenzt.

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch eine unkontrollierte Höhenentwicklung auszuschließen, wird zusätzlich die dritte Dimension der baulichen Anlagen begrenzt. Von Bedeutung ist die Fernwirkung und die Fernsicht auf das Gebiet vor allem aus dem südlich und östlich anschließenden offenen Landschaftsraum, der überwiegend als Vogelschutzgebiet und als Landschaftsschutzgebiet geschützt ist, und denen der Landschaftsrahmenplan eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung beimisst. Den Maßstab für die Höhenentwicklung soll die vorhandene historische Bebauung bilden. Da keine Dachform vorgegeben wird, wird eine maximale Oberkante der baulichen Anlagen (OK) festgesetzt. Die ehemalige Mühle weist eine Höhe von etwa 11 m, die ehemalige Scheune eine Höhe von rund 6,10 m auf. Daran orientiert wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 1 die maximale Gebäudehöhe auf 11,5 m und für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 2 auf 6,5 m begrenzt. So gibt es auch bei den bestehenden Gebäuden noch geringe Entwicklungsspielräume z. B. für eine zusätzliche Dämmung.

Da in Gewerbegebieten häufig einzelne technische Aufbauten, wie z. B. Blitzableiter, Schornsteine, Lüftungselemente oder Ähnliches, eine größere Höhe erfordern und es sich nur um punktuelle Elemente handelt, gilt die festgesetzte Höhenbegrenzung nicht für untergeordnete technische Aufbauten.

Damit es im (späteren) Baugenehmigungsverfahren nicht zu Unklarheiten kommt, von welcher Geländehöhe bei der Ermittlung der Gebäudehöhe auszugehen ist, wird die Geländehöhe im Bebauungsplan durch Höhenbezugspunkte festgesetzt. Maßgebliche Bezugshöhe ist die Geländehöhe an dem jeweiligen geplanten Gebäudestandort. Da es unmöglich ist, für jeden künftigen Gebäudestandort innerhalb des festgesetzten Baufensters Höhenbezugspunkte festzusetzen, wird eine Festsetzung lediglich an einigen markanten Stellen vorgenommen. Liegt ein Gebäudestandort zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten, ist die Bezugshöhe für die Ermittlung der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage durch lineare Interpolation zu ermitteln.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO wird im Plangebiet ausschließlich zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche dient der Herstellung der wesentlichen Grundzüge der städtebaulichen Ordnung im B-Plan-Gebiet.

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete wird lediglich ein großes Baufenster festgesetzt. Dieses wird ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Dies ist zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung ausreichend. Eine Aufteilung in mehrere Baufenster, wie sie der Vorent-

wurf zum Bebauungsplan enthielt, ist städtebaulich nicht erforderlich. Innerhalb des Baufensters ist eine Bebauung nach Maßgabe der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die künftigen Gebäude der Hauptnutzung in der Regel einen Abstand von mindestens 3 Metern zur Straßenbegrenzungslinie der Straße Ziegelei und zu den Plangebietsgrenzen im Nordosten und Osten einhalten. Zu den geplanten Anpflanzungen (siehe Abschnitt „Ausgleichsmaßnahmen“) muss ein Abstand von mindestens 1 m eingehalten werden, um die Pflege dieser Pflanzungen zu ermöglichen.

Eine abweichende Festsetzung wird im Bereich der Lagerhalle getroffen. Diese grenzt mit ihrer nordwestlichen Ecke unmittelbar an die Straße. Diese markante, bereits seit Jahrzehnten bestehende Situation soll auch künftig wiederhergestellt werden können. Die Baugrenze wird in diesem Bereich deshalb unmittelbar an der Straße festgesetzt. Da die nach § 6 der Brandenburgischen Bauordnung notwendigen Abstandsflächen bis zur Hälfte auf öffentliche Verkehrsflächen fallen dürfen, ist ein Heranrücken des Gebäudes bis an die Grundstücksgrenze möglich.

Darüber hinaus ergibt sich keine zwingende Notwendigkeit, die überbaubaren Grundstücksflächen weiter einzugrenzen. Die Einordnung der Bebauung wird innerhalb dieses sehr groben Rahmens dem / den Gewerbetreibenden überlassen. Diese können so auf veränderte Anforderungen relativ flexibel reagieren.

Die Größe des Baufensters ermöglicht eine Bebauung mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zulassen (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Keine Einschränkungen trifft der Bebauungsplan hinsichtlich der Anordnung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen in den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Dazu gehören bei einem Gewerbebetrieb beispielsweise Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter, Fahrradabstellanlagen und Zäune sowie gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO gebäudeunabhängige, baulich untergeordnete Solaranlagen. Zu den Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO gehören Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, zur Ableitung von Abwasser und zur Versickerung von Niederschlagswasser dienen, fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien.

Da der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, können diese Nebenanlagen im Geltungsbereich nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sondern auch außerhalb, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zugelassen werden. Gleiches gilt gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch für bauliche Anlagen, die nach Maßgabe von § 6 der Brandenburgischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, wie z. B. Garagen (einschließlich der rechtlich gleichgestellten Carports) und Wärmepumpen. Eine Beschränkung ist städtebaulich nicht erforderlich. Unzulässig sind Nebenanlagen, Stellplätze und

Garagen nur im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

### **Hochwasserschutzmaßnahmen**

Innerhalb des B-Plan-Gebietes gibt es keine als Überschwemmungsgebiet festgesetzten Flächen.

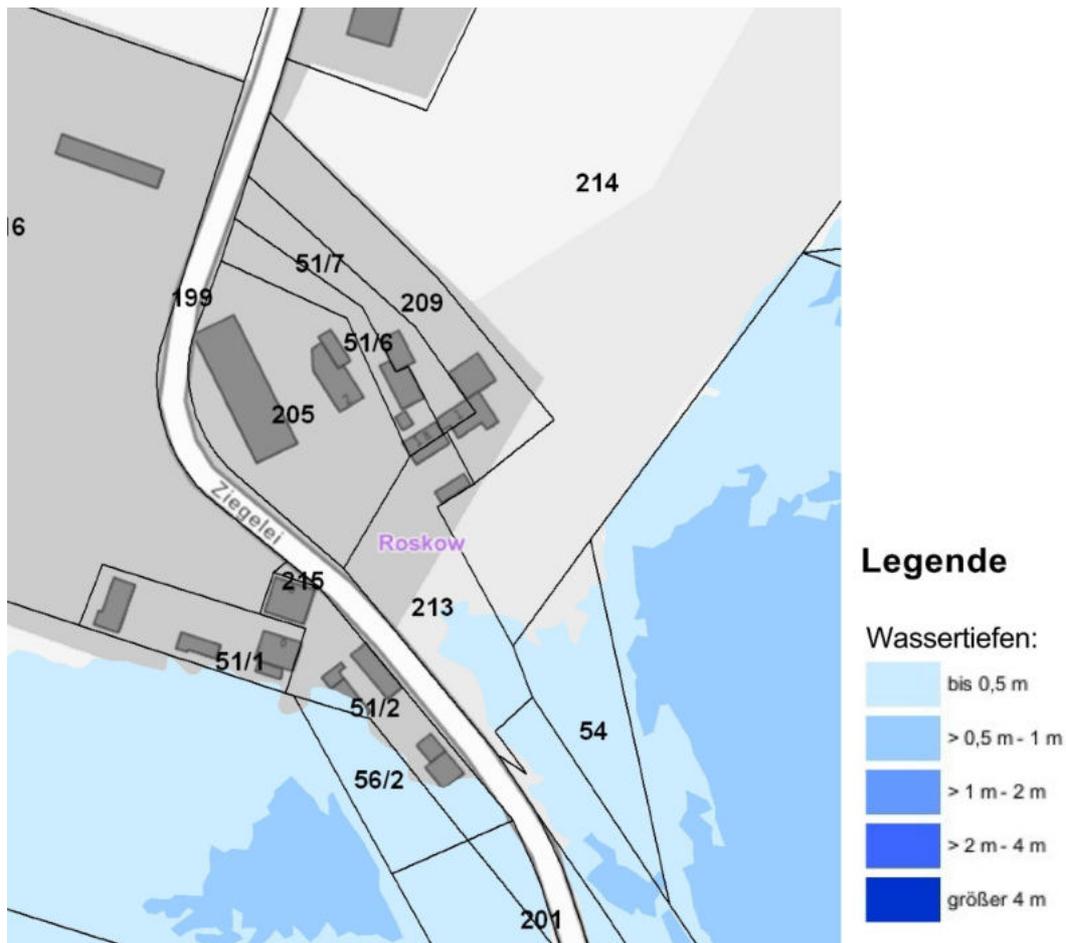
Mit dem Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 ist der deutsche Gesetzgeber der Pflicht, die europäische Hochwasserrisikomanagementrichtlinie aus dem Jahr 2007 (2007/60/EG) in nationales Recht umzusetzen, gefolgt. Das Gesetz räumt dem vorsorgenden Hochwasserschutz einen noch höheren Stellenwert als vorher ein und erforderte eine neue Bewertung des Hochwasserrisikos. Auf dieser Grundlage wurde deshalb bis Ende 2013 auch das Hochwasserrisiko im Land Brandenburg vorläufig neu bewertet. Dabei wurden durch gis-technische Ausspiegelung von Wasserständen und durch hydronumerische Berechnungen und Modellierung Risikogebiete ermittelt, die von unterschiedlichen Hochwasserereignissen (10jähriges, 100jähriges, 200jähriges Ereignis) betroffen sind, das heißt voraussichtlich überschwemmt werden. Für die so ermittelten Risikogebiete wurden Gefahren- und Risikokarten erstellt. Die Bewertung wurde Ende 2018 und Ende 2024 aktualisiert. Eine Aktualisierung der Gefahren- und Risikokarten soll bis Ende 2025 erfolgen. Bis dahin haben die Karten noch den Stand von Ende 2019.

Die Gefahren- und Risikokarten haben zwar keine Rechtsnormqualität, dienen aber zum einen als Grundlage für die Erstellung von Risikomanagementplänen zur Reduzierung und besseren Bewältigung nachteiliger Hochwasserfolgen für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Umwelt, Kulturerbe, Wirtschaft und Infrastruktur, die wiederum durch eine Regionale Maßnahmenplanung untersetzt und konkretisiert werden.

Zum anderen sind die Karten Grundlage für die Neufestsetzung von Überschwemmungsgebieten gemäß § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Danach sind innerhalb der Risikogebiete mindestens die Gebiete, die statistisch von einem 100jährlichen Hochwasserereignis ( $HQ_{100}$ ) betroffen sind, als Überschwemmungsgebiete festzusetzen.

Zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete bedarf es eines gesonderten Verfahrens gemäß § 100 Abs. 3 BbgWG. Im Rahmen dieses Verfahrens werden die Entwürfe der Karten zu den Überschwemmungsgebieten bei der Wasserbehörde und den Ämtern der betroffenen Gemeinde öffentlich ausgelegt und der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Dies ist bisher nicht erfolgt.

Nach dem aktuellen Stand der Risikobewertung (Gefahren- und Risikokarten des MLUK Brandenburg vom Dezember 2019) können im Teileinzugsgebiet der Havel von einem 200jährlichen Hochwasserereignis ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) auch Teile des Plangebietes betroffen sein. Gemäß dieser Gefahren- und Risikokarten liegen Teile des Plangebietes am Rand der bei einem  $HQ_{\text{extrem}}$ -Ereignis überfluteten Flächen, die sich von der Havel bis ins Plangebiet erstrecken. Betroffen sind voraussichtlich die südöstlichen Teilflächen. Dabei ist im Bereich des Plangebietes laut Hochwassergefahrenkarte bei einem  $HQ_{\text{extrem}}$ -Ereignis mit Wassertiefen von 0 bis 0,5 m zu rechnen. Die Grenze des Hochwasserrisikogebietes für ein  $HQ_{\text{extrem}}$  wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.



**Abb. 11:** Ausschnitt aus Hochwassergefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt – Hochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit (200jährliches Ereignis  $HQ_{\text{extrem}}$ )

Die Flächen, die seltener als einmal alle 100 Jahre überflutet werden, sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es resultieren deshalb zurzeit keine besonderen Schutzvorschriften, wie sie für *festgesetzte* Überschwemmungsgebiete in § 78 und 78a WHG geregelt sind. Das Hochwasserrisiko und der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden sind aber in Risikogebieten außerhalb der Überschwemmungsgebiete gemäß § 78b WHG bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als Belange in die Abwägung einzustellen.

Trotz des Hochwasserrisikos in Teilen des Plangebietes hält die Gemeinde einen generellen Verzicht auf die Ausweisung eines Baugebietes im Bereich dieser Flächen für nicht sachgerecht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Flächen im B-Plan-Gebiet zu den wenigen Flächen innerhalb des Ortsteils Weseram gehören, auf denen noch Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden können, da die Gemeinde inmitten von Landschaftsschutzgebieten und eines Europäischen Vogelschutzgebietes liegt (siehe Abschnitt „Schutzgebiete“ in Kapitel I.2.5). Außerdem handelt es sich um eine verkehrlich bereits erschlossene Fläche, die baulich vorgeprägt ist und lediglich reaktiviert werden muss. Bei einem Verzicht auf die hochwassergefährdete Fläche, wäre das Gebiet zu klein für die beabsichtigte Nutzung durch ein örtliches Bauunternehmen. Zudem sind bei einer Wassertiefe von maximal 0,5 m Maßnahmen zum Hochwasserschutz möglich. Da eine Wohnnutzung innerhalb des hochwassergefährdeten Bereiches nicht zulässig ist, resultiert keine Gefährdung von Bewohnern. Aufgrund des geringen Flächenanteils im Hochwasserrisikogebiet (etwa 470 m<sup>2</sup>) kann schließlich davon

ausgegangen werden, dass sich die zukünftige Bebauung nicht maßgeblich auf die Hochwasserrückhaltung auswirken wird.

Um das Risiko von Sachschäden zu minimieren, wird im Bebauungsplan textlich eine Mindesthöhe für den Fertigfußboden des Erdgeschosses von Gebäuden festgesetzt. Diese Mindesthöhe beträgt 31,00 m über Normalhöhennull (NHN). Sie liegt damit etwa 50 cm über dem höchsten bekannten Wasserstand von 30,47 m ü. NHN am nächstgelegenen Pegel der Havel in Ketzin. Eine geringere Fußbodenhöhe ist nur zulässig, wenn der Bauherr einen ausreichenden Hochwasserschutz nachweist, beispielsweise durch bauliche Objektschutzmaßnahmen oder eine hochwasserangepasste Bauweise.

Die Festsetzung gilt für den gesamten Geltungsbereich. Im nördlichen Teil des Plangebietes liegt allerdings die natürliche Geländeoberfläche bereits über der festgesetzten Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens. Dort kann folglich die festgesetzte Fußbodenhöhe ohne zusätzliche Maßnahmen wie Aufschüttungen oder bauliche Sockel realisiert werden. Die beiden schon vorhandenen Gebäude weisen beide Fußbodenhöhen über 31,00 m auf.

Es ist darüber hinaus zu beachten, dass gemäß § 78c Abs. 2 WHG in Hochwasserrisikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist schließlich jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen und vor allem die Grundstücksnutzung den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Sie müssen sich deshalb grundsätzlich eigenverantwortlich im Vorfeld der Errichtung von Gebäuden umfassend über das Hochwasserrisiko informieren, um durch entsprechende Sicherheitsvorkehrungen nachteilige Folgen durch Hochwasser zu vermeiden bzw. zu minimieren. Das Einholen qualifizierter Gutachten wird nachdrücklich empfohlen.

Die erforderlichen Vorsorgepflichten gelten aber nicht nur bei der Errichtung von Gebäuden, sondern auch für die sonstige Nutzung der Flächen im Hochwasserrisikogebiet, beispielsweise für Lagerzwecke. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in diesem Bereich sollte vermieden werden. Es muss ausgeschlossen werden, dass es zu einem Aufschwimmen von Gegenständen und einer Gewässergefährdung durch Schadstoffe kommt.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass durch die Lage des B-Plan-Gebietes am Rand des Hochwasserrisikogebietes und der gemäß Hochwassergefahrenkarte nur niedrigen Wasserstände (bis zu 0,5 m) bei einem  $HQ_{\text{extrem}}$ -Ereignis eine Schadensabwendung durch Eigenvorsorge möglich ist. Durch bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen können Gefahren durch Hochwasser minimiert werden. Derartige Maßnahmen stellen beispielsweise dar:

- Errichtung von Gebäuden auf Stelzen.
- Verzicht auf Kellergeschosse.
- Gewährleistung der Gebäudestandsicherheit durch eine ausreichende Gebäudelast bzw. Wand- / Sohlendimensionierung zur Vermeidung von Schäden durch Auftriebskräfte.
- Verankerung der Gebäudesohle zur Verhinderung des Aufschwimmens eines Gebäudes.

- Verwendung wasserbeständiger Baustoffe.
- Bau der Fundamentunterkante des Gebäudes 1 m tiefer als die zu erwartende Erosionsbasis.
- „Schwarze“ und „Weiße Wanne“ bzw. Innendichtung.

Weitere Empfehlungen und Hinweise können der „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen entnommen werden.

### **Verkehrsflächen**

Die Erschließung des B-Plan-Gebietes für den öffentlichen Straßenverkehr soll künftig weiterhin über die bestehende Straße Ziegelei erfolgen. Der im Plangebiet gelegene Abschnitt der Straße, der die komplette Straßenbreite umfasst, wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung weiterer Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche beträgt etwa 9,50 m. Die Verkehrsfläche ist ausreichend bemessen, um zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Pflanzstreifen etc. und die konkrete Ausbildung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Straße hat zurzeit eine etwa 4,50 m breite mit Betonplatten befestigte Fahrbahn. Separate Gehwege sind nicht vorhanden. Da sich das Verkehrsaufkommen auf den reinen Anliegerverkehr beschränkt, ist ein Ausbau der Straße derzeit nicht erforderlich.

### **II.4.3 Maßnahmen zur Grünordnung und zum Umweltschutz**

Zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen zur Grünordnung in den Bebauungsplan übernommen.

#### **Wasser- und Bodenschutz**

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes soll dauerhaft auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, damit eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet bleibt und letztlich ein positiver Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet wird. Darüber hinaus soll der dauerhafte Verlust von Boden minimiert werden. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird deshalb auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB textlich festgesetzt, dass alle Wege, die nicht dem motorisierten Verkehr dienen, sowie Stellplätze nur teilversiegelt werden dürfen.

Es sind wasser- und luftdurchlässige Materialien zu verwenden. Nicht gestattet sind alle Materialien, die zu einer Vollversiegelung führen, wie Betonflächen, Asphaltdeckschichten, Pflaster in Mörtel etc. sowie kunststoffgebundene Deck- und Zwischenschichten. Möglich sind wassergebundene Decken, Pflastersteine in Sand oder Splitt verlegt mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm, sickerfähiges Ökopflaster, Schotterrasen, Grünwaben, Rasengittersteine und Ähnliches. Die Tragschicht ist aus einem Schotter-Splitt-Sand-Gemisch oder aus Recyclingmaterial anzulegen. Falls erforderlich kann darunter eine Frostschutzschicht aus einem groben Kies-Sand-Gemisch (ohne 0-Anteil) eingebracht werden. Dabei ist zu beachten, dass der Grundwasserflurabstand im Plangebiet mit ca.  $\leq 2$  m unter Geländeober-

kante sehr gering ist (siehe auch Kapitel III.2.1.3). Jeglicher Schadstoffeintrag in das Grundwasser muss ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung dient zugleich dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel, da die Aufheizung von Flächen bei einer Teilversiegelung geringer ist als bei einer Vollversiegelung.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit §1a Abs. 3 BauGB ist im Bebauungsplan abschließend darüber zu entscheiden, wie die zu erwartenden Eingriffe gemindert, ersetzt oder ausgeglichen werden können. Der Umweltbericht enthält dazu eine entsprechende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Ein Teil der Eingriffe wurde im Plangebiet bereits auf der Grundlage der erteilten Baugenehmigung für das Bauunternehmen<sup>13</sup> vollzogen: Die flächigen Gehölze auf dem vormals brachliegenden Gelände wurden vollständig entfernt und der Boden durch Flächenbefestigung zumindest teilversiegelt. Da keine Flächen zur Verfügung standen, die entsiegelt werden konnten, wurde in der Baugenehmigung eine Ersatzzahlung für die Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem Flurstück 205 durch Gehölzverlust und Bodenversiegelung festgelegt, die bereits beglichen wurde.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen müssen aber noch für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem Flurstück 213, einschließlich der auch dort bereits erfolgten Gehölzrodungen, erfolgen. Da zumindest ein Teil der Gehölzrodungen im Plangebiet ausgeglichen werden soll, setzt der Bebauungsplan am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes eine 3 m breite Gehölzpflanzung aus Sträuchern fest. Wichtig ist, dass dabei heimische Arten verwendet werden, die standortgerecht sind, das heißt an diesem Standort mit den dortigen Bodenverhältnissen, dem Klima, den Nährstoffverhältnissen und den weiteren naturräumlichen Bedingungen gut zurechtkommen. Der Bebauungsplan enthält dazu eine Pflanzliste mit den empfohlenen Straucharten. Durch die Anpflanzung kann eine Pufferzone zu den angrenzenden Schutzgebieten geschaffen und das Gebiet in diese Richtung eingegrünt werden. Darüber hinaus werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Dazu gehören im Bereich der Fauna neben Vögeln vor allem auch Insekten sowie Kleinstsäuger. Die Maßnahme dient damit auch dem Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Biotop und Arten sowie Landschaftsbild. Da ein vollständiger Ausgleich der Gehölzrodungen durch diese Maßnahme nicht möglich ist – es verbleibt ein Defizit von 279 m<sup>2</sup> – müssen zusätzlich externe Maßnahmen vorgesehen werden.

Die durch den Bebauungsplan auf dem Flurstück 213 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch zusätzliche Bodenversiegelungen können im Gebiet nicht durch Maßnahmen zur Entsiegelung ausgeglichen werden, wie es in der Regel anzustreben ist. Es stehen auch auf diesem Flurstück keine Flächen zur Verfügung, die entsiegelt werden könnten. Da auch keine weiteren Anpflanzungen auf dem Flurstück erfolgen sollen, um die Nutzungsmöglichkeiten als Gewerbegebiet flächenmäßig nicht zu stark einzuschränken, muss ein externer Ausgleich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Diese externe Ausgleichs-

---

<sup>13</sup> Baugenehmigung vom 20.05.2022, Aktenzeichen: 04739-20-10

maßnahmen werden vor Satzungsbeschluss festgelegt und vertraglich gebunden. (Siehe auch Kapitel III.2.4.3.)

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen, den befestigten Flächen etc. (soweit nicht verschmutzt) grundsätzlich zu versickern, ohne dass es dazu einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Soll der Ort der Versickerung festgelegt werden, so bedarf es dazu einer Festsetzung im Bebauungsplan.

Zielstellung für das Plangebiet ist es, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird, damit das Niederschlagswasser möglichst nah am Ort der Entstehung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Damit können nachteilige Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt minimiert werden. Außerdem ist das Plangebiet nicht an das Abwassernetz angeschlossen. Ein Anschluss ist auch zurzeit nicht möglich, da keine Leitungen anliegen (siehe Kapitel I.2.3).

Für das Flurstück 205 wurde die Versickerungsfähigkeit bereits im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen.<sup>14</sup> Für das Flurstück 213 ist der Nachweis ebenso möglich. Der Durchlässigkeitsbeiwert ( $K_f$ -Wert) des Bodens wird im Versickerungsnachweis überwiegend mit  $1 \times 10^{-6}$  m/s angegeben. Nach der DIN 18130, Teil 1 wird die Bodendurchlässigkeit für Wasser in 5 Bereiche des  $k_f$ -Wertes eingeteilt. Bei einem  $K_f$ -Wert von  $10^{-6}$  m/s ist der Boden durchlässig und für die Versickerung geeignet.

Aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan müssen die Beseitigungspflichtigen hinreichende Vorkehrungen treffen, damit das Niederschlagswasser nicht in den öffentlichen Straßenraum gelangen kann, sondern auf dem Grundstück versickert. Die Art der Versickerung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Diese bleibt der Entscheidung der Beseitigungspflichtigen vorbehalten. Auf dem Flurstück 205 wurden für die Versickerung vier Mulden mit 10 cm bewachsenem Oberboden für die Vorbehandlung (Filter) angelegt. Eine Versickerung über Mulden wird auch für das Flurstück 213 empfohlen.

Dabei muss sichergestellt sein, dass das anfallende Niederschlagswasser bei der Versickerung in seinen Eigenschaften nicht nachteilig verändert oder mit boden- und grundwassergefährdenden Stoffen vermischt wird. Im Bereich, der für die Niederschlagsversickerung vorgesehen ist, sind deshalb anstehende anthropogene Auffüllungen vollständig aufzunehmen, zu beproben und einer chemischen Untersuchung gemäß den gesetzlichen Vorgaben zuzuführen. Der Verwertungs-/ Entsorgungsweg der Materialien ist dann in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu bestimmen.

Verantwortlich für die Niederschlagswasserversickerung sind grundsätzlich die Grundstückseigentümer. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so tritt der Erbbauberechtigte an die Stelle des Eigentümers. Besteht für das Grundstück ein Nutzungsrecht, so tritt der Nutzungsberechtigte an die Stelle des Eigentümers.

---

<sup>14</sup> vgl. Versickerungsnachweise für das Vorhaben Umbau und Umnutzung ehem. Mühle/Lager LPG zu Wohn- und Geschäftshaus und Errichtung Zaunanlage in 14778 Roskow, OT Weseram, Stand Februar 2022, Erstellt durch das Planungsbüro Jan Michel, Brandenburg a. d. Havel.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

## **Einfriedungen**

Einfriedungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen grundsätzlich einen Charakter und eine Durchlässigkeit aufweisen, die der Lage am Rand des Siedlungsgebietes im Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum Rechnung trägt. Es wird deshalb festgesetzt, dass nur offene Einfriedungen zulässig sind. In Anlehnung an Nr. 55.6 der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO), die am 2. August 2018 außer Kraft getreten ist<sup>15</sup>, sind offene Einfriedungen solche, die ein ungehindertes Durchsehen zulassen, wie z. B. Maschendrahtzäune. Diese Festsetzung dient insbesondere der Wahrung des Biotopverbunds. Außerdem werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch optische Barrieren minimiert und ein harmonischeres Einfügen in den Landschaftsraum sichergestellt. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,80 m nicht überschreiten.

Einfriedungen müssen zudem einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen. Durch diese Festsetzung soll für Kleinstsäuger, Amphibien und Insekten etc. ein ungehindertes Passieren und Queren gewährleistet werden. Eine Einschränkung der Lebensräume dieser Tierarten durch undurchlässige Barrieren soll soweit wie möglich vermieden werden.

Da lebende Hecken nicht zu den Einfriedungen gehören, bleibt die Zulässigkeit von Hecken im Geltungsbereich durch die Festsetzungen zu den Einfriedungen unberührt.

## **II.4.4 Örtliche Bauvorschriften**

### **Gestaltung der Dächer**

Da sich das Plangebiet außerhalb der Ortslage von Weseram befindet und nicht durch erhaltenswerten Altbaubestand geprägt ist, ist es nicht erforderlich, generell besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der Bebauung zustellen. Aufgrund der Ortsrandlage ist allerdings ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltungselemente der Bebauung zu richten, die vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar sind und auch aufgrund der Fernwirkung eine ortsbildprägende Wirkung haben. Dies betrifft insbesondere die Dächer.

Es wird deshalb auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) textlich eine gestalterische Festsetzung für die Dächer getroffen. Dächer dürfen nicht in den ortsuntypischen Farbtönen blau, gelb oder violett gedeckt werden. Diese würden vor allem wegen ihrer Fernwirkung das Orts- und Landschaftsbild massiv stören. Auf eine Festsetzung zu den Materialien soll dagegen angesichts der Randlage des Gebietes verzichtet werden.

Von der Festsetzung unberührt bleibt die Möglichkeit, auf den Dachflächen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu integrieren oder die Dächer zu begrünen.

Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden sollen aufgrund der in der Regel geringen Fernwirkung nicht getroffen werden.

---

<sup>15</sup> durch Bekanntmachung des MIL vom 13. Juli 2018 (ABl./18, [Nr. 30], S.649)

## II.4.5 Hinweise

Neben den Festsetzungen sind im B-Plan-Gebiet noch folgende Hinweise zu beachten.

### Artenschutz

Im B-Plan-Gebiet gelten unmittelbar die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist vorausschauend zu prüfen, ob bei der Umsetzung der Planung ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG droht und wie dieser gegebenenfalls abgewendet werden kann. Es wurde deshalb zum einen im Jahr 2020 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Gebäudebestand im Plangebiet auf das Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern untersucht<sup>16</sup>. Zum anderen erfolgte im April 2023 von Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann auf der Basis der vorgefundenen Biotopausstattung eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen geschützter Arten. Dazu war im Mai 2022 eine flächendeckende Erfassung der Biotoptypen und eine Kontrolle des Plangebietes auf das Vorkommen geschützter Pflanzenarten erfolgt<sup>17</sup>.

Im Rahmen der Untersuchung des Gebäudebestandes konnten sowohl streng geschützte Fledermausarten als auch europäisch geschützte Vogelarten (Gebäudebrüter) nachgewiesen werden. Damit drohte durch die Sanierung und den Umbau der Gebäude ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Im Ergebnis der Potenzialabschätzung kann dagegen ein Vorkommen von Amphibien und Reptilien, Fischen und Mollusken sowie streng und besonders geschützten Schmetterlingen und Käferarten ausgeschlossen werden. Gemäß der Bundesartenschutzverordnung geschützte Tierarten, insbesondere staatenbildende Ameisen und Weinbergschnecken, konnten im Geltungsbereich nicht nachgewiesen werden. Rast- und Zugvögel können wegen der unmittelbaren Siedlungsnähe im relativ kleinen Plangebiet in direkter Straßennähe ausgeschlossen werden. Horste von Großvögeln sind im Plangebiet und der unmittelbaren Nähe nicht bekannt. Europarechtlich geschützte Vegetationsbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden.<sup>18</sup>

Der drohende Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote bei Sanierung und Umbau der Gebäude konnte durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, so genannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) – funktionserhaltende Maßnahmen – abgewendet werden. CEF-Maßnahmen setzen unmittelbar am Bestand der geschützten Arten an und dienen dazu, die ökologische Funktion der konkret betroffenen Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für die lokal betroffene Population in Qualität und Quantität im räumlichen Zusammenhang zu erhalten.

Folgende im Gutachten benannte Maßnahmen<sup>19</sup> wurden realisiert:

- Schaffung einer Einflugöffnung und Anbringung von zwei Fledermausflachkästen im Innern des Schuppenanbaus für Langohrfledermäuse,
- Schaffung einer Einflugöffnung und Anbringung von zwei Fledermausflachkästen im

<sup>16</sup> Artenschutzrechtlichen Gutachten vom 24.11.2020. Erstellt von Terra Typica - Hartleb & Hartleb GbR, ([www.terratypica.de](http://www.terratypica.de)), Schwielowsee

<sup>17</sup> vgl. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Stand 07.06.2024 (unveröffentlicht). Erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann.

<sup>18</sup> vgl. ebenda.

<sup>19</sup> vgl. Artenschutzrechtlichen Gutachten vom 24.11.2020, S. 14

- Innern des Schuppenanbaus für Zwergfledermäuse,
- Schaffung einer Einflugöffnung und Anbringung von zwei Halbhöhlenbrüter-Nisthilfen im Innern des Schuppenanbaus für Hausrotschwanz,
- Schaffung einer Einflugöffnung und Anbringung von zwei Höhlenbrüter-Nisthilfen im Innern des Schuppenanbaus für Hausperlinge,
- Schaffung einer Einflugöffnung und Anbringung von zwei Spezial-Nisthilfen im Innern des Schuppenanbaus für Rauchschwalben.

Außerhalb des Gebäudebestandes gibt es im Plangebiet für Fledermäuse keine Potenziale, da kein geeigneter Baumbestand mit Höhlungen und Spalten vorhanden ist.

Gebüsch- und Freiflächenbrüter sind aktuell im Geltungsbereich auszuschließen, da keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden sind und aufgrund der bereits realisierten Nutzung als Gewerbefläche ein hoher Störungsgrad zu verzeichnen ist, der sich negativ auf die Habitat-eignung auswirkt.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann damit ausgeschlossen werden.

Zum Schutz der Fauna, insbesondere von nachtaktiven Insekten, im Geltungsbereich und in den angrenzenden teilweise geschützten Gebieten (LSG, SPA) sollten für die Beleuchtung im Freien, das heißt zur Beleuchtung sowohl der öffentlichen Verkehrsflächen als auch der privaten Freiflächen, nur abgeschirmte, horizontal montierte Leuchten (Upward Light Ratio: ULR = 0 %) ohne Abstrahlung nach oben oder in die Umgebung mit einer Lichtfarbe von maximal 3.000 Kelvin genutzt werden. Um die Lockwirkung zu reduzieren, sollten Leuchtgehäuse ohne Öffnungen, die nur einen geringen Streulichtanteil zulassen, und mit geringer Lichtpunkthöhe zum Einsatz kommen. Durch die Verwendung von geschlossenen Leuchten kann der Gefahr des Kontaktes der Insekten mit Lampen mit hohen Oberflächentemperaturen begegnet werden. Durch eine geringe Lichtpunkthöhe und die zweckmäßige Ausrichtung der Beleuchtungsanlagen (Lichtlenkung nach unten) können die Wahrnehmung aus der Ferne und die Anlockwirkung verringert werden. Schließlich gewährleistet eine effiziente Lichtsteuerung auch eine optimale Energieausnutzung und damit eine hohe Energieeffizienz. Die Anstrahlung von Gebäuden, Bäumen und natürlichen Lebensräumen ist zu unterlassen.

Schließlich sind Glasflächen und Fenster so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Große Glasflächen sollten deshalb vermieden bzw. mit hochwirksamen Mustern gegen Vogelschlag geschützt werden.

## **Ver- und Entsorgung**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Leitungsbestand, über den die Versorgung des bereits ansässigen Bauunternehmens und teilweise der südlich und südöstlich gelegenen Gebiete erfolgt (Strom, Wasser, Telekommunikation). Abwasserleitungen sind dagegen nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen.

Ansonsten wird davon ausgegangen, dass möglicherweise erforderliche Netzerweiterungen bzw. Netzanpassungen grundsätzlich möglich sind und von den Medienträgern entsprechend vorgenommen werden. Die Breite der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um gegebenenfalls zusätzliche Versorgungsleitungen aufzu-

nehmen. Die Festsetzung von zusätzlichen Versorgungsleitungen und -anlagen ist daher nicht erforderlich.

Im Rahmen der konkreten grundstücksbezogenen Erschließungsplanung sind die Anforderungen der zuständigen Versorgungsunternehmen hinsichtlich Kabeltrassen etc. zu beachten.

Gleichzeitig ist bei allen Folgeplanungen der bereits vorhandene Anlagenbestand zu berücksichtigen. Es sind deshalb frühzeitig aktuelle Auskünfte zum vorhandenen Leitungsbestand bei den Leitungsträgern einzuholen und die konkreten Planungen einschließlich Schutz- und gegebenenfalls erforderlichen Umverlegungsmaßnahmen mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Dies betrifft vor allem Baumaßnahmen, aber auch Baumpflanzungen, da in der Regel beidseitige Schutzstreifen zu den Leitungen eingehalten werden müssen. Konkrete Maße sind den Richtlinien und Kabelschutzanweisungen der Leitungsträger zu entnehmen

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen auf den Baugrundgrundstücken ist der jeweilige Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte oder Nutzer zuständig. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern ist (siehe Abschnitt „Versickerung von Niederschlagswasser“ in Kapitel II.4.3).

### **Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Im B-Plan-Gebiet muss eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes ist gemäß § 2 Abs. 1 des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBKG) das Amt. Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet erfordert zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung eine Mindestlöschwassermenge von 1.600 l pro Minute, das entspricht 96 m<sup>3</sup> pro Stunde, für eine Dauer von 2 Stunden. Die Entfernung zwischen Löschwasserentnahmestelle und dem entferntesten Gebäudeteil darf dabei 300 m nicht überschreiten.

Im Umfeld des Plangebietes stehen der Feuerwehr ein Flachspiegelbrunnen an der Bahnhofstraße, unweit der Einmündung der Straße Ziegelei, sowie ein Hydrant in der Straße Ziegelei (Ecke Bahnhofstraße) und ein Hydrant an der Straße Zum Sportplatz zur Verfügung. Durch diese Löschwasserentnahmestellen kann eine ausreichende Löschwasserversorgung des nördlichen Teils des Plangebietes sichergestellt werden. Bei einer geplanten Bebauung im südlichen Teil des Plangebietes müssen gegebenenfalls zusätzliche Löschwasserentnahmestellen geschaffen werden. Dies können weitere Hydranten oder auch Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche sein. Die Anforderungen der Feuerwehr an Lage, Zugänglichkeit etc. sind zu beachten. Das Amt Beetzsee wird dazu im Bedarfsfall Abstimmungen mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle sowie dem Vorhabenträger vornehmen.

Es ist darüber hinaus zu beachten, dass die Befestigung der Grundstückzufahrten gemäß Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr<sup>20</sup> so erfolgen muss, dass diese von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Es muss außerdem eine Kennzeichnung als Feuerwehrezufahrt erfolgen.

<sup>20</sup> Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009

Schließlich ist zu beachten, dass die Roskower Feuerwehr nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt – die Errichtung solcher Gebäude ist aufgrund der festgesetzten Gebäudeoberkante nur im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 möglich (siehe Abschnitt „Maß der baulichen Nutzung“ in Kapitel II.4.2) –, dürfen gemäß § 33 Abs. 3 BbgBO nur errichtet werden, wenn beide Rettungswege baulich sichergestellt werden.

## Denkmalschutz

In § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) werden Denkmale als *„Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen [definiert], an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.“*

Innerhalb des B-Plan-Gebietes befinden sich weder eingetragene Baudenkmale noch eingetragene Bodendenkmale. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass es im Plangebiet bisher unentdeckte Bodendenkmale gibt. Bodendenkmale sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG *„bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden.“* Werden bei Erdeingriffen Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände entdeckt, sind die Funde gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich den Denkmalschutzbehörden anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale müssen mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde auch länger, in unverändertem Zustand erhalten und vor Gefahren für die Erhaltung geschützt werden (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben.

## Kampfmittelfreiheit

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

### II.4.6 Flächenbilanz

Im Plangebiet werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

Eingeschränkte Gewerbegebiete	5.000 m <sup>2</sup>
davon: Flächen für Maßnahmen	264 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.520 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6.520 m<sup>2</sup></b>

Die Gesamtfläche des B-Plan-Gebietes beträgt etwa 6.500 m<sup>2</sup>. Davon werden entsprechend der Planungsabsicht ca. 77 % als Gewerbegebiet festgesetzt. Die übrigen Flächen sind öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung Weserams, da mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf der Teilfläche GEe 1 im Plangebiet keine Wohnnutzungen zulässig sind.

### **III. Umweltbericht**

#### **III.1 Einleitung**

Die Umweltbelange spielen eine besondere Rolle im Rahmen der Bauleitplanung. Eine der Hauptaufgaben der gemeindlichen Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern [...]" (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Es besteht die Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht dargestellt.

Wesentliches Ergebnis der Umweltprüfung sind die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG. Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigen können. Dies wird für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes geprüft. Auf dieser Grundlage werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

Außerdem sind die Belange des Artenschutzes zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG sind gesetzlich verbindlich. Zu prüfen ist, ob im Zusammenhang mit den Planungen zum Bebauungsplan Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Sind derartige Verstöße zu erwarten, müssen Wege aufgezeigt werden, um diese Eingriffe zu vermeiden oder in anderer geeigneter Weise abzuwenden oder zu kompensieren.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Gemeinde Roskow, lag in Begründung und Planzeichnung als Entwurf mit Stand vom 07. Juni 2024 vor.<sup>21</sup> Der Umweltbericht wird in Bezugnahme und unter teilweiser Einbeziehung der bisher erarbeiteten Inhalte der vorhandenen Umweltprüfung erarbeitet

#### **III.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Am südlichen Ortsrand der Gemeinde Weseram befindet sich das Gelände der alten Mühle und der ehemaligen Ziegelei. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 205, 213 teilweise und 199 teilweise der Flur 5 der Gemarkung Weseram und hat eine Größe von 6.520 m<sup>2</sup>. Es befanden sich das Gebäude der alten Mühle und eine Lagerhalle auf dem Grundstück. Das Gelände lag seit langer Zeit brach. Ein ortsansässiges Bauunternehmen hat hier seinen Betriebssitz aufgebaut. Eine Baugenehmigung für die Umnutzung des ehemals leerstehenden Mühlengebäudes und der Lagerhalle liegt für das Flurstück 205 vor<sup>22</sup>.

<sup>21</sup> Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Stand 07.06.2024 (unveröffentlicht). Erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann, Seeblick, OT Wassersuppe

<sup>22</sup> Baugenehmigung AZ. 04739-20-10 vom 20.05.2022 und Ergänzung AZ. 02944-22-10 vom 08.06.2022

Das wesentliche Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für ein Bauunternehmen. Ziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer GRZ von 0,6 zuzüglich der gemäß § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen, maximal bis zu einer GRZ von 0,8. Die Gebäudehöhen werden mit 11,50 m im GEe 1 begrenzt und mit 6,5 m im GEe 2. Das Flurstück 199 soll als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Ein kleiner Flächenanteil im Süden des Flurstücks 213 befindet sich innerhalb des Hochwasserrisikogebietes (HQextrem gemäß Hochwasserrisikokarte des Landes Brandenburg, Stand 20.12.2019).

Im Süden und Osten grenzen das Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Osthavelniederung“ und das SPA-Gebiet „Mittlere Havelniederung“ an das Plangebiet an. Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist nicht Teil von Schutzgebieten.

Ein Teil der durch die Planungen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist bereits mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Zusammenhang mit der erteilten Baugenehmigung für das Flurstück 205 erbracht worden. Die darüber hinaus zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem Flurstück 213 sollen teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Dazu werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Nicht innerhalb des Plangebietes ausgleichbare Eingriffe werden durch externe Maßnahmen ausgeglichen.

### **III.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

#### **Bindungen aus übergeordneten Planungen**

##### Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die für das Plangebiet relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin (LEPro) sowie dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 1. Juli 2019 in Kraft getreten ist.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung trifft der LEP HR die Festlegung, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll. Außerdem sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden, um Verkehr zu minimieren. (Grundsatz 5.1.)

Die Flächen südlich des Plangebietes befinden sich gemäß Festlegungskarte zum LEP HR im Freiraumverbund. Der Freiraumverbund, der gemäß Begründung zum LEP HR die funktional hochwertigen Teile des im Planungsraum vorhandenen Freiraums umfasst<sup>23</sup>, ist gemäß Ziel 6.2 des LEP HR räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Dies schließt eine

---

<sup>23</sup> vgl. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). In Kraft getreten am 1. Juli 2019,

Inanspruchnahme in der Regel aus. Das Plangebiet selbst ist nicht Teil des Freiraumverbundes.

Die Gemeinde hat bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin nach den Zielen von Raumordnung und Landesplanung gefragt. Mit Schreiben vom 07.01.2022 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Gemeinde mitgeteilt: *„Das Vorhaben entspricht den raumordnerischen Zielen Z 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) und Z 5.4 (Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen) des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Die Festlegungskarte LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Dem Vorhaben stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.“*

Die Ziele des Bebauungsplanes und seine geplanten Festsetzungen befinden sich im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan LK Potsdam-Mittelmark stellt in seinem Entwicklungskonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar: Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung.<sup>24</sup>

Für die südlich angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes werden für den Bereich des LSG folgende Ziele formuliert:

- Erhalt von Wiesenbrüteregebieten
- Aufwertung von stark beeinträchtigten Niedermoorböden,
- Wiedervernässung und Erhalt von Grünlandnutzung bzw. Umwandlung von Acker in Grünland.

Das Plangebiet selbst enthält keine wertvollen Landschaftsbestandteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung. Allerdings grenzen im Süden außerhalb des Plangebietes ein LSG und ein SPA an. Die hier vorhandenen sensiblen Landschaftsstrukturen dürfen durch die Planungen im Geltungsbereich des B-Planes keine Beeinträchtigungen erfahren. Dies ist auch nicht zu erwarten.

### Raumordnungsplanung (hier nur Hochwasserschutz)

Am 1. September 2021 ist ein länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten. Zielstellung ist eine effektive koordinierte raumplanerische Hochwasservorsorge. Dabei erfolgt eine verstärkte Berücksichtigung von Flächen außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.

Gemäß Ziel I.1.1 des Raumordnungsplans sind bei sämtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwasser zu prüfen. Dabei sollen auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit herangezogen werden. Gemäß Ziel I.2.1 sind außerdem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorausschauend zu prüfen.

---

<sup>24</sup> Landschaftsrahmenplan LK Potsdam-Mittelmark: Karte 1 Entwicklungsziele NW

In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – zu diesen Gebieten gehören die Gebiete, die bei einem  $HQ_{\text{extrem}}$  überflutet werden – dürfen gemäß Grundsatz II.3 in der Regel keine kritischen Infrastrukturen und bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, geplant oder zugelassen werden. Zu letztgenannten Anlagen gehören z. B. Pflegeheime.

Der Bebauungsplan trägt den Zielen und Grundsätzen des Raumordnungsplans Rechnung, indem das Hochwasserrisiko in die Abwägung eingestellt wurde und Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorgesehen werden. Kritische Infrastrukturen oder Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, sind nicht geplant.

### Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Roskow und den Ortsteil Weseram liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor.

### Baumschutz

Die Gemeinde Roskow hat keine eigene Baumschutzsatzung. Es gilt die Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz von Bäumen und Feldgehölzen als geschützte Landschaftsbestandteile (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM vom 29.09.2011). Die Gehölzschutzverordnung gilt bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes.

## **III.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **III.2.1 Bestandsdarstellung des Umweltzustandes**

#### **III.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Der Umweltbereich (Schutzgut) Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. die Nutzung des Raumes durch den Menschen. Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung
- gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

Darüber hinaus sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Wohnqualität von Bedeutung. Innerhalb der gesundheitlichen Aspekte sind vor allem Themen wie Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Bioklima und Bewegungsfreiheit (Einschränkungen durch z. B. Straßenverkehr etc.) relevant.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteiles Weseram. Das Gelände war brachgefallen. Hier existierten das Gebäude der ehemaligen Mühle und eine Lagerhalle. Diese am Rand der Ortslage gelegenen Flächen sollten wieder gewerblich nutzbar gemacht werden. Aus diesem Grunde wurde das Bebauungsplanverfahren in Angriff genommen. Mittlerweile werden beide Flurstücke 205 und 213 durch eine Baufirma genutzt. Für das FS 205 gab es eine Baugenehmigung für die Errichtung des Geschäftssitzes des Bauunternehmens, sodass die hier vorhandenen Gebäude saniert und wieder nutzbar gemacht werden konnten.

Nordöstlich unmittelbar angrenzend befinden sich Wohngrundstücke und ein Garten. Östlich und südlich grenzt der Naturraum des Landschaftsschutzgebietes bzw. SPA-Gebietes an. Im Südwesten befinden sich zwei weitere Wohngebäude. Das heißt, es treffen unterschiedliche anthropogene Nutzungen aufeinander.

Die Beeinträchtigungen durch Lärmbelastungen durch die gewerbliche Nutzung für die vorhandenen Wohngebäude wurden in einer Schallschutzprognose dargestellt.

Außer der gewerblichen Nutzung sind wenige relevante Lärm- oder Schadstoffemissionen vorhanden, die zu negativen Beeinträchtigungen für den Menschen führen könnten. Es ist kaum Belastung durch Verkehr vorhanden.

### III.2.1.2 Schutzgut Boden

Ausgangspunkt für die Entwicklung der Böden sind die geologischen Grundlagen.

Das Plangebiet gehört zur LandschaftsgröÙeinheit „Norddeutsches Tiefland“, innerhalb dieser GröÙeinheit zur naturräumlichen Einheit „Mittelbrandenburgisches Platten- und Hügelland“ in der Untereinheit „Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet“.

Das Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet liegt im Gebiet der Weichselvereisung zwischen der Frankfurter und der Brandenburger Eisrandlage. Die Entstehung der Havel reicht bis in das Holsteininterglazial zurück. Ihre heutige Prägung erhielt die Havellandschaft vorwiegend während der Weichselvereisung zwischen Brandenburger und Frankfurter Stadium. Nach dem Abtauen des Eises kam es zunächst zur Sedimentation von Haveltonmergel, später von Auenlehm und zur Flachmoortorfbildung.

Das „Brandenburg-Potsdamer Havelgebiet“ erstreckt in Ost-West-Richtung von Berlin über Potsdam nach Brandenburg. Dominierendes Element ist die Havel, die zu Seen verbreitert und in gewundenen Altarmen die Niederung erfüllt und sich von Brandenburg mit der sich nördlich anschließenden Kette des Beetzsees vereinigt. Die Niederung ist mit Talsanden erfüllt. Entlang der Gewässer haben sich großflächig Niedermoorböden gebildet. Die Grundmoränenplatten erheben sich etwa um 10 m aus der Niederung.

Die im Bereich der Beetzseeregion vorkommenden Bodentypen sind entsprechend der Geomorphologie sehr vielgestaltig. In den eiszeitlichen Abflussrinnen, den weiten Niederungen der Urstromtäler und Flussauen überwiegen entsprechend dem Grundwasserflurabstand und dem Substratflächentyp halbhydromorphe Braunerden und Pseudogleye sowie vollhydromorphe Gleye, Nass- und Anmoorgleye sowie Niedermoorböden.

So prägen auch das Plangebiet Bildungen der Weichseleiszeit, Böden aus Fluss- und Seesedimenten einschließlich Urstromtalsedimenten, hier Moorbildungen z. T. über See- und Altwassersedimenten. Dominierende Böden sind Humusgleye und Anmoorgleye. Es sind Böden mit hohem Ertragspotential<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> Landschaftsrahmenplan LK Potsdam-Mittelmark, Karte 7 Böden Teilblatt NW und Karte 8, Teilblatt NW, Besondere Böden

Das Plangebiet ist stark von Aufschüttungen auch durch die gewerbliche Vornutzung geprägt. Naturbelassene Böden sind nur in den Randbereichen im Süden des Plangebietes zu finden. Das Gelände ist weitestgehend eben und fällt von Norden mit ca. 31,40 m über NHN (im DHHN) nur geringfügig Richtung Süden mit ca. 30,80 m über NHN (im DHHN) ab.

Die Checkliste 2: „Bauleitplanung“ des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 30.04.2019 „Checklisten zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Zulassungsverfahren“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) wurde entsprechend beachtet und die darin geforderten Aussagen zur Eingriffsregelung bzw. zur Kompensation berücksichtigt<sup>26</sup>.

### III.2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Grundwasser steht im Plangebiet und Umgebung entsprechend der Boden- und Höhenverhältnisse und in Abhängigkeit von der Wasserführung der Havel sehr oberflächennah an: < 2,0 m. Gemäß Hydrogeologischer Karte (<http://www.geo.brandenburg.de>) liegt der oberste Grundwasserleiter bei 29 m über NHN und damit ca. 1-2 m unter Flur. Das Grundwasser fließt in Richtung Süden zur Havel. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen überwiegend nicht geschützt, da der Anteil bindiger Bildungen in der Versickerungszone relativ gering ist. Der meist sandige Boden ist gut wasserdurchlässig und voraussichtlich ohne oberflächennahe Stauschichten. Es besteht eine besonders hohe Empfindlichkeit gegenüber möglichen Verunreinigungen zumindest des obersten Grundwasserkörpers.

Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden. Südlich, außerhalb des Plangebietes gibt es einen Entwässerungsgraben, der Richtung Süden in die Havel entwässert.

Aus den Hochwassergefahren- und -risikokarten des MLUK geht hervor, dass Teile des südlichen Teils des Plangebietes in einem Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem - Wiederkehrintervall von 200 Jahren - sogenanntes Extremereignis) liegen. Bei so einem sogenannten Extremereignis ist mit Wasserständen von bis zu 0,5 m über dem Geländeniveau zu rechnen.

Das Plangebiet steht in engem Zusammenhang mit der Havel. Es kann im südlichen Teil des Plangebietes zu hohen Grundwasserständen kommen. Es bestehen Hochwasserrisiken, bei denen die Gefahr der Verunreinigung von Oberflächengewässern besteht. Für die Grundwasserneubildung hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung.

Das Plangebiet ist nicht Teil einer Trinkwasserschutzzone.

---

<sup>26</sup> Die Checkliste 2: „Bauleitplanung“ des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 30.04.2019 „Checklisten zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Zulassungsverfahren“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft (LABO) wurde geprüft. Die darin geforderten Aussagen zur Eingriffsregelung bzw. zur Ermittlung der Kompensation, incl. Bodenfunktionsbewertung werden berücksichtigt.

### III.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Wesentliche Bestandteile des Naturhaushaltes sind Klima und Luft als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind die gelände- und lokalklimatischen Verhältnisse (Mikro- und Mesoklima) des Landschaftsklimas (Makroklima) von Relevanz. Klimatische Unterschiede entstehen durch die geomorphologische Reliefierung des Geländes (Platten und Niederungen), die Vegetation und verschiedene Flächennutzungen.

Der OT Weseram lässt sich klimatisch dem ostdeutschen Binnenlandklima, Klimabezirk „Rhin- und Havelländische Niederungen“ zuordnen. Diese Klimaeinheit ist sowohl durch maritime als auch kontinentale Klimaeinflüsse gekennzeichnet. Neben den Temperaturen sind in den Havelländischen Niederungen auch bei den Niederschlägen Abweichungen vom Landesmittel festzustellen. Die Jahresdurchschnittstemperaturen schwanken zwischen 8 und 9° C. Die Jahresschwankung der Temperaturen ist relativ groß. Für die Havelländischen Niederungen liegen die Jahresmittelwerte für die Lufttemperatur bei 8,5° C, im Januar bei -0,9° C, im Juli bei 17,8° C. Typisch für diesen Bereich sind relativ hohe Sommertemperaturen und milde Winter.

Die mittlere Niederschlagssumme liegt bei 510 - 590 mm im Jahr. Der mittlere Niederschlag der Vegetationsperiode liegt bei 190 mm.

Temperatur- und Niederschlagsverteilung orientieren sich weniger an den wechselnden Höhenlagen als an den differenzierten Bodenwasserverhältnissen und der Lage der Gewässer. Insbesondere im Frühjahr ist in den Niederungsgebieten mit niedrigeren Temperaturen als in den höher gelegenen Bereichen zu rechnen. Dies ist eine Folge der hohen Verdunstung über den Wasserflächen und den grundwassernahen Böden. Auch die hohe Anzahl von über 50 Nebeltagen in den Niederungen ist eine Folge des kühlen und zugleich feuchten Lokalklimas.

Die klimatischen Verhältnisse sind aufgrund der großen Wasserflächen und des hohen Vegetationsanteils im Landschaftsraum als sehr günstig zu bezeichnen.

### III.2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Biotope

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Weseram. Mit der ehemaligen Mühle und der alten Ziegelei war hier ein ehemals gewerblicher Standort brachgefallen. Inzwischen wird nach erteilter Baugenehmigung und Sanierung der vorhandenen Gebäude der Standort als Betriebssitz einer Baufirma genutzt.

Unmittelbar südlich und östlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Brandenburger Osthavelniederung“ an. Östlich und südlich grenzt außerdem das Vogelschutzgebiet SPA „Mittlere Havelniederung“ an. Die geringste Entfernung der Abgrenzung des SPA liegt bei etwa 30 m von der Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes.

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden.

Die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Traubeneichen-Eschenwald in Komplex mit dem Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald.<sup>27</sup>

Die Bestandsdarstellung der Biotoptypen wird aus der Begründung zum Bebauungsplan von Hagen Rossmann, Stand 7. Juni 2024 sowie aus der Bestandskartierung in Zusammenhang mit den Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen vom Büro ISP Steinbrecher & Partner vom 06.10.2021 und 20.07.2022 übernommen, da der ursprünglich vorhandene Bestand an Vegetation nach der Sanierung der Gebäude und Umnutzung des Geländes nicht mehr vorhanden ist.

„Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein jüngeres Siedlungsgebiet, das durch die ehemalige Ziegelei- und Mühlennutzung teilweise sehr stark anthropogen überprägt wurde. Die un bebauten Flächen sind mit Ruderalfluren oder regelmäßig gemähten Rasenflächen bedeckt. Randlich sind einige Bäume und Sträucher zu finden. [...]

Die Abgrenzung der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage von Luftbildern, die vor Ausführung der Holzungsarbeiten und Flächenbefestigung aufgenommen wurden. Die Biotoptypencodierung wurde in Anlehnung an die Biotoptypen nach "Biotopkartierung Brandenburg" Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg 2011 vorgenommen.“<sup>28</sup>

Nach dem Gutachten vom Büro ISP Steinbrecher vom 20.07.2022 fanden sich folgende Biotoptypen auf den Flurstücken 205 und 213 innerhalb des Plangebietes:

BF	Feldgehölz
BR/BE	Baumreihe, Einzelbäume
GSM	Staudenfluren frischer Standorte
GIK	intensiv genutzte Grünfläche
OVWO	vegetationslose, wasserdurchlässige Fahrbereiche
OS	Gebäude
OVS	Betonierte Zufahrtbereiche

<sup>27</sup> Landschaftsrahmenplan LK Potsdam Mittelmark , Karte 4 Potentielle natürliche Vegetation

<sup>28</sup> aus: Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Stand 07.06.2024 (unveröffentlicht). Erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann, Seeblick, OT Wassersuppe



„Folgende Biotoptypen wurden für die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung im Eingriffsbereich erfasst:

### **BF Feldgehölze**

Nach Aussage des Vorhabenträgers befanden sich Robinien in der beräumten Fläche. Über weitere Gehölzarten und über das Alter der Gehölzbestände liegen keine konkreten Informationen vor. Ein Baumstubben und auf der Fläche lagerndes Stammholz sind einer Pappel zuzuordnen, die nach Angabe des Eigentümers wegen Bruchgefahr gefällt wurde, was angesichts des Stammumfangs und der höheren Bruchanfälligkeit von Pappeln nachvollziehbar erscheint. Der Bauherr hat die Angabe gemacht, dass größere Anteile des Gehölzes von Sträuchern ohne Baumbestand geprägt waren. Dies ist anhand der Schattenlängen auf dem Luftbild nachvollziehbar.

Weil genaue Angaben über die einzelnen gefällten Gehölze mit Anzahl, Größe und Art nicht gemacht werden können, wird vorgeschlagen das gerodete Gehölz als Fläche in der Bilanzierung zu betrachten.

### **GSM Staudenflur frischer Standorte/GIK intensiv genutzte Grünfläche**

Die Abgrenzung zwischen beiden Biotoptypen erfolgt nach unterschiedlichem Erscheinungsbild im Luftbild bzw. basiert auf Aussagen über die Intensität von Nutzung und Pflege.

### **OVWO vegetationslose, wasserdurchlässige Fahrbereiche**

Die Abgrenzung ist auf Grundlage der vorliegenden Luftbilder erfolgt.<sup>29</sup>

Aktuell wird das Gelände durch ein Bauunternehmen gewerblich genutzt. Es ist durch vollversiegelte Gebäude und teilversiegelte Flächen (Erschließung und Lagerflächen) charakterisiert.



**Abb.13:** Einfahrt auf das Gelände

---

<sup>29</sup> ebenda



**Abb. 14:** Teilversiegelte Flächen (Splitt) für Erschließung und Lagerflächen

Insgesamt ist das Plangebiet inzwischen als Biotoptyp OGG (12310) Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb) einzuordnen.

Es befinden sich keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG im Plangebiet.

## Fauna

„Aufgrund der Biotopstruktur ist überwiegend mit Tierarten der Siedlungen und des Siedlungsrandes zu rechnen. Anspruchsvollere Tierarten finden im Bearbeitungsgebiet nur eingeschränkte Habitate. Am gesamten Vorhabenstandort ist durch die langjährige Nutzung und Geländegestaltung mit den typischen anthropogenen Störungen zu rechnen, die nur angepassten Tierarten dauerhafte Habitate bietet. Trotzdem finden insbesondere gebäudebewohnende Vogelarten Teilhabitate. [...]

„In der Saison 2020 wurde das Plangebiet insbesondere in Bezug auf den Gebäudebestand im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens artenschutzrechtlich untersucht. Im artenschutzrechtlichen Gutachten durch geführt von Terra Typica - Hartleb & Hartleb GbR, ([www.terratypica.de](http://www.terratypica.de)), Dipl.-Biol. Kay-Uwe Hartleb, Kurzweg 4, 14548 Schwielowsee vom 24.11.2020 erfolgte eine faunistische Erfassung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Umbau des Mühlengebäudes.“<sup>30</sup>

Im Ergebnis der Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens zu Brutvögeln und Fledermäusen wurden insbesondere in den Gebäuden der ehemaligen Mühle/Lager LPG folgende Nachweise von Fortpflanzungs- oder Ruhestätte besonders oder streng geschützter Arten geführt:

Hausrotschwanz	Nest
Haussperling	Nest
Rauchschwalbe	Nest
Graues Langohr	Sommerquartier
Zwergfledermaus	Sommerquartier

<sup>30</sup> aus: Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Stand 07.06.2024 (unveröffentlicht). Erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann, Seeblick, OT Wassersuppe

Hornissen wurden nicht nachgewiesen.

Das Artenschutzrechtliche Gutachten befindet sich in der Anlage 2.

„Die Einschätzung des zu erwartenden Arteninventars basieren auf der Biotopausstattung innerhalb des Untersuchungsraums. Die örtliche Ausprägung und die Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet werden in die Bewertung einbezogen.“

Tabelle 1: Übersicht Untersuchungen und Datengrundlagen Flora und Fauna

Artengruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plangebiet	Methodik und Untersuchung (Zeitpunkt)
<b>Flora</b>			
<b>Farn und Blütenpflanzen</b>			
	Diverse artspezifische Standortvoraussetzungen	Vorkommen potentiell möglich	- <b>Flächendeckende Biotoptypenkartierung; Begehung und Kontrolle des Plangebietes auf das Vorkommen von geschützten Pflanzenarten; Mai 2022</b>
<b>Amphibien</b>			
	Gewässerstrukturen jeglicher Art; Winterlebensräume meist naturnahe Wälder	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
<b>Reptilien</b>			
Zauneidechse ( <i>Lacerta agilis</i> )	Wegränder, Böschungen, Dämme, Bahntrassen, wenig genutzte Wiesen und Weiden, Abgrabungs- und Rohbodenflächen. Heidegebieten, an naturnahen Waldrändern, auf Halbtrocken- und Trockenrasen; Rohbodenstandorte	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Schlingnatter ( <i>Coronella austriaca</i> )	sandige Heidegebiete sowie Randbereiche von Mooren bzw. Hochmoorkomplexe; Bahnflächen	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Europäische Sumpfschildkröte ( <i>Emys orbicularis</i> )	nur noch in wenigen natürlichen Vorkommen, in Seen- und Bruchlandschaften östlich der Elbe	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Östliche Smaragdeidechse ( <i>Lacerta viridis</i> )	An Straßen und Wegböschungen sowie im Randbereich von Kiefernforsten und -Schonungen auf nährstoffarmen Sandböden; Nachweise nur im Osten Brandenburgs	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung

<b>Säugetiere</b>			
Fischotter ( <i>Lutra lutra</i> ) Biber ( <i>Castor fiber</i> )	Naturnahe und natürliche Ufer von Seen und mäandrierende Flüsse mit langen Uferlinien; auch permanent wasserführende Meliorationsgräben  Biber können sowohl in stehenden als auch in fließenden Gewässern leben.	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Fledermäuse	Gebäudeteile, Dachräume, Keller, Höhlen, Spalten; alter Baumbestand mit Höhlungen	Gebäude im Plangebiet	<b>Überprüfung Gebäudesubstanz durch Fachgutachter ist erfolgt Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung bearbeitet.</b>
<b>Fische und Rundmäuler</b>			
	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
<b>Mollusken</b>			
	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
<b>Insekten</b>			
Schmetterlinge			
Großer Feuerfalter ( <i>Lycaena dispar</i> )	Eiablage an verschiedenen Ampfer-Arten; zum Teil sind sie sehr stark auf den Fluss-Ampfer als Raupennahrung spezialisiert, in anderen Regionen können sie aber auch andere Ampfer-Arten nutzen.	Pflanzenart im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Heller Wiesenknopf Ameisenbläuling ( <i>Maculinea teleius</i> )	frische bis wechselfeuchte Wiesen mit dem Großen Wiesenknopf (Eiablagepflanze)	Pflanzenart im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Dunkler Wiesenknopf Ameisenbläuling ( <i>Maculinea nausithous</i> )	Standorte mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs ( <i>Sanguisorba officinalis</i> ) und der Roten Knotenameise ( <i>Myrmica rubra</i> ).	Pflanzenart (Struktur) im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Quendel-Ameisenbläuling ( <i>Maculinea arion</i> )	Magerrasen, Voraussetzungen für Vorkommen sind das Vorhandensein seiner Raupenfutterpflanzen (Thymian oder Dost) und seiner Wirtsameisen, meist der Knotenameise; kein Vorkommen im Naturraum bekannt	Pflanzenart (Struktur) im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung

Nachtkerzenschwärmer ( <i>Proserpinus proserpina</i> )	Wirtspflanzen (Nachtkerzen-/ Weidenröschenarten) wachsen an feuchten und frischen, gelegentlich auch trockenen Stand orten und müssen zudem gut besonnt sein	Pflanzenart im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Libellen	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
<b>Käfer</b>			
Goldstreifiger Prachtkäfer ( <i>Buprestis splendens</i> )	Baumwipfel abgestorbener alter Nadelbäume	Habitatstruktur im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Großer Eichenbock ( <i>Cerambyx cerdo</i> )	locker gegliederte, lichte Wälder mit hohem Eichenanteil	Habitatstruktur im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Breitrand ( <i>Dytiscus latissimus</i> )	besiedelt größere, möglichst nährstoffarme Stehgewässer	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer ( <i>Graphodems bilineatus</i> )	schwach bis mäßig nährstoffführende, bis zu einem Meter tiefe, größere Standgewässer	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Eremit ( <i>Osmoderma eremita</i> )	Wärmegeprägte Wälder mit altem Laubbaumbestand	Habitatstruktur im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Scharlachrote Plattkäfer ( <i>Cucujus cinnaberinus</i> )	Tal- und Hanglagen von Fluss- und Bachläufen. Insbesondere in Weichholzaunen, in der Hartholzaue und in Bergmischwaldgesellschaften	Habitatstruktur im Plangebiet nicht nachgewiesen;  Kein bekannter Nachweisort des sehr seltenen Käfers im Bereich des Vorhabens dokumentiert.	Potenzialeinschätzung
<b>Vögel</b>			
	Alle Lebensraumtypen werden von Vögeln besiedelt; die Arten sind sehr spezifisch an unterschiedliche Habitatstrukturen angepasst	Wesentliche Habitatstruktur im Plangebiet:  - Gebäude, befestigte Freiflächen, Gebüsche, junge Einzelbäume	<b>Überprüfung durch Fachgutachter ist erfolgt Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung bearbeitet.</b>

Im Mai 2022 erfolgte eine flächendeckende Kontrolle des Plangebietes im Hinblick auf die aktuelle Flächennutzung und Biotopausstattung. Die Begehung wurde von Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann vorgenommen.<sup>31</sup>

### III.2.1.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)

Das Landschaftsbild beschreibt das Naturerlebnis, das sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsbild eines Raumes, die Qualitäten eines Raumes für die Erholung. Das optisch wahrnehmbare Bild der Landschaft wird wesentlich geprägt durch Blickachsen und Sichtbeziehungen im Landschaftsraum und durch seine charakteristischen Landschaftselemente.

<sup>31</sup> aus: Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Stand 07.06.2024 (unveröffentlicht). Erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann, Seeblick, OT Wassersuppe

Für das Naturerlebnis sind folgende Faktoren entscheidend:

- die Befriedigung der Bedürfnisse nach Naturnähe, nach Schönheit und Unverwechselbarkeit;
- emotionale Verbundenheit mit Landschaften / Heimatgefühl / Erkennen historischer Bezüge;
- besondere Sinneserfahrungen (Farben, Düfte, Geräusche, ...);
- Ungestörtheit von Belastungen des Alltags.

Landschaftsbildprägend für das Plangebiet sind:

- Lage des Plangebietes am Ortsrand von Weseram;
- Bebauung mit altem Mühlengebäude;
- südlich angrenzende Havelniederung mit weiten Wiesen. Baumreihen und Gehölzstrukturen entlang der Wege und Entwässerungsgräben;
- Gehölzstrukturen und Bäume auf dem südlich angrenzenden Flurstück 217 (Pappeln, Weiden);
- auf dem Flurstück 199 (Erschließungsstraße befinden sich im Randbereich 2 jüngere Bäume (Linden), die ebenfalls das Landschaftsbild prägen;
- im Übergangsbereich zum nördlich angrenzenden Wohngrundstück 56/1 prägt eine kleinere freiwachsende Hecke aus Laubgebüsch das Bild;
- Das Plangebiet wird vollständig durch die gewerbliche Nutzung einer Baufirma mit den sanierten Gebäuden, Containern, Lagerflächen und Erschließungsflächen geprägt.
- Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung als Erholungsgebiet. Wegen der Lage am Rand der Ortslage erfolgt aber eine besondere Wahrnehmung von erholungssuchenden Freizeitnutzern wie Radfahrern und Fußgängern.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist nicht Teil von Schutzgebieten.

Unmittelbar südlich und östlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Brandenburger Osthavelniederung“ mit der Gebietsnummer DE 3542-603 an, das am 26.09.1998 in Kraft getreten ist. Das angrenzende Flurstück 217 ist - bis auf eine sehr kleine Spitze - bereits Teil des LSG.

Östlich und südlich grenzt außerdem das Vogelschutzgebiet SPA „Mittlere Havelniederung“, Gebietsnummer DE 3542-421 an. Die geringste Entfernung der Abgrenzung des SPA liegt bei etwa 30 m von der Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes.

### **III.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben beeinflusst werden könnte.

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt.

### III.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für die Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes werden bereits vorliegenden Inhalte der Begründung zum Bebauungsplan von Hagen Roßmann mit herangezogen:

„Zur Ermittlung der bau-, anlage-, und betriebsbedingten Beeinträchtigungen wird die Gesamtempfindlichkeit der schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mit den auslösenden Faktoren des Vorhabens überlagert.

Jede einzelne Beeinträchtigung wird nach folgenden Kriterien bewertet:

- Beeinträchtigungsintensität
- Erheblichkeit (Eingriffstatbestand)
- Eingriffsart und -umfang

Diese Beurteilung folgt dem Weg: Wirkfaktor → Empfindlichkeit des Betroffenen → Betroffenheit.

Die für die einzelnen Funktionen auftretenden Beeinträchtigungen sind je nach ihrer Art unterschiedlich zu gewichten und können demnach auch unterschiedliche Kompensationsmaßnahmen erfordern.

Die Feststellung des Eingriffstatbestandes („Erheblichkeit“) gemäß § 14 BNatSchG erfolgt ebenfalls für die einzelnen schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente und wird jeweils als „gegeben“ oder als „nicht gegeben“ bezeichnet. Gemäß § 14 BNatSchG sind zur Beurteilung des Eingriffs Art, Umfang und zeitlicher Ablauf der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darzustellen. Die Ermittlung der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft ist eine entscheidende Grundlage für die Erarbeitung der Kompensationsmaßnahmen. Bei der Feststellung der Beeinträchtigungen sind hier nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Beeinträchtigungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben wären gleichfalls darzulegen.

Die Beschreibung des Eingriffs und die Ermittlung des Umfangs werden für alle Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter zusammengefasst und für die jeweiligen Beeinträchtigungstypen getrennt durchgeführt.

Die daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung/ Minderung, Ausgleich und Ersatz sind den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen. Sie werden für alle Schutzgüter getrennt ermittelt, auch wenn die Schutzgüter auf derselben Fläche liegen bzw. die Maßnahmen auf derselben Fläche angelegt werden.

Methodische Grundlage für die Konfliktanalyse ist:

*Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.*<sup>32</sup>

<sup>32</sup> aus: Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Stand 07.06.2024 (unveröffentlicht). Erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann, Seeblick, OT Wassersuppe

### III.2.2.1 Schutzgut Mensch

Mit der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes (Bauunternehmen) sind vor allem Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude zu erwarten. Mit der gewerblichen Nutzung sind Verkehrs- und auch Lärmbelastungen aus der gewerblichen Tätigkeit zu erwarten.

Um diese Belastungen erfassen zu können, hat die SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH - Fachbereich Akustik / Schallschutz - Burgstädter Straße 20 in 09232 Hartmannsdorf eine Schallimmissionsprognose<sup>33</sup> (Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“ für die Ansiedelung des Betriebssitzes des Bauunternehmens Falk Möhler GmbH am Standort „Ziegelei 2“ in 14778 Roskow; Gutachten-Nr.: 2059-22-AA-22-PB001; Hartmannsdorf, 02.06.2022) für den Gewerbestandort erarbeitet.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen sind

- das Geschäfts- und Wohnhaus innerhalb des Plangebietes (IO 1);
- Wohngebäude Ziegelei 5 in etwa 13 m südlichem Abstand vom geplanten Lkw-Parkplatz (IO 2);
- Wohngebäude Ziegelei 6 in etwa 18 m südlichem Abstand zur Geltungsbereichsgrenze (IO 3);
- Garten an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches (IO 4);
- Wohngebäude Ziegelei 1a etwa 5m östlich von der Teilfläche GEe 1 (IO 5);
- Wohngebäude Ziegelei 1 etwa 10m östlich von der Teilfläche GEe 1.

*(IO... Immissionsort)*

Der Gutachter geht davon aus, dass bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den genannten immissionsorten auch alle weiter entfernt gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen keine Beeinträchtigungen erwarten lassen sollten.

Die Prüfung erfolgte bezogen auf die spezifischen Nutzungsanforderungen des Bauunternehmens mit folgenden Prämissen: Es gibt die alte Mühle als Geschäfts- und Wohnhaus und die Lagerhalle. Es werden insgesamt 16 Stellplätze für Pkw und Leichtkrafträder (Mitarbeiter) vorgesehen. Östlich der Lagerhalle sind Abstellplätze für 8 Anhänger und 8 Minibagger geplant. Außerdem sollen 10 Kleintransporter, Baumaschinen, Lkw-Anhänger und Lkw abgestellt werden. Es sind nördlich und südlich der Lagerhalle zwei Zufahrten vorgesehen. Für die Anlieferung von Baumaterialien kommen täglich maximal 3 Lkw mit verschiedenen Baustoffen. Diese werden entweder abgekippt, mit dem Radlader oder händisch abgeladen.

Die Betriebszeiten sind auf Werktage in der Zeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr beschränkt.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen für den Beurteilungspegel „Geräusch-Zusatzbelastung“ zeigen auf, dass an allen Immissionsorten die zutreffenden Immissionsrichtwerte für die Tageszeit durch die Beurteilungspegel „Geräusch- Zusatzbelastung“ eingehalten bzw. unterschritten werden.<sup>34</sup>

<sup>33</sup> Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“ für die Ansiedelung des Betriebssitzes des Bauunternehmens Falk Möhler GmbH am Standort „Ziegelei 2“ in 14778 Roskow; Gutachten-Nr.: 2059-22-AA-22-PB001; Hartmannsdorf, 02.06.2022

<sup>34</sup> vgl. ebenda, Tabelle S. 28

Zusammenfassend gehen die Gutachter davon aus, dass vom Planvorhaben „Bebauungsplan Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“ für die Umsiedlung des Betriebsstandortes eines Bauunternehmens keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden unter Einhaltung folgender Bedingungen:

1. Ein Betrieb auf dem Gelände sowie Fahrverkehr darf nur im Tageszeitraum zwischen 6 Uhr bis 22 Uhr stattfinden.
2. Für die geplante Wärmepumpe ist ein Schalleistungspegel von 75 dB(A) einzuhalten.

Die Schallimmissionsprognose befindet sich in der Anlage 1 zur Begründung.

Auch in Zusammenhang mit den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes resultieren keine Konflikte für das Schutzgut Mensch.

Außerhalb des Bauprozesses wird nicht mit unverhältnismäßigen und dauerhaften Lärmbelastungen zu rechnen sein. Und da die Bautätigkeiten auf dem Flurstück 205 bereits abgeschlossen sind, sind durch Bautätigkeit an dieser Stelle keine neuen Belastungen zu erwarten. Lediglich auf dem Flurstück 213 werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes noch neue Baupotentiale erschlossen.

### III.2.2.2 Schutzgut Boden

Grundsätzlich ist zu beachten, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Lassen sich Bodenverdichtungen nicht vermeiden, so ist der anstehende Boden nach Abschluss der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu lockern. Das trifft vorrangig alle baubedingten Nebenflächen, Baustelleneinrichtungen, Lagerung von Materialien / Erdstoffen sowie alle befahrbaren Flächen und Baustraßen. Darüber hinaus besteht gemäß § 7 BBodSchG die Verpflichtung, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch die Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

„Auf das Schutzgut Boden einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Erdarbeiten, Versiegelung und Schadstoffeintrag.

Tabelle 2: Konfliktanalyse - Boden

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	- Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
Vollständiger Funktionsverlust /	Eingriff ist gegeben!	Eingriff ist gegeben!	Kein Eingriff!

<b>Teilweiser Funktionsverlust</b>			
<b>Überprägung / Veränderung der ursprünglichen Standortverhältnisse / Einschränkung der Bodenfunktionen</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<u>Erläuterung:</u>	Die baubedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.	Durch die Anlage von Bauwerken und Verkehrsflächen werden bisher unversiegelte Flächen dauerhaft vollständig versiegelt.	Alle betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die Bebauung und Flächenbefestigungen werden die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt.“<sup>35</sup>

Der Bebauungsplan setzt zwei eingeschränkte Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2 mit einer GRZ von 0,6 fest. Zulässig ist außerdem gemäß § 19 (4) BauNVO eine 50%ige Überschreitung für Nebenanlagen maximal bis zu einer GRZ von 0,8. Maßgeblich für die Ermittlung der zulässige Neuversiegelung ist also die GRZ von 0,8.

Das Plangebiet hat eine Größe von 6.520 m<sup>2</sup>. Davon werden ca. 5.000 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet festgesetzt. Laut Vermessungsplan hat das Flurstück Nr. 205 eine Größe von 3.170 m<sup>2</sup> und das Flurstück Nr. 213 eine Größe von 2.023 m<sup>2</sup>. Davon sind 1.850 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (*Restfläche: Garten östlich des Plangebietes*).

Auf dem Flurstück 205 waren die Gebäude der Alten Mühle und die Lagerhalle bereits vorhanden. Diese Gebäude wurden saniert. Es gab in diesem Zusammenhang keine Neuversiegelung. Darüber hinaus wurden Flächen in Teilversiegelung mit Splitt befestigt für die Nutzung als innere Erschließung, Parkflächen, Lagerflächen oder Stellplätze für Container. Die in diesem Zusammenhang entstandene Neuversiegelung ist bereits mit den Auflagen zur erteilten Baugenehmigung für das Flurstück Nr. 205 behandelt und ausgeglichen worden. Für die Eingriffe durch die Versiegelung wurde durch die UNB eine Ersatzzahlung beauftragt, die durch den Vorhabenträger auch geleistet worden ist. Damit gilt der Ausgleich für das Flurstück 205 als erbracht.

Im Folgenden werden nur die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden für das Flurstück 213 betrachtet:

Flurstück 213: Fläche 2.023 m<sup>2</sup>, davon 1.850 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Zulässige Neuversiegelung bei einer GRZ von 0,8:

$$1.850 \text{ m}^2 \times 0,8 = 1.480,00 \text{ m}^2 \text{ zulässige Neuversiegelung auf dem Flurstück 213}$$

Das heißt, infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind 1.480 m<sup>2</sup> Neuversiegelung auf dem Flurstück 213 zulässig. Dies ist ein dauerhafter und als erheblich zu bewertender Eingriff in das Schutzgut Boden, der auszugleichen ist.

<sup>35</sup> aus: Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Stand 07.06.2024 (unveröffentlicht). Erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann, Seeblick, OT Wassersuppe

**Flächenübersicht:**

Plangebiet gesamt	ca. 6.520 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen (Straße)	ca. 1.520 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet GRZ 0,8	ca. 5.000 m <sup>2</sup>
versiegelte Fläche dauerhaft geplant Flurstück 205	bereits ausgeglichen
Versiegelte Fläche zulässig noch offen Flurstück 213	1.480 m <sup>2</sup>
<b>Zulässige Neuversiegelung</b>	<b>1.480 m<sup>2</sup></b>

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet, die entsprechend ausgeglichen werden müssen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung sind in Kapitel III.2.4 dargestellt und sind noch in Art und Maß mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**III.2.2.3 Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Wasser ist zu unterscheiden in die Auswirkungen der geplanten Neuversiegelung auf das Grundwasser, die Grundwasserneubildungsrate und in diesem Zusammenhang auch auf den Umgang mit dem Niederschlagswasser sowie in die Auswirkungen auf die vorhandenen Oberflächengewässer, also den vorhandenen Graben (außerhalb des Plangebietes).

Grundwasser

„Auf das Schutzgut Grundwasser einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Versiegelung, Überbauung, Verlust an Versickerungsfläche
- Schadstoffeintrag.

Tabelle 3: Konfliktanalyse - Grundwasser

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	- Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
<b>Reduzierung der Grundwasserneubildung</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<b>Störung der Grundwasserverhältnisse</b> (Quantität, Dynamik u. Qualität)	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!

<b>Veränderung grundwasserqualitäts-relevanter Schutzwirkungen</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<b>Qualitätsbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<u>Erläuterung:</u>	Aufgrund der angewendeten Bautechnologie und Baustoffe sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Die anlagebedingten Veränderungen der Infiltrationsfläche (Versiegelung bzw. Teilversiegelung und Verdichtung von bisher unversiegelten Flächen) sind als nicht eingriffsrelevant zu bezeichnen.	Alle betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Durch die Überbauung, insbesondere die Versiegelung, kommt es zum Verlust versickerungswirksamer Flächen. Allerdings weist die Versickerung des Abflusses von Dach- und Verkehrsflächen über Bankette, Versickerungsschächte und Mulden i. d. R. einen hohen Wirkungsgrad auf, so dass die Grundwasserspeisung letztlich nicht wesentlich gemindert wird.

Die Abführung der anfallenden Niederschläge in eine geschlossene Kanalisation oder Oberflächengewässer ist nicht geplant. Die Beeinträchtigungen durch Verdunstungsverluste liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Weitere Beeinträchtigungen des Grundwassers insbesondere Schadstoffeintrag finden durch das Vorhaben nicht statt.<sup>36</sup>

Aus den Hochwassergefahren- und -risikokarten des MLUK geht hervor, dass Teile des südlichen Teils des Plangebietes in einem Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 73 Abs.1 Satz 1 WHG (HQ extrem - Wiederkehrintervall von 200 Jahren - sogenanntes Extremereignis) liegen. Bei einem sogenannten Extremereignis ist mit Wasserständen von 0,5 m über dem Geländeniveau zu rechnen.

Das im Bebauungsplan festgesetzte GEE 2 umfasst in geringen Anteilen Flächen, die innerhalb des HQ extrem liegen. Durch eine Textfestsetzung zur Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens von möglicherweise in diesem Bereich zu errichtender Gebäude wird sichergestellt, dass keine Gefahren für die Gebäude entstehen. Ein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser während möglicher Hochwasserereignisse ist grundsätzlich auszuschließen.

Die geplante Neuversiegelung im Plangebiet ist relativ gering, sodass keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu erwarten sind.

Bei Beachtung aller Vorgaben sind Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächenwasser, lediglich außerhalb im Süden ist ein Entwässerungsgraben vorhanden, der Richtung Havel entwässert.

„Auf das Schutzgut Oberflächengewässer einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Verringerung potenzieller Retentionsflächen,
- Beeinträchtigung der Uferbereiche von Gewässern durch Bautätigkeit und möglicher Schadstoffeintrag.

<sup>36</sup> aus: Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Stand 07.06.2024 (unveröffentlicht). Erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann, Seeblick, OT Wassersuppe

Tabelle 4: Konfliktanalyse - Oberflächengewässer

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	<b>Bau</b> – Baustelleneinrichtung, – Baubetrieb, – Emissionen, – Erdarbeiten, – Entwässerungen, – Baubehelfe	<b>Anlage</b> – Deckschichten, – Bauwerke, – Dämme, Einschnitte, – Entwässerungsanlagen, – technische Einrichtungen	<b>Betrieb</b> – Verkehr, – Emissionen, – Entwässerung, – Unterhaltung
<b>Beseitigung von Oberflächengewässern / Beeinträchtigung der Gewässerstruktur</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<b>Einschränkung der Retentionsfunktion in Gewässerniederungen</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<b>Störung der Abfluss- und Strömungsverhältnisse</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<b>Qualitätsbeeinträchtigung durch Schadstoffeintrag</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<u>Erläuterung:</u>	Baubedingt finden keine Beeinträchtigungen statt.	Anlagebedingt finden keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern statt.	Betriebsbedingt finden keine Beeinträchtigungen statt.

Durch das Bauvorhaben werden keine Oberflächengewässer berührt. Stoffeinträge in benachbarte Gewässer werden durch das Bauvorhaben nicht hervorgerufen. Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern finden nicht statt.“<sup>37</sup>

### III.2.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden mögliche Neuversiegelungen auf dem Flurstück 213 vorbereitet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zwei eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt mit einer GRZ von 0,6 zuzüglich zulässiger Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8. Die Fläche war ursprünglich gewerblich genutzt worden und lag dann längere Zeit brach. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben auf dem Flurstück 205 bereits Umsetzung gefunden. Mit erteilter Baugenehmigung sind Bestandsgebäude saniert worden. Das heißt es erfolgte keine wesentliche Neuversiegelung.

„Die auf das Schutzgut Klima/ Luft einwirkenden Beeinträchtigungen sind:

- Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen,
- Beeinträchtigung des Luftaustausches und,
- Beeinträchtigung der Luftqualität und Schadstoffeintrag.

<sup>37</sup> ebenda

Tabelle 5: Konfliktanalyse – Klima und Luft

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	– Baustelleneinrichtung, - Baubetrieb, - Emissionen, - Erdarbeiten, - Entwässerungen, - Baubehelfe	- Deckschichten, - Bauwerke, - Dämme, Einschnitte, - Entwässerungsanlagen, - technische Einrichtungen	- Verkehr, - Emissionen, - Entwässerung, - Unterhaltung
<b>Verlust / (grundlegende) Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse, Verlust / Einschränkung der Ausgleichsfunktionen</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<b>Beeinträchtigung des Luftaustausches</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<b>Schadstoffeintrag</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<u>Erläuterung:</u>	Aufgrund der angewendeten Bautechnologie sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Die Bebauung ist mit Vegetationsverlusten verbunden. Die Verluste wirken sich aber nicht erheblich auf die lokalklimatischen Verhältnisse aus.	Alle betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft beziehen sich vor allem auf den Verlust von Vegetationsflächen und die Zunahme von Flächenversiegelungen. Durch Vegetationsverluste und Flächenversiegelungen wird die Luftregeneration beeinträchtigt und die Rückstrahlungswerte erhöht. Bezogen auf die lokalklimatischen Verhältnisse liegen alle Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der kleinklimatischen Verhältnisse ist aufgrund des Vorhabens nicht abzuleiten.<sup>38</sup>

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima zu erwarten.

### III.2.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Biotope

Bei den Auswirkungen auf die Biotope ist zu unterscheiden in anlagebedingte Auswirkungen, baubedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen.

Der Bebauungsplan setzt zwei eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE 1, GEE 2) für die Flurstücke 205 und 213 fest. Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße Ziegelei war im Bestand vorhanden. Die Fahrspur ist versiegelt (Beton). Durch die Verkehrsfläche entstehen keinerlei Eingriffe in Biotopstrukturen. Auf den beiden Flurstücken 205 und 213 war ein Feldgehölz vorhanden (Siehe Karte Bestand Abb. 12).

<sup>38</sup> ebenda

Diese Gehölze bestanden wohl überwiegend aus Robinien und sind vor längerer Zeit gerodet worden. Die Feldgehölze nahmen insgesamt eine Fläche von 1.243 m<sup>2</sup> ein. Im Zuge der Erteilung der Baugenehmigung für das Flurstück 205 wurden 700 m<sup>2</sup> Gehölzfläche als Eingriff definiert. Dieser Eingriff wurde über Ersatzzahlungen ausgeglichen. Es verbleibt ein Eingriff von 543 m<sup>2</sup> in Feldgehölze auf dem Flurstück 213, der noch ausgeglichen werden muss.

„Auf die Schutzgüter Biotope / Pflanzen und Tiere einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

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

Tabelle 6: Konfliktanalyse – Biotope / Pflanzen und Tiere

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	<b>Bau</b> – Baustelleneinrichtung, – Baubetrieb, – Emissionen, – Erdarbeiten, – Entwässerungen, – Baubehelfe	<b>Anlage</b> – Deckschichten, – Bauwerke, – Dämme, Einschnitte, – Entwässerungsanlagen, – technische Einrichtungen	<b>Betrieb</b> – Verkehr, – Emissionen, – Entwässerung, – Unterhaltung
<b>Lebensraumverlust / Biotopzerstörung</b>	Kein Eingriff!	<b>Eingriff ist gegeben!</b>	Kein Eingriff!
<b>Verlust von Einzelbäumen</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<b>Beeinträchtigung von Einzelbäumen</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<b>Beeinträchtigung von Populationen u. Biotopen durch Veränderung der Standortverhältnisse</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<b>Zerschneidung von Lebensräumen u. funktionalen Beziehungen</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<b>Unfalltod von Tieren</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<b>Gefährdung / Störung von Tieren (Verhaltensmuster etc.)</b>	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<u>Erläuterung:</u>	Baubedingte Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.	Anlagebedingte Inanspruchnahme von Flächen und Entfernung/ Schädigung von Vegetationsflächen und -strukturen durch Versiegelung und Überbauung.	Durch die Nutzung der Bebauung und Verkehrsflächen finden keine erheblichen Beeinträchtigungen statt.

Der Verlust von Vegetationsflächen durch die Baumaßnahme ist erheblich. Die dauerhaft überbauten und vollversiegelten Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen liegen unterhalb der Er-

heblichkeitsschwelle. Der Lebensraumverlust korrespondiert mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.“<sup>39</sup>

## **Baumschutz**

Die Gemeinde Roskow hat keine eigene Baumschutzsatzung. Es gilt die Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz von Bäumen und Feldgehölzen als geschützte Landschaftsbestandteile (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM vom 29.09.2011). Die Gehölzschutzverordnung gilt bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Ziel ist die Erhaltung der noch vorhandenen Bäume (2 Linden an der Straße) und Gehölzstrukturen.

## **Fauna**

Die gesetzliche Grundlage für den Artenschutz bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Kapitel 5 Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, dabei insbesondere der Abschnitt 3 Besonderer Artenschutz mit §§ 44-47, hier § 44 (1) Nr. 1-4.

Insbesondere für die nach dem BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen.

Für Teile des Plangebietes wurde vom Büro Terra Typica – Hartleb & Hartleb GbR ein Artenschutzrechtliches Gutachten vom 24.11.2020 erstellt. Im Ergebnis der Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens zu Brutvögeln und Fledermäusen wurden insbesondere in den Gebäuden der ehemaligen Mühle/Lager LPG folgende Nachweise von Fortpflanzungs- oder Ruhestätte besonders oder streng geschützter Arten geführt:

Hausrotschwanz	Nest
Haussperling	Nest
Rauchschwalbe	Nest
Graues Langohr	Sommerquartier
Zwergfledermaus	Sommerquartier

Hornissen wurden nicht nachgewiesen.

Die aufgefundenen geschützten Brutvogelarten waren Gebäudebrüter, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereits mit Umsetzung der erteilten Baugenehmigung für die alte Mühle und die Lagerhalle verloren gegangen sind. Gleiches gilt für die vorgefundenen Fledermausarten. Ersatz ist bereits in Umsetzung der Vorgaben der Baugenehmigung geleistet worden.

Darüber hinaus ist zu erwarten, dass in den in Anspruch genommenen Feldgehölzstrukturen weitere Brutvogelarten ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten hatten. Leider liegen dazu keine Untersuchungsergebnisse vor. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den dort vorkommenden Brutvogelarten um siedlungstypische Arten der Baum- und Gebüschbrüter gehandelt hat. Durch Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am südöstlichen Rand des Plangebietes werden über Textfestsetzung

---

<sup>39</sup> ebenda

ähnliche Gehölzstrukturen wieder entwickelt. Es soll in einem Streifen von ca. 3 m eine mehrschichtige Gehölzpflanzung angelegt werden. Auf einer Fläche von 264 m<sup>2</sup> werden so Lebensräume für die Gilde der Baum- und Gebüschbrüter neu geschaffen.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Brutvogelarten (außerhalb der Gebäudebrüter) handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um störungstolerante und siedlungstypische Arten. Für das SPA-Gebiet wertgebende Brutvogelarten sind im Plangebiet aufgrund der starken anthropogenen Überprägung nicht zu erwarten.

Aus diesem Grunde und in Zusammenhang mit den neu anzulegenden Gehölz- und Gebüschstrukturen als Lebensräume ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes für geschützte Brutvogelarten auszugehen.

Es gelten in Zusammenhang mit dem Vollzug des Bebauungsplanes die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNtSchG für die national streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG. Über eine Bauzeitenregelung kann das Eintreten des Tötungstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG verhindert werden. Betriebsbedingte Störungen sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung nicht zu erwarten. Für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist keine Entnahme von Gehölzen geplant (Lebensstättenschutz).

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen infolge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Fauna zu rechnen.

### **III.2.2.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)**

Durch die Planungen wird sich das Landschaftsbild kaum verändern. Da die Sanierung der Alten Mühle und der Lagerhalle (Bestandsgebäude) bereits erfolgt sind und das Bauunternehmen das Plangebiet bereits vollständig als Firmensitz nutzt, wird sich das Landschafts- und Ortsbild auch zukünftig kaum ändern. Auf dem Flurstück 213 werden noch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen des GEe 2 im vorhandenen Betriebssitz eröffnet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden verhältnismäßig gering in ihrem Einfluss auf das Landschaftsbild sein.

„Auf das Schutzgut Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft einwirkende Beeinträchtigungsfaktoren sind:

- Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz
- Visuelle und akustische Störung, Immissionsbelastung durch Bau und Betrieb.

Tabelle 7: Konfliktanalyse – Landschaftsbild und Erholungswert der Landschaft

Potenzielle Beeinträchtigungen	Wirkfaktoren / Beeinträchtigungsursachen		
	Bau	Anlage	Betrieb
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baustelleneinrichtung,</li> <li>- Baubetrieb,</li> <li>- Emissionen,</li> <li>- Erdarbeiten,</li> <li>- Entwässerungen,</li> <li>- Baubehelfe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deckschichten,</li> <li>- Bauwerke,</li> <li>- Dämme, Einschnitte,</li> <li>- Entwässerungsanlagen,</li> <li>- technische Einrichtungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehr,</li> <li>- Emissionen,</li> <li>- Entwässerung,</li> <li>- Unterhaltung</li> </ul>
Verlust erlebniswirksamer Landschaftselemente	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Visuelle Störung und Überprägung des Landschaftserlebens	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Akustische und sonstige Beeinträchtigung des Landschaftserlebens	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
Zerschneidung und Beeinträchtigung der Zugänglichkeit	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!	Kein Eingriff!
<u>Erläuterung:</u>	Baubedingt finden keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes statt.	Durch die Anlage der Bebauung erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.	Durch die Nutzung der Anlagen finden keine Beeinträchtigungen statt.

Die Flächenentwicklung und Erschließung führt zu einer Veränderung der baulichen Dominanz, die im Sinne der Eingriffsregelung aber keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bedeutet.

Die Erholungseignung des Landschaftsraumes für die aktive Erholung wird generell durch die Baumaßnahmen und die Nutzung der Flächen nicht verschlechtert. Die Wegebeziehungen bleiben bestehen.<sup>40</sup>

Die geplanten Höhenfestsetzungen zu den Gebäuden mit 11,5 m über Oberkante Gelände im GEe 1 und 6,50 m über Oberkante Gelände im GEe 2 orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden im Plangebiet und bewirken keinen Eingriff oder Störung des Landschaftsbildes.

Infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Umweltauswirkungen wie Verlust, Zerschneidung und Funktionsbeeinträchtigung von Schutzgebieten nach §§ 20 bis 30 BNatSchG erwartet. Das heißt, die Funktionen des südöstlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes sowie des Vogelschutzgebietes (SPA) werden auch bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes unbeeinträchtigt bleiben.

<sup>40</sup> aus: Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Stand 07.06.2024 (unveröffentlicht). Erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann, Seeblick, OT Wassersuppe

### **III.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

### **III.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Planungsziele des Bebauungsplanes nicht umsetzbar sein. Das wesentliche Planungsziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung des Betriebsstandortes für ein örtliches Bauunternehmen. Ein bereits früher gewerblich genutztes Grundstück mit den Bestandsgebäuden der alten Mühle und der Lagerhalle soll zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet entwickelt werden. Mit erteilter Baugenehmigung zur Sanierung und Umnutzung der vorhandenen Gebäude sind die Planungsziele auf dem Flurstück 205 bereits realisiert worden. Eine Nichtdurchführung der Planung ist somit nicht mehr sinnvoll, da das Plangebiet bereits durch das Unternehmen genutzt wird.

### **III.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG i. V. m. §§ 16/17 BNatSchG und Abschnitt 3 §§ 6/7 BbgNatSchAG folgendermaßen definiert:

"(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können."

Ein großer Teil der baulichen Vorhaben, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitet werden, fallen unter die Eingriffsregelung des BNatSchG, des BbgNatSchAG und des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB und §§ 135a-c BauGB).

Mit der geplanten Festsetzung von zwei eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe 1 und GEe 2) mit einer für die Neuversiegelung maßgeblichen GRZ von maximal 0,8 wird das nach Erteilung der Baugenehmigung bereits als Betriebssitz einer Baufirma genutzte Gelände mit der Alten Mühle und der Lagerhalle als vorhandene Gebäude planungsrechtlich gesichert. Mit der Umsetzung der Inhalte der Baugenehmigung und der Festsetzungen des Bebauungsplanes waren und sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Im Rahmen der Planungen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, zu vermeiden oder aber auszugleichen.

#### **III.2.4.1 Vermeidung**

Erstes Ziel sollte immer die Prüfung der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sein. Die vollständige Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wäre nur durch Unterlassung des Vorhabens möglich. Dies kann nicht Ziel der Planungen sein.

Allerdings wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen geprüft und in die Planungen einbezogen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen:

- Nutzung der vorhandenen Gebäude Alte Mühle und Lagerhalle als Geschäftshaus und Lagerhalle; keine Neuversiegelung durch Bebauung auf dem FS 205;
- Vermeidung von Bodenversiegelung durch Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ von 0,6 zuzüglich der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen bis max. 0,8;
- Anlage der Erschließungsflächen, Stellflächen für Pkw und Container sowie Lagerflächen in teilversiegelter Ausführung (Splitt);
- Erhalt der beiden Linden an der Straße Ziegelei;
- Erhalt von Gebüschstrukturen im Übergang zum östlich angrenzenden Garten;
- Vermeidung von Eingriffen in Gebüschstrukturen und Bäume auf dem südlich angrenzenden Flurstück 217;
- Vermeidung von Eingriffen in die südlich angrenzenden Niederungsflächen des LSG und des Vogelschutzgebietes;
- Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Grundwasser während der Bauphase;
- Vermeidung von Schadstoffeintrag bei Auftreten von Hochwasserereignissen (Teilbereich HQ extrem);
- Vermeidung von Eingriffen in die Grundwasserneubildungsrate durch Ausbildung der Erschließungsflächen als teilversiegelte Flächen;
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück, dadurch Vermeidung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate.

Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen:

Über eine Einhaltung der Bauzeitenregelung kann das Eintreten des Tötungstatbestandes nach § 44 (1) Nr.1 BNatSchG verhindert werden. Für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist keine Entnahme von Gehölzen geplant (Lebensstättenschutz).

### **III.2.4.2 Minimierung**

Eingriffsminimierung bedeutet, dass das Maß der ursprünglich geplanten Eingriffe reduziert wird. Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen stehen in enger Verbindung mit den Maßnahmen zur Vermeidung und können sein:

- schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden; Abgrabungen nur auf den tatsächlich erforderlichen Flächen; getrenntes Abschieben des Mutterbodens, Zwischenlagerung und Wiedereinbau;
- Boden- und Materiallagerung nur auf schon beeinflussten Standorten (versiegelt / vegetationslos);
- Vermeidung von Boden- oder Grundwasserverunreinigungen;
- Vermeidung von grundwasserabsenkenden Maßnahmen;
- Schutz vor Bodenverdichtungen während der Bauphase;
- Schutz von Bäumen aller Art während der Baumaßnahmen durch entsprechende Baumschutzvorrichtungen;
- Verwendung ortstypischer und wasser- und luftdurchlässiger Materialien für Ober- und Unterbau der Stellplätze und Wege.

### III.2.4.3 Ausgleich

Eingriffe, die nicht vermieden werden können, müssen schutzgutbezogen und in einem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen ausgeglichen werden.

„Es liegt für die Umnutzung des Mühlengebäudes zwischenzeitlich eine Baugenehmigung AZ. 04739-20-10 vom 20.05.2022 und Ergänzung AZ. 02944-22-10 vom 08.06.2022 vor. In die Genehmigung einbezogen wurden die Belange der Unteren Naturschutzbehörde und die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung zum Flurstück 205.

Die mit der Baugenehmigung festgelegte Ersatzzahlung wurde vom Vorhabenträger bereits beglichen.“<sup>41</sup>

#### Ausgleich Boden

Im Folgenden werden nur die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden für das Flurstück 213 betrachtet:

Flurstück 213: Fläche 2.023 m<sup>2</sup>, davon 1.850 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Zulässige Neuversiegelung bei einer GRZ von 0,8:

$1.850 \text{ m}^2 \times 0,8 = 1.480 \text{ m}^2$  zulässige Neuversiegelung auf dem Flurstück 213

Das heißt, infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind 1.480 m<sup>2</sup> Neuversiegelung auf dem Flurstück 213 zulässig. Dies ist ein dauerhafter und als erheblich zu bewertender Eingriff in das Schutzgut Boden, der auszugleichen ist.

Durch Bebauung und Flächenbefestigungen werden die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt. Die Flächen sind im Bestand bereits aufgeschottert, Bebauung ist hier nicht vorhanden.

Gemäß der Regelungen HVE - Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung (MLUL 2009) muss zur Kompensation eine Entsiegelung von 1.480 m<sup>2</sup> im Verhältnis 1 : 1 erfolgen, oder es müssen Pflanzmaßnahmen im Verhältnis von 1 : 2 also 2.960 m<sup>2</sup> durchgeführt werden. Bei der Anlage von extensiven Wiesenflächen als Blühstreifen ist das Verhältnis 1 : 3, es müssten also 4.440 m<sup>2</sup> extensive Wiesenfläche als Ausgleich für die zulässige Neuversiegelung auf dem Flurstück 213 angelegt werden.

Ursprünglich sollten am Rand der Ortslage Roskow externe Ausgleichsmaßnahmen für dieses Vorhaben durchgeführt werden. Diese Fläche steht nicht mehr zur Verfügung, sodass andere Flächen für den externen Ausgleich gefunden werden müssen. In Abstimmung mit der UNB bzw. eventuell mit der Forst werden externe Maßnahmenflächen gesucht und vor Satzungsbeschluss vertraglich gesichert.

#### Ausgleich Feldgehölzflächen

Weiterhin muss der bereits vollzogene Verlust von 1.243 m<sup>2</sup> Feldgehölzflächen im Verhältnis 1 : 1 kompensiert werden.

---

<sup>41</sup> aus: Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Stand 07.06.2024 (unveröffentlicht). Erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann, Seeblick, OT Wassersuppe

1.243 m<sup>2</sup> Feldgehölzflächen sind auf beiden Flurstücken 205 und 213 gerodet worden. Im Zuge der Erteilung der Baugenehmigung wurde davon ein Anteil von 700 m<sup>2</sup> als Eingriff auf dem Flurstück 205 bewertet und über die bereits geleistete Ausgleichszahlung ausgeglichen.

1.243 m<sup>2</sup> - 700 m<sup>2</sup> = 543 m<sup>2</sup> gerodete Feldgehölzhecken noch offen

543 m<sup>2</sup> bereits gerodete Feldgehölzhecken müssen im Rahmen des Ausgleichs für das Flurstück 213 ausgeglichen werden.

Im Bebauungsplan werden an der südöstlichen Grenze des Plangebietes insgesamt 264 m<sup>2</sup> Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche soll zu einer im Osten und Süden 3 m breiten Feldgehölzhecke entwickelt werden. Diese Maßnahmenfläche kann im Verhältnis 1 : 1 angerechnet werden.

543 m<sup>2</sup> - 264 m<sup>2</sup> = 279 m<sup>2</sup> noch offen

Etwa 279 m<sup>2</sup> Feldgehölzhecke sind nach Realisierung der Maßnahmenflächen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes noch offen und müssen extern ausgeglichen werden.

#### Zusammenfassung erforderlicher externer Ausgleich für das Flurstück 213:

Schutzgut Boden:

Entsiegelung (1:1)	1.480 m <sup>2</sup> oder
Pflanzungen(1:2)	2.960 m <sup>2</sup> oder
Extensive Wiesenflächen (1:3)	4.440 m <sup>2</sup>

Schutzgut Biotope und Arten:

Pflanzung (1:1)	279 m <sup>2</sup>
-----------------	--------------------

Lage und Art der Maßnahmen werden noch in Abstimmung mit der zuständigen UNB festgelegt.

#### Ausgleich Artenschutz

Die Maßnahmen zum Artenschutz für das Flurstück 205 wurden bereits vollumfänglich ausgeführt, seien aber hier zur Information nochmals erwähnt.

„Im artenschutzrechtlichen Gutachten durch geführt von Terra Typica - Hartleb & Hartleb GbR, ([www.terratypica.de](http://www.terratypica.de)), Dipl.-Biol. Kay-Uwe Hartleb, Kurzweg 4, 14548 Schwielowsee vom 24.11.2020 erfolgte eine faunistische Erfassung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Umbau des Mühlengebäudes. Die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz insbesondere für Fledermäuse und Gebäudebrüter (Graues Langohr, Zwergfledermaus, Rauchschwalbe, Haussperling) aus der Baugenehmigung AZ. 04739-20-10 vom 20.05.2022 und Ergänzung AZ. 02944-22-10 vom 08.06.2022 umfassen:

*Schaffung einer Einflugöffnung und Anbringung von zwei Fledermausflachkästen im Innern des Schuppenanbaus, z.B. Vivara FLEDERMAUSKASTEN „ALMAUROL“. Das Gebäude-*

*innere muss ganzjährig, mit einer für Langohrfledermäuse passierbaren Einflugöffnung (20 cm breit und 10 cm hoch, freier Anflug, außerhalb der Reichweite von Katzen) erreichbar sein.*

*Schaffung einer Einflugöffnung und Anbringung von zwei Fledermausflachkästen im Innern des Schuppenanbaus, z.B. Vivara FLEDERMAUSKASTEN „CHAUMONT“. Das Gebäudeinnere muss ganzjährig, mit einer für Zwergfledermäuse passierbaren Einflugöffnung (20 cm breit und 10 cm hoch, freier Anflug, außerhalb der Reichweite von Katzen) erreichbar sein.*

*Schaffung einer Einflugöffnung und Anbringung von zwei Halbhöhlenbrüter-Nisthilfen für Hausrotschwanz im Innern des Schuppenanbaus, z.B. Vivara NISTKASTEN „MEXIKO“ HALBOFFEN. Das Gebäudeinnere muss während der Brutzeit, konkret vom 01.04. bis : 10.10. jedes Jahres, mit einer für Hausrotschwanz passierbaren Hausrotschwanz } Einflugöffnung (20 cm breit und 10 cm hoch, freier Anflug, außerhalb \ der Reichweite von Katzen) erreichbar sein.*

*Schaffung einer Einflugöffnung und Anbringung von zwei Höhlenbrüter-Nisthilfen für Hausperlinge im Innern des Schuppenanbaus, z.B. Vivara NISTKASTEN „BEDFORD“. Das Gebäudeinnere muss ganzjährig, mit einer für Haussperlinge passierbaren Schlupfloch (3,2 cm Durchmesser) Schaffung einer Einflugöffnung und Anbringung von zwei Spezial-Nisthilfen für Rauchschnalben im Innern des Schuppenanbaus, z.B. Vivara KUNSTNEST RAUCHSCHWALBE. Das Gebäudeinnere muss während der Brutzeit, konkret vom 01.04. bis 10.10. jedes Jahres, mit einer für Rauchschnalben passierbaren Einflugöffnung (20 cm breit und 10 cm hoch, freier Anflug, außerhalb der Reichweite von Katzen) erreichbar sein.<sup>42</sup>*

Der Ausgleich zum Artenschutz ist bereits in Umsetzung der Auflagen der Baugenehmigung vollständig erbracht.

### **Zusammenfassung / Bilanz**

Der Ausgleich für die Eingriffe auf dem Flurstück Nr.205 ist mit Umsetzung der Auflagen aus der bereits erteilten Baugenehmigung und der bereits erbrachten Ersatzzahlung durch den Vorhabenträger vollständig erbracht.

Im Rahmen der Bilanzierung wurden die Eingriffe durch die Festsetzungen auf dem Flurstück 213 ermittelt. Ergebnis ist, dass insbesondere Eingriffe in das Schutzgut Boden von 1.480 m<sup>2</sup> extern ausgeglichen werden müssen. Die ursprünglich dafür vorgesehene Entsiegelungsfläche in Roskow steht nicht mehr zur Verfügung. In Abstimmung mit der UNB wird eine neue externe Maßnahmenfläche gesucht und vertraglich gebunden.

Außerdem waren damals 1.243 m<sup>2</sup> Feldgehölzfläche (Flurstücke 205 + 213) in Anspruch genommen worden. Davon sind 700 m<sup>2</sup> Feldgehölz im Rahmen der Ersatzzahlung abgegolten worden. Offen sind noch 543 m<sup>2</sup> Gehölzfläche. Zum Ausgleich werden innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll eine Feldgehölzhecke entstehen, die als Ausgleich für die ursprünglich in Anspruch genommenen Feldgehölzflächen angerechnet wird. Die Fläche umfasst 264 m<sup>2</sup>. Offen bleiben hier 279 m<sup>2</sup>, die noch extern auszugleichen sind.

---

<sup>42</sup> ebenda

### Ausgleichsmaßnahmen Landschaftsbild

Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind verhältnismäßig geringfügig, da ein brachliegender und bereits gewerblich genutzter Siedlungsteil wieder in Nutzung genommen wird. Richtung Osten wird zur Landschaft ein Feldgehölzstreifen (3 m) angelegt, sodass zumindest Teile des Betriebsgeländes von dieser Seite optisch eingegrünt werden. Die südlich angrenzenden Schutzgebiete (LSG, SPA) werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Erholungsnutzung der vorhandenen Wegeführungen wird ebenfalls nicht beeinträchtigt

### III.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten gibt es nicht, da das Bauunternehmen mit Umsetzung der erteilten Baugenehmigung auf dem Flurstück 205 die vorhandenen Gebäude bereits saniert hat und am Standort seinen Betriebssitz etabliert hat.

### III.2.6 Zusammenfassende schutzgutbezogene Prognose

- a) Bei Durchführung der Planung
- b) Bei Nichtdurchführung der Planung

Tabelle 8: Prognose der zu erwartenden Auswirkungen<sup>43</sup>

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
<b>Flora / Fauna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächeninanspruchnahme</li> <li>• Entfernen und Überprägen von Vegetation</li> <li>• randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen</li> <li>• Immissionen sowie Störungspotenzial</li> </ul>	<p>Der Verlust von Vegetationsflächen durch Baumaßnahmen ist erheblich. Durch die Neubauvorhaben können bisher unbebaute Flächen bebaut und versiegelt werden. Der Vegetationsverlust umfasst zum Großteil Ruderalfluren und Rasenflächen. Die dauerhaft überbauten und vollversiegelten Flächen stehen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Flächen sämtlich um bereits überprägte Bereiche mit den entsprechenden Störwirkungen durch Licht, Lärm und Bewegungsreize handelt. Durch die Adaption können nur einzelne Tierarten mit den überprägten Strukturen gut zu Recht kommen.</p> <p>Durch die geplanten Bepflanzungen können neue Lebensräume geschaffen werden. Durch Bepflanzung entstehen so Habitate für Siedlungs- und Siedlungsrandbewohner. Eine Inanspruchnahme von wertvolleren Lebensräumen findet durch das Planvorhaben nicht statt.</p> <p><b>a)</b>  <i>Baubedingt:</i> Vorübergehend sind Verlärmung, visuelle Störungen, sowie Erschütterungen zu erwarten  <i>Anlagenbedingt:</i> Vegetationsbestände gehen verloren, betroffen sind überwiegend Rasenflächen und Ruderalfluren.  <i>Betriebsbedingt:</i> keine</p> <p><b>b)</b>                      Es kommt zu keinen Veränderungen. Die Flächen stehen wegen den Vorbelastungen nur eingeschränkt als Lebensraum zur Verfügung</p>

<sup>43</sup> aus: Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Stand 07.06.2024 (unveröffentlicht). Erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann, Seeblick, OT Wassersuppe

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erdarbeiten</li> <li>• Versiegelung</li> <li>• Schadstoffeintrag</li> </ul>	<p>Die Beeinträchtigungen des Bodens durch die Bebauung sind erheblich. Flächen werden dauerhaft versiegelt. Auf den versiegelten und überbauten Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch den Neubau von befestigten Verkehrsflächen und dem Neubau von Gebäuden hervorgerufen.</p> <p><b>a)</b>  <i>Baubedingt:</i> Erdarbeiten führen zum Teilverlust der Bodenfunktion, zu Versiegelungen und zu einem erhöhten Risiko des Schadstoffeintrags  <i>Anlagenbedingt:</i> Durch den Bau von Verkehrsflächen und dem Errichten von Gebäuden kommt es zum vollständigen Verlust der Bodenfunktion. Verlegung von Abwasserleitungen und Medienkabeln werden die Bodenverhältnisse überprägt.  <i>Betriebsbedingt:</i> Das steigende Verkehrsaufkommen führt zu einem erhöhten Risiko des Schadstoffeintrags.</p> <p><b>b)</b>  Eine Nichtbebauung führt zu keiner Beeinträchtigung des Bodens bei Einhaltung der geltenden Vorschriften gemäß § 17 Abs. 2 des Bundes – Bodenschutzgesetzes.</p>
<b>Oberflächen gewässer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überbauung</li> <li>• Schadstoffeintrag</li> </ul>	<p>Im Plangebiet sind keine Wasserflächen vorhanden. Südlich grenzt am Rande der Niederung ein Graben an.</p> <p><b>a)</b>  <i>Baubedingt:</i> keine  <i>Anlagenbedingt:</i> keine  <i>Betriebsbedingt:</i> keine</p> <p><b>b)</b>  Es kommt zu keinen Veränderungen.</p>
<b>Grundwasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelung</li> <li>• Schadstoffeintrag</li> </ul>	<p>Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu sehen. Durch die Versiegelung, kommt es zum Verlust versickerungswirksamer Flächen. Allerdings weist die Versickerung des Abflusses von befestigten Flächen einen hohen Wirkungsgrad auf, so dass die Grundwasserspeisung letztlich nicht wesentlich gemindert wird. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück der Versickerung zugeführt werden. Schadstoffeintrag findet durch das Vorhaben nicht statt, anfallende Abwässer werden in abflusslose Sammelgruben eingeleitet.</p> <p><b>a)</b>  <i>Baubedingt:</i> Beeinträchtigung von Versickerungsflächen durch Teilversiegelungen  <i>Anlagenbedingt:</i> Verlust von Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelungen  <i>Betriebsbedingt:</i> keine</p> <p><b>b)</b>  Es kommt zu keinen Veränderungen.</p>
<b>Klima/ Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse Verlust der Ausgleichsfunktionen</li> <li>• Beeinträchtigung des Luftaustausches</li> <li>• Beeinträchtigung der Luftqualität</li> <li>• Schadstoffeintrag</li> </ul>	<p>Der Vegetationsverlust im Bereich der Neubauvorhaben umfasst überwiegend krautige Vegetation. Baum- und Strauchbestand ist ggf. nur punktuell betroffen. Eine messbare Auswirkung auf die kleinklimatischen Verhältnisse ist nicht abzuleiten. Eingriffe in die Schutzgüter Klima und Luft finden durch die Vorhaben nicht statt.</p> <p><b>a)</b>  <i>Baubedingt:</i> erhöhte Verlärmung und Emission  <i>Anlagenbedingt:</i> keine  <i>Betriebsbedingt:</i> Das steigende Verkehrsaufkommen führt zu einem erhöhten Risiko von Schadstoffeinträgen.</p> <p><b>b)</b>  Es kommt zu keinen Veränderungen.</p>

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
<b>Orts- und Landschaftsbild / Erholungswert</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz</li> <li>• Visuelle und akustische Störung,</li> <li>• Immissionsbelastung durch Bau und Nutzung</li> </ul>	<p>Die zukünftige Bebauung des Gebietes ist ins Verhältnis zu der bestehenden Ausprägung des Gebietes und dessen Umgebung zu setzen. Danach führt die Neugestaltung des Gebietes zu einer Veränderung des Ortsbildes. Teilabriss, Siedlungsrandeingrünung und allgemeinen Durchgrünung des Gebietes führen zu einer Verbesserung. Mit der Gesamtentwicklung wird die allgemeine Erholungseignung des Gebietes nicht verschlechtert.</p> <p>a) <i>Baubedingt:</i> Temporäre visuelle und akustische Störungen <i>Anlagenbedingt:</i> städtebauliche Gesamtverbesserung durch Teilabriss und Siedlungsrandeingrünung, Durchgrünung des Gebietes <i>Betriebsbedingt:</i> durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens zusätzliche akustische Störungen.</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen</p>
<b>Biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächeninanspruchnahme</li> <li>• Entfernen und überprägen von Vegetation</li> <li>• randliche Beeinflussung/ Zerschneidung von Lebensräumen</li> <li>• Immissionen sowie Störungspotenzial</li> <li>• Schadstoffeintrag</li> </ul>	<p>a) <i>Baubedingt:</i> Flächeninanspruchnahme und temporäre Vegetationsverluste, überwiegend krautige Vegetation. <i>Anlagenbedingt:</i> Es kommt zum Vegetationsverlust durch Überbauung. <i>Betriebsbedingt:</i> Mit Reifung der Siedlung und der Bepflanzung können neue Habitats und Strukturen insbesondere für siedlungsbewohnende Tier- und Pflanzenarten entstehen.</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen</p>
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<i>Die Planungen führen zu keinen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgüter.</i>	
<b>Belange nach §1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächeninanspruchnahme</li> <li>• Entfernen und überprägen von Vegetation</li> <li>• Immissionen sowie Störungspotenzial</li> <li>• Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, Verlust der Ausgleichsfunktionen,</li> <li>• Beeinträchtigung des Luftaustausches</li> <li>• Beeinträchtigung der Luftqualität</li> <li>• Schadstoffeintrag</li> <li>• Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz</li> <li>• Visuelle und akustische Störung</li> </ul>	<p>a) <i>Baubedingt:</i> Baulärm, temporärer Fahrzeugverkehr, Staubbelastung <i>Anlagenbedingt:</i> visuelle Veränderungen <i>Betriebsbedingt:</i> Erhöhung des Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Belastungen. Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebots, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen</p>
<b>Wirkungsgefüge</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächeninanspruchnahme</li> <li>• Immissionen sowie Störungspotenzial</li> <li>• Beeinträchtigung des Luftaustausches</li> <li>• Schadstoffeintrag</li> </ul>	<p>a) <i>Baubedingt:</i> Bei Beachtung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Normen sowie bei der Berücksichtigung des Vermeidungsgebots, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. <i>Anlagenbedingt:</i> Vegetationsverlust durch Versiegelung. Erhöhung der Rückstrahlungswerte durch Überbauung und Versiegelung. <i>Betriebsbedingt:</i> Der direkte Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Versiegelung verstärkt.</p> <p>b) Es kommt zu keinen Veränderungen</p>
<b>Natura 2000 – Gebiete</b>	<i>Durch die Planung werden keine Natura-2000-Gebiete in Anspruch genommen, Stoffeinträge finden nicht statt.</i>	

Schutzgut	Beeinträchtigungsfaktoren	Prognose
		Szenarien a) die Durchführung der Planung und b) die Nichtdurchführung der Planung
<b>Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächeninanspruchnahme</li> <li>• Entfernen und Überprägen von Vegetation</li> <li>• Immissionen sowie Störungspotenzial</li> <li>• Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse</li> <li>• Verlust der Ausgleichsfunktionen</li> <li>• Beeinträchtigung des Luftaustausches</li> <li>• Beeinträchtigung der Luftqualität</li> <li>• Schadstoffeintrag</li> <li>• Zerschneidungseffekt, bauliche Dominanz</li> <li>• Visuelle und akustische Störung</li> </ul>	<p>a) Mit der Bebauung und Erschließung des Plangebietes erfolgen eine Neuversiegelung und der Verlust von Vegetationsbeständen. Der Lebensraum wird überprägt und es werden lokalklimatische Verhältnisse geringfügig verändert. Das Ortsbild wird verändert, gewohnte Sichtbeziehungen gehen verloren. Verbesserung der Gesamtwahrnehmung durch Teilabriss und Eingrünung.</p> <p>b) Keine Veränderungen zum Istzustand. Die Wechselwirkungen bleiben bestehen.</p>

### III.3 Zusätzliche Angaben

#### III.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Belange von Natur und Landschaft ausführlich darstellt. Die Biotoptypenkartierung erfolgte nach der Kartieranleitung des Landesumweltamtes Brandenburg, Stand 2011.

Es liegt ein artenschutzrechtliches Gutachten aus dem Jahr 2020 vor. Darüber hinaus wurden von Hagen Roßmann im Jahr 2022 Ergebnisse einzelner Begehungen und Potentialanalysen ergänzt.

Die SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH - Fachbereich Akustik / Schallschutz - Burgstädter Straße 20 in 09232 Hartmannsdorf hat eine Schallimmissionsprognose<sup>44</sup> vorgelegt.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes, des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in Bestandsanalyse und Bewertung mit der Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen und auch die Lärmimmissionsprognose bilden die Grundlage für die Begründung zum Bebauungsplan.

#### III.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt durch die Gemeinde in Zusammenwirken mit dem Bauordnungsamt und den Fachbehörden. Zuständige Ordnungsbehörde für genehmigungsfreie Vorhaben ist die Gemeinde.

<sup>44</sup> Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“ für die Ansiedelung des Betriebssitzes des Bauunternehmens Falk Möhler GmbH am Standort „Ziegelei 2“ in 14778 Roskow; Gutachten-Nr.: 2059-22-AA-22-PB001; Hartmannsdorf, 02.06.2022

Für die Belange des Immissionsschutzes ist das Landesumweltamt zuständig. Sofern die Vorhaben entgegen der vorliegenden Planung erheblich störende Emissionen verursachen sollten, wären diese der genannten Behörde anzuzeigen und Festlegungen zur Minderung der Emissionen zu treffen.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird durch die Gemeinde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überwacht. Hier ist zunächst im Rahmen der Prüfung der Bauantragsverfahren durch die zuständigen Behörden eine konsequente Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplanes zu sichern. Es ist darauf zu achten, dass die Ausgleichsmaßnahmen zeitnah mit der Realisierung der Bauvorhaben durchgeführt werden. Spätestens zwei Jahre nach Realisierung einer Baumaßnahme sollten die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen fertig gestellt sein.

### **III.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Am südlichen Ortsrand der Gemeinde Weseram befindet sich das Gelände der alten Mühle und der ehemaligen Ziegelei. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 205, 213 teilweise und 199 teilweise der Flur 5 der Gemarkung Weseram und hat eine Größe von ca. 6.520 m<sup>2</sup>. Es befanden sich das Gebäude der alten Mühle und eine Lagerhalle auf dem Grundstück. Das Gelände lag lange Zeit brach. Ein ortsansässiges Bauunternehmen hat hier seinen Betriebssitz aufgebaut. Eine Baugenehmigung für die Umnutzung des Geländes und Sanierung der vorhandenen Gebäude liegt für das Flurstück 205 vor (Baugenehmigung AZ. 04739-20-10 vom 20.05.2022 und Ergänzung AZ. 02944-22-10 vom 08.06.2022).

Das wesentliche Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für ein örtliches Unternehmen (Baugewerbe). Ziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer GRZ von 0,6 zuzüglich der gemäß § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen - maximal bis zu einer GRZ von 0,8. Es werden zwei eingeschränkte Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden mit 11,50 m im GEe 1 begrenzt und mit 6,5 m im GEe 2. Das Flurstück 199 soll als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Das Gewerbegebiet umfasst insgesamt ca. 5.000 m<sup>2</sup>.

Ein kleiner Flächenanteil im Süden des Flurstücks 213 befindet sich innerhalb des Hochwasserrisikogebietes (HQextrem gemäß Hochwasserrisikokarte des Landes Brandenburg, Stand 20.12.2029). Es werden Textfestsetzungen getroffen, die sowohl den Schutz der geplanten Bebauung in diesem Bereich ermöglichen und zugleich ausschließen, dass negative Beeinträchtigungen des Grundwassers erfolgen können.

Die anfallenden Niederschläge können laut Entwässerungsberechnung im Rahmen der erteilten Baugenehmigung für das Flurstück 205 auf dem Grundstück versickert werden. In der Ausführungsplanung sind entsprechende Mulden vorgesehen.

Grund- und Oberflächenwasser erfahren infolge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine negativen Beeinträchtigungen.

Im Süden und Osten grenzen das Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Osthavelniederung“ und das SPA-Gebiet „Mittlere Havelniederung“ an das Plangebiet an. Das Plangebiet ist nicht Teil von Schutzgebieten. Es sind keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG im

Plangebiet vorhanden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Schutzgebiete verbunden.

Auf dem Flurstück 205 waren die Gebäude der Alten Mühle und die Lagerhalle bereits vorhanden. Diese Gebäude sind nach Erteilung der Baugenehmigung saniert worden. Es erfolgte keine wesentliche Neuversiegelung. Alle Erschließungs- und Lagerflächen sind teilversiegelt in Splitt ausgebildet worden. Ein örtliches Bauunternehmen hat inzwischen am Standort seinen Betriebssitz. Mit den Auflagen zur vorliegenden Baugenehmigung für das Flurstück 205 sind auch die hier ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft bereits ausgeglichen worden. Der Vorhabenträger hat eine entsprechende Ersatzzahlung geleistet und damit die Eingriffe durch Versiegelung in das Schutzgut Boden und teilweise Eingriffe in die ursprünglich vorhandenen Feldgehölze ausgeglichen.

Es waren jetzt nur die Eingriffe zu ermitteln, die auf dem Flurstück 213 infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Dies sind Eingriffe in das Schutzgut Boden von 1.480 m<sup>2</sup>, die gemäß HVE Brandenburg (2009) extern ausgeglichen werden müssen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der zuständigen UNB festgelegt und vertraglich gesichert.

Außerdem ist noch ein Anteil der vorgenommenen Eingriffe in die hier ursprünglich vorhandenen Feldgehölze auszugleichen. Offen waren noch 543 m<sup>2</sup> Feldgehölzfläche. Innerhalb des Plangebietes wird an der östlichen Grenze eine Maßnahmenfläche für die Anpflanzung einer Feldgehölzhecke in einer Breite von 3 m festgesetzt. Diese Fläche umfasst 264 m<sup>2</sup> das heißt es bleiben noch 279 m<sup>2</sup> Feldgehölzhecke, die ebenfalls extern ausgeglichen werden müssen.

Mit der vertraglichen Sicherung der dargestellten externen Ausgleichsmaßnahmen ist ein vollständiger Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft realisierbar.

Durch die SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH - Fachbereich Akustik / Schallschutz - Burgstädter Straße 20 in 09232 Hartmannsdorf ist eine Schallimmissionsprognose<sup>45</sup> für den Gewerbestandort erarbeitet worden.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen für den Beurteilungspegel „Geräusch-Zusatzbelastung“ zeigen auf, dass für alle Immissionsorte die zutreffenden Immissionsrichtwerte für die Tageszeit durch die Beurteilungspegel „Geräusch- Zusatzbelastung“ eingehalten bzw. unterschritten werden. Zusammenfassend gehen die Gutachter davon aus, dass vom Planvorhaben „Bebauungsplan Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“ für die Umsiedlung des Betriebsstandortes einer Baufirma keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche in der Nachbarschaft verursacht werden.

Zum Artenschutz wurde das Plangebiet in der Saison 2020 insbesondere in Bezug auf den Gebäudebestand im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens untersucht. Im artenschutzrechtlichen Gutachten durchgeführt von Terra Typica - Hartleb & Hartleb GbR, Dipl.-Biol. Kay-Uwe Hartleb, Kurzweg 4, 14548 Schwielowsee vom 24.11.2020 erfolgte eine faunistische Erfassung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Umbau des Mühlengebäudes. Die in der Baugenehmigung beauftragten Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt.

---

<sup>45</sup> Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“ für die Ansiedelung des Betriebssitzes des Bauunternehmens Falk Möhler GmbH am Standort „Ziegelei 2“ in 14778 Roskow; Gutachten-Nr.: 2059-22-AA-22-PB001; Hartmannsdorf, 02.06.2022

Im Mai 2022 erfolgte eine flächendeckende Kontrolle des Plangebietes im Hinblick auf die aktuelle Flächennutzung und Biotopausstattung. Die Begehung wurde von Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann vorgenommen.

Bei Umsetzung der dargestellten Maßnahmen ist nicht mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

#### **IV. Auswirkungen des Bebauungsplans**

Gemäß § 2a Satz 2 BauGB sind in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf auch die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen des Plans entsprechend dem Stand des Aufstellungsverfahrens darzulegen. Zu den wesentlichen zu berücksichtigenden Auswirkungen gehören in der Regel die stadtplanerischen Auswirkungen, die Auswirkungen auf die Umwelt, die sozialen Auswirkungen und die Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung, die Auswirkungen auf die Infrastruktur, die verkehrlichen, die finanziellen und die personalwirtschaftlichen Auswirkungen für die Gemeinde sowie die zur Umsetzung erforderlichen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Umsiedlung eines Bauunternehmens aus einer beengten, konfliktträchtigen Lage in einem Wohngebiet an einen neuen Standort innerhalb der Gemeinde geschaffen. Dies führt zu einer Entspannung der Situation in dem Wohngebiet. Gleichzeitig wird der angestammte Gewerbebetrieb gesichert und gestärkt, da dieser am neuen Standort bessere Entwicklungsmöglichkeiten hat. Der Bebauungsplan hat damit vor allem unmittelbare wirtschaftliche Auswirkungen.

Da die in Anspruch genommene Fläche brach lag, führt die Umsetzung des Bebauungsplans zu einer städtebaulichen Aufwertung der Fläche. Die Fläche und die noch vorhandenen Gebäude können einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Auf diese Weise kann der bestehenden Nachfrage nach Bauland für gewerbliche Nutzungen begegnet werden, ohne dass bislang gänzlich unbebaute Freiflächen in Anspruch genommen werden müssen. Dies ist ressourcenschonend und hat auch positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Da eine Konversionsfläche in Anspruch genommen wird, die brach lag, hat der Bebauungsplan außerdem keine Auswirkungen auf dort ansässige Nutzungen. Für angrenzende Nutzungen, insbesondere die unmittelbar abgrenzenden Wohnnutzungen, kann es zu einer Erhöhung der Belastungen durch Immissionen durch die gewerbliche Nutzung selber und den erzeugten Ziel- und Quellverkehr kommen. Die Gefahr nachteiliger Auswirkungen auf die in der Umgebung wohnenden Menschen durch Immissionen wurde im Rahmen einer Schallimmissionsprognose untersucht. Im Ergebnis hat die Nutzung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung, wenn die zulässigen gewerblichen Nutzungen wie im Bebauungsplan festgesetzt eingeschränkt werden und die Betriebszeit auf den Tag beschränkt wird. Es ist letztendlich davon auszugehen, dass die Belastung der Bestandsbebauung durch Immissionen zwar zunehmen wird, aber nur in einem zumutbaren Maße. Der Bebauungsplan hat deshalb keine gravierenden nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden oder arbeitenden Menschen. Weitere Auswirkungen, die im Hinblick auf nachbarschützende Belange Berücksichtigung finden müssten, resultieren nach aktuellem Kenntnisstand nicht.

Maßnahmen der Bodenordnung oder sonstige Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Es resultieren aus dem Bebauungsplan keine direkten Folgekosten für die Gemeinde und den kommunalen Haushalt, da die Fläche bereits verkehrlich erschlossen ist und sich der Bauherr in einem städtebaulichen Vertrag zur Übernahme sämtlicher Kosten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren verpflichtet hat.

Die Planung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung der Gemeinde, da im Plangebiet außer Betriebswohnungen im GEE 1 keine Wohnnutzungen zulässig sind. Es resultieren folglich auch keine direkten Folgekosten zur Erfüllung der im Rahmen der kommunalen Pflichtaufgaben bereitzustellenden sozialen Infrastruktur. Mittelbar trägt der Bebauungsplan zur Stabilisierung der in den vergangenen Jahren leicht rückläufigen Einwohnerzahl bei, da er eine wichtige Grundlage für die Sicherung eines ortsansässigen Betriebes und damit von Arbeitsplätzen bildet.

Der Bebauungsplan hat schließlich keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden ausführlich im Umweltbericht dargelegt. Dieser enthält eine schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung (siehe Kapitel III). In Kapitel III.3.3 enthält der Umweltbericht eine allgemein verständliche, nichttechnische Zusammenfassung.

## **V. Grundlagen der Verfahrensdurchführung**

### **V.1 Verfahrensablauf**

Bebauungspläne werden von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufgestellt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Verfahrensschritte zur Aufstellung der Bauleitpläne, an die die Gemeinde sich halten muss, hat der Gesetzgeber im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Dieses enthält unter anderem Bestimmungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden an der Planung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

Die Gemeindevertreter von Roskow haben am 16. November 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“ und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 17.01.2022 bis zum 18.02.2022 über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Darüber hinaus hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, ihre Vorschläge und Kritik zum Vorentwurf des Bebauungsplans vorzubringen. Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Außerdem wurden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und Nachbargemeinden aufgefordert, sich zum B-Plan-Vorentwurf zu äußern, und zwar insbesondere auch im Hinblick auf den aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Äußerungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden abgewogen und ein förmlicher Entwurf zum Bebauungsplan erstellt, der die Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte bildet.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung können sich die Bürgerinnen und Bürger nun ein weiteres Mal an der Diskussion über den Bebauungsplan beteiligen. Dazu wird der Entwurf zum Bebauungsplan mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mindestens für die Dauer von einem Monat im Internet veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung werden vorher ortsüblich bekanntgemacht. In dieser Zeit haben alle Personen die Möglichkeit, Anregungen zum B-Plan-Entwurf vorzubringen. Gleichzeitig werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein weiteres Mal um ihre Stellungnahmen gebeten.

Die Gemeinde ist gemäß § 3 Abs. 2 Sätze 4 und 5 BauGB verpflichtet, sämtliche Stellungnahmen gründlich zu prüfen. Die Gemeindevertreter entscheiden über die Stellungnahmen gemäß dem Abwägungsgebot von § 1 Abs. 7 BauGB, der die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander vorschreibt. Die Entscheidung muss mitgeteilt werden.

Bei einer weiteren Änderung des Entwurfs besteht gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB grundsätzlich die Pflicht, die Öffentlichkeit und die Behörden noch einmal zu den Änderungen oder Ergänzungen und ihren möglichen Auswirkungen förmlich zu beteiligen, es sei denn, dass die Änderung nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen der Öffentlichkeit oder der Behörden führt. Die Stellungnahmen sind dann erneut zu prüfen und abzuwägen.

Der Bebauungsplan wird schließlich von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen und der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann dann den Bebauungsplan und die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

## V.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 28.09.2023 (GVBl. I/23 Nr. 18)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Vierten Gesetzes zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaft sowie der Verwaltung von Bürokratie vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes zum Abbau von Schriftformerfordernissen im Landesrecht Brandenburg vom 05.03.2024 (GVBl. I/24 Nr. 9)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes für mehr Steuerung und Akzeptanz beim Windenergieausbau vom 24.2.2025 (BGBl. I Nr. 58)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2021/1187 über die Straffung von Maßnahmen zur rascheren Verwirklichung des transeuropäischen Verkehrsnetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 409)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes zum Abbau von Schriftformerfordernissen im Landesrecht Brandenburg vom 05.03.2024 (GVBl. I/24 Nr. 9)

## Anhang

### Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BaumSchV-PR	Baumschutzverordnung Prignitz
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBKG	Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BbgDSchG	Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CEF	Continuous Ecological Functionality
cm	Zentimeter
DHHN	Deutsches Haupthöhennetz
etc.	et cetera
Fa.	Firma
FNP	Flächennutzungsplan
FS	Flurstück
GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet
GL	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GOK	Geländeoberkante
GRZ	Grundflächenzahl
GSP	Grundfunktionaler Schwerpunkt
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar
HQ	Hochwasser
HVE	Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung
i. V. m.	in Verbindung mit
Kfz	Kraftfahrzeug(e)
kg	Kilogramm
km	Kilometer
kV	Kilovolt
LEP	Landesentwicklungsplan
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LfU	Landesamt für Umwelt
LK	Landkreis

Lkw	Lastkraftwagen
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
LSG	Landschaftsschutzgebiet
L 91	Landesstraße 91
m	Meter
mm	Millimeter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
m <sup>3</sup>	Kubikmeter
NHN	Normalhöhen-Null
Nr.	Nummer
o. Ä.	oder Ähnliches
OK	Oberkante baulicher Anlagen
OT	Ortsteil
Pkw	Personenkraftwagen
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Seite
SPA	Special Protection Area
t	Tonne
TöB	Träger öffentlicher Belange
u. a.	unter anderem / und anderes
UNB	Untere Naturschutzbehörde
UWB	Untere Wasserbehörde
vgl.	vergleiche
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

## Quellenverzeichnis

Bauantrag für das Vorhaben „Umbau und Umnutzung ehem. Mühle/Lager LPG zu Wohn- und Geschäftshaus und Errichtung Zaunanlage“, Stand 16.09.2021. Erstellt durch das Ingenieurbüro Enno Fischer, Brielow.

Baugenehmigung für das Vorhaben „Umbau und Umnutzung ehem. Mühle/Lager LPG zu Wohn- und Geschäftshaus und Errichtung Zaunanlage“ vom 20.05.2022, Aktenzeichen: 04739-20-10 und Ergänzung vom 08.06.2022, Aktenzeichen: 02944-22-10

Bundesamt für Naturschutz: Steckbriefe der Natura 2000 Gebiete. Nr. 3542-421, Mittlere Havelniederung (EU-Vogelschutzgebiet). Stand 2019

Denkmalliste des Landes Brandenburg. Landkreis Potsdam-Mittelmark. Stand 31. Dezember 2023

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierungen zum B-Plan „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“. Karten: Bestand und Konflikte, Planung / Maßnahmen. Stände 06.10.2021 und 20.07.2022. Erstellt durch Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Rathenow.

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin (LEPro). In der Fassung vom 1. November 2003

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin 2007 (LEPro 2007). In Kraft getreten am 01. Februar 2008

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ziegelei Weseram“, Stand 07.06.2024 (unveröffentlicht). Erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann, Seeblick, OT Wassersuppe.

Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM vom 29.09.2011

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Hrsg. Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, 2009

Hochwasserschutzfibel. Objektschutz und bauliche Vorsorge. Erstellt durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Stand: Februar 2022

Landesamt für Umwelt Brandenburg: Liste der Vogelarten sowie Erhaltungsziele für das Europäische Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Festlegungskarte, Textliche Festlegungen und Begründungen. In Kraft getreten am 1. Juli 2019

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Potsdam-Mittelmark. Stand 2006.

Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009

PEGELONLINE, Gewässerkundliches Informationssystem der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Stammdaten Pegel Ketzin. Abgerufen am 27.02.2025.

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, Festlegungskarte, Textliche Festlegungen und Begründung. Entwurf vom 5. Oktober 2021.

Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“, Stand 07.10.2020, In Kraft getreten am 23. Dezember 2020.

Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Windenergienutzung 2027“, Stand gemäß Satzungsbeschluss vom 06.06.2024, Bearbeitungsstand 31.05.2023

Scholz, Eberhard: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam 1962

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Osthavelniederung“ vom 21.07.1998 (GVBl. II/98, S. 558) zuletzt geändert durch Artikel 20 der Verordnung vom 29.01.2014 (GVBl. II/14, Nr. 05)

Versickerungsnachweise für das Vorhaben Umbau und Umnutzung ehem. Mühle/Lager LPG zu Wohn- und Geschäftshaus und Errichtung Zaunanlage in 14778 Roskow, OT Weseram, Stand Februar 2022, Erstellt durch das Planungsbüro Jan Michel, Brandenburg a. d. Havel