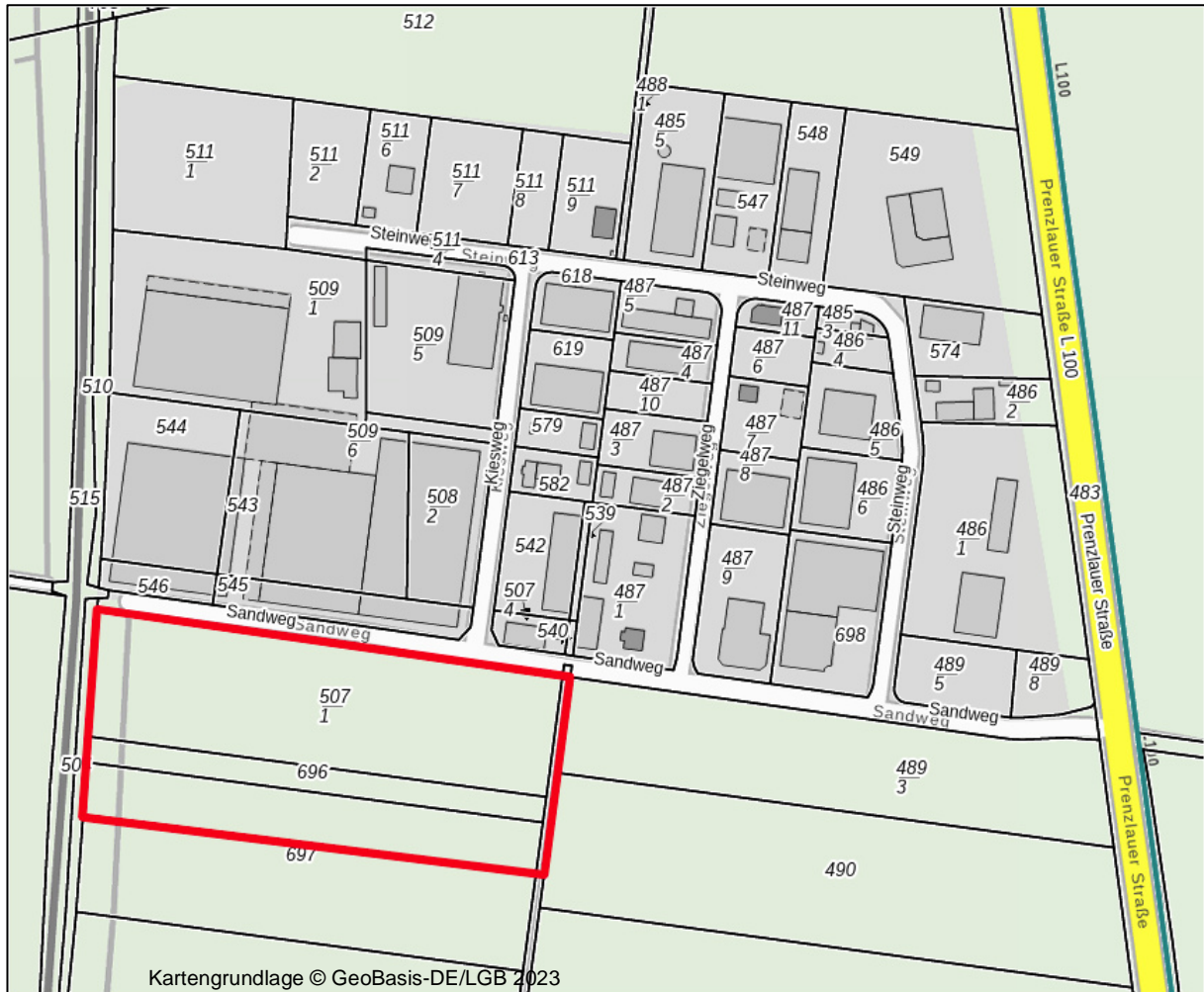


Gemeinde Wandlitz
OT Basdorf

**Bebauungsplan
„Erweiterung Gewerbegebiet am Sandweg“**



Entwurf Mai 2023

Bebauungsplan **„Erweiterung Gewerbegebiet am Sandweg“**

Entwurf Mai 2023

Gemeinde: Gemeinde Wandlitz
Prenzlauer Chaussee 157
16348 Wandlitz
Tel.: (033397) 66-0
Fax: (033397) 66-116
E-Mail: gemeinde@wandlitz.de

Auftraggeber: Enno Roggemann GmbH & Co KG
Ahrensstraße 4
28197 Bremen

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-bernaeu.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. André Nerlich, Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Max Kortmann, Dr.-Ing. Sonja Pobloth, Landschaftsplanung, Dipl. Ing. (FH) Katharina Sedlaczek, Landschaftsnutzung und Naturschutz

Inhaltsverzeichnis

I. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	9
II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	10
1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN.....	10
1.1. Anlass und Ziel der Planung.....	10
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	11
1.3. Planungsbindungen	12
1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes	43
2. AUSGANGSSITUATION	44
2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld.....	44
2.2. Verkehrliche Erschließung	45
2.3. Ver- und Entsorgung.....	45
2.4. Natur und Landschaft.....	46
2.5. Altlasten	47
2.6. Kampfmittel.....	47
2.7. Bau- und Bodendenkmale.....	48
2.8. Immissionsschutz.....	48
3. PLANUNGSKONZEPT	51
4. PLANINHALT	52
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	52
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	53
4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	54
4.4. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz.....	55
4.5. Verkehrserschließung	59
5. FLÄCHENBILANZ	59
6. WALDUMWANDLUNG	60
III. UMWELTBERICHT	64
1. GRUNDLAGEN	65
1.1. Rechtsgrundlage der Umweltprüfung.....	65
1.2. Kurzdarstellung Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	65
1.3. Untersuchungsrahmen.....	66
1.4. Umweltschutzziele aus einschlägigen Gesetzen und Fachplänen	66
1.5. Beschreibung der Wirkfaktoren.....	67
2. BESCHREIBUNG UMWELTZUSTAND UND BEWERTUNG UMWELTAUSWIRKUNGEN	68
2.1. Naturräumliche Situation / Schutzgebiete	68
2.2. Schutzgut Boden und Fläche	71
2.3. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser.....	73
2.4. Schutzgut Biotope und Vegetation	74
2.5. Schutzgut Fauna und Lebensräume.....	76

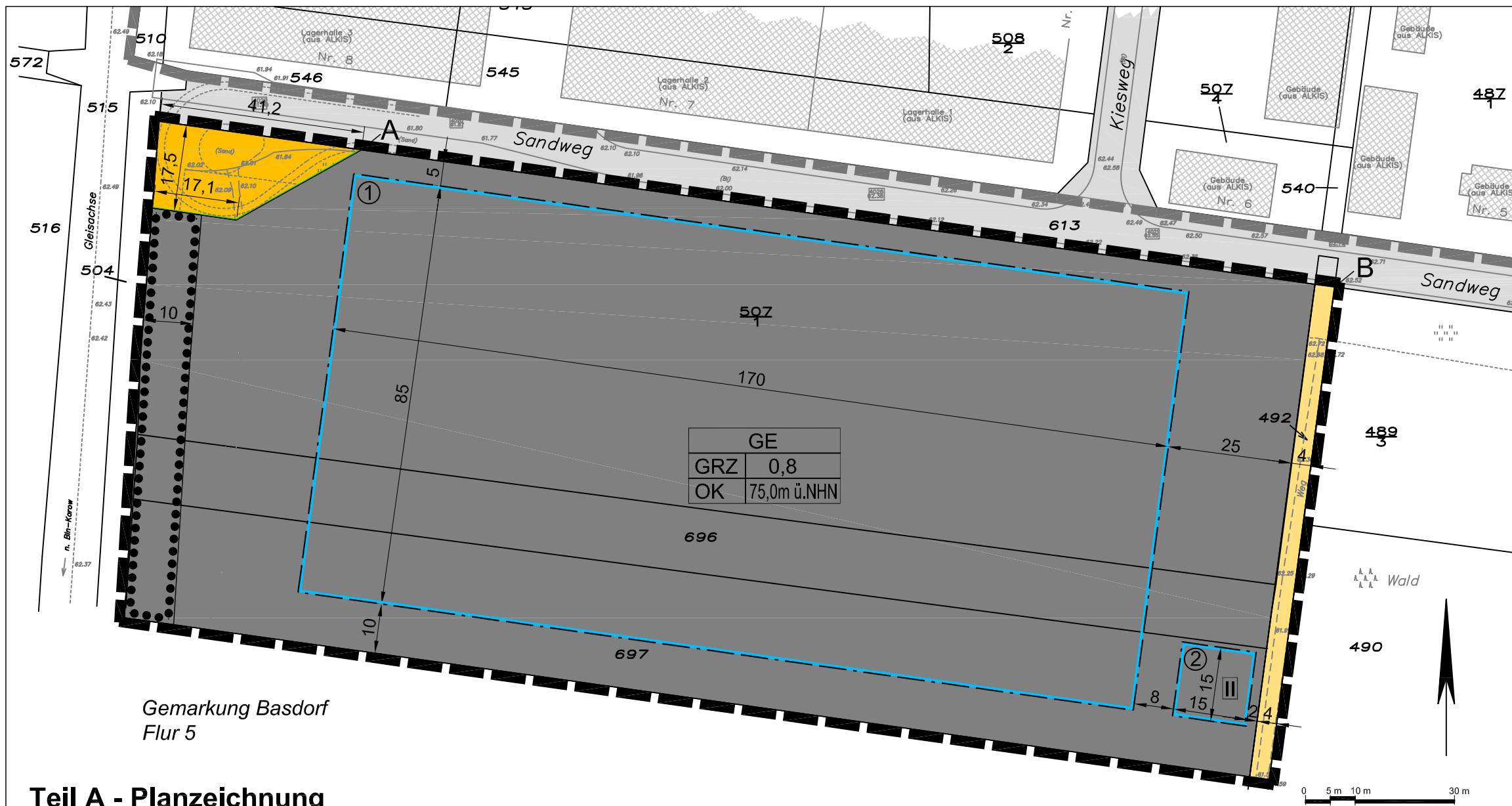
2.6. Schutzgut Klima/Lufthygiene.....	84
2.7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	85
2.8. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	86
2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	87
2.10. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	88
3. PLANUNGSAalternativen, KUMULIERUNG, SCHWERE UNFÄLLE	89
3.1. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	89
3.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	89
3.3. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	89
3.4. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	90
4. GEPLANTE MAßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	91
4.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	91
4.2. Artenschutzrechtliche Maßnahmen	92
4.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Waldumwandlung.....	96
4.4. Bilanztafel Eingriffe / Ausgleich.....	98
5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	99
5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	99
5.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	99
5.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	100
5.4. Quellen zum Umweltbericht	101

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans	12
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan LEP HR	13
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Uckermark-Barnim – Sachlicher Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“	14
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim – Festlegungskarte (Entwurf 2022)	15
Abbildung 5: Ausschnitt Gesamt-FNP Wandlitz, Entwurf Januar 2020	17
Abbildung 6: Bebauungskonzept Teilbereich 1, Stand 12/2022(nachfolgende Seite)	52
Abbildung 7: Pflanzplan für die Erstaufforstung.....	61
Abbildung 8: Lage der Waldumbau-Maßnahme	62
Abbildung 9: Kartographische Darstellung der Lage des Plangebietes im LSG	70
Abbildung 10: Biotopkarte (nachfolgende Seite).....	74
Abbildung 11: Reviermittelpunkte Brutvögel im Plangebiet	79
Abbildung 12: Kartierung Fledermäuse am 18.05.2019	80
Abbildung 13: Kartierung Fledermäuse am 24.07.2019	81
Abbildung 14: Zauneidechsenfundpunkte im Untersuchungsgebiet.....	82
Abbildung 15: National geschützte Arten im Plangebiet.....	84
Abbildung 16: Bodendenkmale im Umfeld des Geltungsbereiches (BLDAM, 2020)	88

Tabelle 1: Gewerbegebiete in der Gemeinde Wandlitz.....	32
Tabelle 2: Flächenbilanz Bebauungsplan	59
Tabelle 3: Flächenbilanz Nettoneuversiegelung	72
Tabelle 4: Kompensationsbedarf Boden in Kostenäquivalenten	73
Tabelle 5: Biotoptypen im Geltungsbereich.....	74
Tabelle 6: Übersicht Brutvögel im Plangebiet.....	78
Tabelle 7: Übersicht Fledermausarten im Plangebiet.....	80
Tabelle 8: Kompensationsbilanz.....	99

I. Planzeichnung und textliche Festsetzungen



Gemarkung Basdorf
Flur 5

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Textliche Festsetzungen Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 10 BauNVO)

- 1.1 Im Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten
- nur im Baufeld ② sind bis zu 4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Im Baufeld ① sind keine Betriebswohnungen zulässig. (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

- 2.1 Die festgesetzte Oberkante (OK) von Gebäuden gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)

- 3.1 Im Gewerbegebiet ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker und Pfeiler bis zu 1,00 m vor die Baugrenze zulässig. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 4.1 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche als Pflanzfläche auszubilden. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen. Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern kann angerechnet werden, wenn sie Teil des Baugrundstückes ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.2 Bei Abgang von Bäumen in der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (Stammumfang mindestens 12-14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Naturschutzrechtliche / artenschutzrechtliche Hinweise

- V CEF 1: Maßnahme artübergreifend
Naturschutzfachliche Baubegleitung
- V CEF 2: Maßnahme für Zauneidechse
Abgrenzung der Baufelder durch einen Amphibien- bzw. Reptilienschutzzaun
- V CEF 3: Maßnahme für Zauneidechse
Schutz der angrenzenden Flächen als Lebensraum von Anhang IV Arten
- V CEF 4: Maßnahme für Fledermäuse
Die Rodungsarbeiten sind zwischen dem 01.10. und 28.02. auszuführen.
- V CEF 5: Maßnahme für Fledermäuse
Prüfung der Baumhöhlen vor Bauaufreimung auf Besatz durch Fledermäuse und anschließend Maßnahmen zum Verhindern erneuten Einfliegens. Maßnahmenzeitraum möglichst 01.09. bis 01.10.. Im Ergebnis ggf. Maßnahmenanpassung
- V CEF 6: Maßnahme für Fledermäuse
Erhalt des Waldrandes am Westrand des B-Plans als Jagdgebiet
- V CEF 7: Maßnahme für Fledermäuse
Die Bauarbeiten sind im Zeitraum von Ende März bis Anfang Oktober nicht nach Einbruch der Dämmerung weiterzuführen.
- V CEF 8: Maßnahme für Brutvögel
Große Fensterfronten sind zu vermeiden, bzw. deren Gefahrenpotential zu verringern
- V CEF 9: Maßnahme für Brutvögel
Die Bauaufreimung (Rodung von Gehölzen usw.) darf nur vom 01.10. bis 28.02. außerhalb der Brutzeit der Brutvögel erfolgen
- V CEF 10: Schutzmaßnahme für Brutvögel und Fledermäuse
Keine Baustelleneinrichtungen in der Nähe von genutzten Baumhöhlen.
- V CEF 11: Maßnahme für Brutvögel
Keine Inanspruchnahme von Grünflächen außerhalb des Baufeldes, Abgrenzung mittels Bauzaun
- A CEF 1: Maßnahme für Fledermäuse
Fledermauskästen fachgerecht in räumlicher Nähe an geeigneter Stelle im Verhältnis 1:2 anbringen und dauerhaft unterhalten
- A CEF 2: Maßnahme für Brutvögel
Nistkästen für Höhlenbrüter fachgerecht in räumlicher Nähe an geeigneter Stelle im Verhältnis 1:2 anbringen und dauerhaft unterhalten

M1 - Hirschkäfer: Die Eiche am Westrand des Plangebietes ist nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Fällung der Eiche ist diese vorab durch einen Experten auf eine aktuelle Besiedelung zu untersuchen. Die Maßnahme dient zugleich dem Ausschluss eines möglichen Besatzes der potentiell vorkommenden europäisch geschützten xylobionten Käferarten Heldbock und Eremit.

M2 - Erdkröte: Die Baufläche ist im Jahr der geplanten Baumaßnahmen vor Baubeginn, spätestens ab Mitte Februar, vollständig mit einem mobilen Amphibienschutzzaun aus blickdichtem und nicht überkletterbarem Material abzugrenzen. Die Funktionstüchtigkeit des Schutzzaunes ist während der gesamten Bauzeit aufrecht zu halten.

M3 - Erdkröte: Zur barrierefreien Querung des Sandwegs sind außerhalb des abgeäugten Baufeldes Leiteinrichtungen und Durchlässe für Amphibien zu errichten. Die Maßnahme ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Zum Schutz vor Lärmauswirkungen müssen in Betriebswohnungen im Baufeld ② mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster an der nach Osten oder Süden ausgerichteten Gebäudeaußenwand liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweise zu Pflanzungen

Pflanzliste	Sträucher
Auswahl gebietsheim. Gehölzarten (gemäß Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten):	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus spec.
Roter Hartleul	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pflaumenblühen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Kaibällige Rose	Rosa elliptica
Fleiß-Rose	Rosa tomentosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Sträucher nicht gebietsheimischer Vegetations- und Blütenmerkmale:	
Felsenbirne	Amelanchier canad.
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Schneidulme	Chaenomeles japonica

Kornelährchen	Cornus mas
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenrose	Loxocera xylota
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uvifolium
Katzenbeere	Rubus caesius
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnliche Schneebirne	Symphoricarpos albus
Wolliger Schneeball	Viburnum lentana
Eibe	Taxus baccata

Hinweise zur Waldumwandlung und zu planerischen Kompensationsmaßnahmen

1. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 LWaldG waldbrechtlich qualifiziert. Von der Waldumwandlung betroffen sind die Flurstücke 5071, 506 (Nrn. 506, 697 (Bk) und das Wegflurstück 492 (Bk.) der Flur 5, Gemarkung Basdorf. Als Ersatzpflanzfläche ist eine Ackerfläche südwestlich von Gusew-Flotow auf dem Flurstück 310 der Flur 7, Gemarkung Gusew vertraglich gesichert. Als waldbesetzende Maßnahme ist eine Fläche in der Gemeinde Neuhardenberg auf den Flurstücken 9 und 10 der Flur 7, Gemarkung Neuhardenberg vertraglich gesichert.
2. Als planerische Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in die sonstigen Schutzgüter ist im Flurstück 310 der Flur 7, Gemarkung Neuhardenberg eine Teilmaßnahme vertraglich gesichert.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16-21 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 75,0m ü.NHN Oberkante von Gebäuden höchstens 75,0 Meter (m) über Normalhöhennull (NHN)

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsfächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

A—B Straßenbegrenzungslinie zwischen den Ordnungspunkten A und B

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Festsetzungen

2,36 ha Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

11 Vermaßung in Meter (m)

② Nummerierung der Baufelder (1 und 2)

Gemeinde Wandlitz
OT Basdorf

Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet am Sandweg"

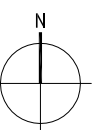
Entwurf

Mai 2023

Maßstab 1 : 1.000

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louise-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 36 / 775 66 00
Fax: 0 33 36 / 775 66 02
e-mail: info@wowe-bernaeu.de

W.O.W.
Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Bernau bei Berlin



II. Begründung zum Bebauungsplan

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1. Anlass und Ziel der Planung

In ihrer Sitzung vom 16.05.2019 hat die Gemeindevertretung von Wandlitz die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet am Sandweg“ in Wandlitz, OT Basdorf, gemäß § 2 BauGB beschlossen. Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes war der Antrag eines privaten Vorhabenträgers, auf einem gegenwärtig bewaldeten Areal südlich des Gewerbegebietes am Sandweg einen Gewerbebetrieb zu erweitern.

Mit Beschluss der Gemeindevertreterversammlung am 18.06.2020 wurde der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans in zwei Teilbereiche getrennt, um die Planung zum aktuell im ersten Bauabschnitt vorgesehenen Hallenkomplex prioritär realisieren zu können. Dieser Bereich umfasste die damaligen Flurstücke 507/1 und 506 (teilweise) der Flur 5 mit einer Größe von ca. 2 ha und wurde als „Erweiterung Gewerbegebiet am Sandweg – Teilbereich 1“ bezeichnet. Die verbleibende Fläche des Geltungsbereiches wird unter der Bezeichnung als „Erweiterung Gewerbegebiet am Sandweg – Teilbereich 2“ zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt.

Zwischenzeitlich wurde die Standortplanung konkretisiert und mit der unteren Forstbehörde der Waldeingriff in Bezug auf ein notwendiges Waldumwandlungsverfahren angepasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde entsprechend von 80 m auf 100 m Tiefe erweitert und ein östlich verlaufender Waldweg einbezogen. Der im Entwurf vorliegende Geltungsbereich umfasst nun die Flurstücke 492 (teilweise), 507/1, 696 und 697 (teilweise).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dazu dienen, den Betriebsstandort des im Gewerbegebiet ansässigen Holzimporteurs und -großhändlers zu vergrößern, da die Flächenreserven auf dem bestehenden Betriebsgelände vollständig ausgeschöpft sind. Geplant ist, in einem ersten Bauabschnitt eine ca. 60 x 80 m große Halle zu errichten, um so dringend benötigte Lagerkapazitäten zu schaffen. Mittelfristig ist die Realisierung weiterer Bauabschnitte vorgesehen (3 Hallen mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 13.200 m²).

Das Plangebiet ist dem planungsrechtlichen Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzuordnen, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplans zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Planungsziel ist die Schaffung rechtsverbindlicher und planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung von Gewerbeflächen und zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung. Dementsprechend soll gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet und Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung

bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das im geänderten Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2020 umrissene Plangebiet war ca. 1,9 ha groß und umfasste die Flurstücke 506 (teilweise) und 507/1 der Flur 5 in der Gemarkung Basdorf. Aufgrund der in Kap. 1.1 genannten Abstimmungen wurde der Geltungsbereich angepasst. Mit der Erweiterung von 80 m auf 100 m Tiefe und der Einbeziehung einer östlich verlaufenden Wegeparzelle ergibt sich eine Plangebietsgröße von nun 2,36 ha. Die inzwischen vollzogenen neuen Flurstücksteilungen bilden den neuen Geltungsbereich aus den Flurstücken 492 (Wegeparzelle teilweise), 507/1, 696 und 697 (teilweise).

Das Gelände befindet sich am südlichen Ortsrand von Basdorf und ist fast vollständig mit Kiefernforst bewaldet. Nördlich angrenzend befindet sich das bestehende Gewerbegebiet am Sandweg. Im Osten befindet sich im Anschluss an weitere Waldflächen die Landesstraße L100 (Prenzlauer Straße). Im Westen liegt die Regionalbahnstrecke Karow – Groß Schönebeck (RB 27). Im Süden schließen sich weitere Waldflächen an.

Das Grundstück befindet sich gegenwärtig im Eigentum des Landes Brandenburg (Landesbetrieb Forst Brandenburg). Der Vorhabenträger hat gegenüber dem Landesbetrieb Forst Brandenburg sein Kaufinteresse bereits im Jahr 2018 geäußert. Ein Verkauf der Fläche wurde seitens des Landesbetriebes allerdings nur unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Die für die hiesige Region zuständige untere Forstbehörde (Oberförsterei Eberswalde) hat sich in ihrer Stellungnahme vom Oktober 2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplans gegen eine Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart ausgesprochen. Daraufhin erfolgte eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Erforderlichkeit der Waldflächeninanspruchnahme und die Prüfung von Alternativstandorten im Gemeindegebiet. Mit Schreiben der unteren Forstbehörde vom 03.01.2023 wurde der notwendigen Waldumwandlung mit Erstaufforstungsverpflichtung und Waldverbesserungsmaßnahmen zugestimmt (hierzu siehe Kap. 1.3.5.).

Es ist seitens des Vorhabenträgers beabsichtigt, nach erfolgtem Kauf der Fläche den südlichen Teil des Wendehammers am Sandweg als öffentlichen Straßenraum an die Gemeinde Wandlitz abzugeben (siehe Planfestsetzungen, öffentliche Verkehrsfläche).



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: ALKIS, © GeoBasis-DE/LGB 2023)

1.3. Planungsbindungen

1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie den Regionalplänen dargestellt.

Im Zuge der Planaufstellung wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (GL) hinsichtlich der Ziele der Raumordnung angefragt. Mit Schreiben vom 24.04.2020 wurde im Hinblick auf das Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 und den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) festgestellt, dass derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen sind. Mit erneutem Schreiben der GL vom 16.10.2020 zum durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf des B-Plans wurde bestätigt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Entsprechend der Zielvorgaben liegt der Erweiterungsbereich nach der Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung, in dem Siedlungsentwicklungen grundsätzlich und uneingeschränkt möglich sind.

Außerdem liegt das Plangebiet in der Achse B – Wandlitz, die ausdrücklich für die Wohnsiedlungsentwicklung geeignet ist. Der Freiraumverbund sowie Elemente der Freiraumstruktur wurden bei der Ausweisung der Siedlungsachsen berücksichtigt.

Grundlage der Achsenfestlegung waren Einzugsbereiche des SPNV (Heidekrautbahntrasse direkt anliegend), eine leistungsfähige Binnenerschließung (Anschluss an die L100 und das Erschließungsnetz des Gewerbegebietes Sandweg), eine enge bauliche und funktionale Verflechtung zwischen den Siedlungsteilen (Basdorf als einer der Hauptorte der Gemeinde Wandlitz im Siedlungsband an der Hauptverkehrsachse L100). Diese Voraussetzungen sind am Standort des Gewerbegebietes Sandweg gegeben.

Darüber hinaus enthält der LEP HR für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen keine weiteren Festlegungen bzw. Begrenzungen und gibt damit der gewerblichen Entwicklung den erforderlichen Spielraum.

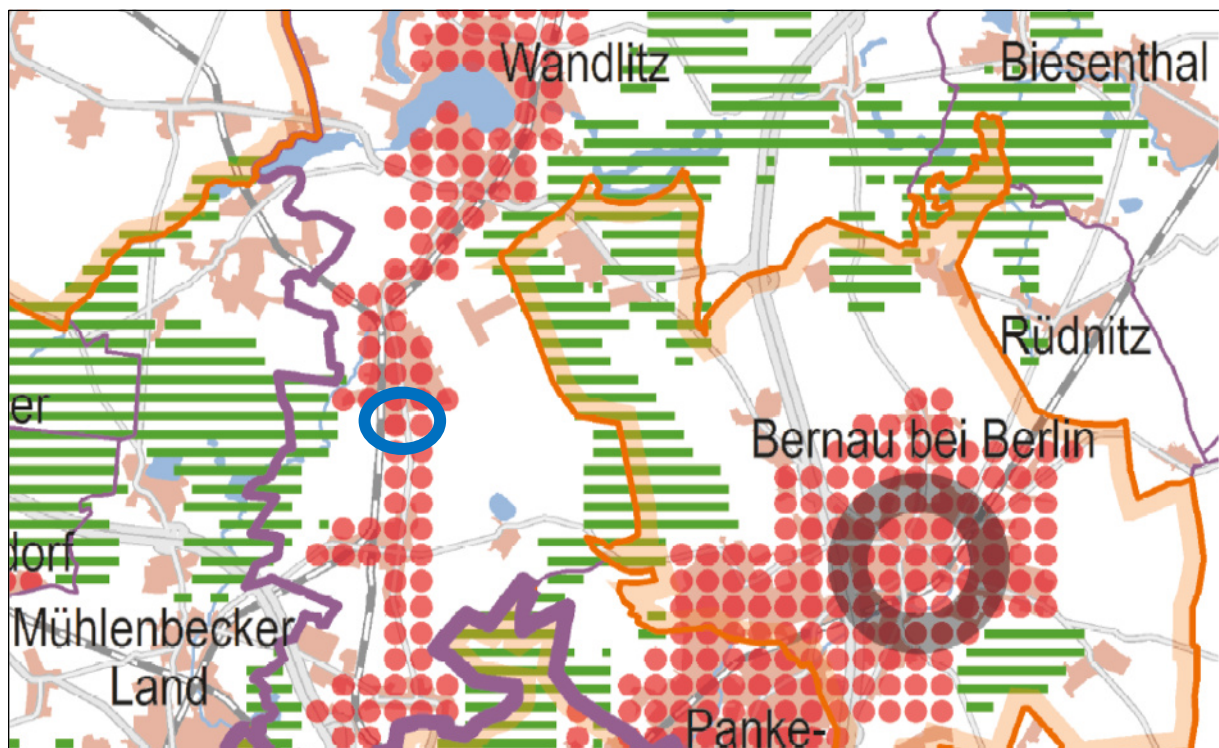


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan LEP HR (Festlegungskarte) mit Markierung des Plangebietes

1.3.2. Regionalplan Uckermark-Barnim

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar, hier die Planungsregion Uckermark-Barnim mit den gleichlautenden Landkreisen. Dabei geben die Regionalpläne den Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, die aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln sind. Der derzeit geltende Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) gibt den Regionalen Planungsgemeinschaften vor, folgende Themen besonders zu bearbeiten:

Grundfunktionale Schwerpunkte, gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte, Windenergienutzung, oberflächennahe Rohstoffe und Hochwasserschutz. Darüber hinaus ist der Freiraumverbund des LEP HR in die Regionalpläne zu übertragen. Diese Regionalpläne sind daher auf kommunaler Ebene u.a. bei der Erarbeitung von Flächennutzungsplänen sowie Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Gemäß dem **Sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“** der Planungsregion Uckermark-Barnim (Satzung 2020) handelt es sich bei den Grundfunktionalen Schwerpunkten (GSP) um eine Ausweisung von Ortsteilen mit bestimmten Funktionen. Die Ausweisung hat zur Folge, dass sich für diese Ortsteile, die über eine besonders gute Ausstattungsqualität mit Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung verfügen, ein zusätzlicher Spielraum für die Ausweisung von Wohnungsbau- und Einzelhandelsflächen ergibt.

Bewertung: Der Ortsteil Basdorf ist nicht als GSP festgelegt. Dies hat für die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes keine planungsrechtliche Relevanz.

Im gegenwärtig geltenden **sachlichen Teilregionalplan "Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung"** (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2016, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 18. Oktober 2016) liegt östlich der L100 das Vorbehaltsgebiet Basdorf-Süd (VBG 31). Die Lagerstätte Sand erstreckt sich bis südlich des Plangebietes. Die Sicherungswürdigkeit wird mit 3 (mittel) eingeschätzt.

Bewertung: Es wird eingeschätzt, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand durch das Vorhaben keine Inanspruchnahme der Lagerstätte erfolgt.

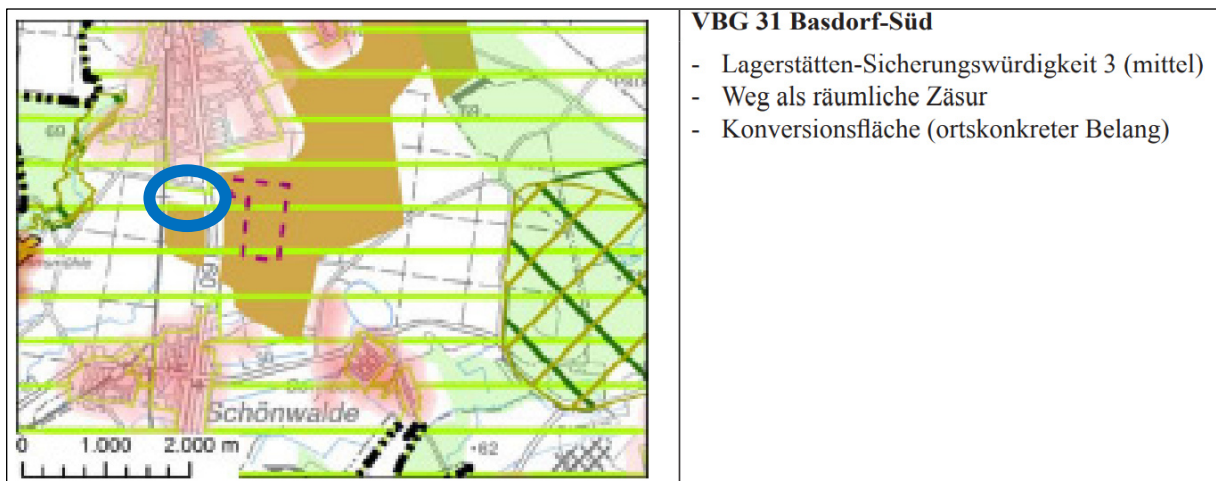


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Uckermark-Barnim – Sachlicher Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat am 22. Juni 2022 den Vorentwurf des **Integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim** gebilligt und anschließend die öffentliche Auslegung durchgeführt. Die künftigen Festlegungen des Integrierten Regionalplans betreffen auch den Geltungsbereich des B-Plans, der in einem festgelegten Vorbehaltsgebiet Tourismus (VB Tourismus - G 3.1) liegt. In den VB Tourismus sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um in touristischen Schwerpunkt- und Potenzialbereichen die Entwicklung dieses Wirtschaftszweiges zu fördern und seine Verträglichkeit mit anderen Nutzungen zu steigern. Durch die Festlegung soll u.a. der Sicherung und der Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur in den Vorbehaltsgebieten ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. In den VB Tourismus ist den Belangen der Tourismus- und Erholungsnutzung ein besonderes Gewicht bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen einzuräumen. Dies umfasst den Ausbau und die Weiterentwicklung des touristischen

Angebotes, z.B. Beherbergungseinrichtungen, Gastronomie, Freizeit- und Kulturangebote, als auch die Sicherung und die Weiterentwicklung von Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen, die auch der touristischen Nutzung dienen. Für den hier betroffenen Bereich des Berliner Umlandes sind im Besonderen die Auswirkungen des Tages- und Ausflugstourismus zu berücksichtigen. Angebote sollen hier so gestaltet werden, dass eine An- und Abreise mit dem ÖPNV ermöglicht wird, Belastungen für Einwohner und Natur sind zu minimieren. Dazu sind in den Schwerpunktbereichen auch verkehrsinfrastrukturelle und verkehrslenkende Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen.

Bewertung: Basierend auf den o.g. Grundsätzen und lagespezifischen Merkmalen (Lage im LSG, Erholungswald, Sehenswürdigkeit (Schloss und Park Dammsmühle ca. 1,5 Km entfernt), <30min. Entfernung zum Bhf Basdorf) ergeben sich für den Standort der Gewerbegebietserweiterung keine unmittelbaren Auswirkungen auf die touristische Infrastruktur oder den Erholungswert der Region. Der Bereich schließt unmittelbar an ein vorhandenes Gewerbegebiet an. Touristische Wegebeziehungen werden durch die Planung nicht unterbrochen; der Sandweg bleibt als öffentliche Straße für den allgemeinen Verkehr geöffnet (ohne offizielle Querungsmöglichkeit der NEB-Bahntrasse in Richtung Dammsmühle). Die Inanspruchnahme des Waldrandes ist angesichts der Größe des zusammenhängenden Waldkomplexes als untergeordnet zu betrachten. Eine erkennbare touristische Bedeutung des betroffenen Waldbereiches ist aufgrund der nutzungsbedingten Auswirkungen des bereits bestehenden Gewerbegebietes nicht erkennbar.

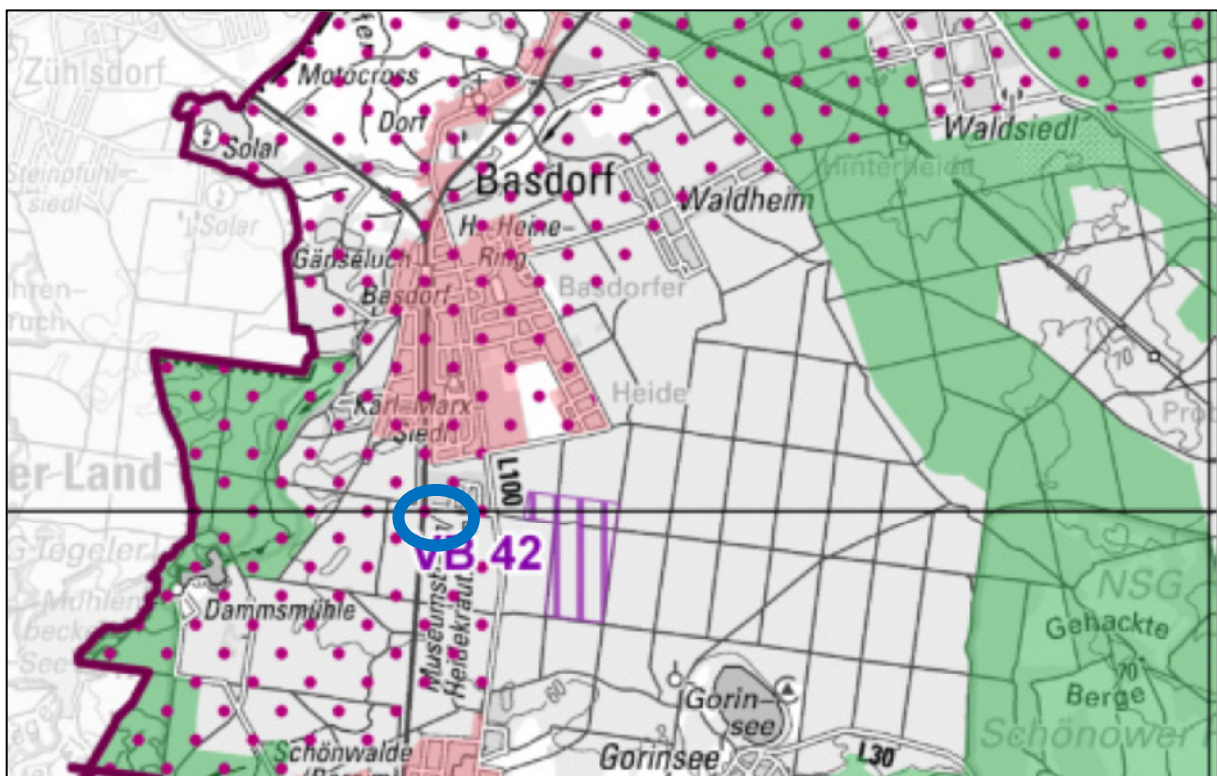


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim – Festlegungskarte (Entwurf 2022)

1.3.3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes / Vorzeitiger Bebauungsplan

Der Flächennutzungsplan für die damalige Gemeinde Basdorf in der Fassung der 1. Änderung (Stand März 2001), der als Teil-Flächennutzungsplan für den jetzigen Ortsteil Basdorf der Gemeinde Wandlitz weiter gilt, stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche für Wald dar. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Gemeindestraße „Sandweg“ ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Für die (Groß-)Gemeinde Wandlitz wird derzeit, parallel zu diesem Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB ein neuer Gesamtlächennutzungsplan erarbeitet. Die erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung zum Entwurf vom Januar 2020 wurde vom 07.09.2020 bis 13.11.2020 durchgeführt. Der Abwägungsbeschluss über die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Gemeindevertreterversammlung am 09.12.2021 gefasst. Im Ergebnis wurden keine Änderungen vorgenommen, die die Grundzüge der Planung tangierten. Der Feststellungsbeschluss wird voraussichtlich nach Vorliegen der Zustimmung des MLUK zur Planung gefasst (betrifft Darstellungen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten).

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes vom Januar 2020 ist bereits die Darstellung der Waldflächen südlich des Sandweges straßenbegleitend bis in eine Tiefe von ca. 130 m als gewerbliche Baufläche -GE- (Planung) erfolgt (siehe Abbildung 5). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nimmt einen Teil dieser Fläche (ca. 2,4 ha von 6,0 ha) bis in eine Tiefe von ca. 100 m ein. Damit wird nur der Gewerbeflächenanteil in Anspruch genommen, für den nachweislich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein konkreter Bedarf im Zusammenhang mit der Erweiterungsplanung für den ortsansässigen Gewerbebetrieb nachgewiesen ist. Die beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO stimmt entsprechend mit den Darstellungen des Entwurfes zum Gesamtlächennutzungsplan der Gemeinde Wandlitz (gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 BauNVO) überein. Der Bebauungsplan wird damit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

Das Aufstellungsverfahren für den Gesamtlächennutzungsplan wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans nicht abgeschlossen sein, daher gilt noch der Teil-Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 für den jetzigen Ortsteil Basdorf. Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB kann jedoch bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden (z.B. bei Eingemeindungen oder Gemeindezusammenschlüssen) ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der geltende Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. D.h. der Bebauungsplan kann von dem noch wirksamen Teil-Flächennutzungsplan abweichen, vorausgesetzt, es liegen dringende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans vor und der Bebauungsplan ist mit der beabsichtigten Entwicklung des in seiner Größe veränderten Gemeindegebietes vereinbar. Beide Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Vereinbarkeit mit der beabsichtigten Entwicklung ergibt sich aus der Übereinstimmung des B-Plans mit dem Entwurf des Gesamtlächennutzungsplans. Für die Dringlichkeit der Aufstellung des B-Plans spricht der konkrete Bedarf an großen Lagerkapazitäten und an der damit verbundenen Standortsicherung für den Gewerbebetrieb.

Ein vorzeitiger Bebauungsplan muss von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt werden.

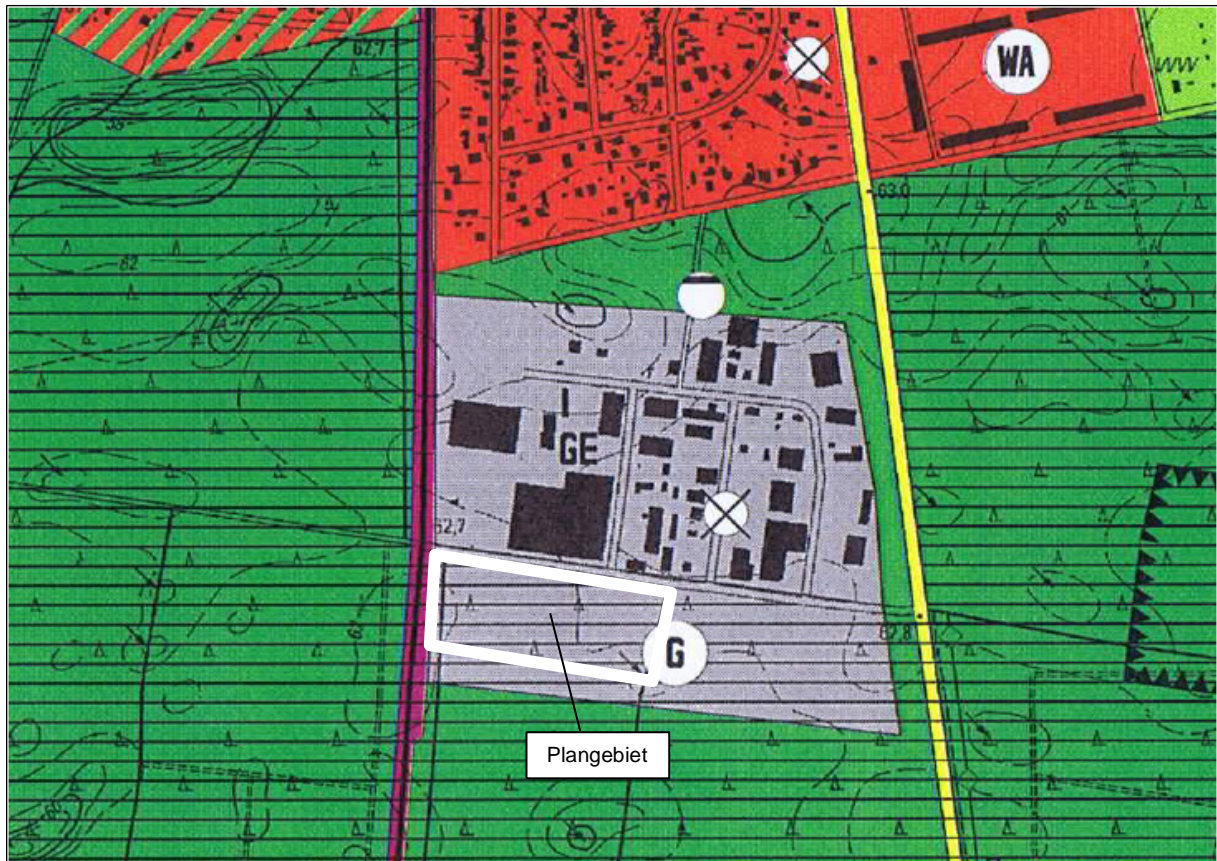


Abbildung 5: Ausschnitt Gesamtflächennutzungsplan Wandlitz, Entwurf Januar 2020

1.3.4. Leitbild der Gemeinde Wandlitz

Das Leitbild für die Gemeinde Wandlitz stellt Prinzipien für die Zukunft klar und umreißt den gesamtgemeindlichen-strategischen Bezugspunkt für Planungen und Entscheidungen in verschiedensten Planungsprozessen.

Es entwirft eine Vorstellung für die künftige Entwicklung, definiert Ziele und gibt eine langfristige Richtschnur für alle bevorstehenden Entscheidungen von Politik und Verwaltung vor. Mit dem Beschluss der Gemeindevertretung im Februar 2017 sollen die formulierten Ziele in Entwicklungskonzepte und -prioritäten überführt und mit konkreten Maßnahmen und Projekten in die Praxis umgesetzt werden.

In Bezug auf das in Rede stehende Planverfahren geht es konkret um die Unterstützung eines ortsansässigen Unternehmens. Die Einleitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens mit den genannten Planungsvorstellungen entsprechen insbesondere folgenden Leitzielen des gemeindlichen Leitbildes:

- Attraktiver Wirtschaftsstandort
- Unterstützung ortsansässiger Unternehmen.

1.3.5. Inanspruchnahme von Waldflächen

Der vom Vorhabenträger angestrebte Standort (geplanter Geltungsbereich des B-Plans), der räumlich direkt an den vorhandenen Betrieb anschließt, ist derzeit eine Waldfläche nach § 2 des Landeswaldgesetzes Brandenburg (LWaldG) im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB (ca. 2,4 ha). Die Fläche liegt außerdem im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westbarnim“. Der noch gültige Teil-Flächennutzungsplan für den Ortsteil Basdorf stellt eine Fläche für Wald dar. Gemäß Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wandlitz von 2020 ist für die Fläche die Darstellung als gewerbliche Baufläche vorgesehen.

Die Lage der beabsichtigten Erweiterungsfläche/des Waldgebiets im LSG „Westbarnim“ schließt das Vorhaben dort nicht aus. Die LSG-Verordnung verbietet die Errichtung baulicher Anlagen nicht, sondern stellt sie lediglich unter Genehmigungsvorbehalt¹. Die untere Naturschutzbehörde hat am 18.11.2020 per E-Mail mitgeteilt: „aufgrund der Fläche (kleiner 5 ha) und des Einzelvorhabens liegt die Zuständigkeit für die Prüfung inwiefern das Vorhaben dem Schutzzweck des LSG widerspricht oder die Genehmigungs- bzw. Befreiungsvoraussetzungen vorliegen, bei der UNB.“²

Für den Bebauungsplan gilt gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Die Notwendigkeit der Umwandlung als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Es ist also gefordert, (Alternativ-)Lösungen auf anderen (Innenentwicklungs-) Standorten zu prüfen. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind außerdem Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu machen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind (Anlage 1 BauGB).

Außerdem darf Wald gemäß § 8 LWaldG nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Umwandlung mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar ist; die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes überwiegend im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Wald örtlich einen geringen Flächenanteil hat, für die forstwirtschaftliche Erzeugung, für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.

—

¹ Gemäß § 4 Abs. 3 der LSG-VO ist eine solche Genehmigung nach § 4 Abs. 2 „unbeschadet anderer Rechtsvorschriften, auf Antrag von der unteren Naturschutzbehörde zu erteilen, wenn - die beabsichtigte Handlung den Charakter des Gebietes nicht verändert - und dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft. Die Genehmigung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.“ Es wurde in einem gesonderten Antrag begründet dargelegt, dass die Genehmigungsvoraussetzungen nach derzeitiger Einschätzung vorliegen.

² § 4 Abs. 4 der Verordnung regelt, dass die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Verordnung sowie die Genehmigung nach § 4 Abs. 2 nicht gelten bzw. anwendbar sind, wenn es um Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes geht und das zuständige Ministerium den Darstellungen/Festsetzungen zugestimmt hat.

Der Waldumwandelungsgenehmigung steht gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind (§ 8 Abs. 2 LWaldG; sogenannter „waldrechtlich qualifizierter Bebauungsplan“). Anforderungen hierzu enthält der Gemeinsame Erlass der Ministerien (MIR und MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des LWaldG auf Bebauungspläne vom 14. August 2008. Hierzu gehören Anforderungen an die Kompensationsmaßnahmen bis hin zur Hinterlegung einer Sicherheitsleistung sowie verfahrensbezogene Anforderungen.

Der in Rede stehende Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet am Sandweg“ soll entsprechend waldrechtlich qualifiziert aufgestellt werden.

Die vorgesehene Erweiterungsfläche (Waldfläche) befindet sich im Eigentum des Landesbetriebes Forst Brandenburg. Voraussetzung für eine Erweiterung des Gewerbegebietes zu Lasten der Waldfläche bzw. für die Umsetzbarkeit der Planung ist im vorliegenden Fall daher auch der Verkauf der Fläche durch den Landesforstbetrieb.³

Die untere Forstbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 30.10.2020 zum Bebauungsplan-Vorentwurf festgestellt, dass im „Ergebnis des vorgenannten Abwägungsprozesses zwischen den privatwirtschaftlichen Interessen des Unternehmers und dem Interesse der Allgemeinheit am Walderhalt [...] der Bebauungsplan aus forstbehördlicher Sicht am vorgesehenen Standort abzulehnen“ ist.

Daraufhin fand am 09. Februar 2021 ein Vor-Ort-Termin statt, an dem Vertreter der Gemeinde, des Vorhabenträgers und des Planungsbüros, der unteren Forstbehörde sowie des Landesbetriebes Forst als Flächeneigentümer teilgenommen haben. Im Ergebnis dieser Beratung werden folgende Punkte hier vertieft bearbeitet:

- I. Prüfung weiterer Standortalternativen im Gemeindegebiet, insbesondere:
 1. einer Fläche im Ortsteil Klosterfelde (Innova-Gelände)
 2. angrenzender Flächen im bestehenden Gewerbegebiet
 3. der nördlich des Gewerbegebietes liegenden Waldfläche
 4. Kapazitätsprüfung anderer Gewerbebestände im Gemeindegebiet
- II. Darlegung des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Erweiterung des Gewerbebestandes
 1. Öffentliches Interesse an der Erweiterung des Gewerbegebietes
 2. Öffentliches Interesse am Walderhalt
 3. Gegenüberstellung/Erörterung und Abwägung der Interessen
- III. Fazit zur Notwendigkeit zur Inanspruchnahme von Waldflächen

³ Der Vorhabenträger hatte im Jahr 2018 gegenüber dem Landesbetrieb Forst Brandenburg sein Interesse an einem Kauf der Waldfläche bekundet und auch Tauschflächen angeboten. Der Landesbetrieb Forst, Fachbereich Liegenschaften, hatte dazu bei dem Vor-Ort-Termin im Februar 2021 mitgeteilt, dass ein Verkauf nur möglich ist, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen und die untere Forstbehörde der Waldumwandlung genehmigt hat.

I Standortalternativenprüfung

Im Folgenden wird geprüft, ob es einen oder mehrere geeignete Alternativstandorte für das Vorhaben im Gemeindegebiet gibt. Den Hintergrund dafür bilden dabei wie oben dargelegt folgende Regelungen bzw. Rahmenbedingungen:

- Begründungspflicht bei Waldinanspruchnahme nach Baugesetzbuch
Anforderungen bzgl. Alternativenprüfung: Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung, insbesondere auf Brachflächen, Baulücken bzgl. Gebäudeleerstand und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten (§ 1a Abs. 2 BauGB)
- Alternativenprüfung nach UVP-Recht/ BauGB
Anforderungen bzgl. Alternativenprüfung: Angaben zu in Betracht kommenden anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl (Anlage 1 Nr. 2d BauGB)
- Genehmigungsvoraussetzungen nach Landeswaldrecht
- Berücksichtigung der Eigentümer-Interessen und Umsetzbarkeit der Planung.

Als Ebene für eine gemeindeweite Betrachtung von *Standort*-Alternativen bietet sich der Flächennutzungsplan an. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind eher konkrete räumliche Aspekte innerhalb des Geltungsbereiches wie (Walderhalt durch geeignete) Anordnung von Baugebieten und Baufeldern, unterschiedliche Erschließungsmöglichkeiten u.ä. typischer Gegenstand einer Alternativenbetrachtung. Im Folgenden wird daher zunächst dargestellt, wie die geplante Gewerbenutzung auf der Ebene des Gesamt-Flächennutzungsplans bereits betrachtet wurde.

I Standortalternativen - Bisherige Betrachtung auf der vorbereitenden Planungsebene (FNP-Entwurf 2020 der Gesamtgemeinde mit Umweltbericht)

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gesamtgemeinde Wandlitz wurde die Neudarstellung einer 6 ha großen Fläche südlich des Sandwegs als gewerbliche Baufläche damit begründet, dass die Flächenkapazität des Gewerbegebietes Am Sandweg vollständig ausgelastet ist und zur Sicherung des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Gewerbebetriebe eine Erweiterung des Gewerbeflächenangebotes am Standort erforderlich ist (Entwurf des FNP von 01/2020, Kap. 1.3.2). Weitere dargestellte gewerbliche Bauflächen betreffen ausschließlich Bestandsgewerbegebiete in anderen Ortsteilen (siehe nachfolgend unter Nr. 4). Die Gewerbeflächenausweisungen im Entwurf des Gesamt-FNP stellen gegenüber den bisherigen zusammengerechneten Gewerbeflächenausweisungen der (Teil-)FNP der Altgemeinden eine Reduzierung um rund 18 ha dar.

Im Ortsteil Basdorf ist das Gewerbegebiet am Sandweg die einzige im FNP ausgewiesene gewerbliche Baufläche, auch der Teil-FNP Basdorf enthält keine weitere Gewerbeflächendarstellung.

Zur Waldinanspruchnahme führt der FNP-Entwurf aus: „Eine Inanspruchnahme von Forstflächen zugunsten von Bauflächen soll nur kleinteilig zur Abrundung und Lückenschließung in Siedlungsrandbereichen und auf anthropogen vorgeprägten Flächen stattfinden. Der Verlust von Forstflächen durch direkte bauliche Inanspruchnahme wird durch gegenüber den (Teil-)FNP entlastende Darstellungen zugunsten von Forstflächen nahezu ausgeglichen.“

Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan-Entwurf prüft keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten auf ihre Umweltauswirkungen. Er verweist darauf, dass andere Planungsmöglichkeiten dann in Betracht kommen und geprüft werden müssen, wenn sie sich `anbieten oder gar aufdrängen`, oder wenn es sich um Varianten handelt, die von der Gemeinde tatsächlich geprüft worden sind. „Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen dienen entweder der Erweiterung bestehender Flächen, der Umnutzung bestehender Strukturen oder der Sicherung vorhandener Nutzungen und Strukturen. Die geringe Anzahl und Größe sowie die Standortwahl der ausgewiesenen Flächen lassen keine oder nur geringe Umweltauswirkungen erwarten. Flächen, die erhebliche Umweltauswirkungen vermuten ließen, wurden schon während der Planung vermieden“ (Umweltbericht zum FNP Wandlitz, Stand 14.02.2020).

Von der unteren Forstbehörde wurde die Neudarstellung von 6 ha gewerblicher Baufläche anstelle einer Fläche für Wald in ihrer Stellungnahme vom 09.08.2017 zum Flächennutzungsplan-Entwurf 09/2016 „entschieden und vollumfänglich abgelehnt“. Auf diese Ablehnung hat die Forstbehörde auch in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet am Sandweg“ vom 30.10.2020 hingewiesen. Sie sieht in der geplanten FNP-Gewerbeflächenausweisung keine planungsbindende Vorgabe der Gemeinde für das forstbehördliche Handeln:

Die untere Forstbehörde hat sich bereits in ihrer Stellungnahme vom 9. August 2017 zum FNP-Entwurf mit Planungsstand 09/2016 eindeutig gegen die Überplanung von 6 ha Waldfläche eines großflächigen, geschlossenen und unzerschnittenen Waldgebietes ausgesprochen. Erst mit Schreiben der Gemeinde Wandlitz vom 10.02.2020 wurde der unteren Forstbehörde der Abwägungsbeschluss (BVGv/ 2019-0562) der Gemeindevertretersitzung vom 16.05.2019 zur Kenntnis gereicht. Im Ergebnis der Abwägung folgte die Gemeinde Wandlitz dem Einwand der unteren Forstbehörde nicht, da die Erweiterung der Gewerbeflächen der Existenzsicherung ortsansässigen Gewerbes dient. Die Aufstellung des B-Plans auf Antrag eines privaten Vorhabenträgers wird vorliegend ausschließlich damit begründet, dass die derzeit noch bewaldete Fläche im Außenbereich dazu dienen soll, den Betriebsstandort des im Gewerbegebiet ansässigen Holzimporteurs und Holzgroßhändlers zu vergrößern - im ersten Bauabschnitt um 1 bis 2 Lagerhallen. Ein 2. Bauabschnitt soll folgen.

Da sich die untere Forstbehörde deutlich gegen die hoheitliche Willenserklärung der Gemeinde Wandlitz zur Erweiterung der Gewerbeflächen am Sandweg in der TöB-Beteiligung zum FNP-Entwurf 09/2016 ausgesprochen hat, sieht die Oberförsterei Eberswalde für das forstbehördliche Handeln daher hier keine planungsbindende Vorgabe der Gemeinde. Der FNP als vorbereitender Bauleitplan besitzt keinen Normencharakter. Er enthält keine Festsetzungen - etwa zu Baugebieten - und er schafft kein verbindliches Baurecht.

Im Ergebnis weiterer Beratungen hält die Gemeinde an der Neudarstellung von ca. 6 ha Gewerbepotenzialfläche südlich des Sandweges im OT Basdorf im FNP-Entwurf (Neuaufstellungsverfahren) fest.

I Standortalternativen - Betrachtung auf B-Plan-Ebene

Die untere Forstbehörde hat in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan gefordert nachzuweisen, dass das geplante Vorhaben auf anderen Nichtwaldflächen bzw. auf anderen, im rechtskräftigen FNP bereits als Mischbaufläche od. gewerblichen Baufläche ausgewiesenen Arealen nicht umsetzbar ist.

Wie bei dem Ortstermin abgestimmt, werden drei mögliche Alternativstandorte geprüft zuzüglich einer allgemeinen Betrachtung aller Gewerbeflächen im Gemeindegebiet:

1. Fläche im Ortsteil Klosterfelde (Innova-Gelände)
2. benachbarte Flächen im bestehenden Gewerbegebiet am Sandweg
3. nördlich des Gewerbegebietes am Sandweg liegende Waldfläche
4. Kapazitätsprüfung anderer Gewerbestandorte im Gemeindegebiet

Weitere in Frage kommenden Alternativstandorte sind der Gemeinde nicht bekannt. Gemischte Bauflächen (M) fallen aufgrund der Nutzungsanforderungen und Auswirkungen des Gewerbebetriebes (Immissionen, Verkehr) aus der Standortalternativenprüfung aus planungsrechtlichen Gründen heraus (siehe unter Nr. 3 und 4).

Die genannten Standorte werden auf folgende Kriterien hin überprüft:

- a) Verfügbarkeit
- b) betriebliche Eignung
- c) räumliche Eignung (überschlägige Einschätzung der umweltbezogenen und städtebaulichen Verträglichkeit)

1. Fläche im Ortsteil Klosterfelde (Innova-Gelände)

Standort: Es handelt sich um eine Fläche im Wandlitzer Ortsteil Klosterfelde, westlich der Klosterfelder Hauptstraße, ungefähr mittig zwischen der Gartenstraße und der Stolzenhagener Straße. Auf dem Gelände hatte das Innova Handelshaus, eine Fachmarktkette, seinen Sitz, hat den Standort jedoch aufgegeben. Gezeichnet ist das Gebiet durch mehrere gewerbliche Bestandsgebäude sowie einen lockeren Baumbestand.

Verfügbarkeit: Die Eigentümerin bemüht sich schon seit längerem um die Vermarktung der Flächen. Eine Entwicklungsgesellschaft für das „Quartier Klosterfelde“ beabsichtigt nun, die bisher vorwiegend für gewerbliche Zwecke genutzten Flächen zu einem Quartier mit vielfältigen Nutzungen und dem Schwerpunkt Wohnen zu entwickeln, mit bis zu 500 Wohnungen. Im Februar 2020 wurde ein Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt. Im Juni 2020 hat die Gemeindevertretung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Klosterfelder Hauptstraße 37“ gefasst. Der Satzungsbeschluss wurde in der Gemeindevertreterversammlung von Wandlitz am 20.10.2022 gefasst (BV-GV/2022-0500). Der Bebauungsplan sieht v.a. Wohnnutzung vor, eine gewerbliche Nutzung (Mischgebiet) soll im Kernbereich des Bebauungsplanes integriert werden. Das abgebildete städtebauliche Konzept verdeutlicht den Fokus auf dem Wohnen. Eine gewerbliche Holzlager- und Betriebsfläche in der Form, wie sie benötigt wird (insgesamt ca. 6,0 ha Betriebsfläche), ist in dem Konzept nicht vorgesehen, passt nicht zu den Zielen des Bebauungsplans und wäre auch aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht konfliktthaft.

Betriebliche Eignung: erübrigt sich

Räumliche Eignung: erübrigt sich

Fazit: Nach derzeitigem Stand ist eine Verfügbarkeit des Gebiets als Standort für die Erweiterung des in Basdorf ansässigen Holzhandelsbetriebs *nicht gegeben*.



2. Benachbarte Flächen im bestehenden Gewerbegebiet am Sandweg

Standort: Am Sandweg wurde eine Erweiterung des Holzhandelsbetriebs (orange Fläche) auch auf Flächen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes geprüft. Freiflächen im Bereich der Hauptzufahrt des Betriebsgeländes sollen bereits durch laufende Baugenehmigungsverfahren mit einem Erweiterungsbau (Sozialgebäude) und Stellplätzen bebaut werden. Auf dem nördlichen Teil (Flurstück 511/1) liegt eine Baugenehmigung zur Erweiterung einer Lagerhalle (Flurstück 511/2) vor. Somit sind alle Flächenreserven auf dem Firmengelände ausgeschöpft.

Verfügbarkeit: Der Vorhabenträger hat bei den Eigentümern der benachbarten Flächen eine Kaufanfrage gestellt. Sowohl die Firma Schröder, Abfuhr & Entsorgung Recyclinghof (blaue Fläche), als auch die Firma Putzmeister Concrete Pumps GmbH (grüne Fläche) sind jedoch nicht bereit, ihre Grundstücke zu verkaufen (Schreiben liegen vor). Andererseits ließe sich durch den Einkauf höchstens ein Flächenzugewinn von 1,1 ha erreichen (+ ca. 0,2 ha für die Einbeziehung des westlichen Steinweges in das Betriebsgelände). Die für die Betriebserweiterung erforderliche Fläche beträgt jedoch ca. 2,34 ha (Defizit 1,0-1,2 ha ohne Erweiterungsmöglichkeit).



Abbildung: Gewerbegebiet „Am Sandweg“, Betriebsgelände Fa. Roggemann (orange Fläche ca. 4,0 ha), Firma Schröder, Abfuhr & Entsorgung Recyclinghof (blaue Fläche ca. 0,6 ha), Firma Putzmeister Concrete Pumps GmbH (grüne Fläche ca. 0,5 ha)

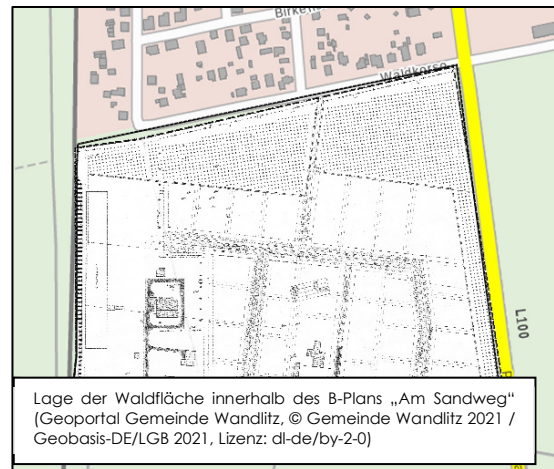
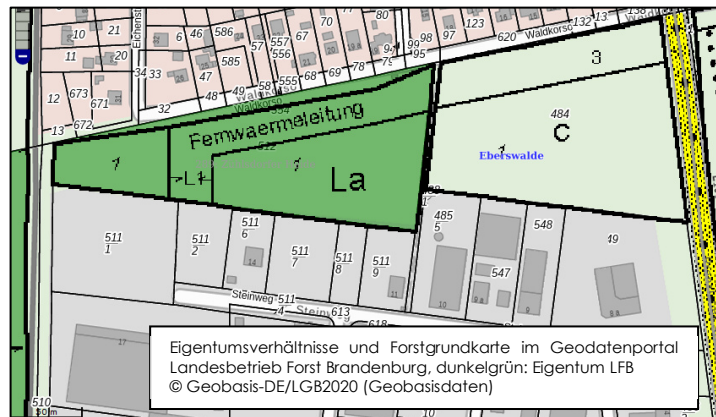
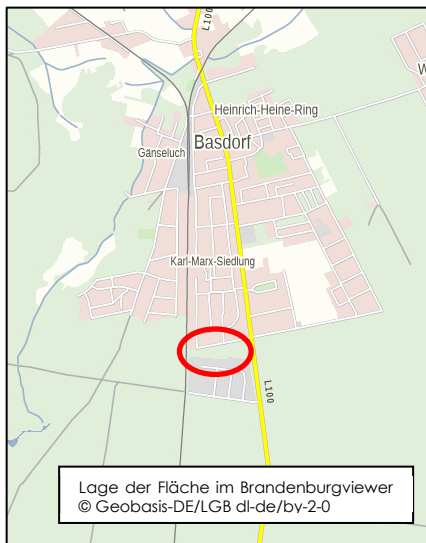
Betriebliche Eignung: (gegeben) erübrigt sich

Räumliche Eignung: (gegeben) erübrigt sich

Fazit: Wegen des fehlenden Grundstückszugriffs und der zu geringen Erweiterungs-kapazitäten sind die Nachbarflächen als Standort für die Erweiterung des Holzhandelsbetriebs nicht gegeben.

3. Nördlich des Gewerbegebietes am Sandweg liegende Waldfläche

Standort: Nördlich des bestehenden Gewerbegebiets „Am Sandweg“, d.h. zwischen dem Siedlungsgebiet Basdorf und dem Gewerbegebiet, befindet sich eine schmale Waldfläche. Sie umfasst in der Gemarkung Basdorf, Flur 5, die Flurstücke 484, 512 und 488 (tlw.) eine Gesamtgröße von ca. 4,1 ha und dient als Sicht- und Immissionsschutzwald zwischen dem bestehenden Wohngebiet nördlich der Straße „Waldkorso“ und dem Gewerbegebiet. Die Waldfläche sowie der Waldstreifen entlang der L 100 sind Festsetzungsbestandteil des rechtskräftigen B-Plans Gewerbegebiet „Am Sandweg“. Ziel der Waldfestsetzung ist der Erhalt als Sicht- und Immissionsschutzwald für die nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereiche.



Verfügbarkeit: Der westliche Teil der Fläche, Flurstück 512, befindet sich im Eigentum des Landes / Landesforstbetriebs. Das östliche Flurstück 484 ist in Privateigentum.

Da die Forstbehörde selbst die Fläche als Alternativstandort vorgeschlagen hat, ist davon auszugehen, dass für das Flurstück 512 seitens des Landesbetriebes eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft besteht.

Betriebliche Eignung: Hinsicht der Lage der Alternativfläche ist die Eignung gegeben, da die Waldfläche räumlich an den Betriebsstandort am Sandweg anschließt. Auch die verkehrliche und sonstige Erschließung wäre über den aktuellen Betriebsstandort gegeben. Die inneren betrieblichen Abläufe ließen sich innerhalb des Betriebsgeländes organisieren.

Das Flurstück 512 hat eine Größe von ca. 1,9 ha, das Flurstück 484 ist ca. 2,1 ha groß. Die Waldfläche ist somit insgesamt größer als der aufzustellende B-Plan „Erweiterung Gewerbegebiet am Sandweg“ (ca. 2,36 ha). Der geplante Hallenneubau (3 Lagerhallen mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 1,32 ha) ließe sich rechnerisch auf der nördlichen Waldfläche umsetzen.

Räumliche Eignung: Die Waldfläche(n) nördlich des Gewerbegebietes sind forstrechtlich nicht als Wald mit Erholungsfunktion ausgewiesen. Tatsächlich ist für dieses Waldstück jedoch eine Bedeutung für die Naherholung der benachbarten Wohnbevölkerung anzunehmen. Es ist zwar nicht Bestandteil einer größeren Waldfläche, in die längere Ausflüge auch von Naherholungssuchenden aus Berlin unternommen werden. Aber aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Wohngebiet ist es wahrscheinlich für die Kurzzeiterholung der ansässigen Wohnbevölkerung (kurze Spaziergänge, Hunderauslauf, Kinderspiel) bedeutender als die Waldfläche südlich des Gewerbegebietes. Die Erholungsfunktion und Bedeutung für das Wohnumfeld wird durch den Verbindungsweg vom „Waldkorso“ in das Gewerbegebiet noch gesteigert (Wegeflurstück 488/1). Eine Inanspruchnahme dieser nördlichen Waldfläche für die Erweiterung des Gewerbegebietes wäre somit ebenfalls mit einem Konflikt bezüglich der Erholungsfunktion verbunden.

Eine Funktion als „Wald mit hoher ökologischer Bedeutung“ ist in der forstlichen Funktionskartierung für das Waldstück zwischen Gewerbe- und Wohngebiet *nicht* ausgewiesen. Die Fläche gehört auch *nicht* zu einem großen unzerschnittenen Waldgebiet und ist *nicht* Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets. Diese Aspekte sprechen dafür, dass die nördliche Waldfläche weniger empfindlich ist und daher eher geeignet für die Inanspruchnahme zugunsten der Gewerbebeerweiterung. Zur Beurteilung der Bestandes-/Biotopstruktur wurden weitere Materialien herangezogen und es erfolgte eine vergleichende Begehung des nördlichen und des südlichen Waldstücks.

In der über die Kartenanwendung des LfU abrufbaren Biotopkartierung (M 1:10.000-1:5.000) ist der Großteil der Fläche (beide Flurstücke) als Kiefernforst, Biotopcode 8480 eingeordnet, eine kleine Teilfläche im Westen als Vorwald (8280).

Bei einer Begehung der Waldfläche(n) nördlich des Gewerbegebietes stellte sich die Struktur wie folgt dar:

- Die Kiefernbestockung wirkt in einem ähnlichen Alter wie die auf der Waldfläche südlich des Gewerbegebietes, eher etwas älter.
- Vitaler Bestand
- Eine Laubbaum-Mischbaumart ist nicht vorhanden.
- Die Strukturierung ist im nördlichen Waldstück dennoch eher höher als im südlichen, da eine Strauchschicht bzw. Naturverjüngung von Laubgehölzen stärker ausgebildet ist.

Der Waldbestand nördlich des Gewerbegebietes erscheint nicht von nennenswert geringerer (oder höherer) Biotopwertigkeit als der südlich des Gewerbegebietes. Zum besseren Vergleich der Struktur beider Bestände sind auf den folgenden Seiten jeweils Fotos und Luftbilder zusammengestellt.

Waldstück nördlich des Gewerbegebiets:



Waldstück südlich des Gewerbegebiets, B-Plan Geltungsbereich:



Kiefernbestand süd. Gewerbegebiet mit Birke und Blaubeer-Krautschicht (02/2021)



Vom Sandweg aus, mit Laubgehölzen am Waldrand (11/2018)

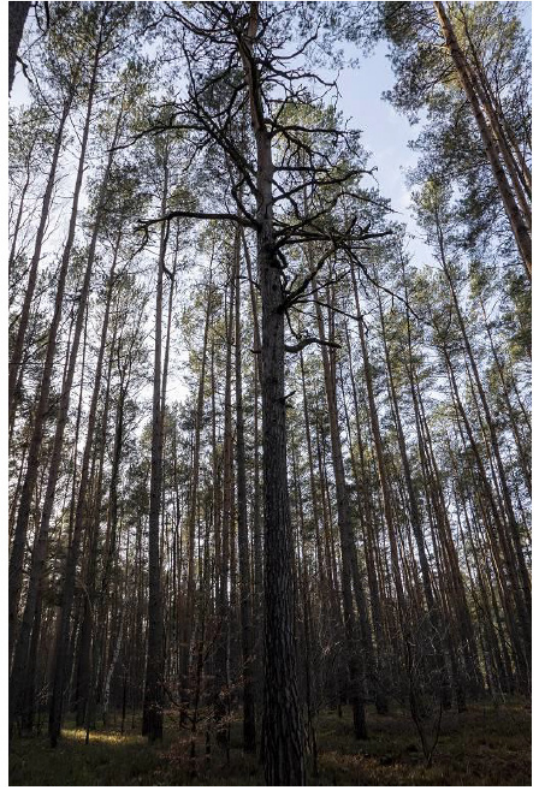


Abbildung 22 eine der wenigen stärkeren Kiefern (die einzige mit Baumhöhlen)

Bestand mit älterer Kiefer und Laubholzverjüngung (Foto: Menz 2019, Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan)



Luftbild 04/2020, unmaßstäbliche Wiedergabe
© Geobasis-DE/LGB dl-de/by-2-0

Die zwischen der Wohnsiedlung und dem Gewerbegebiet gelegene Waldfläche erfüllt eine wichtige Funktion als Immissionsschutzwald. Die Fläche ist in den forstlichen Karten dementsprechend als „Lokaler Immissionsschutzwald“ ausgewiesen, ebenso wie die Waldfläche südlich des Gewerbegebietes. Ziel des Immissionsschutzes ist hier ganz offensichtlich nicht die Erholungsnutzung im Wald, sondern die angrenzende Wohnnutzung. Während die potenzielle Erweiterungsfläche südlich des Sandweges ca. 325 m vom Wohngebiet entfernt ist, liegt diese potenzielle Erweiterungsfläche (nördliches Waldgebiet) in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohngebiet. Bei einer Umwandlung des Waldes wäre daher ein Immissionskonflikt zwischen der geplanten Gewerbe- und der vorhandenen angrenzenden Wohnnutzung zu befürchten. Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind unter anderem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen (z. B. Lärm) sein.

Unter Anwendung des bundesweit anerkannten Abstandserlasses von NRW⁴ ist regelmäßig von keinen Immissionskonflikten auszugehen, wenn Anlagen, die der Herstellung, Lagerung und Trocknung von Holzprodukten dienen, einen Mindestabstand von 200-100 m (abhängig vom jeweiligen Betriebsteil) zu Wohnnutzungen (allgemeine Wohngebiete) einhalten. Der Siedlungsbereich nördlich der Straße „Waldkorso“ ist planungsrechtlich (FNP) und nach der tatsächlichen Art der baulichen Nutzung (§ 34 BauGB) als Allgemeines Wohngebiet zu bewerten. Durch die Innutzungnahme des „Immissionsschutzwaldes“ zwischen der Siedlung Basdorf und dem Gewerbegebiet am Sandweg würden die o.g. Mindestabstände unterschritten (kein Abstand zur Wohnbebauung einhaltbar). Aktive (Lärmschutzwand, Abstände) oder passive Lärmschutzmaßnahmen (Gebäudelärmschutz an Fassaden und Fenstern) sind nicht zielführend, weil diese nach der TA Lärm⁵ vor dem schutzwürdigen Gebäude zu ermitteln sind, also im Außenbereich der betroffenen Wohngrundstücke. Zu befürchtende Lärmkonflikte durch betriebstypische Abläufe (Anlieferungen, Umschichtungen mit Gabelstaplern, Ladevorgänge, Trocknungsanlagen, Zuschnitt und Fertigung von Holzbauteilen usw.) ließen sich nur mit der benachbarten Wohnnutzung vereinbaren, wenn die lärmintensiven, aber typischen, Betriebsvorgänge erheblich räumlich und zeitlich eingeschränkt werden. Dadurch wäre der Betrieb des Standortes voraussichtlich nicht mehr wirtschaftlich, das Ziel des Vorhabens – die Erweiterung des Betriebsstandortes – wären auf diese Weise nicht einzuhalten. Der absehbare Immissionsschutzkonflikt wäre nach derzeitiger Einschätzung nicht lösbar.

⁴ Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007

⁵ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

Die abschirmende Bedeutung dieses kleinen Waldbestandes für das Wohngebiet schlägt sich auch darin nieder, dass die Fläche in der Waldfunktionskartierung als „Sichtschutzwald“ ausgewiesen ist. Die Fläche ist außerdem als „Lokaler Klimaschutzwald“ deklariert. Die Funktion ist in der forstlichen Kartieranleitung wie folgt definiert (LFB 2018): „Der lokale Klimaschutzwald schützt Wohnstätten [...] vor Kaltluftschäden und nachteiligen Windeinwirkungen und gleicht Temperatur- und Feuchtigkeitsextreme aus.“ Angesichts der direkten Nachbarschaft zur Wohnbebauung dürfte die Zuordnung hier auch Bestand haben, anders als bei der Waldfläche südlich des Gewerbegebietes (vgl. unten unter II).

In der folgenden Tabelle werden die Funktionen des hier betrachteten Waldbestands nördlich des Gewerbegebietes (Standortalternative) denen des Waldbestands südlich des Gewerbegebietes (für das Vorhaben vorgesehene Fläche, B-Plan-Geltungsbereich) gegenübergestellt.

Waldbestand nördlich des Gewerbegebietes (als Standortalternative zu prüfen)	Waldbestand südlich des Gewerbegebietes (B-Plan-Geltungsbereich)
<ul style="list-style-type: none"> - Kiefernforst, voll bestockt; Alter und Vitalität ähnlich dem Bestand südlich des Gewerbegebietes - Lokaler Immissionsschutzwald - Lokaler Klimaschutzwald - Sichtschutzwald - (keine Funktion Erholungswald nach den Kriterien der forstlichen Funktionskartierung, jedoch Bedeutung für die Kurzzeiterholung für das angrenzende Wohngebiet) - Keine Lage im Landschaftsschutzgebiet - Kein Teil eines großen unzerschnittenen Waldgebiets, inselartiger Bestand zwischen Wohn- und Gewerbegebiet - Keine ausgewiesene Waldfunktion „hohe ökologische Bedeutung“, jedoch Unterschiede zum Bestand südl. des GE nicht augenfällig, auch hier heimische Baumarten, Totholz vorhanden (keine auffälligen Altbäume) 	<ul style="list-style-type: none"> - Kiefernforst 69-jähriger Bestand guter Vitalität voll bestockt (mit Birkenanteil im Bestand und am Waldrand) - Lokaler Immissionsschutzwald - (Kein Klimaschutzwald nach Kriterien der forstlichen Funktionskartierung, jedoch lokalklimatische Bedeutung) - (Kein Sichtschutzwald) - Lokaler Erholungswald - Lage im Landschaftsschutzgebiet - Teil eines großen unzerschnittenen Waldgebiets - Teilw. Funktion als „Wald mit hoher ökologischer Bedeutung“ gem. forstlicher Kartierung (d.h. naturnahe Baumartenzusammensetzung, hohes Alter einer Baumart gem. LFB 2018)

Fazit: Die Waldfläche nördlich des Gewerbegebietes (Flurstücke 512, 484 der Flur 5 Gemarkung Basdorf) eignet sich für die Erweiterung des Gewerbegebietes einerseits etwas mehr, da sie weder im Landschaftsschutzgebiet liegt noch Teil eines großen unzerschnittenen Waldgebiets ist.

Der Waldfläche nördlich des Gewerbegebietes kommt jedoch andererseits eine wichtige Abschirmfunktion für das Wohngebiet gegenüber dem Gewerbegebiet zu, was sich auch in der forstlichen Funktionsausweisung als Sichtschutzwald, Lokaler Immissionsschutzwald und Klimaschutzwald ausdrückt. Schon allein wegen dieser Abschirmfunktionen ist die Standortalternative „nördlich gelegene Waldfläche“ räumlich bzw.

aus umweltbezogenen und immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht geeignet. Beiden Flächen kommt außerdem eine - wenn auch unterschiedliche - Erholungsfunktion zu. Hinsichtlich der (forst-)wirtschaftlichen Bedeutung als auch der Biotopstrukturen sind keine wesentlichen Unterschiede gegenüber der Waldfläche im Plangebiet zu erkennen, also auch keine diesbezüglichen Vorteile bei einer Umwandlung der nördlichen anstelle der südlichen Waldfläche.

4. Kapazitätsprüfung anderer Gewerbebestände im Gemeindegebiet

Wie schon oben dargelegt, verfügt die Gemeinde Wandlitz über nur wenige Gewerbegebiete, die planungsrechtlich eine potenzielle Betriebsumsiedlung ermöglichen würden. In diesem Falle müssten entsprechend größere Flächenreserven von ca. 6-8 ha zur Verfügung stehen.

Auf die Beurteilung von Mischgebietsflächen (M) wird verzichtet, weil diese nicht zur Ansiedlung eines Holzverarbeitungs- und -handelsbetriebes dieser Größenordnung und Kapazität geeignet sind. Der Betrieb ist planungsrechtlich eindeutig den „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ nach § 8 BauNVO zuzuordnen. Nachbarschaftliches Wohnen wäre hier nur im Sinne von Betriebswohnungen zulässig.

Im 2. Entwurf der im Jahr 2020 erarbeiteten Neuaufstellung des FNP der Gesamtgemeinde Wandlitz sind folgende Gewerbegebiete dargestellt:

Ortsteil	Beschreibung der Gewerbeansiedlung	Auslastung
Basdorf	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbegebiet Sandweg: Betriebssitz des Erweiterungsbetriebes Fa. Roggemann. Gewerbegebiet mit diversen Gewerbeansiedlungen ausgelastet. - Gewerbepotenzialflächen südlich des Sandweges: Bisher Waldfläche. 	<ul style="list-style-type: none"> - vollständig ausgelastet - ca. 6,0 ha Flächenverfügbarkeit, davon 2,34 ha für Vorhaben reserviert
Klosterfelde	<ul style="list-style-type: none"> - Innova-Gelände östlich der L 100: Standortalternative 1, Beplanung mit Wohnpark (bereits rechtskräftig seit Oktober 2022) - Gewerbepark Beusterstraße (südlich des Bahnhofs): Standort ausgelastet mit Solarpark, Holztechnik-Unternehmen, sonstiges Kleingewerbe - Gewerbefläche südlich des Bernauer Weges (Gewerbefläche ca. 3,0 ha): gegenwärtig nur wenige Gewerbebetriebe angesiedelt, Restflächen unbebaut. - Nördlicher Ortsausgang, östlich L 100: Betriebssitz Autoverwertung und Containerdienst 	<ul style="list-style-type: none"> - vollständig ausgelastet - vollständig ausgelastet - nur 1,5 ha Restflächen verfügbar - vollständig ausgelastet
Lanke	Keine Gewerbeflächen dargestellt	-/-

Prenden	Keine Gewerbeflächen dargestellt	-/-
Schönerlinde	<p>- Gewerbeflächen südlicher Kläranlage: Genutzt durch Kartbahn, Umzugsunternehmen, Fahrzeugvermietungsservice, Tierproduktionsbetrieb, Pferdehof. Teilflächen südlich nicht in Nutzung</p> <p>- Gewerbepark Industriestraße (östlich der Autobahn): Genutzt durch Baustoffproduktion und -handel, Recycling-Unternehmen, Straßenbauunternehmen. Nördlich der Schönerlinder Bahnhofstraße und Alter Heerweg jeweils drei nicht zusammenhängende Teilflächen á ca. 2,0 ha als potenzielle Gewerbefläche verfügbar.</p>	<p>- nur 2,0 ha Restflächen verfügbar</p> <p>- ca. 6,0 ha Restflächen in drei Teilstücken á 2,0 ha verfügbar</p>
Schönwalde	Gewerbestandort nördlicher Ortsausgang, östlich der L 100: Ansiedlung von Einzelhandel, Autoverwertung und sonstiges Kleingewerbe	- vollständig ausgelastet
Stolzenhagen	Keine Gewerbeflächen dargestellt	-/-
Wandlitz	<p>- Gewerbestandort Annenhof: mit Wertstoffhof und Landwirtschaftsbetrieb bebaut</p> <p>- Gewerbestandort nördlich der Wensickendorfer Chaussee (B 273): Ansiedlung von Einzelhandel, Autoservice und Umwelttechnik</p>	<p>- vollständig ausgelastet</p> <p>- vollständig ausgelastet</p>
Zerpen- schleuse	Gewerbestandort an der B 167: Einzelhandel, Fuhrbetrieb, Autohandel/Truck-Reparaturservice, Tankstelle. Wenige Flächenreserven nördlich der B 167	- nur 1,0 ha Restflächen verfügbar

Tabelle 1: Gewerbegebiete in der Gemeinde Wandlitz

Die Analyse der bestehenden Gewerbegebiete im gesamten Gemeindegebiet von Wandlitz hat ergeben, dass diese weitgehend ausgelastet sind. An nur wenigen Standorten bestehen noch Flächenreserven, die einen Einzelflächenumfang von 1,0-2,0 ha haben. Nur im Gewerbegebiet an der Industriestraße im OT Schönerlinde gibt es noch Flächenreserven, die insgesamt ca. 6,0 ha umfassen. Diese teilen sich jedoch auf 3 Teilflächen auf, die in keinem räumlichen Zusammenhang stehen (nördlich, westlich und östlich der Fa. Nelskamp GmbH). Außerdem weisen die Teilflächen einen ungünstigen Zuschnitt auf (sehr schmal), sodass die notwendige Betriebsverlagerung nur erschwert möglich wäre. Es ist jedoch erkennbar, dass eine zusammenhängende Betriebsfläche mit entsprechend erforderlicher Logistik und Betriebsabläufen, auch an diesem Standort nicht umsetzbar wäre.

Fazit: Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass im gesamten Gemeindegebiet von Wandlitz keine planungsrechtlich hinreichende Fläche zur Verfügung steht, auf der eine Umverlagerung des Bestandsbetriebes zzgl. der geplanten Erweiterung umsetzbar wäre. Auch für künftige Erweiterungen bestehen an den Gewerbestandorten

keine Erweiterungskapazitäten. Die untersuchten Standorte sind für die Erweiterung des Holzhandelsbetriebs *nicht geeignet*.

Zwischenfazit Standortalternativenprüfung

Die geprüften Standortalternativen 1-4 sind entweder nicht verfügbar oder nicht besser geeignet als der beabsichtigte Standort im B-Plangebiet am Sandweg.

II Öffentliches Interesse an der Erweiterung des Gewerbebestandes

Im Folgenden wird zunächst das öffentliche Interesse an der Erweiterung des Gewerbebestandes aus Sicht der Gemeinde dargelegt. Anschließend wird das öffentliche Interesse am Walderhalt aus forstrechtlicher Sicht beschrieben. Abschließend erfolgt eine Gegenüberstellung der Einzelaspekte und eine Erörterung, aus welchen Gründen aus Sicht der Gemeinde das öffentliche Interesse an der Erweiterung des Gewerbebestandes dem öffentlichen Interesse am Walderhalt überwiegt. Den Hintergrund dafür bilden folgende Regelungen:

- Begründungspflicht bei Waldinanspruchnahme nach dem BauGB
Anforderungen bzgl. Abwägung: Waldflächen dürfen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden; Notwendigkeit muss dargelegt werden auf Grundlage von Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB); bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB)
- Genehmigungsvoraussetzungen nach LWaldG Brandenburg
Anforderungen: Abwägung der Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander; Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung als Voraussetzung; überwiegendes öffentliches Interesse am Walderhalt insbesondere gegeben, wenn der Wald örtlich einen geringen Flächenanteil hat, für die forstwirtschaftliche Erzeugung, für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist (§ 8 Abs. 2 LWaldG).

II Öffentliches Interesse – 1. Darlegung des öffentlichen Interesses an der Erweiterung des Gewerbebestandes

Der Betrieb Fa. Roggemann GmbH & Co. KG ist seit längerem am Standort Sandweg in Basdorf ansässig und hat sich seitdem als verlässlicher Kooperationspartner und Arbeitgeber für die Gemeinde Wandlitz ausgezeichnet. Am Standort wurden in den vergangenen Jahren zudem hohe Investitionen in den Gebäudebestand und die Außenanlagen getätigt. Der Betrieb hat mit über 100 Angestellten eine hohe wirtschaftliche und soziale Bedeutung über den Ortsteil Basdorf hinaus. Der Erhalt und die Unterstützung bei der Erweiterung des Standortes in der Gemeinde steht daher im öffentlichen Interesse.

Aufgrund der stetig wachsenden Nachfrage nach Roh- und Bauholz sind inzwischen die Lager- und Fertigungskapazitäten auf dem Betriebsgelände im Bereich des rechtskräftigen B-Plans „Gewerbegebiet Sandweg“ ausgeschöpft. Die Betriebsabläufe und

die Logistik des Unternehmens erfordern es, dass weitere Lager- und Fertigungskapazitäten unmittelbar am Betriebsgelände entwickelt werden. Ziel ist ein einheitlicher, zusammenhängender Gewerbestandort (siehe Standortalternativenprüfung zu Nr. 2).

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet am Sandweg – Teilbereich 1“ am 16.05.2019 und der damit verbundenen Einleitung des öffentlich-rechtlichen Verfahrens hat die Gemeinde Wandlitz ihr öffentliches Interesse an dem Vorhaben dokumentiert. Im Einzelnen bezieht es sich auf verschiedene Teilbereiche der Daseinsvorsorge und des Gemeinwohls, die im Folgenden erläutert werden:

Die Einleitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens mit den genannten Planungsvorstellungen entsprechen insbesondere folgenden Leitziele des Leitbildes der Gemeinde Wandlitz:

- attraktiver Wirtschaftsstandort
- Unterstützung ortsansässiger Unternehmen.

Darüber hinaus entspricht es ebenfalls den Zielvorstellungen der Gemeinde Wandlitz, die Standortsicherung und Entwicklung bestehender Gewerbebetriebe sicherzustellen und so die durch Wohnen geprägte Gemeinde durch die Stärkung des Gewerbesektors nachhaltig zu fördern. Dies wird auch durch die Darstellung der Gewerbeflächenerweiterung im Entwurf des Gesamtflächennutzungsplanes (Stand Januar 2020) gestützt.

Die Gemeinde Wandlitz hat seit 1990 ein kontinuierliches Anwachsen der Wohnbevölkerung zu verzeichnen. Obwohl die Progressivität des Einwohnerwachstums in den kommenden Jahren gemäß Landesstatistik abnehmen soll, ist die Gemeinde weiterhin als Wohnort stark nachgefragt. Die demografische Entwicklung soll jedoch nach dem Statistischen Landesamt eine gravierende Änderung der Altersstruktur nach sich ziehen, was sich anhand der aktuellen und vergangenen Einwohnerzahlen in der Gemeinde Wandlitz nicht erkennen lässt. So wird zwar seitens des Landesamtes davon ausgegangen, dass der Anteil der Wohnbevölkerung im Seniorenalter über 65 Jahre bis zum Jahr 2030 um mehr als 50% zunehmen wird (Quelle: LBV Landesamt für Bauen und Verkehr „Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030 für die Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg“). Im Jahr 2015 lag der Anteil der über 65-Jährigen in Wandlitz jedoch bei nur 22%. Aufgrund des hohen Bevölkerungszuwachses insbesondere in den jüngeren und mittleren Altersgruppen (Familien mit Kindern) wird mit einem weiterhin hohen Anteil von Berufstätigen und Kindern in der Gemeinde gerechnet. Dies wirkt sich wiederum auf die notwendige Bereitstellung von Arbeitsplätzen am Wohnstandort aus (Prinzip der kurzen Wege), wozu die Standorterweiterung der Fa. Roggemann einen wesentlichen Beitrag im Ortsteil Basdorf zur Schaffung neuer Arbeitsplätze leisten kann.

Ein wesentlicher Aspekt, auch der Daseinsvorsorge, ist daher der langfristige Erhalt und der stabile Ausbau der Beschäftigtenzahlen im Gemeindegebiet, um einerseits der Überalterung durch attraktive Beschäftigungsangebote entgegenzuwirken und andererseits durch den Ausbau des Kita- und Schulsystems der Gemeinde einen Beitrag für einen attraktiven familiären Lebensmittelpunkt zu leisten. Von daher ist es eine wesentliche Aufgabe der Gemeinwohrentwicklung, qualifizierte Voll- und Teilzeitbeschäftigungsplätze im Wachstumsbereich „Gewerbe und Dienstleistungen“ aufzubauen. Hierbei wird allein durch die geplante Erweiterung des Holzhandelsbetriebes in der 1.

Ausbaustufe (in Aufstellung befindlicher B-Plan) die Zahl der Vollzeitstellen von gegenwärtig 107 Mitarbeitern, davon 19 Auszubildende, um 20% erhöht. Für die möglicherweise 2. Erweiterung (Teilbereich 2, östlich anschließend) soll die Mitarbeiterzahl um bis zu 35% erhöht werden (hier nicht Gegenstand des B-Planverfahrens).

Von zentraler Bedeutung für eine stetige und gesunde wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde ist daher der hohe Anteil der Vollzeitbeschäftigtenstellen, der durch die Betriebserweiterung geschaffen wird. Gefordert ist fachlich qualifiziertes Personal, dem auch ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld am Beschäftigungsort angeboten werden kann.

Der Holzhandelsbetrieb Enno Roggemann GmbH & Co. KG ist bereits heute ein wichtiger Leistungsträger im Gewerbesektor und Arbeitgeber über die Gemeindegrenzen hinaus, was einerseits aus der Alleinstellung als Holzimporteureur und -großhändler sowie der Lage im Großraum Berlin resultiert.

Mit der Ausweitung des Geschäftes (welche nur möglich durch die zusätzlichen Flächen ist), ist zu nächst eine Erhöhung des Ertrages (und damit der Gewerbesteuer) in gleicher Höhe wie der Umsatzzuwachs von 20-35% geplant (entsprechend der Ausbaustufen 1 und 2). Mittelfristig sollen steuerrelevante Umsätze für die Gemeinde in Bezug auf den Gewerbebetrieb durch die Erweiterungsmaßnahmen im B-Plangebiet um 15-20% ansteigen.

In der ersten Ausbaustufe werden ca. 3 Millionen Euro, in der zweiten ca. 2 Millionen Euro (ohne den Grundstückskauf) investiert werden. Hinzu kommen zusätzlich Investitionen in Technik, Sachanlagen und Warenbestände. Die geplanten Investitionen werden dazu beitragen, dem stetig steigenden Bedarf an Bauholz und sonstigen Holzfertigprodukten auf überregionaler Ebene zu entsprechen und so für eine anhaltende Auslastung der Produktionskapazitäten zu sorgen sowie Arbeitsplätze langfristig zu sichern. Damit wird die gewerbliche Wettbewerbsfähigkeit und die Standortqualität von Wandlitz, insbesondere des Ortsteils Basdorf, auch zukünftig gesichert und die Wirtschaftskraft der Gesamtgemeinde gestärkt werden.

Auch die Auswirkungen auf die lokale und regionale Wirtschaftsstruktur durch vertragliche Verflechtungen mit Zulieferbetrieben sind ein Aspekt des Gemeinwohls (Wertschöpfungskette). Hierbei spielt insbesondere die Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für die geplante Betriebserweiterung an regionale Unternehmen eine zentrale Rolle. Außerdem besteht eine enge Zusammenarbeit mit lokalen und regionalen Zulieferern für Serviceleistungen im Regelbetrieb (Fahrzeugwartung, Bürodienstleistungen).

Das Unternehmen Enno Roggemann ist Zulieferer des Holzverarbeitenden Handwerks, des Handels und der Industrie. Es bezieht das Holz überwiegend aus Deutschland sowie dem angrenzenden Ausland (Polen, Skandinavien, Österreich). Wo möglich wird bewusst auf regionale Lieferanten gesetzt. Das deutsche Kiefern-Schnittholz für das Tischlerhandwerk bezieht das Unternehmen vorzugsweise aus Hardenbeck, Listenbauholz für den Zimmereibetrieb aus Spremberg und Milmersdorf. Verleimtes Holz für den Holzhausbau wird zum größten Teil aus Neuruppin geordert. Für die Bauindustrie sitzt der Hauptlieferant für das Bauholz in Baruth/Mark.

Das regionale Holzverarbeitende Handwerk (Tischlereien, Zimmereien etc.) wird in einem Umkreis von ca. 100 – 120 Km um den Betriebssitz herum beliefert. In der Ge-

meinde Wandlitz gehören im Gewerbegebiet Sandweg zahlreiche Betriebe zur Kundenschaft und sind Zulieferer des Unternehmens Roggemann. Dies zeigt, wie stark das Unternehmen lokal und regional wirtschaftlich verflochten ist.

Die umfangreichen Wartungsarbeiten am Betriebsstandort wie Elektro, Sicherheit, Fahrzeuginstandsetzung etc. werden von Betrieben aus der näheren Umgebung ausgeführt. Die Wartungen der LKWs und der Spezialfahrzeuge übernehmen Vertragswerkstätten in Berlin und in Eberswalde. Die Gäste des Unternehmens übernachten im Hotel im Ortszentrum von Basdorf. Die Büroausstattung und ggf. Erneuerungen übernehmen regionale Firmen.

Gemäß Schreiben der Fa. Enno Roggemann GmbH & Co. KG vom 15.06.2021 wird noch einmal eindringlich auf die aktuelle Betriebssituation hingewiesen (Schreiben vom 15.06.2021 liegt vor). Danach ist eine Weiterentwicklung auf dem bestehenden Betriebsgelände räumlich nicht mehr möglich. Der Betrieb arbeitet an seiner Kapazitätsgrenze; wenige Restflächen des Betriebsgeländes werden noch bebaut oder sind in Planung. Zu den Kapazitäten werden folgende Aussagen getroffen:

„1. Steigerung des Lagervolumens:

Unser Standort Wandlitz hat sich in den letzten fünf Jahren überdurchschnittlich, dynamisch entwickelt, mit einem Umsatzzuwachs von annähernd 10%. Das Lager volumen hat sich im ähnlichen Rahmen entwickelt, da für mehr Umsatz auch größere Puffer/Vorräte benötigt werden. Des Weiteren konnte der Umsatzzuwachs auch nur mit einem breiteren Sortiment erzielt werden.

Die internen Rationalisierungs- und Einsparpotenziale auf unserem derzeitigen Gelände sind ausgeschöpft. Die letzte große Investition haben wir Anfang 2020 realisiert bzw. in ein automatisches Plattenlager investiert und damit noch einmal die letzten Platzreserven heben können.

Neben dem eigentlichen Lagervolumen besteht außerdem ein Engpass im Bürogebäude, wo keine Wachstumsmöglichkeiten mehr bestehen. Zusätzlich wird auch mehr Logistikfläche zum Be- und Entladen benötigt, um weiteres Wachstum zu generieren.

2. Künftige Entwicklung:

Sofern uns die räumlichen Voraussetzungen zur Verfügung stehen, sind wir zuversichtlich, in den nächsten fünf Jahren mit weiteren, überdurchschnittlichen Umsätzen planen zu können - ca. 8 % jährlich.

Dieses allerdings nur, wenn die erforderlichen Voraussetzungen geschaffen werden bzw. gegeben sind. Neben der reinen Lagerfläche sind auch nötige Logistikflächen sowie zusätzliche Büroflächen zu beachten.

Eine entsprechende Erweiterung ist allerdings nur umsetzbar, sofern wir das Nachbargrundstück - derzeit Wald - erwerben können. Die nötigen Vorbereitungen und Konzeption für eine Erweiterung unseres Betriebes – in mehreren Bauabschnitten - haben wir getroffen und bereits in der „Schublade“ liegen.

Im ersten Step würde das Bürogebäude auf dem bestehenden Betriebsgelände erweitert werden - ein Bauantrag dafür ist bereits gestellt.

In weiteren, folgenden Bauabschnitten wären die Logistikflächen zu erweitern. Wie bereits oben erwähnt, sind die entsprechenden Vorbereitungen getroffen, sodass die Umsetzung relativ kurzfristig und schnell erfolgen kann. Die finanziellen Mittel stehen ebenfalls bereit.“

Eine Teilung/ Trennung des Betriebes durch eine Investition an einem anderen Standort ist innerbetrieblich nicht umsetzbar. Es wird eine Weiterentwicklung an dem bestehenden Standort angestrebt. Wenn dies langfristig nicht möglich ist, kann sich der Betrieb nicht weiterentwickeln. Es müsste dann mittelfristig zwangsläufig über eine Verlegung des kompletten Betriebes nachgedacht werden, was den vollständigen Verlust des Gewerbebetriebes für die Gemeinde Wandlitz zur Folge hätte (siehe Standortalternativenprüfung). Es handelt sich hierbei also um eine Einzelmaßnahme von herausragender Bedeutung.

Im Falle der Nichtzulässigkeit der notwendigen Standorterweiterung besteht die konkrete Gefahr der Betriebsaufgabe oder Standortverlagerung in eine andere Gemeinde. Der Verlust von Arbeitsplätzen im Hauptgewerbe- und Logistikbereich (- 109 zzgl. potenzieller neuer Arbeitsplätze) in einer durch Gewerbebetriebe unterdurchschnittlich besetzten Gemeinde würde zudem zu einem Wegfall wesentlicher Gewerbesteuererinnahmen führen. Der Vorhabenträger führt zu diesem Sachverhalt folgendes aus:

„Sollten wir an unserem bisherigen Standort Wandlitz OT Basdorf in naher Zukunft nicht die richtigen und nötigen Voraussetzungen schaffen können, oder zumindest eine entsprechende Perspektive, müssten wir uns um einen alternativen Standort bemühen.

Da unser Vertriebsgebiet, der gesamte Großraum Berlin, Brandenburg, Teile Sachsen-Anhalts, bis nach Polen ist, sind wir nicht an den bisherigen Standort in Wandlitz bzw. Basdorf zwingend gebunden.

Ein Umzug würde nicht kurzfristig erfolgen, wäre für unsere langfristige Weiterentwicklung jedoch unabdingbar, sofern wir zu keiner entsprechenden Lösung vor Ort kommen können.“

Die dargelegten Auswirkungen auf die wirtschaftliche Infrastruktur, die Beschäftigungseffekte, lokale und regionale Wertschöpfungsketten, Gewerbesteuererinnahmen und positiven Effekte für die Daseinsvorsorge sind wesentliche Gründe für die Gemeinde Wandlitz, die das öffentliche Interesse hinreichend begründen. Das Projekt, dessen Grundlage der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet am Sandweg“ ist, leistet einen herausragenden Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde und des Ortsteils Basdorf, für den ansonsten durch die allseitig eingeschlossene Lage im LSG „Westbarnim“ keine gewerblichen Entwicklungsperspektiven eröffnet werden können.

II Öffentliches Interesse - 2) Öffentliches Interesse am Walderhalt (Stellungnahme der Forstbehörde) sowie Genehmigungsvoraussetzungen nach LWaldG

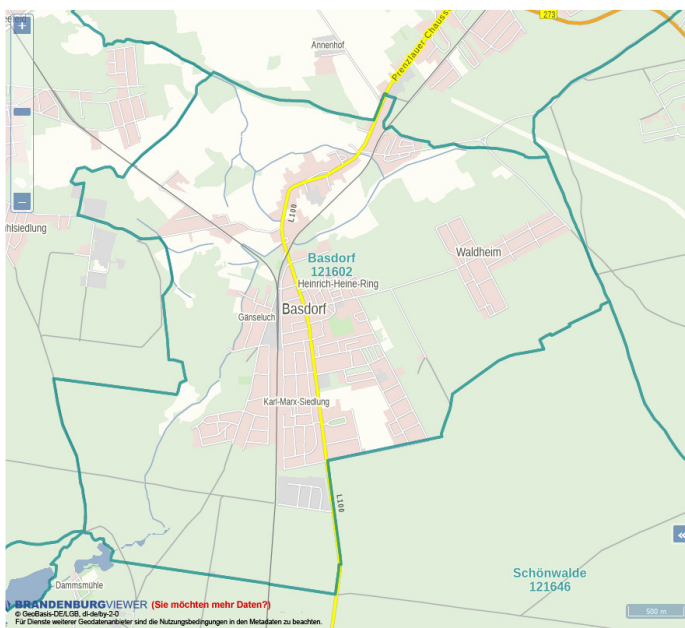
Wichtige Genehmigungsvoraussetzung für eine Waldumwandlung ist gem. § 8 LWaldG die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung; bei einer Unvereinbarkeit ist die Genehmigung zu versagen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat in ihren Stellungnahmen vom 24.04 und 16.10.2020 zum Bebauungsplanvorentwurf mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Entsprechend der Zielvorgaben des LEP HR liegt der Erweiterungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung, in dem Siedlungsentwicklungen grundsätzlich möglich sind. Außerdem liegt das Plangebiet in der Achse B – Wandlitz, die ausdrücklich für die Wohnsiedlungsentwicklung geeignet ist. Der Freiraumverbund sowie Elemente der Freiraumstruktur wurden bei der Ausweisung der Siedlungsachsen berücksichtigt (siehe Kap. 1.3.1).

Der forstlichen Umwandelungsgenehmigung steht also keine Unvereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung entgegen (vgl. § 8 Abs. 2 LWaldG).

Gemäß § 8 Abs. 2 LWaldG ist das überwiegende öffentliche Interesse am Walderhalt insbesondere dann gegeben:

1. wenn der Wald örtlich einen geringen Flächenanteil hat,
2. wenn der Wald für die forstwirtschaftliche Erzeugung von wesentlicher Bedeutung ist,
3. wenn der Wald für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.

1. Geringer örtlicher Waldanteil:



Der Waldflächenanteil der Gemeinde Wandlitz liegt nach der Flächenbilanz des FNP bei über 51%; der Waldflächenanteil in der Gemarkung Basdorf dürfte noch einmal höher sein (siehe nebenstehende Abbildung). Von einem geringen örtlichen Waldanteil ist *nicht* auszugehen.

2. Wesentliche Bedeutung für die forstwirtschaftliche Erzeugung:

Andererseits hat die untere Forstbehörde in ihrer Stellungnahme vom 30.10.2020 hervorgehoben, dass die Waldfläche mit 69-jähriger Kiefer guter Vitalität voll bestockt ist. Die Fläche hat also eine Bedeutung für die forstwirtschaftliche Erzeugung. Am umfangreichen Waldbestand in der betreffenden Forstabteilung 2265 von ca. 41 ha beträgt die in Anspruch genommene Waldfläche lediglich 2,4 ha (Anteil von 5,8 %).

3. Wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für die Erholung der Bevölkerung:

Die untere Forstbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 30.10.2020 folgende Argumente angeführt, die für eine wesentliche Bedeutung der betroffenen Waldfläche für den Naturhaushalt und die Erholung sprechen:

- Die Fläche ist Bestandteil eines großen unzerschnittenen Waldkomplexes.
- Für die Fläche sind folgende Waldfunktionen festgestellt worden:

1. Erholungswald der Intensitätsstufe Stufe 2

Wälder haben im Brandenburgischen Raum wegen ihres besonderen Erholungswertes eine große Bedeutung für die Freizeitgestaltung. Vor allem im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin wird fast jede Waldfläche von Erholungssuchenden frequentiert. Das Landeswaldgesetz gestattet gemäß § 15 LWaldG grundsätzlich das eigentumsunabhängige Betreten des Waldes zu Erholungszwecken. Der überwiegende Teil des Waldes unterliegt keinem formalen Schutz nach § 12 LWaldG als Erholungswald. Jedoch wird Wald, der im regionalen Vergleich überdurchschnittlich stark besucht wird, als Erholungswald der Intensitätsstufe 2 eingestuft.

Die Waldflächen im Anschluss an das Gewerbegebiet liegen im ersten Grün-Korridor, der nach dem Verlassen des Stadtgebietes von Berlin über die Bundesstraße 109 erreicht wird. Bis ins Zentrum von Berlin sind es ca. 25 km, bis an den Berliner Stadtrand nur 15 km. Aus der Hauptstadt Nähe resultieren die generell hohen Waldbesucherzahlen. Zudem wird das Waldgebiet von der ortsansässigen Bevölkerung der nach wie vor stetig wachsenden Ortsteile Basdorfs und Schönwaldes im Vergleich zu ortsfernen Waldgebieten überdurchschnittlich frequentiert. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung des Gebietes, sowohl für den Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in Verbindung mit guten Parkplatzmöglichkeiten, 2 Parklätze an der B 109 in ca. 700-750 m Entfernung und weiteren Parkmöglichkeiten im Gewerbegebiet selbst, wird dieses Waldgebiet gerne, häufig und zahlreich von Waldbesuchern aufgesucht. Die Ausweisung als Erholungswaldes mit der Intensitätsstufe 2 ist hier korrekt vorgenommen worden.

2. Lokaler Immissionsschutzwald

Die Waldfunktion Immissionsschutzwald überdeckt ebenfalls komplett den Geltungsbereich, ausweisungsverantwortlicher Emittent ist das Unternehmen "Abfuhr und Entsorgung Ralf Schröder". Der Emittent wurde der untere Forstbehörde vom Landesamt für Umwelt vorgegeben. Immissionsschutzwald mindert schädliche oder belästigende Einwirkungen von Stäuben, Gasen, Strahlungen, Lärm u. ä. auf Wohn- und Arbeitsbereiche, aber eben auch auf Erholungsbereiche. Als Erholungsbereich muss hier der ausgewiesene Erholungswald betrachtet werden. In diesem Fall schützen die als Immissionsschutzwald ausgewiesenen Waldflächen den südlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Erholungswald der Intensitätsstufe 2. Störfaktoren zunehmender Urbanisierung werden immer stärker als Ursache für viele Krankheitssymptome erkannt. Umso wichtiger ist es daher, gerade die Bereiche, die zur Stärkung der persönlichen Resilienz und zur Erholung aufgesucht werden, vor diesen schädlichen Auswirkungen zu schützen. Die Waldfunktion Immissionsschutzwald ist für die vakante Waldfläche folglich uneingeschränkt in die Bewertung der Zulässigkeit des Vorhabens einzubeziehen.

3. Wald mit hoher ökologischer Bedeutung (tlw.)

Das Flurstück 506 ist fast vollständig mit der Waldfunktion „Wald mit hoher ökologischer Bedeutung“ belegt. Somit ist von einer Bestandsstruktur oder Bestandselementen auszugehen, die aufgrund einer besonderen Empfindlichkeit oder Seltenheit in besonderem Maße erhaltenswürdig oder schutzbedürftig sind. Die hohe ökologische Bedeutung ergibt sich aufgrund der naturnahen Baumartenzusammenstellung und des hohen Alters mindestens einer der vorkommenden Baumarten. In dem zu betrachtenden Bestandsbereich besteht eine Restbestockung an vereinzelt Altbäumen (z.B. ca. 140-jährige Kiefer) und Totholzanteilen mit einer hohen ökologischen Wertigkeit. Der den Planungsunterlagen beigelegte Artenschutzfachbeitrag bestätigt diese Ausweisung.

Die Waldfunktion „Lokaler Klimaschutzwald“ wurde von der Forstbehörde überprüft und anhand der geltenden Kriterien nicht bestätigt. Die Forstbehörde weist dennoch auf eine klimatische Bedeutung des Waldbestandes hin:

Nicht bestätigt wird an dieser Stelle die Waldfunktion "Lokaler Klimaschutzwald". Es fehlt das zu schützende Objekt (Wohnstätten, Kur-, Heil- und Freizeiteinrichtungen, Erholungsbereiche, empfindliche landwirtschaftliche Nutzflächen oder Sonderkulturen). Jedoch erlangt im Zuge des Klimawandels mit steigenden Temperaturen und anhaltenden Hitzetagen diese Waldfunktion auch für Arbeitsstätten zunehmend an

Bedeutung. Aktuelle wissenschaftliche Erkenntnisse belegen, geschlossene Waldflächen fungieren im Klimawandel als Kühlkammern der Landschaft. Zwischen Wald und unbestockten Flächen (Offenlandbereiche, Städte) wurden in den letzten beiden Rekordsommern Temperaturunterschiede bis zu 12°C gemessen (Prof. Pierre Ibisch, HNEE, NABU-Naturschutztag 19.09.2020). Die Temperatur hat einen wesentlichen Einfluss auf das Wohlbefinden am Arbeitsplatz und die Arbeitsleistung. Die Umwandlung der an den bestehenden Gewerbebestandort südlich angrenzenden Waldfläche würde das lokale Klima doppelt schädigen. Einerseits würde die ausgleichende Wirkung des Waldes verloren gehen und zusätzlich wird die zur Erwärmung neigende Fläche vergrößert.

Die Forstbehörde fasst in ihrer Stellungnahme zusammen:

Die im vorgelegten Planungsstadium zu berücksichtigenden forstlichen raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen ergeben sich aus der Kartierung der Waldfunktionen. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die Waldfunktionen Erholungswald der Intensitätsstufe 2, Immissionsschutzwald und Wald mit hoher ökologischer Bedeutung für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Waldumwandlung vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Die Genehmigung einer Waldumwandlung auf konkret diesen Flächen ist aus forstfachlicher Sicht ausgeschlossen. Die aufgeführten Waldfunktionen gelten als nicht kompensierbar, die Erweiterung des Gewerbegebietes ist daher forstfachlich abzulehnen.

Über die festgestellten Waldfunktionen hinaus führt die Forstbehörde weitere Aspekte an, die das öffentliche Interesse am Walderhalt begründen:

Wald ist ein öffentliches Gut. Mit dem § 1 LWaldG ist der Wald per Gesetz geschützt. § 1 LWaldG betont die Verpflichtung zum Walderhalt wegen seiner Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktion und der Bedeutung der Forstwirtschaft. Dem Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Waldes kommt ein besonderes Gewicht zu. Die vom Gesetzgeber in § 1 Nr. 1 LWaldG hervorgehobenen Wohlfahrtswirkungen des Gemeinshaftsgutes Wald begründen die Grundentscheidung zur Erhaltung des Waldes. Sie liegen im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Artikel 14 Abs. 2 Grundgesetz und konkretisieren für den Waldbesitzer dessen Situationsgebundenheit. Ein adäquater Belang des Waldbesitzers bzw. Antragstellers ist gemessen daran nur dann gegeben, wenn dieser sich auf konkrete Gründe berufen kann, die eine besondere Situation beschreiben. Dazu zählt keinesfalls das Interesse an einer wirtschaftlichen Verwertung des Eigentums als privates Interesse an einer Vermögensmehrung. Wald soll nur in Anspruch genommen werden, soweit dieses mit denen in § 1 LWaldG normierten Zwecken vereinbar ist. Eine Vereinbarkeit des vorliegenden Planungsvorhabens mit § 1 LWaldG ist aus Sicht der unteren Forstbehörde nicht gegeben.

Ein Waldflächenverlust führt zwangsläufig zur Einbuße an Erholungswaldfläche und zum Wegfall der immissionsabmildernden Bestockung. Die Rodung und Neuversiegelung bewirkt den Verlust von Fläche für die Grundwasserneubildung und der vielfältigen Lebensraumfunktionen des Bodens. In der "Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie" wird u. a. das Ziel formuliert, den Flächenverbrauch bundesweit auf unter 30 Hektar/Tag zu verringern. Eine Gewerbeflächenerweiterung auf Waldflächen läuft dieser Zielsetzung konträr. Zudem sieht die Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Brandenburg die Landesregierung selbst in einer Vorbildrolle. Demnach will die Landesregierung ihr Verwaltungshandeln und die Verwendung des Landeseigentums an den Maßstäben der Nachhaltigkeit messen.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Wenn mit Planungen in die sensiblen Bereiche- wie z.B. auch den Wald -gegangen wird, muss der Planungsträger den Nachweis führen, dass alle alternativen Standorte [...] abgeprüft wurden. [...]

Der Zugriff auf Waldflächen für kommerzielle Zwecke ist in der momentanen, "aufgeheizten" klimatischen Situation ohnehin mehr als fragwürdig. Ziel sollte und muss es sein, Wälder aufgrund ihrer Fähigkeit zur Kohlenstoffspeicherung und Senkung zu er-

halten und zu mehren. Die Jahre 2018, 2019 und auch 2020 waren geprägt von außergewöhnlicher Hitze und Trockenheit. Für Waldbäume und Sträucher war dies häufig verbunden mit Stress und Vitalitätsproblemen bis hin zu Absterbeerscheinungen. Vermutlich werden klimatischen Extreme allgemein eher zu als abnehmen. Es kann das Gebot der Stunde daher nur sein, Wälder zu erhalten und neu anzulegen, anstatt sie für gewerbliche Zwecke zu opfern.

Der Bebauungsplanentwurf stützt sich in seiner Begründung auch auf das Leitbild der Gemeinde Wandlitz. Hier wird unter anderem das Ziel beschrieben, "attraktiver Wirtschaftsstandort" zu sein und "ortsansässige Unternehmer" zu unterstützen. Dem steht ein anderer Leitbildgedanke ("natürlich erholsam") entgegen, wonach ein "achtsamer Umgang mit dem Landschaftsraum" angestrebt wird. Wald für eine Betriebsflächenerweiterung umzuwandeln, entspricht diesem Grundsatz definitiv nicht.

II Öffentliches Interesse - 3) Gegenüberstellung und Erörterung/Abwägung der sich entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen

öffentliches Interesse am Walderhalt (zulasten einer Betriebserweiterung am Standort) - Aspekte-	öffentliches Interesse an der Betriebserweiterung (zulasten der Waldfläche) - Aspekte-
<p>Bedeutung für die forstwirtschaftliche Erzeugung</p> <ul style="list-style-type: none"> - (vitale Bestockung 69-jährige Kiefer) <p>Bedeutung für die Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Waldfunktion Erholungswald - Leitbildgedanke „natürlich erholsam“ des Leitbildes der Gemeinde Wandlitz <p>Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts</p> <ul style="list-style-type: none"> - Waldfunktion Lokaler Immissionsschutzwald - Bedeutung des Waldes für den Klimaschutz (Kohlenstoffspeicher) - Kühlfunktion des Waldes für die benachbarten Arbeitsstätten im Gewerbegebiet - Waldfunktion (tw.) Wald mit hoher ökologischer Bedeutung - Teil eines großen unzerschnittenen Waldkomplexes - (Teil eines Landschaftsschutzgebietes) 	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung von Wirtschaftsbetrieben sowie Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Gewerbesektor in einer überwiegend von Wohnen geprägten Gemeinde - Nachhaltige Entwicklung einer gesunden Durchmischung von Wohnen und Gewerbe (kurze Wege, wohnen und arbeiten in der Gemeinde) - Bündelung von Synergieeffekten am bestehenden Standort mit Nachbarbetrieben und optimale Nutzung vorhandener verkehrlicher Infrastrukturen - Verbesserung der regionalen Versorgungsstruktur für das Bauhauptgewerbe und die Holzverarbeitende Industrie - Betrag zur Daseinsvorsorge und Gemeinwohrentwicklung für die ansässige Bevölkerung - Ggf. Wegzug des Unternehmens, wenn Erweiterungsmöglichkeit nicht besteht

Über die öffentlichen Interessen hinaus sind auch die privaten Interessen des Vorhabenträgers (Betriebserweiterung am gegebenen Standort) sowie die „privaten“ Interessen des öffentlichen Flächeneigentümers (Waldflächenerhalt, Bewirtschaftungsziele) zu berücksichtigen.

Die privaten Interessen an der Betriebserweiterung ergeben sich weitestgehend aus den obigen Ausführungen. Die Fa. Enno Roggemann ein Interesse daran, bereit getätigte Investitionen am Standort nicht aufzugeben und hohe Kosten für eine Standortverlagerung zu tragen. Ggf. ließen sich diese nur außerhalb von Wandlitz umsetzen, was nicht im Interesse der Gemeindeentwicklung ist. Auch weiche Standortfaktoren, wie die genannten betrieblichen Verfechtungen würden darunter leiden und sich ggf. negativ auf das Betriebsergebnis auswirken.

Die „privaten“/wirtschaftlichen Interessen des Forstbetriebs liegen in Ernte und Verwertung des auf der Fläche stockenden Holzes. Es wird angenommen, dass in einem 69-

jährigen Bestand die Kiefern das Zielalter noch nicht erreicht haben und bei einer Ernte des gesamten Bestandes in nächster Zeit Ertragsverluste entstehen würden.

III Fazit zur Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Waldflächen

Die dargelegten Auswirkungen auf die wirtschaftliche Infrastruktur, die Beschäftigungseffekte, lokale und regionale Wertschöpfungsketten, Gewerbesteuererinnahmen und positiven Effekte für die Daseinsvorsorge sind aus Sicht der Gemeinde Wandlitz wesentliche Gründe, die für ein Überwiegen des öffentlichen Interesses der Gewerbeflächen-erweiterung gegenüber dem öffentlichen Interesse am Walderhalt sprechen.

Das Projekt, dessen Grundlage der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet am Sandweg“ ist, leistet darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Gemeinde und des Ortsteils Basdorf, für den ansonsten keine gewerblichen Entwicklungsperspektiven eröffnet werden können.

Die Erweiterung des Gewerbebetriebs zulasten des Waldes im geplanten Geltungsbereich besteht auch insofern eine Notwendigkeit, als dass Alternativstandorte nicht zur Verfügung stehen oder andere entscheidende Gründe (wie Immissionsschutz) ihrer Eignung entgegenstehen.

Der Bebauungsplan führt bei sachgerechter Umsetzung ausgleichender Maßnahmen (Wald(ertrags)ausgleich und naturschutzrechtlicher Ausgleich, Artenschutzmaßnahmen) zur Bewältigung der Konflikte.

IV Zustimmung der unteren Forstbehörde zur Inanspruchnahme von Waldflächen

Der unteren Forstbehörde wurden mit Schreiben der Gemeinde vom 15.11.2022 die o.g. Erläuterungen zum überwiegenden öffentlichen Interesse und der Prüfung verfügbarer alternativer Standorte im Gemeindegebiet zur Kenntnis gegeben.

Mit Rückschreiben der unteren Forstbehörde vom 03.01.2023 wurde auf Grundlage des zwischenzeitlich abgestimmten Geltungsbereiches mit einer Grundstückstiefe von 100 m (anstatt 80 m) die forstrechtliche Zustimmung zur Waldumwandlung auf 2,4 ha in Aussicht gestellt.

Dabei ist für den Eingriff in den Waldbestand eine Ersatzmaßnahme durch Erstaufforstung im Verhältnis 1:1 durchzuführen. Aufgrund der kompensationserhöhenden Waldfunktionen des Bestandswaldes sind zusätzlich sonstige waldverbessernde Maßnahmen auf einer Waldfläche von 4,23 ha zu erbringen. Die Ausgleichsflächen sind vom Vorhabenträger zur Verfügung zu stellen.

Der Ausgleich hat möglichst im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort zu erfolgen. Als räumlicher Zusammenhang wird die naturräumliche Einheit angesehen – im vorliegenden Planverfahren ist das der Naturraum Barnim-Lebus.

Der Vollzug der Waldumwandlung ist spätestens 3 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nachzuweisen.

Die forstrechtlichen Auflagen gelten als erfüllt, wenn auf Antrag des Vorhabenträgers die Bestätigung durch die untere Forstbehörde in Form eines Endabnahmeprotokolls bei Erreichen des Stadiums der gesicherten Kultur erfolgt.

Zur langfristigen Sicherung der mit den Kompensationsmaßnahmen bezweckten Funktionsziele ist durch Sicherungsmaßnahmen, z.B. durch eine geeignete Bankbürgschaft oder Verwahrkonto, abzusichern. Die Höhe der Sicherheitsleistung berechnet sich aus dem Bodenwert des zur Aufforstung geeigneten Grundstücks gleicher Lage und Kosten einer standortgerechten, naturnahen Mischbestandskultur mit integriertem Waldrand einschließlich Kultursicherung vor biotischen Schäden sowie einer 5-jährigen Pflege.

Für die hier auszugleichende Fläche ergibt sich somit eine Sicherheitsleistung in Höhe von 310.181,41 Euro.

Mit der Waldumwandlung darf erst begonnen werden, sofern der waldderechtlich qualifizierte Bebauungsplan, mit den entsprechenden forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen Rechtskraft erlangt hat, der Flächentausch mit der Liegenschaftsabteilung des Landesbetriebes Forst Brandenburg vollständig abgeschlossen ist und die o.g. Sicherheitsleistung hinterlegt und schriftlich anerkannt wurde.

Die zur waldderechtlichen Qualifizierung dieses Bebauungsplans erforderlichen Informationen einschließlich Beschreibung der geplanten Aufforstungs- und Waldumbaumaßnahmen sind in Teil II, Kap. 6 „Waldumwandlung“ zusammengestellt.

1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach § 2 BauGB mit Umweltbericht aufgestellt.

1) Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Wandlitz zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet am Sandweg“ wurde durch die Gemeindevertretung von Wandlitz am 16.05.2019 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB im Amtsblatt für die Gemeinde Wandlitz Nr. 7/2019 vom 05.06.2019. Am 18.06.2020 wurde die Teilung des Geltungsbereiches und die Fortführung des Verfahrens als Teilbereich 1 beschlossen. Die Bekanntmachung des Teilungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt für die Gemeinde Wandlitz Nr. 11/2020 vom 08.07.2020.

2) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Vorentwurf i.d.F. vom September 2020 nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in Amtsblatt für die Gemeinde Wandlitz Nr. 14 vom 30.09.2020 bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum von 05.10.2020 bis 19.10.2020.

3) Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden am Vorentwurf i.d.F. vom September 2020 nach § 4 (1) Satz 1 BauGB erfolgte bis zum 19.10.2020.

4) Mitteilung von Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat am 24.04.2020 und am 16.10.2020 die Ziele und Grundsätzen der Raumordnung mitgeteilt. Es wurde bestätigt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

5) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf

Die Gemeindevertretersitzung hat am __. __. __ den Entwurf vom _____ bestehend aus Planzeichnung und Begründung, einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung am Entwurf

Der Entwurf hat in der Zeit vom __. __. __ bis __. __. __ nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfs wurden im Amtsblatt der Gemeinde Wandlitz Nr. __ vom __. __. __ bekannt gemacht.

7) Förmliche Beteiligung der Behörden am Entwurf

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom __. __. __ über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum __. __. __ aufgefordert worden.

8) Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat in ihrer Sitzung am __. __. __ die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden geprüft und der Abwägungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan i.d.F. _____, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschlussnummer: BV-GV/____-____). Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

9) Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplanes und Bekanntmachung

Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist der vorzeitige Bebauungsplan von der höheren Verwaltungsbehörde zu genehmigen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für die Gemeinde Wandlitz wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

2. Ausgangssituation

2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Nördlich des Plangebietes schließt sich das Gewerbegebiet Sandweg an, welches mit gemischt gewerblichen Nutzungen voll ausgelastet ist. Direkt nördlich des Sandweges befindet sich der Betriebssitz des Holzgroßhandels, der den genannten Erweiterungsbedarf über dieses Aufstellungsverfahren decken möchte.

Ca. 300 m nördlich beginnt der Siedlungsbereich des Ortsteils Basdorf mit angrenzender Wohnbebauung. Zwischenliegend befindet sich ein angrenzender Waldstreifen zum Gewerbegebiet.

Unmittelbar westlich verläuft die Regionalbahnlinie RB27 von Berlin nach Groß Schönebeck.

In ca. 500 m Entfernung beginnt östlich der L 100 das Gelände der ehemaligen Polizeischule des Landes Brandenburg. In dem hier aufgestellten Bebauungsplan 1. Änderung „Ehemalige Landespolizeischule – Teilbereich 2“ wurden südlich allgemeine

Wohngebiete und nördlich Mischgebiete festgesetzt. Gegenwärtig befindet sich das Areal in der Umsetzung der Bauvorhaben (vornehmlich Wohnungsbau).

Südlich, östlich und westlich schließen sich ausgedehnte Waldgebiete an.

2.2. Verkehrliche Erschließung

Unmittelbar nördlich schließt das Plangebiet an die Gemeindestraße „Sandweg“ mit Wendeanlage vor der Bahntrasse an.

Die Straße dient als Anbindung zur ca. 275 m östlich verlaufenden L100 (Prenzlauer Straße), die in südlicher Richtung nach Berlin und zur BAB10 sowie in nördlicher Richtung nach Prenzlau und zur BAB11 führt.

2.3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen am Sandweg an. Ein Anschluss an die Netze der jeweiligen Medien **Trink- und Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation** sind möglich. Leitungsbestände und sonstige Hinweise und Maßnahmen werden im Rahmen des Planverfahrens von den Leitungsträgern abgefragt.

Mit Schreiben vom 02.10.2020 hat der NWA mitgeteilt, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen. Es ist ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

Der regionale Energieversorger e.dis hat mit Schreiben vom 05.10.2020 mitgeteilt, dass sich am nördlichen Rand des Plangebietes eine Stromleitung (Mittelspannungsleitung – MSP) befindet. Die MSP-Leitung liegt außerhalb des festgesetzten Baufeldes Nr. 1. Eine Überbauung oder Veränderung der Überdeckung ist unzulässig. Umverlegungen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Bzgl. der Versorgung des Gebietes ist ein Erschließungsvertrag mit dem Versorgungsunternehmen abzuschließen.

Der regionale Gasversorger EWE Netz AG hat mit Schreiben vom 13.10.2020 mitgeteilt, dass sich am nördlichen Rand des Plangebietes eine stillgelegte Gasleitung befindet. Aktive Gasleitungen befinden sich nördlich des Sandweges im Bereich des öffentlichen Straßenlandes. Bzgl. der Versorgung des Gebietes ist ein Erschließungsvertrag mit dem Versorgungsunternehmen abzuschließen.

Die notwendige **Löschwasserversorgung** erfolgt aus dem Trinkwassernetz. Die Gemeinden müssen im Land Brandenburg entsprechend dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz § 3 Abs. 1 Nr. 1 eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Diese ist gegeben, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 erfüllt sind. Die geplante innere Erschließung des Plangebietes ist so zu dimensionieren, dass Rettungsfahrzeuge ungehindert die Gebäude erreichen und umfahren können.

Die Andienung der Vorhabensfläche für **Ver- und Entsorgungsfahrzeuge** ist durch die direkte Anbindung an die L100 (über den öffentlichen Sandweg mit Wendeanlage für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet. Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im

Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.

Die **Regenwasserversickerung** ist Bestandteil der nachgeordneten Erschließungsplanung. Dabei soll dem Grundsatz gefolgt werden, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, soweit dies möglich ist und sofern es nicht verunreinigt ist. Damit sollen die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwasserneubildung gemindert werden. Nach Aussage des vorliegenden Baugrundgutachtens⁶ auf einer repräsentativen Nachbarfläche ist der sandige und damit gut durchlässige Untergrund des Plangebietes in Verbindung mit dem ausreichenden Grundwasserflurabstand von über 3,5 m für eine Vorort-Versickerung geeignet. Somit kann davon ausgegangen werden, dass durch technische Maßnahmen mit ausreichend dimensionierten Mulden und Rigolen die Niederschlagsentwässerung auf dem Grundstück ermöglicht werden kann.

2.4. Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich wird der naturräumlichen Groseinheit Ostbrandenburgische Platte zugeordnet und ist Bestandteil der Haupteinheit Westbarnim. Im Plangebiet sind vorrangig podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden vorzufinden. Das Plangebiet ist leicht nach Westen geneigt und weist Geländehöhen zwischen 61,9 m und 63,1 m NHN auf.

Der Geltungsbereich ist nahezu frei von Versiegelungen und zum Großteil mit Kiefernforst bestockt. Es handelt sich dabei um Landeswaldflächen, mit mittelalten, vitalen Kiefernbeständen. Teilweise ist der Boden mit Heidelbeersträuchern bedeckt. Für diese Waldflächen sind die Waldfunktionen Erholungswald der Stufe 2, Lokaler Immissions-schutzwald sowie für Teilflächen Wald mit hoher ökologischer Bedeutung ausgewiesen. Die Waldfunktion „Lokaler Klimaschutzwald“ wurde bei der Überprüfung durch die Forstbehörde nicht bestätigt.

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Barnim“ und im Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“. Für die Errichtung baulicher Anlagen im Landschaftsschutzgebiet ist eine Genehmigung erforderlich. An die Stelle der Genehmigung kann in bestimmten Fällen auch eine Zustimmung zu den Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans durch das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium treten. Zur Zuständigkeitsklärung wurde durch die Gemeinde Wandlitz mit Schreiben vom 21.04.2020 eine Anfrage an das Amt für Landwirtschaft, Natur- und Denkmalschutz SG Naturschutz/Denkmalschutz des Landkreises Barnim gestellt. Gemäß einer Voreinschätzung der UNB liegt die Zuständigkeit für die Prüfung, inwiefern das Vorhaben dem Schutzzweck des LSG widerspricht oder die Genehmigungs- bzw. Befreiungsvoraussetzungen vorliegen, aufgrund der Flächengröße (kleiner 5 ha) und des Einzelvorhabens bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und ist frei von Oberflächengewässern. Südwestlich befinden sich rund 900 m entfernt die Ausläufer des Mühlenteiches. Für das Plangebiet lässt sich ein Grundwasserflurabstand von

⁶ GTU Ingenieurgesellschaft (2011): Baugrund- und Gründungsgutachten, Neubau einer Lagerhalle (4.BA)

durchschnittlich 6 m ableiten. Das Grundwasser liegt im weitgehend unbedeckten Grundwasserleiter vor. Das Rückhaltevermögen wird als sehr gering eingestuft.

Die Gemeinde Wandlitz liegt im Klimabezirk Barnim, im Bereich des brandenburgisch-mecklenburgischen Übergangsbereiches von subozeanischen und subkontinentalen Klimaeinflüssen. Das Jahresmittel der Temperatur liegt zwischen 7,5 °C und 8,0 °C.

Im Umweltbericht, Teil III, Kap. 2 der Begründung werden die einzelnen Schutzgüter hinsichtlich des Kompensationsbedarfs untersucht. Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch die geplanten Maßnahmen ein vollständiger Ausgleich möglich ist.

2.5. Altlasten

Für den in Rede stehenden Bereich südlich des Sandweges sind der Gemeinde derzeit keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten bekannt.

Im bereits bestehenden Gewerbegebiet „Am Sandweg“, nördlich des aufzustellenden B-Plangebietes, ist im FNP eine Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Aufgrund der vollständigen Neubebauung des Areals ist davon auszugehen, dass ggf. notwendige Sanierungsmaßnahmen erfolgt sind.

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs. 3 und 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

2.6. Kampfmittel

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 14.10.2020 bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Einwände.

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

Grundsätzlich wird auf folgende Festlegungen hingewiesen:

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 9. November 2018 (GVBl. II/18, [Nr. 82]) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

2.7. Bau- und Bodendenkmale

Gemäß Stellungnahme des BLDAM vom 30.09.2020 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) hingewiesen:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Wünsdorf (Tel. 033702/7-12 00; Fax 033702/7-12 02) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgD-SchG).

2.8. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ordnet Gewerbegebieten, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, folgende Orientierungswerte zu:

tags	65 dB (A)
nachts	55/50 dB (A) *)
	*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind zunächst die Immissionsvorbelastung und die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

Immissionsvorbelastung

Unmittelbar nördlich des Plangebietes liegt das Gewerbegebiet Sandweg. Das Gewerbegebiet lässt gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes (Rechtskraft Juni 1996) eine uneingeschränkte Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu. Dementsprechend sind auf den angrenzenden Grundstücken ein Holzlager- und Großhandel, Metallbau- und Baustoffhandelsbetriebe sowie eine Wäscherei angesiedelt. Weiter nördlich sind ein Recyclinghof und ein Gebrauchtwagenhandel beheimatet. Weitere Grundstücke werden von kleineren und mittleren Handwerks-

und Gewerbebetrieben genutzt. Auf einigen Gewerbegrundstücken befinden sich ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen.

Ca. 10 m westlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse der Regionalbahnstrecke BR 27 von Berlin nach Groß Schönebeck. Der Abstand von der Gleichachse zum Bau-
feld Nr. 1 beträgt mindestens 45 m, zum Bau-
feld Nr. 2 mindestens 220 m.

In etwa 280 m Entfernung befindet sich östlich die L100 (Prenzlauer Straße), die als Lan-
desstraße eine Hauptverkehrsfunktion für den Fahrzeugverkehr von Berlin in Richtung
Prenzlau aufnimmt.

Weitere Immitenten im Plangebiet und dessen Umfeld sind nicht bekannt.

Auswertung der Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Gemäß immissionsschutzrechtlicher Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 28.10.2020 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom September 2020 wurde ausgeführt, dass der Standort geprägt ist durch vorhandene emittierende Nutzungen innerhalb der nördlichen angrenzenden gewerblichen Baufläche und einer Wohnbebauung, die sich in einer Entfernung von ca. 60 m zur vorhandenen gewerblichen Nutzung befindet (Wohnbebauung nördlich der Straße Waldkorso). Weiterhin ist innerhalb des vorhandenen Gewerbegebietes die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gegeben.

Zu ermitteln sind vorhandene Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal innerhalb des Gewerbegebietes. Diese Nutzungen sind u.a. insbesondere im Nachtzeitraum schutzbedürftig. Darzulegen ist, dass dem Schutz der jeweiligen Nutzungen auf Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (LA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten entsprochen werden kann, und dem Vollzug des Bebauungsplanes schädliche Umweltauswirkungen nicht entgegenstehen.

Darstellung der Bestandssituation

Gemäß Prüfung des Einwohnermeldeamtes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt im gesamten Gewerbegebiet Betriebswohnungen bekannt. Diese konzentrieren sich am nördlich liegenden Steinweg sowie am Kies- und Ziegelweg. Insgesamt sind 6 Betriebswohnungen gemeldet.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Sandweg“ sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig. Der Bebauungsplan ist seit 1996 rechtskräftig festgesetzt. Sofern bisher das Recht zur Errichtung und Nutzung von Betriebswohnungen nicht ausgeschöpft wurde, kann dieser Ausnahmetatbestand inzwischen nicht mehr als regelmäßig zulässige Nutzung angenommen werden. Der Ausnahmetatbestand beinhaltet, dass bei der Umsetzung allgemein zulässiger gewerblicher Anlagen, die Genehmigung weiterer ausnahmsweise zulässiger Betriebswohnungen aus z. B. immissionsschutzrechtlichen Gründen unzulässig wäre. Dies ist ggf. im Einzelfall zu prüfen.

Planungs- und Betriebskonzept

Aufgrund der gemeldeten Bestandssituation an Betriebswohnungen kann davon ausgegangen werden, dass relevante Immissionsorte (schutzwürdige Aufenthaltsräume in Betriebswohnungen) im bestehenden Bebauungsplangebiet vorhanden sind. Diese konzentrieren sich auf einen Bereich, der nicht unmittelbar an den gewerblichen Erweiterungsbereich angrenzt und auch nicht an den Sandweg, welcher der verkehrlichen Erschließung des Gewerbebetriebes dient. Durch die separierte Lage des Erweiterungsbereiches und der Eigenabschirmung durch den Bestandsbetrieb, die eingehausten Ladeprozesse außerhalb des Nachtzeitraumes/ nicht an Wochenend- und Feiertagen innerhalb des Hallenneubaus (s.u.), wird von keinen relevanten zusätzlichen Auswirkungen durch Gewerbelärm auf die bestehenden Betriebswohnungen ausgegangen.

Des Weiteren sind die geplanten Betriebswohnungen im Erweiterungsbereich (Neuplanung) zu berücksichtigen (siehe u. g. textliche Festsetzung 5.1).

Das Betriebskonzept des zu erweiternden Lager- und Logistikunternehmens sieht Betriebszeiten von Montag bis Donnerstag in der Zeit von 7.00 Uhr bis 17.00 Uhr und am Freitag bis 16.00 Uhr vor. Grundsätzlich findet nur in dieser Zeit der Warenverkehr statt. Im erweiterten Nachtzeitraum (20.00 -07.00 Uhr) sind keine Betriebsvorgänge geplant. Am Wochenende und an Feiertagen ist der Betrieb geschlossen.

Begünstigend wirkt sich aus, dass im geplanten Betriebskonzept eine Anlieferung und Versendung der Ware mittels Scherlasttransport nur tags (s. o.) über den öffentlichen Sandweg geplant ist. Zum Be- und Entladen werden die Sattelzüge unter der mittig angeordneten Unterfahmung abgestellt und dann innerhalb der Halle seitlich von Hubgeräten be- und entladen. Somit werden lärmintensive Ladevorgänge nach außen abgeschirmt. Das Abstellen der Lastzüge erfolgt an der nach Westen orientierten Hallenseite, zur Bahnstrecke ausgerichtet. Der Lkw-Abstellplatz ist auch im gegenüber liegenden Betriebsteil durch Hallen abgeschirmt.

Somit ist davon auszugehen, dass aufgrund der Betriebszeiten, der eingehausten Be- und Entladezone sowie der abgeschirmten Abstellfläche für Lkw ein ausreichender Lärmschutz gegenüber den bestehenden Nutzungen im Gewerbegebiet am Sandweg eingehalten werden kann.

Festsetzungen zum Immissionsschutz

Für die Beurteilung der Lärmemissionen durch den neu hinzukommenden Betriebsteil wird davon ausgegangen, dass durch die Unterschreitung der 6 dB-Regel nach Nr. 6.5 TA Lärm keine Erhöhung des Gesamtbeurteilungspegels zu befürchten ist.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden ergänzend Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes getroffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird festgelegt, dass zum Schutz vor Lärmauswirkungen in Betriebswohnungen im Baufeld Nr. 2 mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster an der nach Osten oder Süden ausgerichteten Gebäudeaußenwand liegen müssen (textliche Festsetzung Nr. 5.1).

Zusammenfassung

Die angrenzenden Gewerbebestandorte liegen in einem rechtskräftig aufgestellten Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Die geplante Bebauung soll nicht weiter an die Bahntrasse heranreichen, als die bereits bestehende gewerbliche Bebauung nördlich des Sandweges. Real weicht sie sogar mind. 30 m gegenüber der vorhandenen Bebauung zurück.

Auch von der L100 ist durch den großen Abstand und der zwischenliegenden dichten Bewaldung von keiner relevanten Verlärmung des Plangebietes, insbesondere des Baufeldes Nr. 2 mit Betriebswohnungen, auszugehen.

Das Betriebskonzept berücksichtigt etwaige vorhandene Betriebswohnungen entlang des Sandweges. Lärmintensive Betriebsvorgänge werden im eingehausten Hallenkomplex umgesetzt.

Betriebseigene Wohnungen im Baufeld Nr. 2 werden lärmabgewandt angeordnet.

Die Gegebenheiten vor Ort lassen wesentlich belastende Immissionen nicht erkennen (weit abseits liegende Wohnbebauung > 300m nördlich des Plangebietes und > 60 m zum bestehenden Gewerbegebiet). Der aus dem geplanten gewerblichen Erweiterungsbau resultierende Verkehr, welcher sich zudem auf den Sandweg konzentrieren wird, wird in seinen Auswirkungen als zumutbar für die umgebenden Gewerbeansiedlungen eingeschätzt.

Unter Beachtung der geplanten Betriebsabläufe Immissionsschutzfestsetzungen stehen dem Vorhaben gegenwärtig keine wesentlichen immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen.

3. Planungskonzept

Die ca. 2,4 ha große Vorhabensfläche soll dazu dienen, den Betriebsstandort des im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet am Sandweg ansässigen Holzimporteurs und -großhändlers zu vergrößern, da die Flächenreserven auf dem bestehenden Betriebsgelände vollständig ausgeschöpft sind. Geplant ist, in einem ersten Bauabschnitt eine ca. 60 x 80 m große Halle mit kurzfristiger Erweiterungskapazität bis zu einer Größe von ca. 165 x 80 m zu errichten, um so dringend benötigte Lagerkapazitäten zu schaffen.

Zusätzlich soll der Betriebsstandort durch ein Gebäude mit bis zu 4 Betriebswohnungen ergänzt werden. Damit soll gewährleistet werden, dass insbesondere junge Mitarbeiter und Auszubildende sowie Schichtarbeitspersonal kurzfristig verfügbaren und preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung gestellt bekommen. Das Gebäude wird von der Betriebsanlage separiert errichtet, um die betriebsbedingten Auswirkungen zu minimieren.

Mittelfristig ist die Realisierung weiterer Bauabschnitte in Richtung L100 geplant.

Die vorhandene öffentliche Erschließung durch den Sandweg macht es möglich, dass dort kurz- bis mittelfristig und in räumlicher Nähe die nötige Betriebserweiterung auf ca. 2,4 ha erfolgen kann. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Bauflächen direkt über den Sandweg ermöglicht eine unmittelbare Ableitung des betriebsbedingten Schwerverkehrs auf die L100, was sich positiv und entlastend auf die Nebenerschlie-

Bung des bestehenden Gewerbegebietes auswirken wird. Zusätzlich soll die Wendeanlage am Ende des Sandweges ausgebaut und als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden.

Am östlichen Plangebietsrand soll das Wegeflurstück 492 als Bewirtschaftungsweg für die hinter dem Bebauungsplan liegenden Waldflächen gesichert werden.

Geplant ist auch, das anfallende Niederschlagswasser der weitgehend versiegelten Flächen in offenen Mulden und Rigolen auf dem Grundstück zu versickern und die Flächen als Grünanlagen zu qualifizieren.

Abbildung 6: Bebauungskonzept Teilbereich 1, Stand 12/ 2022(nachfolgende Seite)

4. Planinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird der Zielstellung der Gemeinde entsprochen, einen uneingeschränkten Gewerbebetrieb für die geplante Standorterweiterung zu ermöglichen.

Die Festsetzung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO ist nicht gerechtfertigt, da dieses nur für Anlagen erforderlich ist, die nicht in die Betriebsarten nach § 8 BauNVO eingruppiert werden können (erheblich belästigende Betriebe und Anlagen). Aufgrund der beabsichtigten Betriebserweiterung und der im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen nördlich des Plangebietes, ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO zweckdienlicher.

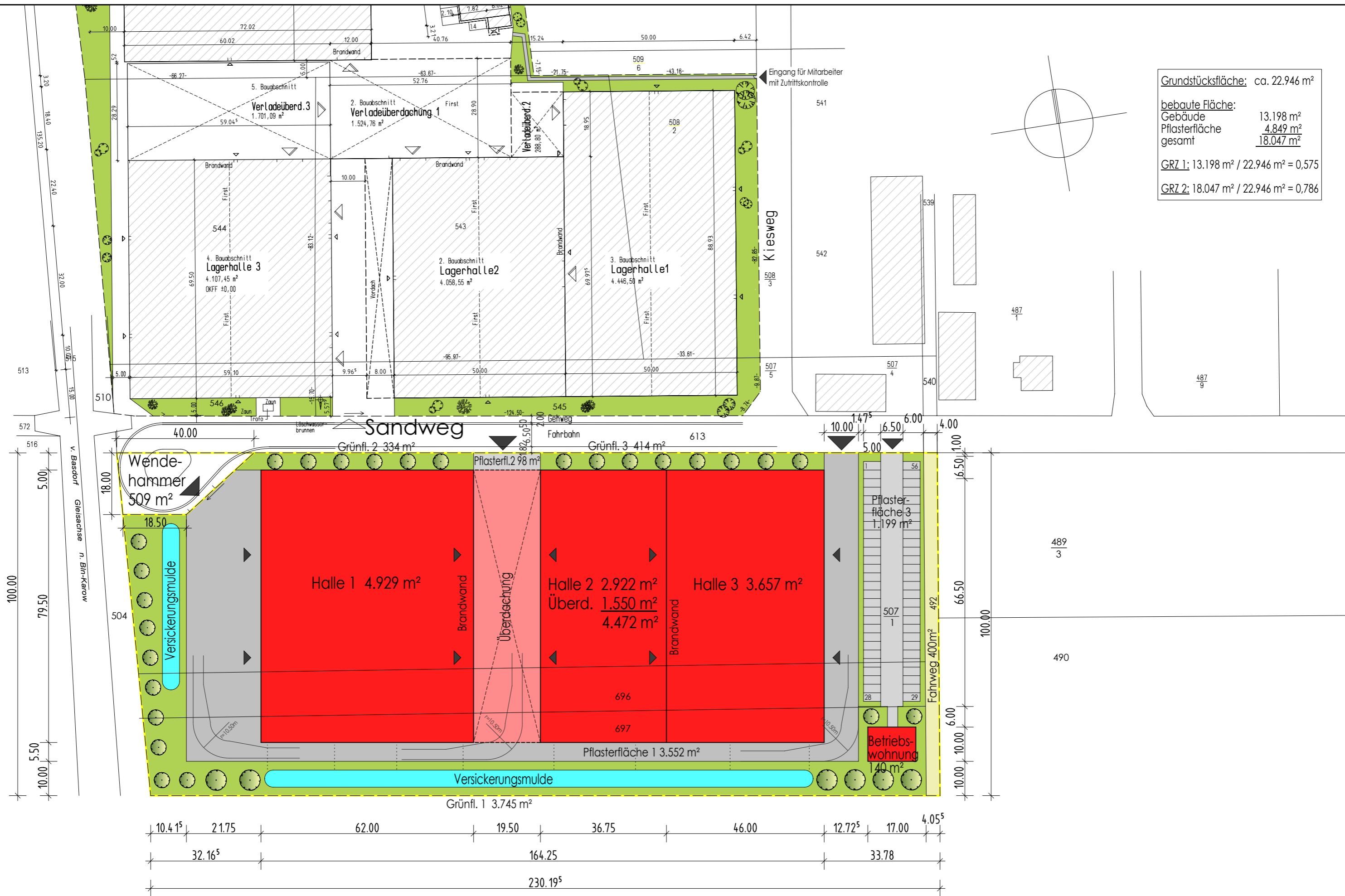
Gewerbegebiet (GE)

Entsprechend der beabsichtigten Betriebserweiterung eröffnet die Festsetzung als Gewerbegebiet die allgemeine Zulässigkeit von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art wie Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sollen ebenfalls zulässig sein.

Die Zulässigkeit öffentlicher Betriebe resultiert aus der Lagegunst unmittelbar an L100, welche die Hauptorte des Gemeindegebietes erschließt.

Ansonsten allgemein zulässige Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind ebenfalls zulässig, weil sie mit der abseitigen Lage außerhalb des Siedlungsgebietes sowie nahe zentraler Verkehrswege gut erreichbar sind. Hierbei ist klarzustellen, dass Betriebstankstellen nicht als eigenständige Anlagen, sondern als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zu bewerten sind.

Gemäß § 8 BauNVO sollen weiterhin Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sein.



Grundstücksfläche:	ca. 22.946 m ²
bebaute Fläche:	
Gebäude	13.198 m ²
Pflasterfläche	4.849 m ²
gesamt	18.047 m ²
GRZ 1:	13.198 m ² / 22.946 m ² = 0,575
GRZ 2:	18.047 m ² / 22.946 m ² = 0,786

Die ausnahmsweise zulässigen bis zu 4 Betriebswohnungen sind auf einen engen Nutzerkreis und nur im abgegrenzten Baufeld 2 erlaubt, um die Betriebsüberwachung aufgrund der Lage am Siedlungsrand zu gewährleisten. Zudem ist es wegen des herrschenden Fachkräftemangels und der Erforderlichkeit des Austausches von Facharbeitern und Auszubildenden von verschiedenen bundesweit verteilten Standorten des Gewerbebetriebes erforderlich, auch kurzfristig zumindest zeitweise Betriebswohnungen bereitzustellen. Dies entlastet auch den anhaltend angespannten Wohnungsmarkt im Umfeld des Vorhabensgebietes.

In Fortführung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Sandweg“ werden Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im Zulässigkeitskatalog insofern eingeschränkt, als dass sie ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig sind. Solche Anlagen und Nutzungen sind ohnehin der gewerblichen Nutzung im Baugebiet nur untergeordnet. Sie sollen aber bei entsprechender Nachfrage auch hier realisierbar sein, weil ansonsten im Siedlungsbereich der Ortslage von Basdorf dafür nur wenige Flächen zur Verfügung stehen.

Vergnügungsstätten im Sinne von Spielhallen und Spielotheken sind im Bereich des nördlich anschließenden Gewerbegebietes „Sandweg“ bereits planungsrechtlich zulässig. Da das Gewerbegebiet vollständig belegt ist, soll im Erweiterungsbereich dafür substanzieller Raum geschaffen werden. Sie werden daher im Zulässigkeitskatalog zumindest ausnahmsweise Bestandteil des Bebauungsplans.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine **Grundflächenzahl (GRZ)**, die **Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse** und die **Oberkante baulicher Anlagen (OK)** festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Da das Plangebiet möglichst optimal und flächensparend für große gewerbliche Anlagen mit hohem Flächenbedarf genutzt werden soll, wird der gemäß § 17 BauNVO vorgegebene Orientierungswert für die Obergrenze der **GRZ von 0,8** für Gewerbegebiete ausgeschöpft. Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist darin inbegriffen.

Unter Zugrundelegung der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche von insgesamt ca. 22.760 m² ergibt sich aus der GRZ von 0,8 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 18.208 m².

Höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse

Im separiert festgesetzten Baufeld Nr. 2 sollen insbesondere Betriebswohnungen entstehen. Die Festsetzung nur der Gebäudeoberkante analog der gewerblichen Anlagen (OK, siehe unten) ist für eine städtebaulich konkrete Regelung zum dort geplanten Gebäudetyp nicht zweckdienlich. Deshalb sollen im Baufeld Nr. 2 höchstens zwei (II) Vollgeschosse zulässig sein. Dies entspricht auch dem baulich umsetzbaren Bedarf an Betriebswohnungen nach textlicher Festsetzung 1.1. Durch die weitgehend baukörpergenaue Festsetzung des Baufeldes Nr. 2 erübrigt sich eine gesonderte Festsetzung

der Geschossflächenzahl (GFZ) oder einer auf den Baukörper reduzierten Oberkante (OK).

Der Vorentwurf enthielt zusätzlich auch eine Festsetzung zur GFZ. Diese gibt gemäß § 20 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Wegen der geplanten gewerblichen Nutzungsspezifik im Baufeld Nr. 1 (Hallenbauten ohne Geschosse) ist eine Festsetzung der GFZ nicht zielführend. Die Orientierungswerte der Obergrenze liegt bei 2,4, was einer dreigeschossigen Bebauung entsprechen würde. Die geplanten Anlagenhöhen sind mit durchschnittlich 10-13 m aber deutlich höher geplant. Es wird daher auf die Festsetzung der GFZ verzichtet.

Oberkante von Gebäuden (OK)

Durch die überwiegend geplante Errichtung von Lagerhallen im Baufeld Nr. 1 ist die Festsetzung der Vollgeschosse nicht zweckdienlich. Vielmehr soll die Festsetzung der Oberkante von Gebäuden (OK) sicherstellen, dass einerseits der funktionalen Nutzung als z.B. Hochregallager Rechnung getragen wird (geplante Gebäudehöhe nach Betriebskonzept ca. 10-13 m) und andererseits die Gesamthöhe im Wesentlichen den umliegenden Waldbestand nicht überragt. Somit wird eine angemessene Einbettung der Gewerbeanlagen in den Landschaftsraum gewährleistet.

Festgesetzt wird eine Oberkante von 75,0 m ü. NHN, was einer Realhöhe des Gebäudekörpers von ca. 10-13 m über der durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 62 m ü. NHN entspricht. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten, die dem Gebäudekörper untergeordnet sind, wie z.B. Antennen oder Lüftungsanlagen. Diese Ausnahme ist durch die ergänzende textliche Festsetzung 2.1 planungsrechtlich gesichert.

4.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Durch die geplante Errichtung von gewerblichen Betriebsteilen wie Lager- und sonstige Funktionsgebäude sollen größere Gebäudeformen zugelassen werden, wie sie für Gewerbegebiete typisch sind. Aus funktionalen Gründen ist von einer Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m für die offene Bauweise (o) auszugehen. Das Betriebsgelände ist eindeutig abgegrenzt und die Baufelder Nr. 1 und 2 so angelegt, dass sie fast vollständig durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Städtebaulich ist dies aufgrund der Randlage zum Gewerbegebiet und der seitlichen und rückwärtigen Einbettung in weitläufige Waldflächen vertretbar. Aus diesem Grund wird von der Festsetzung einer Bauweise gemäß § 22 BauNVO abgesehen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die durch sie gebildeten Baufelder Nr. 1 und 2 dürfen nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile geringfügig überschritten werden (textliche Festsetzung 3.1). Die Baugrenzen halten zu den seitlichen Baugrundstücksgrenzen, zu den beiden Baufeldern und zur Wendeanlage einen bauordnungsrechtlich und funktional bedingten Abstand ein. Zur öffentlichen Straße Sandweg werden 5,0 m Abstand eingehalten,

zum südlich angrenzenden Waldgebiet insgesamt 10,0 m. nach Westen hält das Bau-
feld Nr. 1 einen Abstand von ca. 35-40 m zur angrenzenden Bahnstrecke der NEB ein.
In diesem Freihaltebereich befindet sich auch die festgesetzte öffentliche Wendean-
lage. Zum östlich angrenzenden Wald beträgt der Abstand des Baufeldes Nr. 1 etwa
29,0 m, zwischenliegend befindet sich der 4,0 m breite private Forstweg und das Bau-
feld Nr. 2. Dieses hält einen Abstand von 8,0 m zum Baufeld Nr. 1, 6,0 m zur östlichen
Waldfläche und 10,0 m zur Südlich angrenzenden Waldfläche ein.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen nach § 23 Abs. 5 BauNVO Anla-
gen nach §§ 12 und 14 BauNVO errichtet werden, wie z.B. Nebenanlagen, Stellplätze
und deren Zufahrten sowie die Feuerwehrumfahrung des Hallenneubaus.

Aufgrund der festgesetzten gewerblichen Nutzung ist es Ziel, den Gebäuden entspre-
chend ihren funktionalen Anforderungen ausreichend Raum zu geben. Dies kann un-
eingeschränkt innerhalb der Baugrenzen geschehen, sofern die Grundflächenzahl ein-
gehalten wird.

Die durch Baugrenzen abgegrenzten Baufelder sind so dimensioniert, dass eine fast
baukörpergenaue Anordnung der geplanten Gebäude möglich ist. ein angemesse-
ner Spielraum für Verschiebungen ist berücksichtigt worden. Die Baufeldtiefe gemes-
sen vom Sandweg beträgt etwa 90 m.

4.4. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen zum Artenschutz

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung eines Gewerbebetriebes. Hauptaugenmerk
liegt hierbei auf der Schaffung der optimalen Voraussetzungen zur Errichtung gewerb-
licher Anlagen. Andererseits sollen Begrünungen innerhalb des Plangebietes zur Min-
derung von Eingriffen in den Naturhaushalt sowie zur Minderung der Auswirkungen auf
das betroffene LSG Westbarnim beitragen.

4.4.1. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen beschränken sich auf nicht betriebsnotwendige
Flächen, hier der 20%-Anteil der Gewerbefläche, der aufgrund der festgesetzten GRZ
von 0,8 (80%-ige Überbauung zulässig) nicht baulich in Anspruch genommen werden
darf. Diese Freiflächen sind entsprechend der textlichen Festsetzung 4.1 zu begrünen.
Dabei sind mindestens 10% der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche als Pflanzflä-
che auszubilden. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste (Sträucher) emp-
fohlen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Sträucher Gebietsheimischer Gehölzarten

(gemäß Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten):

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>

Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Keilblättrige Rose	Rosa elliptica
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Sträucher nicht gebietsheimischer Vogelschutz- und Bienennährgehölze

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Scheinquitte	Chaenomelis japonica
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kratzbeere	Rubus caesius
Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnliche Schneebeere	Symphoricarpos albus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Eibe	Taxus baccata

An der Westseite des Plangebietes ist ein 10 m breiter Streifen des Waldes bzw. Waldrandes zu erhalten (siehe Teil II, Kap 4.4.2). Gemäß textlicher Festsetzung 4.2 ist bei Abgang von Bäumen in der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (westliche Waldkante) an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (Stammumfang mindestens 12-14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die Maßnahme dient dem langfristigen Erhalt der Waldkante. Gleichzeitig dient sie auch dem Artenschutz, weil wichtige Habitate für Fledermäuse und Brutvögel erhalten bleiben.

Für die Nachpflanzung kommt es daher insbesondere auf Baumpflanzungen an. Da ein gleichartiger Ersatz geschaffen werden soll (hier vornehmlich Kieferngehölze), ist die Aufnahme einer speziellen Baumliste entbehrlich.

Der weitaus größere Umfang von Eingriffen in den Naturhaushalt ist durch Maßnahmen auszugleichen, die außerhalb des Plangebietes / Eingriffsortes umgesetzt werden sollen. Eine entsprechende Eingriffsbilanzierung ist im Umweltbericht enthalten (siehe Teile III, Kap. 4). Darin werden auch die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen benannt, die durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgesichert werden müssen.

4.4.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Große Teile des Plangebietes sind Kiefernwald, der durch die geplante Betriebserweiterung des Gewerbebetriebes gerodet werden muss (siehe nachfolgendes Kap.

4.4.3). an der Westseite des Plangebietes soll jedoch die Waldkante erhalten bleiben. Aus diesem Grund soll dort ein ca. 10 m breiter Streifen mit Waldbäumen zum Erhalt festgesetzt werden.

Dies wirkt sich einerseits positiv auf das Landschaftsbild und das LSG Westbarnim aus, weil die Gewerbefläche so zu drei Seiten eingegrünt bleibt (außer zur Seite des angrenzenden Gewerbegebietes).

Andererseits dient der Erhalt der Waldbäume auch dem Artenschutz, weil so das Jagdgebiet der Fledermäuse erhalten bleibt und an Altbäumen Nistkästen für Höhlenbrüter und ggf. Fledermäuse angebracht werden können.

4.4.3. Maßnahmen zum Artenschutz

Mit der Artenerfassung sowie der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde das Ingenieurbüro für Grünplanung und tierökologische Gutachten - Dipl.-Ing. (FH) Heiko Menz beauftragt. Die Artenerfassung erfolgte im Zeitraum von März bis Juli 2019. Die Auswertung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung sowie Art und Umfang notwendiger Maßnahmen erfolgen in Teil III, Kap. 2.5.2 und 4.2 des Umweltberichtes. Eine Bewertung der Erweiterung des Plangebietes (+20 m Tiefe) erfolgte auf Grundlage der bereits erhobenen Daten im April 2023.

Europäisch geschützte Arten

Folgende Maßnahmen sind gemäß dem Artenschutzbeitrag zum Vorhaben (Menz 02/2020) durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die ausformulierten und umfassenden Angaben zu den Maßnahmen und Begründungen sind dem Umweltbericht (Teil III, Kap. 4.2) und dem Artenschutzfachbeitrag (AFB) selbst zu entnehmen. Als naturschutzrechtliche Hinweise werden in die Planzeichnung gekürzt aufgenommen:

V CEF 1: Maßnahme artübergreifend

Naturschutzfachliche Baubegleitung

V CEF 2: Maßnahme für Zauneidechse

Abgrenzung der Baufelder durch einen Amphibien- bzw. Reptilienschutzzaun

V CEF 3: Maßnahme für Zauneidechse

Schutz der angrenzenden Flächen als Lebensraum von Anhang IV Arten

V CEF 4: Maßnahme für Fledermäuse

Die Rodungsarbeiten sind zwischen dem 01.10. und 28.02. auszuführen.

V CEF 5: Maßnahme für Fledermäuse

Prüfung der Baumhöhlen vor Baufeldfreimachung auf Besatz durch Fledermäuse und anschließend Maßnahmen zum Verhindern erneuten Einfliegens, Maßnahmenzeitraum möglichst 01. September bis 1. Oktober, im Ergebnis ggf. Maßnahmenanpassung

V CEF 6: Maßnahme für Fledermäuse

Erhalt des Waldrandes am Westrand des B-Plans als Jagdgebiet

V CEF 7: Maßnahme für Fledermäuse

Die Bauarbeiten sind im Zeitraum von Ende März bis Anfang Oktober nicht nach Einbruch der Dämmerung weiterzuführen.

V CEF 8: Maßnahme für Brutvögel

Große Fensterfronten sind zu vermeiden, bzw. deren Gefahrenpotential zu verringern

V CEF 9: Maßnahme für Brutvögel

Die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen usw.) darf nur vom 01.10. bis 28.02. außerhalb der Brutzeit der Brutvögel erfolgen

V CEF 10: Schutzmaßnahme für Brutvögel und Fledermäuse

Keine Baustelleneinrichtungen in der Nähe von genutzten Baumhöhlen

V CEF 11: Maßnahme für Brutvögel

Keine Inanspruchnahme von Grünflächen außerhalb des Baufeldes, Abgrenzung mittels Bauzaun

A CEF 1: Maßnahme für Fledermäuse

Fledermauskästen fachgerecht in räumlicher Nähe an geeigneter Stelle im Verhältnis 1:2 anbringen und dauerhaft unterhalten

A CEF 2: Maßnahme für Brutvögel

Nistkästen für Höhlenbrüter fachgerecht in räumlicher Nähe an geeigneter Stelle im Verhältnis 1:2 anbringen und dauerhaft unterhalten

National geschützte Arten

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen, um Gefährdungen von national geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern. Dies betrifft bei der vorliegenden Planung die Arten Hirschkäfer und Erdkröte. Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren in geeigneter Form als Hinweise bzw. textliche Festsetzungen in die Planzeichnung sowie in die Begründung, Teil III, Kap. 4.6, aufgenommen (verkürzte Wiedergabe).

M1 – Hirschkäfer: Die Eiche am Westrand des Plangebietes ist nach Möglichkeit zu erhalten. Bei Fällung der Eiche ist diese vorab durch einen Experten auf eine aktuelle Besiedelung zu untersuchen. Die Maßnahme dient zugleich dem Ausschluss eines möglichen Besatzes der potentiell vorkommenden europäisch geschützten xylobionten Käferarten Heldbock und Eremit.

M2 – Erdkröte: Die Baufläche ist im Jahr der geplanten Baumaßnahmen vor Baubeginn, spätestens ab Mitte Februar, vollständig mit einem mobilen Amphibienschutzzaun aus blickdichtem und nicht überkletterbarem Material abzugrenzen. Die Funktionstüchtigkeit des Schutzzaunes ist während der gesamten Bauzeit aufrecht zu halten.

M3 – Erdkröte: Zur barrierefreien Querung des Sandwegs sind außerhalb des abge-
zäunten Baufeldes Leiteinrichtungen und Durchlässe für Amphibien zu errichten. Die
Maßnahme ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung mit der unteren Naturschutz-
behörde abzustimmen.

4.5. Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über den öffent-
lich gewidmeten Sandweg mit unmittelbarer Ableitung des betriebsbedingten
Schwerverkehrs auf die L100, welche ca. 280 m östlich verläuft. Die Abwicklung des
Zufahrtsverkehrs über den vorhandenen Sandweg wirkt sich positiv und entlastend auf
die Nebenerschließung des bestehenden Gewerbegebietes aus.

Der westliche Abschnitt des Sandweges ist als Sackgasse ausgebildet, weil eine Ver-
kehrsverbindung über die Bahntrasse hinaus nicht besteht. Gegenwärtig befindet sich
deshalb am Ende des Sandweges eine unausgebaute Wendeschleife, die sich bis in
das Plangebiet (Waldgebiet) hinein erstreckt. Die Wendeanlage wird daher in einer
angemessenen Größe für den Schwerlastverkehr planungsrechtlich gesichert und als
öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die von der Wendeanlage beanspruchten Flä-
chen im Eigentum des Vorhabenträgers werden nach Abschluss des Planverfahrens
an die Gemeinde übertragen.

Der weitere Angrenzungsbereich der öffentlichen Verkehrsfläche an das Plangebiet
wird mit den Ordnungspunkten A und B im Bebauungsplan festgesetzt. Zwischen den
Punkten A und B sowie zwischen Wendehammer und Gewerbegebiet wird eine Stra-
ßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die öffentliche Erschließung des Plangebietes ist da-
mit sichergestellt.

Ergänzend wird in den Geltungsbereich das östlich angrenzende Wegefurstück 492
aufgenommen. Das ca. 4,0 m breite Teilstück wird als private Verkehrsfläche festge-
setzt und soll der Erschließung der hinter dem Bebauungsplan liegenden Waldflächen
dienen.

5. Flächenbilanz

Das ca. 2,36 ha große Plangebiet setzt sich aus der als Gewerbegebiet nach § 8
BauNVO, dem als private Verkehrsfläche festgesetzten Forstweg und der als öffentli-
che Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Wendeanlage zusam-
men.

Geltungsbereich	2,36 ha	100,0 %
Gewerbegebiet	2,28 ha	97 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,05 ha	2 %
Private Verkehrsfläche	0,04 ha	1 %

Tabelle 2: Flächenbilanz Bebauungsplan

6. Waldumwandlung

Rechtliche Grundlage

Gemäß § 8 des Landeswaldgesetzes Brandenburg (LWaldG) darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Eine solche Waldumwandlungsgenehmigung wird für den im vorliegenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet in Anspruch genommenen Wald erforderlich. Es wird angestrebt, den Bebauungsplan durch ein integriertes Waldumwandlungsverfahren „waldrechtlich zu qualifizieren“. Gemäß § 8 Abs. 2 LWaldG steht der Waldumwandlungsgenehmigung gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist und die hierfür erforderliche naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt sind.

Betroffenheit von Waldflächen im Plangebiet

Nach Auskunft der unteren Forstbehörde ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig mit Wald im Sinne des § 2 LWaldG bestockt. Betroffen sind die Flurstücke 507/1, 696 (hist. 506), 697 (tlw.) und das Wegeflurstück 492 (tlw.) der Flur 5, Gemarkung Basdorf. Es handelt sich um Landeswaldflächen mit mittelaltem Kiefernbestand. Auf der Fläche liegen die Waldfunktionen „Erholungswald“ der Stufe 2, „Lokaler Immissionsschutzwald“ sowie teilweise „Wald mit hoher ökologischer Bedeutung“. Die Waldfunktion „Lokaler Klimaschutzwald“ wurde bei der Überprüfung durch die Forstbehörde nicht bestätigt.

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich ein Gewerbegebiet auf 2,28 ha sowie randlich anliegende Verkehrsflächen zur Erschließung des Baugebietes und des südlich angrenzenden Waldbestandes fest. Damit wird die gesamte im Geltungsbereich eingeschlossene Waldfläche von insgesamt rund 2,4 ha in andere Nutzungsarten umzuwandeln.

Forstrechtlicher Ausgleichsbedarf

Die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung sind nach § 8 Abs. 3 LWaldG auszugleichen. Hierfür wird in der Regel eine Erstaufforstung erforderlich. Weitere Maßnahmen können bei Betroffenheit besonderer Waldfunktionen notwendig werden.

Die Forstbehörde hat in ihrem Schreiben vom 3. Januar 2023 für den hier betroffenen Wald ein Kompensationserfordernis durch Erstaufforstung im Flächenverhältnis von 1:1 ermittelt. Der aufgrund besonderer Waldfunktionen darüber hinaus bestehende Kompensationsbedarf soll durch weitere Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen in bestehenden Forstflächen erbracht werden. Als Grundkompensation wurden 23.687 m² Erstaufforstung und für die weiteren waldverbessernden Maßnahmen 42.298 m² ermittelt.

Die Maßnahmen müssen so umgesetzt werden, dass die Entwicklung einer standortgerechten, naturnahen Waldgesellschaft einschließlich eines Waldrandes gewährleistet ist. Die Baumartenwahl unterliegt den Einschränkungen des Erlasses zur Verwendung gebietseigener Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur. Die Maßnahmen sollen möglichst im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort erfolgen, mindestens im selben Naturraum „Barnim-Lebus“.

Erstaufforstung in der Gemeinde Gusow-Platkow

Für die Erstaufforstung wurden mehrere Forstdienstleister bzw. Flächenanbieter angefragt. Die verfügbare Maßnahme mit dem bestmöglichen räumlichen Bezug befindet sich zwar recht weit vom Eingriffsort entfernt, aber nach den Abgrenzungen des Landschaftsprogramms zumindest randlich im Naturraum „Barnim-Lebus“. Es handelt sich um eine bisher ackerbaulich genutzte Fläche südwestlich von Gusow-Platkow auf dem Flurstück 310 der Flur 7, Gemarkung Gusow. Die Fläche befindet sich im Anschluss an Waldbestände der Gusower Niederheide, unmittelbar nördlich der Bahnstrecke.

Durch die Aufforstungsmaßnahme soll ein naturnaher Laub-Nadel-Mischwald aus heimischen Baumarten in Verbindung mit einem Waldmantel entwickelt werden. Der Nadelholzanteil wird maximal 30 % betragen. Als Laubhölzer sind Sandbirke, Flatterulme, Spitzahorn, Traubeneiche und Winterlinde vorgesehen. Die Flächenvorbereitung erfolgt durch Tiefpflügen, Rückverdichten und Glätten sowie Einsaat einer Schutzpflanzendecke. An der nördlichen sowie südlichen Seite ist zu den angrenzenden Wegen die Anlage von Waldrändern geplant. Dafür werden ca. 30 % Bäume II. Ordnung und 70 % Sträucher heimischer und standortgerechte Arten gemäß dem Erlass zur Verwendung gebietseigener Gehölze gepflanzt. Teil der Maßnahme ist außerdem die Errichtung eines Wildschutzzauns sowie die waldbauliche Kulturpflege einschließlich der Nachbesserung nach Pflanzausfällen. Die gesamte Maßnahmenfläche beträgt rund 5 ha, wovon die hier erforderlichen 23.687 m² für den vorliegenden Bebauungsplan vertraglich gesichert werden. Die Maßnahme ermöglicht somit die einfache Kompensation durch Erstaufforstung im Verhältnis 1:1.



Abbildung 7: Pflanzplan für die Erstaufforstung (Gemeinschaft für Ersatzmaßnahmen e.G.)

Waldverbessernde Maßnahme in Neuhardenberg

Für den vollständigen forstrechtlichen Ausgleich der umzuwandelnden Waldfläche wird aufgrund ihrer besonderen Funktionen als Erholungswald und Immissionsschutzwald sowie ihrer teilweise hohen ökologischen Bedeutung zusätzlich zur Erstaufforstung eine waldverbessernde Maßnahme notwendig. Hierfür wird mit demselben Dienstleister (Gemeinschaft für Ersatzmaßnahmen e.G.) eine Fläche in der Gemeinde Neuhardenberg auf den Flurstücken 9 und 10 der Flur 7, Gemarkung Neuhardenberg vertraglich gesichert.

Es handelt sich um einen naturfernen Kiefernreinbestand im Wulkower Forst. Dieser soll in einen naturnahen Waldbestand mit Orientierung an die potentiell-natürliche Vegetation (Waldreitgras-Winterlinden-Hainbuchenwald) umgebaut werden. Der Voranbau erfolgt mit Traubeneiche, Winterlinde, Hainbuche und Eberesche in Trupps (Pflanzenzahl ca. 2.100 Stück/ha). Als selbständig aufkommende Naturverjüngung werden Sandbirke und Waldkiefer mit eingeplant. Die Flächenvorbereitung erfolgt durch Anlage von Pflugstreifen im Abstand von ca. 2 m. Die Kultur wird durch einen Wildschutzaun vor Verbiss-Schäden gesichert und waldbaulich gepflegt, einschließlich der Nachbesserung von Fehlstellen bei Pflanzausfällen. Die Gesamtmaßnahme wird auf rund 13 ha durchgeführt, wovon die seitens der Forstbehörde für die zusätzlich zu leistenden waldverbessernden Maßnahmen ermittelten 42.298 m² anteilig für den vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wurden.

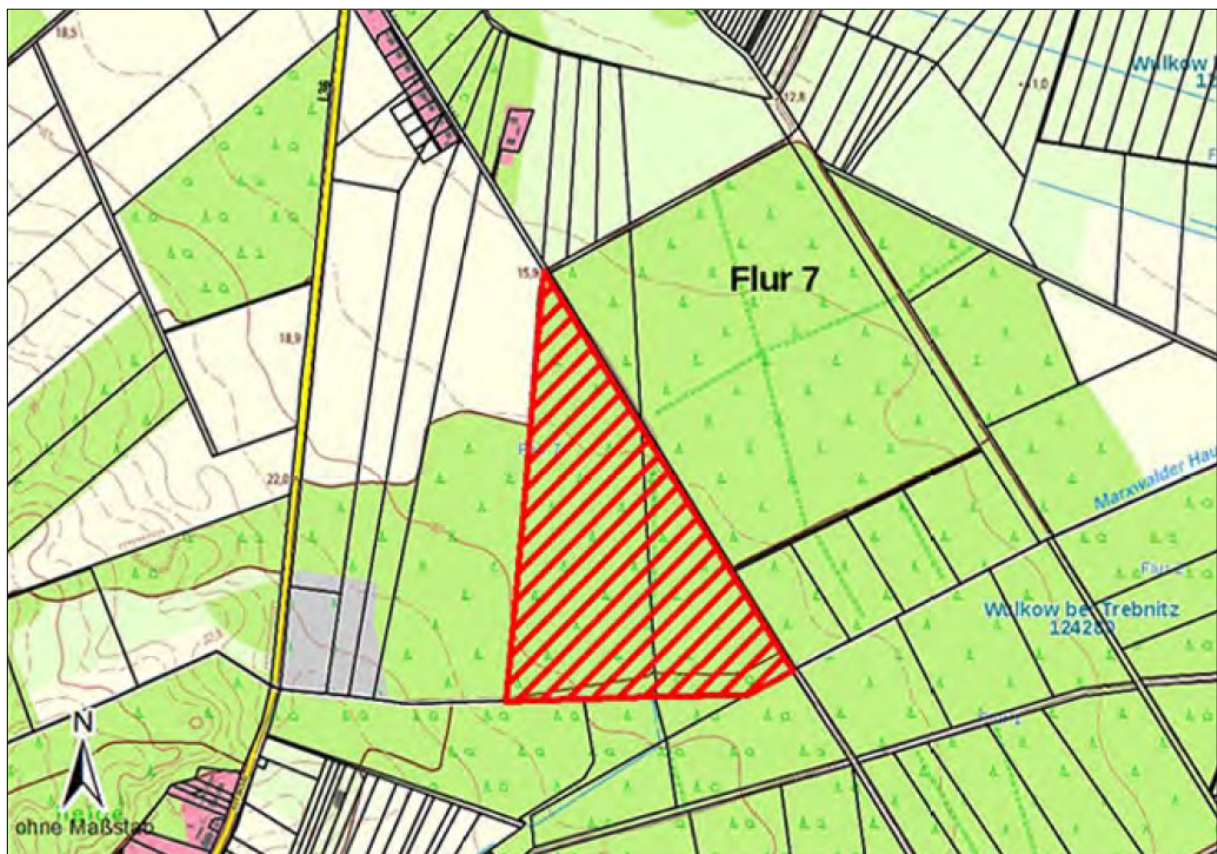


Abbildung 8: Lage der Waldumbau-Maßnahme (Gemeinschaft für Ersatzmaßnahmen e.G.)

Zeitraum und Sicherheitsleistung

Die beiden forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen müssen bis spätestens 3 Jahre nach Vollzug der Waldumwandlung in Kultur gebracht worden sein. Zur Absicherung des materiellen Aufwands ist bis zur Kultursicherung eine Sicherheitsleistung zu hinterlegen. Gemäß dem Schreiben des Landesbetriebs Forst Brandenburg vom 3. Januar 2023 beträgt diese Sicherheitsleistung für die beiden Maßnahmen der Erstaufforstung sowie des Waldumbaus insgesamt 310.181,41 Euro. Die Sicherheitsleistung wird beim Landesbetrieb Forst Brandenburg, Serviceeinheit Eberswalde durch eine unbefristete, selbstschuldnerische Bankbürgschaft oder durch Hinterlegung des Betrages auf einem Verwahrkonto des Landes Brandenburg erbracht. Die Sicherheitsleistung kann auf Antrag nach zwei Vegetationsperioden bis zur Höhe der zur Sicherung der Maßnahmen erforderlichen Restleistung reduziert werden. Voraussetzung für die vollständige Rückzahlung ist die forstbehördliche Endabnahme zum Zeitpunkt der gesicherten Kultur.

III. Umweltbericht

1. Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlage der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2. Kurzdarstellung Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

In ihrer Sitzung vom 16.05.2019 hat die Gemeindevertretung von Wandlitz die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet am Sandweg“ in Wandlitz, OT Basdorf, gemäß § 2 BauGB beschlossen. Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes war der Antrag eines privaten Vorhabenträgers, auf einem gegenwärtig bewaldeten Areal südlich des Gewerbegebietes am Sandweg einen Gewerbebetrieb zu erweitern.

Mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung am 18.06.2020 wurde der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans in zwei Teilbereiche getrennt, um die Planung zum aktuell im ersten Bauabschnitt vorgesehenen Hallenkomplex prioritär realisieren zu können. Dieser Bereich umfasste die damaligen Flurstücke 507/1 und 506 (teilweise) der Flur 5 mit einer Größe von ca. 2 ha und wurde als „Erweiterung Gewerbegebiet am Sandweg – Teilbereich 1“ bezeichnet. Die verbleibende Fläche des Geltungsbereiches wird unter der Bezeichnung als „Erweiterung Gewerbegebiet am Sandweg – Teilbereich 2“ zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt.

Zwischenzeitlich wurde die Standortplanung konkretisiert und mit der unteren Forstbehörde der Waldeingriff in Bezug auf ein notwendiges Waldumwandlungsverfahren angepasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde entsprechend von 80 m auf 100 m Tiefe erweitert und ein östlich verlaufender Waldweg einbezogen. Der im Entwurf vorliegende Geltungsbereich umfasst nun die Flurstücke 492 (teilweise), 507/1, 696 und 697 (teilweise).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dazu dienen, den Betriebsstandort des im Gewerbegebiet ansässigen Holzimporteurs und -großhändlers zu vergrößern, da die Flächenreserven auf dem bestehenden Betriebsgelände vollständig ausgeschöpft sind. Geplant ist, in einem ersten Bauabschnitt eine ca. 60 x 80 m große Halle zu errichten, um so dringend benötigte Lagerkapazitäten zu schaffen. Mittelfristig ist die Realisierung weiterer Bauabschnitte vorgesehen (3 Hallen mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 13.200 m²).

Das Plangebiet ist dem planungsrechtlichen Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzuordnen, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplans zur städtebaulichen Ordnung und

Entwicklung erforderlich ist. Planungsziel ist die Schaffung rechtsverbindlicher und planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung von Gewerbeflächen und zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung. Dementsprechend soll gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet und Verkehrsflächen festgesetzt werden.

1.3. Untersuchungsrahmen

Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bestimmen sich nach dem zu prüfenden B-Plan sowie den im folgenden Kapitel beschriebenen Zielen des Umweltschutzes. Es werden die bei Durchführung der Planung zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf die abiotischen Umweltfaktoren Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, auf das Landschaftsbild sowie Kultur- und besondere Sachgüter ermittelt. Dabei werden auch Umweltmerkmale außerhalb des Geltungsbereiches sowie kumulative Effekte mit anderen Planungen berücksichtigt soweit dies für mögliche Auswirkungen relevant ist.

Ausgangspunkt für die Umweltprüfung ist eine Beschreibung des Ist-Zustandes sowie die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung als Basis-Szenario. Nach Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung folgt die Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen für deren Vermeidung, Minderung und Ausgleich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden behandelt soweit sie dem Geltungsbereich und den Zielen des Bebauungsplans entsprechen.

1.4. Umweltschutzziele aus einschlägigen Gesetzen und Fachplänen

1.4.1. Umweltschutzziele aus Gesetzen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Zu den umweltbezogenen Zielen des Baugesetzbuches gehört, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Es sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden, genannt werden insbesondere Brachflächen, Baulücken u.a. Das Baugesetzbuch zielt auch auf die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auf Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere in der Stadtentwicklung sowie auf die Erhaltung und die Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes ab.

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

Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Im Einzelnen sollen u.a. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten erhalten,

Wanderungen und Wiederbesiedelungen ermöglicht werden. Luft und Klima sollen geschützt und Böden erhalten werden. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sollen bewahrt und Flächen für die Erholung geschützt und zugänglich gemacht werden.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020.

Das Gesetz erweitert u.a. landesspezifisch das Spektrum der gesetzlich geschützten Biotope.

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I [Nr. 9], S. 215).

Nach diesem Gesetz sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.

1.4.2. Umweltschutzziele aus Fachplanungen

Im **Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2001)**, Karte 2 - Entwicklungsziele wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgendes Entwicklungsziel dargestellt:

- Entwicklung der vom Braunkohleabbau geprägten Gebiete
- Erhalt und Entwicklung standortgerechter, möglichst naturnaher Wälder

Das Plangebiet gehört nicht zu den im Landschaftsprogramm ausgewiesenen Kernflächen des Naturschutzes.

Für die naturräumliche Region Barnim-Lebus wird als Ziel u.a. formuliert, zur Sicherung der Grundwasserneubildung die großräumige Versiegelung von Flächen zu vermeiden sowie das anfallende Niederschlagswasser zu versickern bzw. so abzuleiten, dass ein größtmöglicher Rückhalt und eine den natürlichen Bedingungen entsprechende Verzögerung des Gebietsabflusses erfolgt.

Die Planungskarte des **Landschaftsplans der Gemeinde Wandlitz** (Entwurf 2017) enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussage. Lediglich für den zweiten, östlichen Teilbereich enthält er die Maßnahme, Alleen und Baumreihen entlang der Straße zu pflegen und zu entwickeln. Nordöstlich des Sandwegs (außerhalb des Plangebiets) findet sich die Maßnahmen-Signatur „E2 - Untersuchung und Sanierung von Altlasten in Gebieten mit hoher Grundwassergefährdung“.

1.5. Beschreibung der Wirkfaktoren

Um die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu identifizieren, werden zunächst die Wirkfaktoren der Planung aufgezeigt. Dies sind Charakteristika der Planung, die im Zusammentreffen mit den Empfindlichkeiten der Umwelt Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter hervorrufen können. Unterschieden wird nach bau-, anlage- und nutzungsbedingten Wirkfaktoren. Baubedingte Wirkungen

sind i.d.R. temporär, während anlage- und nutzungsbedingte Wirkungen zumeist dauerhaft wirken. An den Wirkfaktoren können auch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie das Monitoring ansetzen.

Baubedingte Wirkungen

- Baufeldfreimachung und Beseitigung von Vegetation
- Teilbefestigung von Böden (Zufahrtswege, Baustraßen, Lagerflächen etc.)
- Bodenverdichtung (durch Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge)
- Bodenumlagerung und -durchmischung
- Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen (Baustellenverkehr und Bauarbeiten)

Anlagebedingte Wirkungen

- Bodenversiegelung durch Errichtung von baulichen Anlagen, Stellplätzen und Zufahrten
- Inanspruchnahme von (potenziellen) Lebensräumen von Pflanzen und Tieren,
- Veränderte Niederschlagsentwässerung und -versickerung,
- Veränderung des Ortsbildes (Erweiterung Gewerbegebiet)
- Ggf. Umzäunung

Nutzungsbedingte Wirkungen

- Entstehung von zusätzlichem Verkehr
- Erhöhte stoffliche Emissionen und Geräusche

2. Beschreibung Umweltzustand und Bewertung Umweltauswirkungen

Mit der vorgesehenen Planung und den entsprechenden Festsetzungen entstehen verschiedenartige Auswirkungen auf die Schutzgüter. Diese werden nachfolgend beschrieben und bewertet.

2.1. Naturräumliche Situation / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit Westbarnim (790). Die Oberflächengestalt ist geprägt durch die Vorgänge während und nach der Weichseleiszeit. Das flachwellige Grundmoränengebiet liegt in Höhen zwischen 40 m und 90 m ü NHN. Es wurde von Schmelzwasserrinnen durchzogen, die heute als Seen sichtbar werden (Wandlitzsee u.a.). Als potentiell natürliche Vegetation wird für den Geltungsbereich armer Buchenwald und Buchen-Traubeneichenwald angegeben.

Nationale Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“

Der Geltungsbereich des B-Planes mit einer Größe von 23.650 m² liegt innerhalb der Grenzen des 16.797 ha großen Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“. Die durch die Planung in Anspruch genommene Schutzgebietsfläche (entspricht der Größe des

B-Plan-Geltungsbereiches) umfasst ca. 0,0014 % der Gesamtfläche des LSG „Westbarnim“.

In der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ vom 10. Juli 1998 (GVBl. II/98, [Nr. 20], S. 482) zuletzt geändert durch Artikel 19 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 05]) werden folgende Schutzzwecke formuliert:

- Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Bewahrung der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes
- Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraums Berlin
- Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf eine nachhaltige und naturverträgliche Landnutzung

In § 4 Abs. 2 der Schutzgebietsverordnung werden unter sonstigen Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen und damit der Genehmigung bedürfen, u.a. benannt:

- bauliche Anlagen, die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung oder Anzeige bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu verändern.

Für die Errichtung baulicher Anlagen im Landschaftsschutzgebiet ist eine Genehmigung erforderlich. An die Stelle der Genehmigung kann in bestimmten Fällen auch eine Zustimmung zu den Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans durch das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium treten (§ 4 Abs. 4 der LSG-Verordnung). Zur Zuständigkeitsklärung wurde durch die Gemeinde Wandlitz mit Schreiben vom 21.04.2020 eine Anfrage an das Amt für Landwirtschaft, Natur- und Denkmalschutz SG Naturschutz/Denkmalschutz des Landkreises Barnim gestellt. Gemäß einer Voreinschätzung der UNB (Schreiben vom 18.11.2020) liegt die Zuständigkeit für die Prüfung, inwiefern das Vorhaben dem Schutzzweck des LSG widerspricht oder die Genehmigungs- bzw. Befreiungsvoraussetzungen vorliegen, aufgrund der Flächengröße (kleiner 5 ha) und des Einzelvorhabens bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim.

In einem separaten Dokument nach den Anforderungen des Erlasses zur Zuständigkeit für Bauleitplanverfahren in Landschaftsschutzgebieten des MLUL vom 22.09.2017 wurde gutachterlich geprüft, inwiefern die Genehmigungsvoraussetzungen für die Genehmigung durch die Naturschutzbehörde bzw. die Voraussetzungen für eine Zustimmung durch das Ministerium vorliegen. Im Ergebnis liegen nach derzeitiger Einschätzung sowohl die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 4 Abs. 2 der LSG-Verordnung Westbarnim (Genehmigungsvorbehalte) als auch für eine Zustimmung nach § 4 Abs. 4 der LSG-Verordnung Westbarnim (Zustimmungsverfahren) vor.

Bisher hat die Naturschutzbehörde zum Vorentwurf des Bebauungsplans mitgeteilt, dass eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme noch nicht möglich ist, da Aussagen zum Ausgleich oder zur Kompensation noch nicht vollständig sind. Dies betreffe auch die Prüfung der Anfrage, ob die Realisierung des projektierten Vorhabens im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG steht oder entsprechend LSG-Verordnung genehmigungsfähig ist (Stellungnahme des Landkreises Barnim vom 13.11.2020).

Konkrete Aussagen zu den Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen wurden im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs ergänzt (siehe Teil II, Kap. 4 ff.).

Sobald die untere Naturschutzbehörde mitteilt, dass ihrerseits keine Einwände gegen das Vorhaben vorliegen und eine Vereinbarkeit der Planung mit dem Schutzzweck des LSG vorliegt, kann angenommen werden, dass einer späteren Genehmigung nach LSG-Verordnung durch die Untere Naturschutzbehörde nichts im Weg steht. Der Bebauungsplan kann dann rechtskräftig werden (siehe Teil III, Umweltbericht Kap. 3.3).

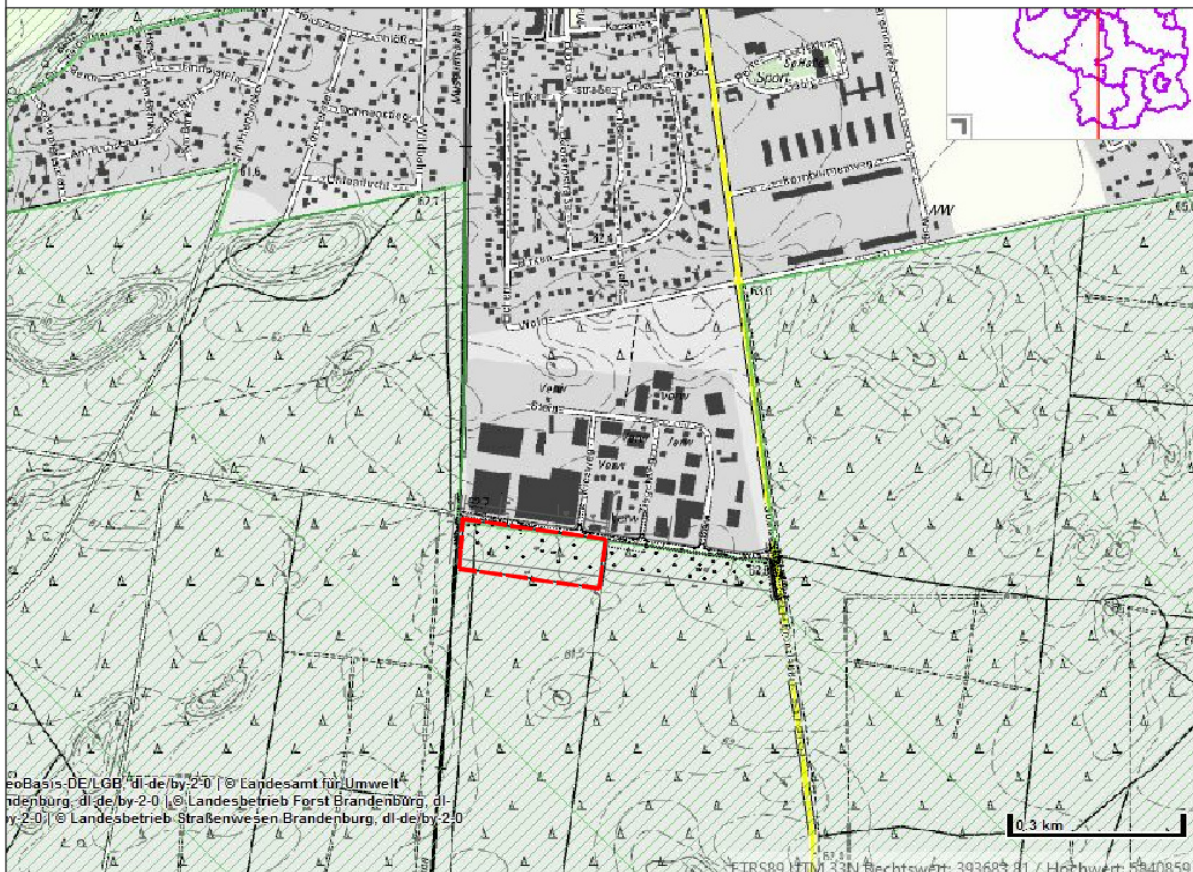


Abbildung 9: Kartographische Darstellung der Lage des Plangebietes im LSG (Kartengrundlage: LfU Brandenburg 2020, Kartenanwendung Naturschutzfachdaten, dl-de/by-2-0))

Naturpark Barnim

Das Plangebiet befindet sich überdies im 73.268 ha großen „Naturpark Barnim“. Gemäß § 27 BNatSchG sind Naturparke großräumige, einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete. Für den länderübergreifenden Naturpark liegt eine gemeinsame Bekanntmachung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie des Landes Berlin sowie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 24. September 1998 vor: „Zweck der Ausweisung des Naturparkes ist die Bewahrung des gemeinsamen Natur- und Kulturerbes der Länder Berlin und Brandenburg. Hier sollen beispielhaft umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Naturschutzanforderungen länderübergreifend praktiziert werden.“ Mit der Planung sind für den „Naturpark Barnim“ keine Wirkungen zu erwarten, die dessen Zielen und Zwecken entgegenwirken.

Europäische Schutzgebiete

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“ (DE 3346-304) rund 850 m westlich des Geltungsbereiches. Aufgrund der Entfernung des FFH-Gebietes ist die Planung nicht geeignet, deren Schutzzwecke und Erhaltungsziele zu beeinträchtigen.

2.2. Schutzgut Boden und Fläche

2.2.1. Bestandssituation

Das Plangebiet ist leicht nach Westen geneigt und weist Geländehöhen zwischen 61,9 m und 63,1 m NHN auf. Der Geltungsbereich ist nahezu frei von Versiegelungen und zum Großteil mit Kiefernforst bestockt.

Im Entwurf zum Landschaftsplan der Gemeinde Wandlitz (2017) wird für das Plangebiet schwach lehmiger Sand angegeben (Karte 1). Hinsichtlich der potentiellen Wassererosion wird eine sehr geringe Anfälligkeit angegeben (Karte 2). Das biotische Ertragspotential wird als gering angegeben (Karte 3).

Die Bodenübersichtskarte (BÜK 300) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) gibt für das Plangebiet podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden überwiegend aus Sand über Schmelzwassersand und gering verbreitet aus Kies führendem Sand über Schmelzwassersand an. Gering verbreitet sind Podsole und Braunerde-Podsole aus Sand über Schmelzwassersand; selten lessivierte Braunerden aus Sand über Lehmsand oder Lehm sowie vergleyte Braunerden aus Sand über periglaziär-fluviatilem oder Schmelzwassersand. Das landwirtschaftliche Ertragspotential wird mit Bodenzahlen von vorherrschend < 30 angegeben.

Zusammenfassend ist dem Schutzgut ein **mittlerer** Schutzwert zuzuweisen.

2.2.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf Boden und Fläche

Baubedingt kann es zu einer Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen und Baufahrzeuge sowie zu einer temporären Störung des Bodengefüges durch Abgrabungen und Überschüttungen kommen. Während der Bauphase sind die einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Bodens zu beachten. Erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens sind nicht zu erwarten.

Anlagebedingt wird es zu einer Neuversiegelung von Böden infolge der Planung kommen. Eine einzelflächenscharfe Bilanzierung ist zum derzeitigen Planungsstand nicht möglich und auch nicht sinnvoll, da der Bebauungsplan Entwicklungsspielräume für die geplante Betriebserweiterung einräumt. Stattdessen wird die Bodenversiegelung dargestellt, die aufgrund der zulässigen Bebauung derzeit anzunehmen ist.

Art der Bodennutzung	GRZ	überbaubare Fläche	Davon teilversiegelt	Anrechenbare Minderung (30 % der Teilversiegelung)	Nettoneuversiegelung
Gewerbegebiet (GE) 22.760 m ²	0,8	18.208 m ²	0 m ²	0 m ²	18.208 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche 483 m ²	Wendeschleife gemäß Konzept	325 m ²	0 m ²	0 m ²	325 m ²
Private Verkehrsfläche 400 m ²	Verbleibt un- festigt	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
23.643 m²		18.533 m²	0 m²	0 m²	18.533 m²

Tabelle 3: Flächenbilanz Nettoneuversiegelung

Die gemäß derzeitigem Planungsstand zulässige überbaubare Fläche, die aufgrund der anzunehmenden Vollversiegelung zugleich der Netto-Neuversiegelungsfläche entspricht, liegt bei **18.533 m²**. Die Versiegelung der öffentlichen Verkehrsfläche wird dabei auf Grundlage der konzipierten und in der Planzeichnung gekennzeichneten Wendeschleife berechnet. Der westlich als private Verkehrsfläche festgesetzte Waldweg, welcher der rückwärtigen Erschließung der Waldbewirtschaftungsflächen dienen soll, bleibt hingegen unversiegelt.

Die Versiegelung führt zu einem vollständigen Verlust nahezu aller Bodenfunktionen (Ertragsfunktion, Grundwasserneubildung, Filterung von Schadstoffen, Lebensraumfunktion, Archivfunktion etc.) und stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Bei einer Teilversiegelung blieben einige Funktionen zumindest teilweise erhalten (z.B. Grundwasserneubildung). Im vorliegenden Fall wird jedoch nicht von einer Teilversiegelung ausgegangen, da bei den anzunehmenden gewerblichen Nutzungen eine Vollversiegelung wahrscheinlicher erscheint und auch dazu dient, Stoffeinträge in Boden und Grundwasser zu vermeiden.

Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Diese gegenüber der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 verschärfte Festlegung wurde vom Bundeskabinett im Januar 2017 in der "Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016" festgelegt.

Bodenversiegelungen sollen gemäß der Brandenburger Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) 2009 vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensiert werden. Alternativ ist auch die Umsetzung von Maßnahmen möglich, die zu einer erheblichen Verbesserung der Bodenfunktionen führen.

Zur Bestimmung des Umfanges wird die Kostentabelle des „Barnimer Modells“ genutzt. Die Methode basiert auf dem Herstellungskostenansatz. Hierbei werden die potentiellen Kosten für die naheliegendste Maßnahme zugrunde gelegt und in andere, realisierbare Maßnahmen umgerechnet, wiederum über deren potentielle Kosten. Die Kostentabelle wurde 2009 für den Landkreis Barnim auf Grundlage realer Kosten erarbeitet und im Januar 2020 aktualisiert. Die Euro-Angaben als Kostenäquivalente zur Umrechnung werden sowohl für die Eingriffe als auch für deren Ausgleich angewendet. Die tatsächlichen Kosten für die Herstellung der Maßnahmen können von den potentiellen Kosten abweichen. Die für eine Bodenversiegelung naheliegendste Maßnahme ist die Entsiegelung. Die sich daraus ergebenden potentiellen Kosten (Kostenäquivalent) sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Art des Eingriffs	Flächenanteil	naheliegende Kompensationsmaßnahme gemäß Barnimer Modell	Kostenäquivalent pro Fläche in €	Kompensationsbedarf in Kostenäquivalenten in €
Bodenversiegelung	18.533 m ²	Entsiegelung < 25 cm Stärke, ohne Bodenarbeiten, Ziffer 1.1.1.1	11 € / m ²	203.863 €
				203.863 €

Tabelle 4: Kompensationsbedarf Boden in Kostenäquivalenten

Für die versiegelungsbedingten Eingriffe ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von **18.533 m²** Entsiegelung oder **203.863 €** in Kostenäquivalenten. Die Kompensationsmaßnahmen werden in Teil III, Kap. 6.4.2 dargestellt.

2.3. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

2.3.1. Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Der Geltungsbereich ist frei von Oberflächengewässern. Südwestlich befinden sich rund 900 m entfernt die Ausläufer des Mühlenteiches.

Nach der Hydrogeologischen Karte Brandenburg (HYK 50) besteht im Plangebiet ein Grundwassergefälle in westliche Richtung. Das Plangebiet liegt etwa im Bereich der Isohypsen (Linien gleicher Grundwasserhöhe) 56,0 m bis 57,5 m. Aus den vorliegenden Daten lässt sich der Flurabstand des Grundwassers im Grundwasserleiterkomplex GWLK 2 von durchschnittlich 6 m ableiten.

Das Grundwasser liegt im weitgehend unbedeckten Grundwasserleiter GWL 1.2 (unter geringer Grundmoränenbedeckung) vor. Das Rückhaltevermögen wird als sehr gering eingestuft, die Verweildauer des Sickerwassers beträgt wenige Tage bis max. 1 Jahr. Die Abflussregulationsfunktion wird im Entwurf zum Landschaftsplan der Gemeinde Wandlitz (2017) als sehr hoch angegeben (Karte 5).

Zusammenfassend ist die Schutzgutwertigkeit als **mittel** zu bewerten.

2.3.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Um einen Eintrag von grundwassergefährdenden Schmier- und Betriebsstoffen während der Bauphase zu verhindern, ist eine Vorratshaltung an Ölbindemitteln auf der Baustelle geboten.

Durch die anlagebedingte Versiegelung von bisher unversiegelten Böden wird die Grundwasserneubildung verringert. Der hiermit verbundene Eingriff steht jedoch in direktem Zusammenhang mit dem Eingriff in den Boden und kann durch die für den Boden umzusetzenden Maßnahmen kompensiert werden.

Bei einem gewerblichen Holzhandel werden Stoffe eingesetzt, die wassergefährdend wirken können (Holzpflegeschutzmittel, Lösungsmittel, Lacke, Öle, Wachs etc.). Es ist dafür Sorge zu tragen, dass diese Stoffe nicht in Boden und Grundwasser gelangen. Eine Vollversiegelung der Betriebsflächen trägt hierzu bei.

Bei der Niederschlagsentwässerung sollte vorrangig eine breitflächige, oberirdische Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen (Das Bebauungskonzept, siehe Teil II, Kap. 3 sieht eine offene Muldenversickerung vor).

2.4. Schutzgut Biotope und Vegetation

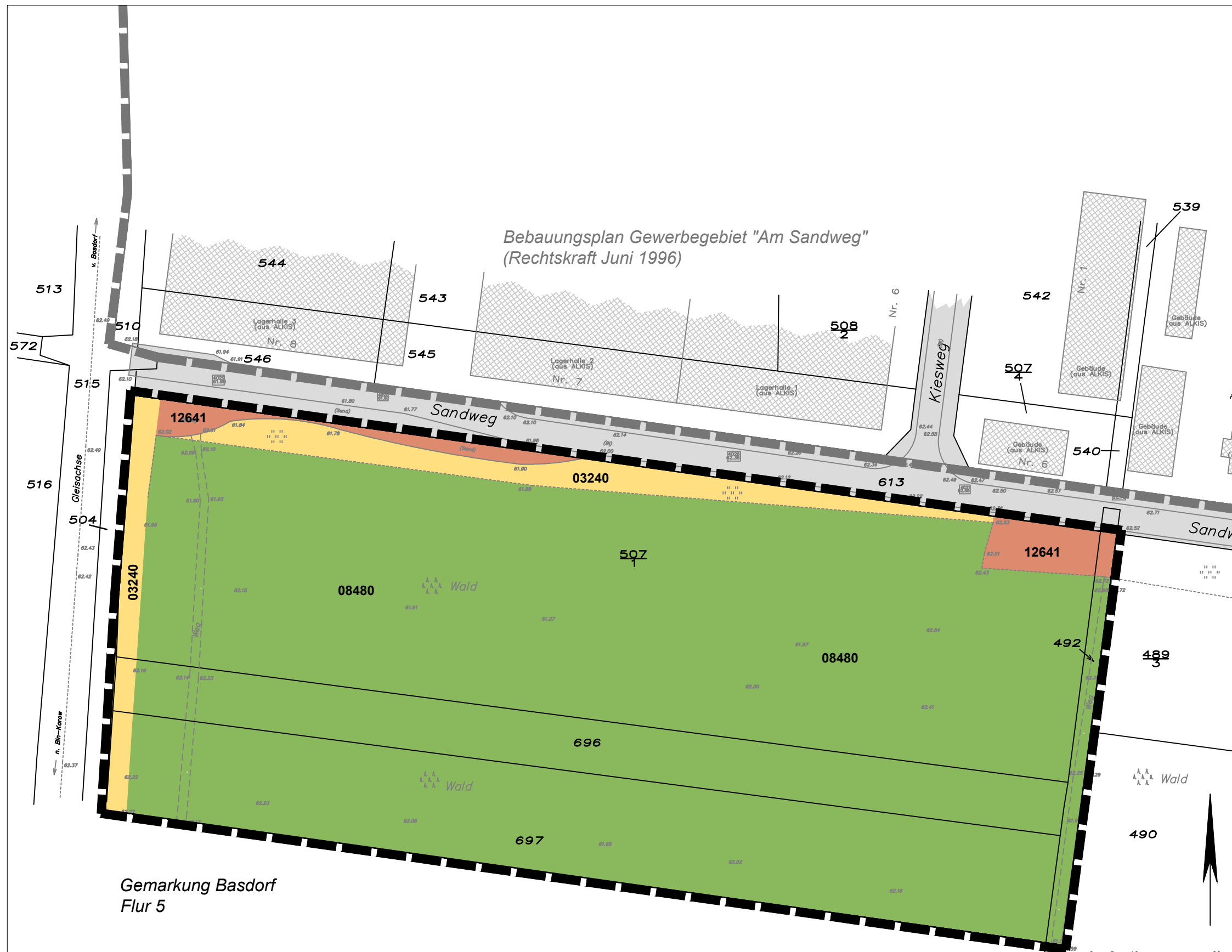
2.4.1. Biotoptypen

Im Herbst 2018 erfolgte eine Begehung des Plangebietes mit Biotoptypenkartierung (eigene Bestandserhebungen) auf Grundlage der Brandenburger Biotoptypenliste von 2011 sowie der Beschreibung der Biotoptypen von 2007. Folgende Biotoptypen kommen im Geltungsbereich vor:

Biotoptypen	Codierung	Fläche	Anteil
Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren	03240	1.435 m ²	6,1 %
Kiefernforst	08480	21.583 m ²	91,3 %
Parkplätze, nicht versiegelt	12641	625 m ²	2,6 %
Summe:		23.643 m²	100,0 %

Tabelle 5: Biotoptypen im Geltungsbereich

Abbildung 10: Biotopkarte (nachfolgende Seite)



Legende

Kartierung entsprechend Liste der Biototypen Brandenburgs
Stand: 09.03.2011

- 03240** Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren
- 08480** Kiefernforst
- 12641** Parkplätze, nicht versiegelt (wildes Parken)

Sonstige Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Katasterangaben

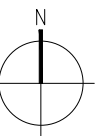
Gemarkung Basdorf
Flur 5

0 5 m 10 m 30 m

Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet am Sandweg"

Biotopkarte

Stand: Mai 2023
Maßstab 1 : 1.000



Gemeinde Wandlitz
OT Basdorf

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-berna.de



Das Plangebiet ist fast vollständig mit Wald bestanden. Es handelt sich dabei um Landeswaldflächen, die mit mittelalten, vitalen Kiefernbeständen voll bestockt sind. Teilweise ist der Boden von Heidelbeersträuchern bedeckt. Für diese Waldflächen sind die Waldfunktionen Erholungswald der Stufe 2, Lokaler Immissionsschutzwald sowie für Teilflächen Wald mit hoher ökologischer Bedeutung ausgewiesen. Die Waldfunktion „Lokaler Klimaschutzwald“ wurde bei der Überprüfung durch die Forstbehörde nicht bestätigt.

Die außerhalb des Biototyps Kiefernforst gelegenen Flächen im Plangebiet sind durch ruderale Staudenfluren und vegetationsfreie Flächen geprägt, welche am nördlichen Rand des Plangebietes entlang des Sandweges teilweise durch wildes Parken und als Wendeschleife für Last- und Kraftfahrzeuge genutzt werden. Weitere, kleinflächige Randbereiche finden sich am westlichen Rand des Plangebietes entlang der Bahntrasse.

Die o.g. Flächenangaben beziehen sich auf die kartierten Biototypen. Die Fläche des „Waldes“ gemäß § 2 Landeswaldgesetz kann vom Biototyp „Kiefernforst“ abweichen, auch Lichtungen, Waldwege etc. gehören nach der Definition des § 2 LWaldG zum Wald. Die Feststellung der Waldeigenschaft obliegt der zuständigen Forstbehörde.

2.4.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf Biotope und Wald

Infolge der Planung kommt es zu einem nahezu vollständigen Verlust des auf der Fläche festgestellten Biototyps Kiefernforst. Ein 10 m breiter Streifen in Richtung Bahnstrecke wird durch zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan erhalten (ca. 840 m²). Der Gehölzflächenverlust beträgt damit 20.743 m², also rund 2,1 ha. Hierbei handelt es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und damit um einen Eingriff in i.S. des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 BNatSchG.

Darüber hinaus gehen die derzeit im Gebiet vorhandenen zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Distelfluren voraussichtlich vollständig verloren (1.435 m²). Mit der baulichen Inanspruchnahme von bisheriger weitgehend vegetationsfreier Parkplatfläche ist kein biotopbezogener Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Der biotopbezogene Eingriff ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Durchgrünungsmaßnahmen im Plangebiet können einen Teilausgleich bewirken. Der größere Teil des Ausgleichs ist jedoch außerhalb des Plangebiets zu erbringen. Die Höhe des erforderlichen biotopbezogenen Ausgleichs wird im weiteren Verfahren berechnet und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Unabhängig vom naturschutzrechtlichen Eingriff ist die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart waldderechtlich zu bewerten und zu kompensieren. Die dafür notwendigen Informationen sind in Teil II, Kap. 1.3.5 „Inanspruchnahme von Wald“ sowie Kap. 6 „Waldumwandlung“ zusammengestellt.

2.5. Schutzgut Fauna und Lebensräume

2.5.1. Rechtliche Grundlagen

Im Jahr 2017 wurden die Regelungen zum Artenschutz im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geändert. Der seitdem geltende Gesetzestext stellt v.a. differenzierter und klarer dar, in welchen Fällen nicht von einer Verletzung der Verbote auszugehen ist, bspw. wenn eine Beeinträchtigung im Zusammenhang mit Schutzmaßnahmen geschieht. Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind von der Änderung unberührt, genauso das Spektrum der relevanten Arten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Einem Eintreten von Verbotstatbeständen ist von vornherein durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft sowie durch nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG. Danach sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten relevant. Bei anderen, "lediglich" nach nationalem Recht aufgrund der Bundesartenschutzverordnung oder nach Landesrecht besonders bzw. streng geschützten Arten greifen die Zugriffsverbote nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG).

Außerdem liegen Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nummer 1) dann nicht vor, wenn die Beeinträchtigung das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Verstöße gegen das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nummer 1) liegen nicht vor, wenn diese bei auf deren Schutz gerichteten Maßnahmen beeinträchtigt werden. Verstöße gegen das Verbot der Nummer 3 liegen auch dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

2.5.2. Untersuchungsumfang des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags

Aufgrund der bestehenden Lebensraumsituation wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim (UNB) abgestimmt, dass im Plangebiet eine Kartierung von Brutvögeln, Ameisen und Zauneidechsen durchgeführt wird. Mit der Artenerfassung sowie der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde das Ingenieurbüro für Grünplanung und tierökologische Gutachten - Dipl.-Ing. (FH) Heiko Menz beauftragt. Die Artenerfassung erfolgte im Zeitraum von März bis Juli 2019. Ergänzungen in Bezug auf die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (+20 m Tiefe) erfolgten per E-Mail vom 26.04.2023.

Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse beruhen auf dem Artenschutzbeitrag von Menz mit Stand vom 19.02.2020. Für Angaben zur Methodik, einer detaillierten Erläuterung der fachlichen Einschätzungen sowie für die zugrundeliegende Fachliteratur wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag selbst verwiesen.

Im Rahmen einer Relevanzprüfung wurden durch Menz zunächst die europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht weiter unterzogen werden müssen.

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde im Plangebiet eine faunistische Untersuchung und artenschutzfachliche Beurteilung der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und xylobionte Käfer durchgeführt. Zusätzlich wurde gemäß der Abstimmung mit der UNB eine Kartierung von besonders geschützten hügelbauenden Waldameisen vorgenommen. Die Artenerfassung erfolgte an insgesamt acht Begehungsterminen im Zeitraum März bis Juli 2019.

Die faunistischen Kartierungen erfolgten im gesamten Untersuchungsgebiet, welches den Teilbereich 1 (aufzustellender B-Plan) und den Teilbereich 2 (potenzielle Erweiterungsfläche in einem späteren Planungsschritt) umfasst. Die nachfolgende Bestandsdarstellung berücksichtigt – soweit möglich – innerhalb der Gesamtuntersuchung eine gesonderte Betrachtung des Teilbereichs 1.

2.5.3. Brutvögel

Bestandsdarstellung und Habitatbewertung

Im Untersuchungsgebiet konnten 26 Vogelarten als Brutvögel kartiert werden, davon kamen 19 Arten im Plangebiet (Teilbereich 1) vor. Für Zug- oder Rastvögel sind Kiefernforsten, wie sie im Plangebiet vorzufinden sind, nur von untergeordneter Bedeutung. Von den nachgewiesenen Brutvögeln werden die Arten Gartenrotschwanz, Pirol und Sperber in der Vorwarnliste Deutschlands und/oder Brandenburgs geführt. Streng geschützt nach BArtSchV/BNatSchG ist dabei lediglich der Sperber. Arten, die im Anhang I der VSchRL gelistet sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Der Hausrotschwanz gehört zur ökologischen Gilde der ungefährdeten Brutvögel der Siedlungen. Alle anderen Arten werden der Gilde der ungefährdeten Brutvögel der Vorwälder und älterer Baumbestände zugeordnet. Davon zählen 12 Arten zu den Höhlen- bzw. Nischenbrütern. In einer einzelnen Kiefer sind einige Spechthöhlen (vom Bunt-

specht) vorhanden sowie kleinere Höhlen und Nischen anderen Ursprungs (Meisenhöhlen, Fäulnissrisse usw.). Weitere stärkere Kiefern mit Baumhöhlen sind wenige Meter südlich des Geltungsbereichs vorhanden. Die Birken im Untersuchungsgebiet befinden sich alle mehr oder weniger im Verfallstadium und weisen dementsprechend Höhlungen und Risse auf. Dies ermöglicht den Höhlen- und Nischenbrütern eine relativ hohe Siedlungsdichte. Insgesamt wurde im Untersuchungsgebiet eine Brutvogelzönose kartiert, die typisch für die Kiefern-Waldgesellschaften in Brandenburg ist.

Art	Art wissenschaftlich	Artkürzel	Anzahl BP/Rev.	davon im B-Plan	RL D	RL BB	BArt SchV +BNat SchG	EU-VSch RL	Neststandort	Wirkungsbetroffenheit			
										Tötung von Individuen	Störung	Verlust v. Niststätten	
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	5	3			§		N, F	x	x	x	
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Bm	3	2			§		H	x	x	x	
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Bm	8	4			§		F	x	x	x	
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>	Bs	2	1			§		H	x	x	x	
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	Ei	1	1			§		F	x	x	x	
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	F	2	2			§		B	x	x	x	
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gr	1	1	V	V	§		H,N	x	x	x	
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Gim	1				§		F		x		
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	Gi	1			V	§		F		x		
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	1	1			§		F	x	x	x	
Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i>	Hm	1	1			§		H	x	x	x	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochrurus</i>	Hr	1				§		N				
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	Kl	2	2			§		H	x	x	x	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	5	3			§		H	x	x	x	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	3	1			§		F	x	x	x	
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	P	1		V	V	§		F		x		
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	3	1			§		F	x	x	x	
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	R	5	3			§		B, N	x	x	x	
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	Sd	1				§		F		x		
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	Sp	1			V	§§		F		x		
Sumpfmehse	<i>Parus palustris</i>	Sum	1	1			§		H	x	x	x	
Tannenmeise	<i>Parus ater</i>	Tm	4	2			§		H	x	x	x	
Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Wis	1	1			§		B	x	x	x	
Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	Wm	1	1			§		H	x	x	x	
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>	Wg	2				§		F		x		
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Z	2	1			§		F, N	x	x	x	

Tabelle 6: Übersicht Brutvögel im Plangebiet (Menz, 2020)



Abbildung 11: Revierrmittelpunkte Brutvögel im Plangebiet (Menz, 2020), DOP: © GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0, Daten verändert

Artenschutzfachliche Beurteilung

Im Zuge des geplanten Vorhabens wird der Großteil der Waldflächen im Geltungsbereich überbaut. Es wird dabei von Störungen (Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) und einem Verlust potenzieller Niststätten (Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) sowie damit einhergehend von Verletzung oder Tötung von Individuen (Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) ausgegangen. Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln werden in Teil III, Kap. 4.2, dargestellt und im weiteren Verfahren als Hinweise bzw. textliche Festsetzungen in die Planzeichnung sowie in Teil II, Kap. 4.4, aufgenommen.

Die Flächenerweiterung des Geltungsbereiches in der vorliegenden Entwurfsfassung führt nach Aussage des Gutachters (E-Mail vom 26.04.2023) zur randlichen Betroffenheit je eines weiteren Reviers von Buchfink und Buntsprecht. Dies erfordert zusätzliche Nisthilfen, welche in Teil III, Kap. 4.2 berücksichtigt werden.

2.5.4. Fledermäuse

Bestandsdarstellung und Habitatbewertung

Bei den Untersuchungen wurden 13 der 18 in Brandenburg einheimischen Fledermausarten detektiert. Die räumliche Verteilung der aufgenommenen Sequenzen zeigt einen deutlichen Schwerpunkt am westlichen Waldrand. Dort wurden überwiegend Sequenzen von Individuen der Arten Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und

Zwergfledermaus aufgenommen. Insbesondere die ersten zwei genannten Arten wurden dabei über den Bahngleisen in 10 m bis 20 m Höhe jagend beobachtet.

Die Verteilung der aufgenommenen Sequenzen lässt insgesamt keine dezidierte Häufung im Bereich der Baumhöhlen erkennen. Es wurden auch keine direkt fliegenden Fledermäuse an den potenziellen Quartieren gesichtet. Dennoch kann eine Nutzung der Baumhöhlen nicht ausgeschlossen werden. Die nachfolgende Tabelle sowie Abbildungen geben Auskunft über die Anzahl und Verteilung der im Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Vorkommen im UR (Anzahl Sequenzen)	EHZ KBR Brandenburg
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	3	V	12	FV
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	3	62	FV
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	2	2	11	FV
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	3	V	30	U1
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	V	1	41	U1
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	V	1	5	U1
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	D	2	18	U1
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	2	1	2	U1
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	D	-	2	U1
Rauhhauf-Fledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	*	3	6	U1
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	*	4	6	U1
Zweifarb-Fledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	D	1	6	U1
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	4	147	FV

Tabelle 7: Übersicht Fledermausarten im Plangebiet (Menz, 2020)



Abbildung 12: Kartierung Fledermäuse am 18.05.2019 (Menz, 2020), DOP: © GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0, Daten verändert

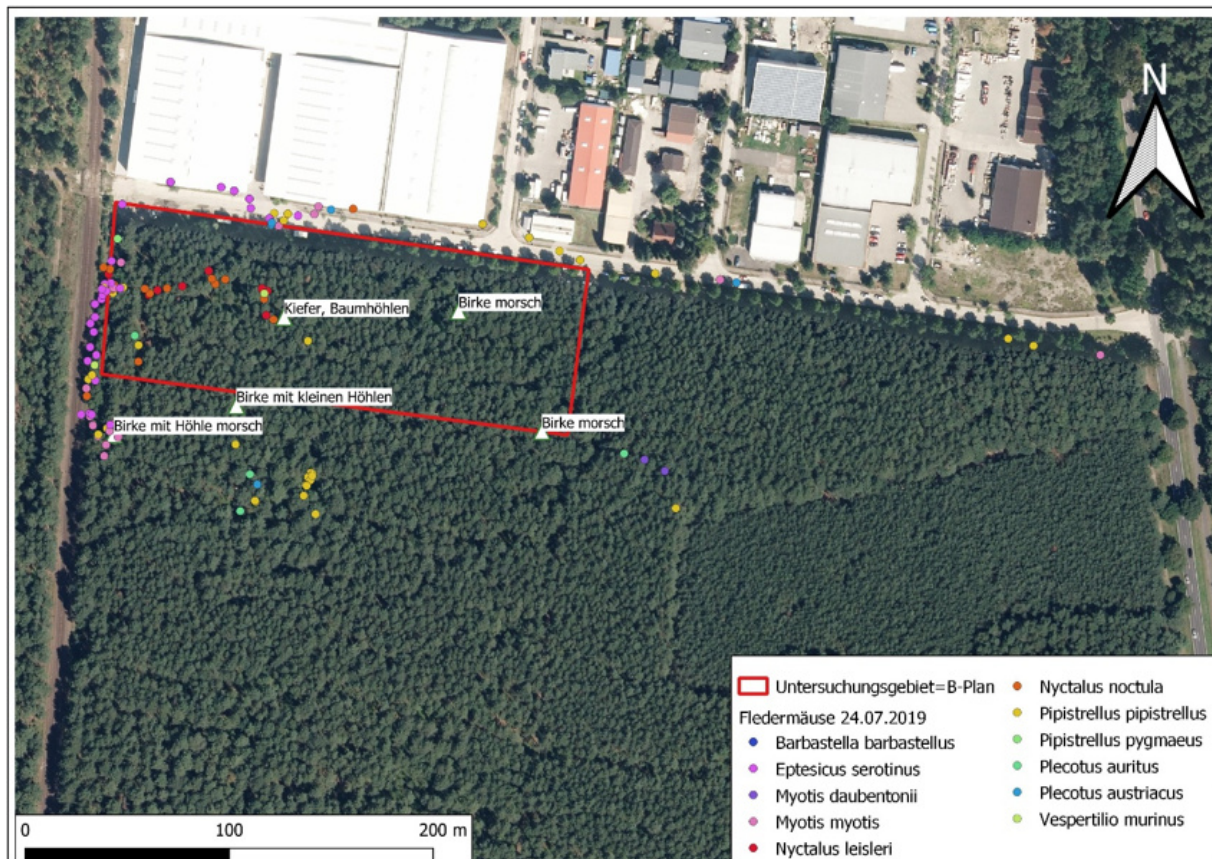


Abbildung 13: Kartierung Fledermäuse am 24.07.2019 (Menz, 2020), DOP: © GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0, Daten verändert

Artenschutzfachliche Beurteilung

Im Zuge des geplanten Vorhabens wird der Großteil der Waldflächen im Geltungsbereich überbaut. Es wird daher von Störungen (Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) und von einem Verlust potenzieller Fortpflanzungsstätten (Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) sowie damit einhergehend von Verletzung oder Tötung von Individuen (Zugriffsverbote nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) ausgegangen. Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen werden in Teil III, Kap. 4.2, dargestellt und im weiteren Verfahren als Hinweise bzw. textliche Festsetzungen in die Planzeichnung sowie in Teil II, Kap. 4.4, aufgenommen.

2.5.5. Reptilien

Bestandsdarstellung und Habitatbewertung

Im Zuge von 5 Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse gelangen insgesamt 3 Sichtungen der Art im westlichen Grenzbereich des B-Plans entlang der Bahntrasse.

Eine konkrete Populationsgröße lässt sich bei der Zauneidechse nicht genau ermitteln, da bei den Erfassungen nur ein Bruchteil der vorhandenen Tiere registriert werden kann. Im Untersuchungsgebiet wurde am 26.04.2019 die höchste Individuenzahl (2) je Begehung festgestellt. Nimmt man die optimale Reviergröße als Berechnungsgrund-

lage, so ist im vorhandenen Zauneidechsenlebensraum (ca. 800 m²) mit ca. 7 Männchen und 7 Weibchen sowie einigen Jungtieren zu rechnen. Demnach sind ca. 20 Exemplare zu erwarten.

Der Zustand der Population im Untersuchungsgebiet wird auf Grund der Kartierungsergebnisse mit gut bewertet. Das Zauneidechsenvorkommen im Untersuchungsgebiet beschränkt sich auf die bahndammbegleitenden Freiflächen auf dem Flurstück 504 sowie den westlich angrenzenden Bahndamm (Flurstück 515, außerhalb des Geltungsbereiches). Der Zauneidechsenlebensraum weist in weiten Teilen eine gute Habitatqualität auf. Es scheint eine stabile Zauneidechsenpopulationen vorhanden zu sein. Auf den angrenzenden Freiflächen auf der gegenüberliegenden Seite des Bahndamms und generell entlang des Bahndamms in nördlicher sowie südlicher Richtung werden weitere Zauneidechsenvorkommen vermutet, die im Austausch mit der Zauneidechsenpopulation im Plangebiet stehen. Die Zauneidechsenpopulation im Plangebiet ist somit Teil einer größeren Metapopulation entlang des Bahndamms.

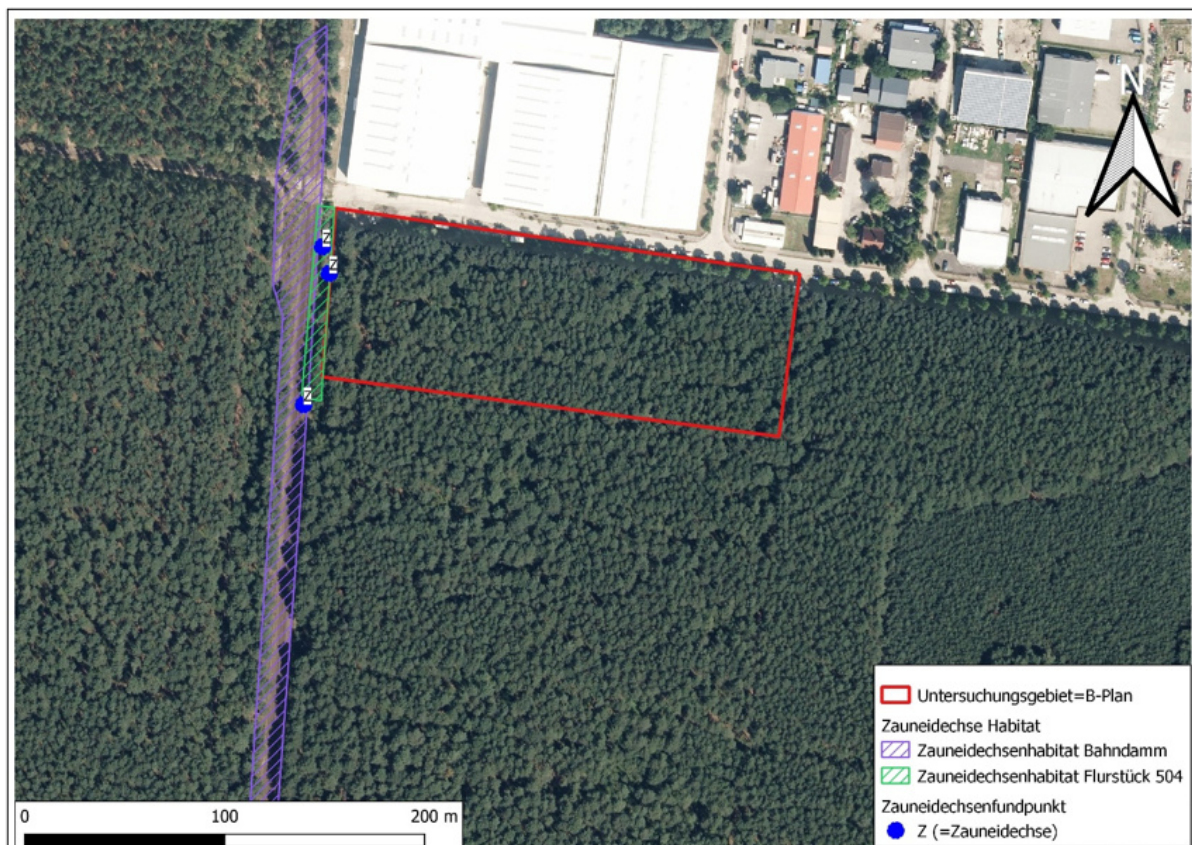


Abbildung 14: Zauneidechsenfundpunkte im Untersuchungsgebiet (Menz, 2020), DOP: © GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0, Daten verändert

Artenschutzfachliche Beurteilung

Der gesamte potenziell geeignete Zauneidechsenlebensraum am westlichen Rand des Plangebietes umfasst ca. 800 m². Dieses Areal ist jedoch nur ein sehr kleiner Teil eines größeren Zauneidechsenhabitats entlang des Bahndamms. Aus diesem Grund und da die Zauneidechsenhabitats nicht direkt im B-Plan liegen, ist keine Herleitung des Erhaltungszustands der lokalen (Sub-)Population der Zauneidechse im Untersuchungsgebiet nach dem Bewertungsschema aus den "Empfehlungen für die Erfassung und Bewertung von Arten als Basis für das Monitoring nach Artikel 11 und 17 der

FFH-Richtlinie in Deutschland" erforderlich. Gleichwohl werden zum Schutz von Zauneidechsen Maßnahmen in Teil III, Kap. 4.2, dargestellt und im weiteren Verfahren als Hinweise bzw. textliche Festsetzungen in die Planzeichnung sowie in Teil II, Kap. 4.4, aufgenommen.

2.5.6. Xylobionte Käfer

Bestandsdarstellung und Habitatbewertung

Die xylobionten Käferarten Heldbock und Eremit konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Die bekannte Verbreitung beider Arten in Berlin und Brandenburg schließt ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet nicht aus. Bei den stärkeren Bäumen handelt es sich zumeist um Kiefern, welche nicht als Habitatbäume von den relevanten Arten genutzt werden. Einzelne Eichen entwickeln sich derzeit hin zu einem Stadium, in dem sie als Habitatbaum in Frage kommen. Diese befinden sich entlang des Waldrandes am „Sandweg“ sowie ein Einzelbaum im Westen des Plangebietes am Waldrand.

Artenschutzfachliche Beurteilung

Eine unmittelbare Betroffenheit von xylobionten Käfern konnte im Rahmen der Artenerfassung nicht festgestellt werden. Vor Umsetzung der geplanten Bauvorhaben sind die Potentialbereiche noch einmal auf das Vorkommen von xylobionten Käfern zu prüfen. Die Maßnahme wird in Teil III, Kap. 4.2, dargestellt und im weiteren Verfahren als Hinweis in die Planzeichnung sowie in Teil II, Kap. 4.4, aufgenommen.

2.5.7. Waldameisen und sonstige national geschützte Arten

Bestandsdarstellung und Habitatbewertung

Im Untersuchungsgebiet wurden zwei Nester von hügelbauenden Waldameisen gefunden (Kahlrückige Waldameise), welche nach BArtSchV zu den besonders geschützten Arten gehören. Der Standort der Nester befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches im Teilbereich 2, der potenziellen Erweiterungsfläche in einem späteren Planungsschritt.

Daneben wurde am 24.07.2019 ein Weibchen des Hirschkäfers (besonders geschützt nach BArtSchV bzw. BNatSchG) im Bereich des westlichen Waldrandes gesichtet. Am 24.07.2019 wurden ebenfalls fünf große Erdkröten auf der Straße „Sandweg“ beobachtet. Die Erdkröten versuchten offensichtlich den Bordstein an der Straße zum Wald (B-Plan) zu überwinden. Möglicherweise ist das Waldgebiet ein potenzieller Landlebensraum für diese nach BArtSchV bzw. BNatSchG besonders geschützte Art. Die Lage der jeweiligen Ameisennester und die Fundpunkte des Hirschkäfers sowie der Erdkröten sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

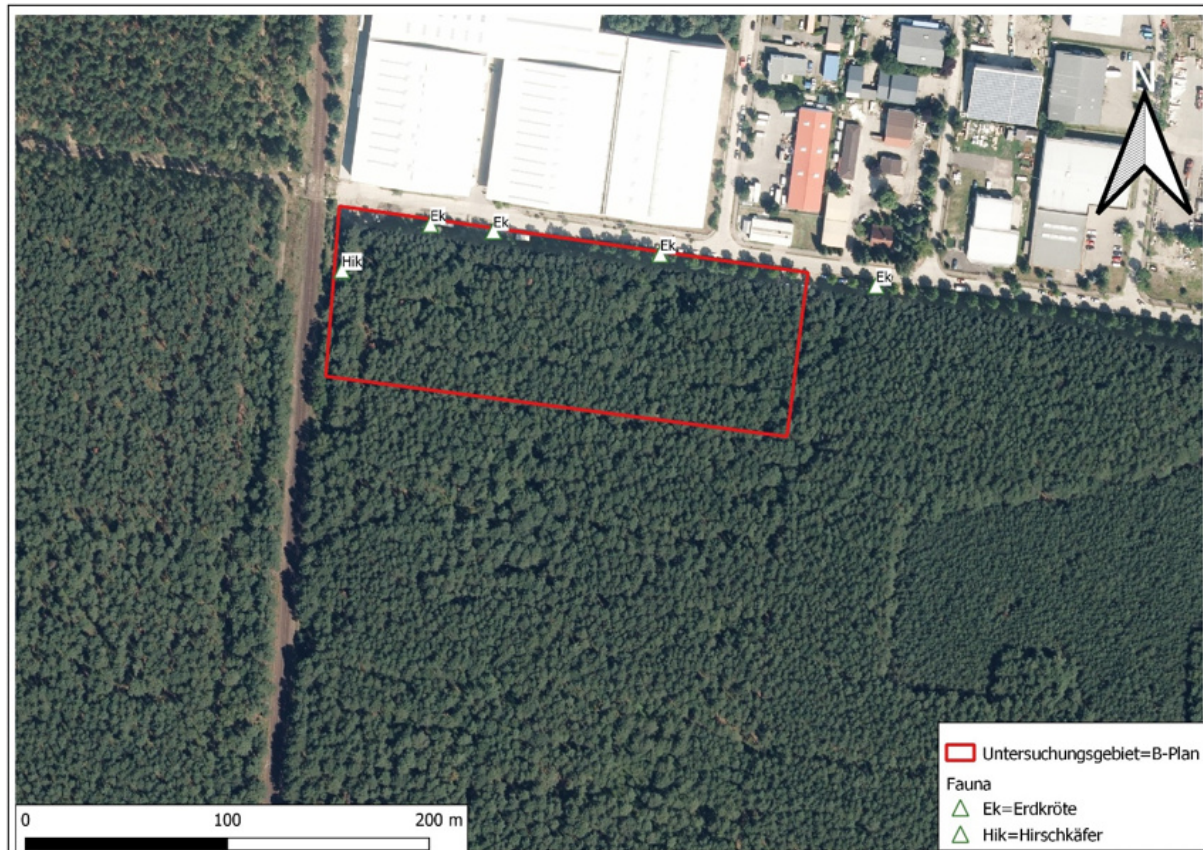


Abbildung 15: National geschützte Arten im Plangebiet (Menz, 2020), DOP: © GeoBasis-DE/LGB (2019), dl-de/by-2-0, Daten verändert

Artenschutzfachliche Beurteilung

Die beiden nachgewiesenen Nester der Kahlrückigen Waldameise befinden sich im erweiterten Untersuchungsgebiet deutlich außerhalb des Geltungsbereiches. Daher sind keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.

Bezüglich der Arten Hirschkäfer und Erdkröte können artenschutzrechtliche Eingriffe nicht ausgeschlossen werden. Maßnahmen zu deren Schutz werden in Teil III, Kap.4.2, dargestellt und im weiteren Verfahren als Hinweise bzw. textliche Festsetzungen in die Planzeichnung sowie in die Begründung, Teil II, Kap. 4.4, aufgenommen.

2.6. Schutzgut Klima/Lufthygiene

2.6.1. Bestandssituation

Die Gemeinde Wandlitz liegt im Klimabezirk Barnim, im Bereich des brandenburgisch-mecklenburgischen Übergangsbereiches von subozeanischen und subkontinentalen Klimaeinflüssen. Der Einfluss kontinentaler Luftmassen kann hier zu Situationen geringer Niederschlagsneigung führen. Luftmassen atlantischen Ursprungs führen hingegen zu wintermilden und sommerwarmen Klimaten mit ausreichenden Niederschlägen. Das Jahresmittel der Temperatur liegt zwischen 7,5 °C und 8,0 °C.

Das Plangebiet ist fast vollständig bewaldet. Wälder fungieren als Frischluftproduzenten, was zu einer Verbesserung der örtlichen Lufthygiene beiträgt. Zudem wirken sie temperaturnausgleichend, das heißt, die Amplitude zwischen minimaler und maximaler Temperatur ist sowohl innerhalb eines Tages als auch über das Jahr gesehen geringer als im Offenland.

Gemäß dem Entwurf zum Landschaftsplan der Gemeinde Wandlitz (2017) wird das Plangebiet dem Wald-Klimatop zugeordnet. In Waldbeständen oder anderen Flächen mit einem hohem Gehölzbewuchs liegen Minimal- und Maximaltemperaturen dichter beieinander. Außerdem werden hier Luftschadstoffe gebunden und somit aus der Luft gefiltert.

Von der Prenzlauer Straße (L100) und dem Sandweg (Zufahrt zum Gewerbegebiet) gehen Belastungen durch Verkehrsimmissionen aus. Emittenten gewerblich-industriellen Ursprungs gehen von dem nördlich des Sandwegs befindlich vorhandenen Gewerbegebiet „Am Sandweg“ aus.

Zusammenfassend ist die Schutzgutwertigkeit als **mittel** zu bewerten.

2.6.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf Klima/Lufthygiene

Während der Bauarbeiten sind temporäre Beeinträchtigungen durch erhöhte Emissionen gas- und partikelförmiger Luftschadstoffe sowie Lärm und Erschütterungen zu erwarten. Eine erhebliche Verschlechterung des Schutzguts ist damit jedoch nicht verbunden.

Durch die Planung kommt es zu einer Rodung von Wald auf ca. 2,1 ha sowie zu einer Versiegelung von Böden. Die Versiegelung führt zu einem Aufheizen von bodennahen Luftschichten. Die Beseitigung von Gehölzbeständen führt zu einer Abnahme der Verdunstung bzw. Luftfeuchtigkeit. Der Eingriff lässt sich durch die im weiteren Verfahren im Naturraum durchzuführende Erstaufforstung kompensieren.

Aufgrund der mit der Aufstellung des B-Plans bezweckten Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes am Sandweg sind keine relevanten Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima zu verzeichnen. Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen. Es besteht keine erhöhte Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Unter Berücksichtigung des verbleibenden Waldanteils im direkten Umfeld des Eingriffsbereiches sowie der geplanten Erstaufforstung wird der Verlust von Gehölzen sowie die Versiegelung von Böden in Hinblick auf das Schutzgut als **nicht** erheblich bewertet.

2.7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.7.1. Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Wandlitzer Ortsteils Basdorf. Im Norden schließt sich der Sandweg sowie das bestehende Gewerbegebiet „Am Sandweg“ an. Im Osten befindet sich im Anschluss an weitere Waldflächen die Landesstraße L100 (Prenzlauer Straße). Im Westen liegt die Regionalbahnstrecke Karow – Groß Schönebeck (RB 27). Im Süden schließen sich weitere Waldflächen an.

Das Plangebiet selbst ist weitgehend bewaldet (Kiefernforst). Im Übergang zum Sandweg finden sich ruderale Staudenfluren, die teilweise anthropogene Beeinträchtigungen durch wildes Parken sowie der Nutzung als Wendeschleife aufweisen.

Die Karte 11 - Landschaftsbild zum Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Wandlitz (2017) gibt für das Plangebiet als Landschaftsbildeinheit „W1: Nadel- und Mischwaldbereiche, gering bis mäßig bewegtes Relief (mittel bis hoch)“ an. Landschaftsbild prägende Elemente oder Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden für das Plangebiet nicht angegeben.

Die Schutzgutwertigkeit des Orts- und Landschaftsbildes wird als **gering bis mittel** bewertet.

2.7.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Orts-/ Landschaftsbild

Baubedingt sind aufgrund der Baustelleneinrichtung und des Baubetriebs temporäre Beeinträchtigungen des Ortsbildes nicht auszuschließen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen sind diese jedoch nicht als nachhaltig oder erheblich anzusehen.

Mit der Planung wird das vorhandene Gewerbegebiet im Süden des Wandlitzer Ortsteils Basdorf zu Lasten einer Waldfläche erweitert. Das zu erwartende künftige Ortsbild schließt sich nahtlos an die vorhandene Bebauung des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes an.

Mit der geplanten Bebauung ist ein Verlust von Wald auf einer Fläche von ca. 2,1 ha verbunden. Eingriffe in die Waldflächen können das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Da der betroffene Bereich in seiner Ausprägung durch die zu erwartende Waldrodung jedoch nicht grundsätzlich beeinträchtigt wird und Gehölzstrukturen für den Betrachter in Hinblick auf die umliegenden Waldgebiete weiterhin eine prägende Nutzungsform darstellen werden, ist eine Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut **nicht** zu erwarten.

Für die Neuversiegelung des Bodens werden Maßnahmen ausgewiesen, die zugleich eine Aufwertung des Landschaftsbildes im Naturraum bewirken. Zudem ist im Naturraum eine Aufforstung vorgesehen, die eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes darstellt. Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen sowie dem Erhalt der Waldflächen im Umfeld, sind die Eingriffe in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild als **unerheblich** zu bewerten.

2.8. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

2.8.1. Bestandssituation / Vorbelastungen

Unmittelbar nördlich des Plangebietes liegt das Gewerbegebiet Sandweg. Das Gewerbegebiet lässt gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes (Rechtskraft Juni 1996) eine uneingeschränkte Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu. Dementsprechend sind auf den angrenzenden Grundstücken ein Holzlager- und Großhandel, Metallbau- und Baustoffhandelsbetriebe sowie eine Wäscherei angesiedelt. Weiter nördlich sind ein Recyclinghof und ein Gebrauchtwagenhandel beheimatet. Weitere Grundstücke werden von kleineren und mittleren Handwerks-

und Gewerbebetrieben genutzt. Auf einigen Gewerbegrundstücken befinden sich ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen.

Ca. 10 m westlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse der Regionalbahnstrecke RB 27 von Berlin nach Groß Schönebeck. Der Abstand von der Gleichachse zum Bau-
feld Nr. 1 beträgt mindestens 45 m, zum Bau-
feld Nr. 2 mindestens 220 m. In etwa 280
m Entfernung befindet sich östlich die L100 (Prenzlauer Straße), die als Landesstraße
eine Hauptverkehrsfunktion für den Fahrzeugverkehr von Berlin in Richtung Prenzlau
aufnimmt. Weitere Emittenten im Plangebiet und dessen Umfeld sind nicht bekannt.

Dem Schutzgut kommt hinsichtlich der Planung allgemein eine **mittlere** Bedeutung zu.

2.8.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch

Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ste-
hen teilweise in engem Zusammenhang mit anderen Schutzgütern und werden in den
jeweiligen Kapiteln beschrieben. Die Eingriffsregelung betrachtet Natur und Land-
schaft generell als Grundlage für das Leben und die Gesundheit des Menschen. An
dieser Stelle sind daher nur solche Auswirkungen zu beleuchten, die nicht bereits im
Zusammenhang mit anderen Schutzgütern betrachtet werden.

Baubedingt besteht eine erhöhte Lärm- und Emissionsbelastung durch Baufahrzeuge
und -maschinen. Die Bauzeit ist jedoch tageszeitlich sowie auf einen temporären Bau-
zeitraum begrenzt, so dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung zu er-
warten ist.

Eine erhebliche Zunahme an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen,
Licht, Wärme und Strahlung wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht
einhergehen. Art und Menge der erzeugten Abfälle sind im ortsüblichen Rahmen zu
erwarten. Die Beseitigung und Verwertung der Abfälle erfolgt über örtliche Entsor-
gungsunternehmen.

Mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes entstehen keine wesentli-
chen neuen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnen (Betriebs-
wohnungen. Für die im Erweiterungsbereich geplanten Betriebswohnungen wurden
Minderungsmaßnahmen festgesetzt (Ausrichtung schutzwürdiger Aufenthaltsräume).

Eine relevante nutzungsbedingte Erhöhung des Verkehrs auf dem Sandweg sowie des
Einmündungsbereiches des Sandwegs auf die L100 sind aufgrund der Begrenzung der
baulichen Anlagen im abgegrenzten Erweiterungsbereich (Teilbereich 1) auf eine
Halle zur Erweiterung der Lagerkapazitäten nicht zu erwarten.

Zusammenfassend sind mit der Planung **keine** erheblichen Auswirkungen auf den
Menschen und die menschliche Gesundheit zu erwarten.

2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im näheren Umfeld befinden sich keine
Bodendenkmale oder sonstige Kultur- und Sachgüter.



Abbildung 16: Bodendenkmale im Umfeld des Geltungsbereiches (BLDAM, 2020)

Eine Betroffenheit von Bodendenkmalen oder sonstigen Kultur- und Sachgütern ist **nicht** ersichtlich. Aufgrund der fehlenden Betroffenheit von Bodendenkmalen oder sonstigen Kultur- und Sachgütern werden die planbedingten Risiken für das kulturelle Erbe als äußerst gering eingeschätzt.

2.10. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7, Buchstabe i BauGB die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) BauGB zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Die genannten Schutzgüter stehen miteinander in Beziehung und haben teilweise wechselseitigen Einfluss aufeinander.

Es sind keine Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG zu erwarten. Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet „Tegeler Fließtal“ (DE 3346-304) rund 850 m westlich des Geltungsbereiches und liegt somit deutlich außerhalb des 300 m Prüfradius.

Es sind **keine erheblichen** Auswirkungen hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die nicht bereits im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern betrachtet wurden.

3. Planungsalternativen, Kumulierung, schwere Unfälle

3.1. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung, der sogenannten „Nullvariante“ werden überschlägig prognostiziert, um eine Referenz für die Beurteilung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu erhalten.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als Waldfläche erhalten bleiben. Es fänden vor Ort keine zusätzlichen Bodenversiegelungen statt, wodurch es auch zu keiner Verringerung der Grundwasserneubildung und der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen käme.

Auf der anderen Seite würde die Nachfrage nach Gewerbeflächen sehr wahrscheinlich durch Erweiterungen an anderer Stelle gedeckt werden, wobei die Synergieeffekte durch den Anschluss an den vorhandenen Standort entfallen würden und ebenfalls negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten wären.

3.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nach Anlage 1 BauGB sind im Umweltbericht Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu machen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten in Form von Standortalternativen werden in Teil II, Kap.1.3.5 im Zusammenhang mit der Begründung der Inanspruchnahme von Waldflächen behandelt. Es stehen keine anderen geeigneten Standorte im Gemeindegebiet zur Verfügung.

3.3. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind derzeit keine in Aufstellung befindlichen Bauleitpläne in der näheren Umgebung bekannt.

Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet Sandweg, das als B-Plangebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt wurde (Rechtskraft 1996). Durch die unmit-

telbar angrenzende Aufstellung des in Rede stehenden B-Plans „Erweiterung Gewerbegebiet Sandweg“ mit gleichem Festsetzungsinhalt, sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Ca. 500 m nordöstlich gegenüber der L100 befindet sich das Gelände der ehemaligen Landespolizeischule. Dort wurden Bebauungspläne aufgestellt, die allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Sondergebiete Einzelhandel und Grünflächen festsetzen (Rechtskräftig 2015, 2017, 2019). Aufgrund der Entfernung von 500 m und der zwischenliegenden Nutzungen (Gewerbegebiet, Hauptverkehrsstraße, Waldflächen) ist von keinen relevanten Auswirkungen auszugehen.

3.4. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 sind auch Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB und Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe e BauGB). Auswirkungen auf die Umwelt schließen auch hier umweltbezogene Auswirkungen auf den „Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“, auf Kultur- und sonstige Sachgüter sowie auf Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes ein. Zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden. Soweit angemessen, sollte die Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen (Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe e BauGB).

Ein „schwerer Unfall“ ist laut Störfall-Richtlinie der EU von 2012 ein Ereignis – bspw. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes – das sich aus unkontrollierbaren Vorgängen in einem unter die Störfall-Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ersten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind. Ob ein Betrieb zu den sogenannten Störfall-Betrieben gehört, ist in der Störfallverordnung (12. BImSchV) geregelt; ausschlaggebend ist das Vorhandensein von bestimmten gefährlichen Stoffen in bestimmten Mengen.

Eine „Katastrophe“ ist laut Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe „ein Geschehen, bei dem Leben oder Gesundheit einer Vielzahl von Menschen oder die natürlichen Lebensgrundlagen oder bedeutende Sachwerte in so ungewöhnlichem Ausmaß gefährdet oder geschädigt werden, dass die Gefahr nur abgewehrt oder die Störung nur unterbunden und beseitigt werden kann, wenn die im Katastrophenschutz mitwirkenden [...] Organisationen [...] unter [...] Leitung durch die Katastrophenschutzbehörde [...] tätig werden“. Das genannte Bundesamt gibt eine Liste der potentieller „Gefahren und Ereignisse“ heraus.

Im vorliegenden Fall sind folgende Aspekte relevant:

Hinsichtlich möglicher Gefahren	Hinsichtlich Anfälligkeit des Vorhabens
<ul style="list-style-type: none">- keine Störfallbetriebe im Geltungsbereich oder im Umfeld- durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Störfallbetrieben begründet.- keine Kampfmittelbelastung- kein Hochwasserrisiko im Geltungsbereich- vorhandenes Gewerbegebiet im Norden- L100 im Osten ca. 280 m entfernt- Regionalbahnstrecke RB 27 im Westen	<ul style="list-style-type: none">- Geltungsbereich bisher mit Wald bestockt

Als potentielle Gefahren mit grundsätzlicher Relevanz für das Gebiet werden eingeschätzt:

- Brände (Gewerbe, Wald)
- Verkehrsunfälle (Regionalbahnstrecke, L100, Sandweg und deren Kreuzungsbereich)
- Unwetter (Hitzeperioden, Stürme)

Da bei der Holzverarbeitung ein Einsatz wassergefährdender Stoffe möglich ist, sind Unfälle, die das Grundwasser beeinträchtigen können, potenziell nicht auszuschließen. Die Vollversiegelung von Betriebsflächen kann dem entgegenwirken. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Der Bebauungsplan eröffnet die Betriebserweiterung für den bestehenden Lager- und Handelsbetrieb. Eine Gefahrenabschätzung ist auf dieser Ebene für alle Betriebseinheiten machbar.

Die Wahrscheinlichkeit von schweren Unfällen oder Katastrophen wird unter Berücksichtigung der Vorgaben zum Brandschutz als **sehr gering** eingeschätzt.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Gemäß § 13 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden oder zu mindern. Die im Folgenden erläuterten Maßnahmen beziehen sich auf Anforderungen in der Bau- sowie Betriebsphase und den Erhalt von Gehölzstrukturen.

Maßnahme V1

Während der Bauphase ist der Grundwasser- und Bodenschutz gemäß den einschlägigen Vorschriften zu gewährleisten (getrennte Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden, Vorratshaltung an Ölbindemitteln auf der Baustelle etc.).

Maßnahme V2

Während der Bautätigkeiten sind Emissionen von Schadstoffen (v.a. Abgase), Geräuschen, Staub etc. so weit wie möglich zu reduzieren. Hierbei ist im Zuge der Bauausführung v.a. darauf zu achten, dass die Staubbildung während der Baumaßnahmen auf ein Minimum reduziert wird. Dies kann bspw. durch Errichtung von Baustraßen bzw. der Nutzung von Baggermatratzen erfolgen.

Maßnahme V3

Betriebsflächen, auf denen mit wassergefährdenden Substanzen gearbeitet wird, sind zu versiegeln. Wenn keine Gefahr für Boden und Grundwasser besteht, können Wege, Stellplätze und Zufahrten wasser- und luftdurchlässig hergestellt werden.

Maßnahme V4

An der Westseite des Plangebietes ist ein 10 m breiter Streifen des Waldes bzw. Waldrandes zu erhalten. Die Maßnahme dient der Verminderung des Eingriffs in das Landschaftsbild und der Eingrünung des Gewerbegebiets. Sie dient auch dazu, die Funktion des an der Bahnlinie gelegenen Waldrandes als Fledermaus-Jagdgebiet zu erhalten (siehe Maßnahme V CEF 6). Der zu erhaltende Waldstreifen sollte während der Bauarbeiten durch einen Bauzaun geschützt werden, hierzu kann der gemäß Maßnahme CEF 3 aufzustellende Bauzaun räumlich entsprechend weiter gefasst werden.

Maßnahme V5

Die unbebaubaren Flächenanteile des Gewerbegebiets (mind. 20% des Baugrundstückes) sollen als Vegetationsflächen angelegt werden. Die Hälfte dieser Vegetationsflächen ist als Gehölzfläche auszubilden. Diese Maßnahme (textliche Festsetzung 4.1) trägt zur Verminderung der Eingriffe in das Landschaftsbild und die Biotope bei und dient auch der Durchgrünung des Gebiets.

4.2. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die nachfolgenden Maßnahmen sind zur Sicherung der Umsetzung im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

Europäisch geschützte Arten

Folgende Maßnahmen sind gemäß Artenschutzfachbeitrag zum Vorhaben (Menz 02/2020) durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Maßnahmen sind auch in Form von Hinweisen bzw. textlichen Festsetzungen in die Planzeichnung sowie in die Begründung eingeflossen (Teil II, Kap. 4.4).

V CEF 1: Maßnahme artübergreifend

Naturschutzfachliche Baubegleitung

V CEF 2: Maßnahme für Zauneidechse

Abgrenzung der Baufelder durch einen Amphibien- bzw. Reptilienschutzzaun

Die Bereiche entlang der Bahnlinie am Westrand des Geltungsbereichs des B-Plans sind Lebensraum von Zauneidechsen. Die Zauneidechsen könnten in die Baufelder

einwandern und dort durch die Bautätigkeiten zu Schaden kommen. Daher sind zumindest die westlichen Baufelder durch einen geeigneten Reptilienschutzzaun abzugrenzen, damit einzelne Zauneidechsen nicht in das Baufeld einwandern können. Der Reptilienschutzzaun ist entlang der Grenze des jeweiligen Baufeldes zu errichten und ggf. nach Maßgabe der naturschutzfachlichen Baubegleitung zu modifizieren.

V CEF 3: Maßnahme für Zauneidechse

Schutz der angrenzenden Flächen als Lebensraum von Anhang IV Arten

Die angrenzenden Zauneidechsenhabitate sind zu sichern und vor negativen Einflüssen der geplanten Vorhaben zu schützen. Die entsprechenden Bereiche sind durch Bauzäune zu schützen.

Die Lage des Habitats ist in Abbildung 14 des obigen Kap. III.2.5.5 gekennzeichnet.

V CEF 4: Maßnahme für Fledermäuse

Die Rodungsarbeiten sind zwischen dem 01.10. und 28.02. auszuführen.

Durch die Bauzeitenregelung wird verhindert, dass besetzte Sommerquartiere zerstört werden und Fledermäuse zu Schaden kommen.

V CEF 5 Maßnahme für Fledermäuse

Prüfung der Baumhöhlen vor Baufeldfreimachung auf Besatz durch Fledermäuse und anschließend Maßnahmen zum Verhindern erneuten Einfliegens, Maßnahmenzeitraum möglichst 01. September bis 1. Oktober, im Ergebnis ggf. Maßnahmenanpassung

Die konkret in den jeweiligen Baufeldern zu fällenden Bäume sind auf Baumhöhlen und deren Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Hierzu sind die Bäume zu besteigen und die Höhlen mittels eines Endoskops zu untersuchen. Die Höhleneingänge sind im Anschluss mit Gaze so zu verschließen, dass die Fledermäuse die Höhle noch verlassen können, ein erneutes Einfliegen jedoch verhindert wird. Diese Arbeiten sollen möglichst vom 01.09. bis 01.10. ausgeführt werden, um eine Nutzung der potenziellen Quartiere zur Überwinterung zu unterbinden. Gegebenenfalls sind die geplanten CEF-Maßnahmen an das Ergebnis der Untersuchung anzupassen.

Der Artenschutzbeitrag (Menz 2020) enthält Hinweise auf vorhandene Baumhöhlen. Die Karten hierzu sind wiedergegeben im Umweltbericht, Abbildung 12 und Abbildung 13 in Kap. III.2.5.4.

V CEF 6 Maßnahme für Fledermäuse

Erhalt des Waldrandes am Westrand des B-Plans als Jagdgebiet

Nach Möglichkeit sollte der Waldrand an der Bahnlinie erhalten werden, um die Gesamtkulisse in diesem Bereich zu erhalten. Diese Maßnahme dient dem Erhalt des Jagdgebietes der hier festgestellten Fledermäuse. Sollte ein Erhalt dieser Gehölzstrukturen nicht möglich sein, ist alternativ dieser Bereich mit Neupflanzungen zu versehen.

V CEF 7 Maßnahme für Fledermäuse

Die Bauarbeiten sind im Zeitraum von Ende März bis Anfang Oktober nicht nach Einbruch der Dämmerung weiterzuführen.

Fledermäuse, die weitere potenziell geeignete Quartiere in unmittelbarer Nähe zu den Baufeldern nutzen, könnten während der Bauphase gestört werden. Wenn nach Einbruch der Dämmerung und insbesondere unter Zuhilfenahme künstlicher Beleuchtung Bauarbeiten durchgeführt werden, könnten Vibrationen, Lärm und Licht die potenziell vorkommenden Fledermäuse am abendlichen Ausflug hindern.

V CEF 8 Maßnahme für Brutvögel

Große Fensterfronten sind zu vermeiden, bzw. deren Gefahrenpotential zu verringern

Das im Geltungsbereich geplante Vorhaben beinhaltet u.a. die Errichtung von Lager- und Gewerbehallen. Daneben sollen durch die Aufstellung des B-Plans die Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Gewerbe geschaffen werden. Im Zuge dessen werden möglicherweise weitere Gebäude konzipiert, die mit großen Fensterfronten geplant werden könnten. Hier besteht die akute Gefahr, dass Vögel gegen diese fliegen und tödlich verletzt werden. Insbesondere für den im Untersuchungsraum vorkommenden Sperber ist diese Gefahr noch höher zu bewerten als für die sonstigen im Untersuchungsraum vorkommenden Arten. Diese Gefahren gilt es zu vermeiden. In erster Linie ist schon bei der Konzeption von weiteren Gebäuden die Installation von großen Fensterfronten auf das unbedingt notwendige zu reduzieren. Daneben sind weitere Schutzmaßnahmen an den Fenstern selbst vorzunehmen.

Spiegelungen lassen sich vermindern durch:

- die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad von max. 15 %, besser jedoch 12 %.
- Montieren von Insektenschutzgittern
- Verzicht auf Spiegel im Außenbereich

Durchsichten lassen sich vermindern durch:

- entsprechende Konstruktion, d.h. keine Fensterfronten über Eck
- Wahl halbtransparenter Materialien, d.h. die Scheiben sind zu markieren (Greifvogelsilhouetten u.ä. sind nicht geeignet)
- Einsatz innenarchitektonischer Mittel (Vorhänge, Gardinen u.ä.)

V CEF 9 Maßnahme für Brutvögel

Die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen usw.) darf nur vom 01.10. bis 28.02. außerhalb der Brutzeit der Brutvögel erfolgen.

V CEF 10 Schutzmaßnahme für Brutvögel und Fledermäuse

Baustelleneinrichtungen (Materiallager, Abstellplätze für Baumaschinen, Baustellencontainer) dürfen nicht in der Nähe von genutzten Baumhöhlen aufgestellt werden. Diese Maßnahme ist von der naturschutzfachlichen Baubegleitung zu überwachen.

V CEF 11 Maßnahme für Brutvögel

Keine Inanspruchnahme von Grünflächen außerhalb des Baufeldes

Eine Reihe von Brutvogelarten haben ihre Brutplätze innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Daneben sind in den unmittelbar angrenzenden Wald- und Grünflächen

weitere Reviere und Niststätten von europäischen Brutvogelarten vorhanden. Baubedingt besteht die Gefahr der Tötung von Individuen der genannten Arten durch die Beschädigung bzw. Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Baufahrzeuge und Materialablagerung im Bereich der Brutplätze während der Bauarbeiten. Die Baufelder sind daher durch Bauzäune zu begrenzen. Materialablagerungen und Baustelleneinrichtungen sind nur in den Baufeldern erlaubt. Auch das Befahren der angrenzenden Wald- und Grünflächen durch Baufahrzeuge ist zu vermeiden. Die Einhaltung dieser Maßnahmen ist durch die naturschutzfachliche Baubegleitung zu überwachen.

4.2.1. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (A CEF-Maßnahmen)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dienen dazu die Lebensstätte (Habitat) für die betroffene Population einer Art in Qualität und Quantität zu erhalten. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um eine „vorgezogene Ausgleichsmaßnahme“ (sogenannte CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG. Die artenschutzrechtliche Maßnahme für die betroffenen Arten muss im Sinne „vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen“ bereits zum Zeitpunkt der Eingriffsdurchführung wirksam sein. Hiermit wird erreicht, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff möglicherweise betroffenen Fortpflanzungsstätte potenzieller Brutvogelarten in räumlichem Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG). Die nachfolgenden Maßnahmen sind zur Sicherung der Umsetzung im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

A CEF 1 Maßnahme für Fledermäuse

Fledermauskästen fachgerecht in räumlicher Nähe an geeigneter Stelle anbringen und dauerhaft unterhalten

Vor dem Verlust der Quartiere (ohne „Time-Lag-Effekt“), d.h. vor den Rodungsarbeiten und vor Beginn der Baumaßnahmen sind verschiedene Fledermauskästen fachgerecht in räumlicher Nähe an geeigneter Stelle anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Art und Anzahl der Fledermausersatzquartiere sind im Verlauf des weiteren Planverfahrens unter Berücksichtigung der gezielten Prüfung der betreffenden Strukturen festzulegen. Die Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung sowie der UNB umzusetzen. Der Ausgleich hat im Verhältnis 1:2 zu erfolgen.

A CEF 2 Maßnahme für Brutvögel

Ausgleich der verloren gehenden Nistplätze für Höhlenbrüter durch Anbringen geeigneter Nistkästen in ausreichender Anzahl

Da Gehölze in den jeweiligen Baufeldern entnommen werden, ist eine direkte Zerstörung von Bruthöhlen einschlägig. Vor dem Verlust der Niststätten (ohne „Time-Lag-Effekt“), d.h. vor den Rodungsarbeiten und vor Beginn der Baumaßnahmen sind verschiedene Brutvogelnistkästen fachgerecht in räumlicher Nähe an geeigneter Stelle anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Art und Anzahl der Nistkästen richtet sich nach der Anzahl der erfassten höhlenbewohnenden Arten und den festgestellten Bruthöhlen und nicht nach der Anzahl der tatsächlich bewohnten Baumhöhlen. Art

und Anzahl der Nistkästen sind im Verlauf des weiteren Planverfahrens unter Berücksichtigung einer gezielten Prüfung der Strukturen innerhalb der jeweiligen Baufelder festzulegen. Der Ausgleich hat im Verhältnis 1:2 zu erfolgen.

National geschützte Arten

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen, um Gefährdungen von national geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern. Dies betrifft bei der vorliegenden Planung die Arten Hirschkäfer und Erdkröte.

M1 – Hirschkäfer

Die möglicherweise durch den Hirschkäfer besetzte Eiche am Westrand des Plangebietes ist nach Möglichkeit zu erhalten (liegt innerhalb des 10 m breiten Erhaltungstreifens entlang der Bahnstrecke). Sollte eine Fällung der Eiche sowie weiterer potentieller Habitatbäume unumgänglich zur Durchführung der Planung sein, sind die betroffenen Bäume vorab durch einen Experten auf eine aktuelle Besiedelung durch den Hirschkäfer zu untersuchen. Die Maßnahme dient zugleich dem Ausschluss eines möglichen Besatzes der Bäume durch die nicht nachgewiesenen, aber potentiell vorkommenden europäisch geschützten xylobionten Käferarten Heldbock und Eremit.

M2 – Erdkröte

Da das Plangebiet einen möglichen Landlebensraum der Erdkröte darstellt, ist die Baufläche im Jahr der geplanten Baumaßnahmen vor Baubeginn, spätestens ab Mitte Februar, vollständig mit einem mobilen Amphibienschutzzaun aus blickdichtem und nicht überkletterbarem Material abzugrenzen. Die Funktionstüchtigkeit des Schutzzaunes ist während der gesamten Bauzeit aufrecht zu halten.

M3 – Erdkröte

Zur barrierefreien Querung des Sandwegs sind außerhalb des abgezaunten Baufeldes Leiteinrichtungen und Durchlässe für Amphibien zu errichten. Die Maßnahme ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Waldumwandlung

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind grundsätzlich die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie die Landschaft relevant. Die ausgewählten Kompensationsmaßnahmen sollen hinsichtlich ihrer Art geeignet, in ihrem Umfang ausreichend und in demselben Naturraum umgesetzt werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan entsteht ein Kompensationsbedarf aufgrund der Inanspruchnahme von Wald sowie aufgrund der zulässigen Neuversiegelung. Die betroffenen Schutzgüter sind Tiere und Pflanzen sowie Boden und Klima. Die Maßnahmen müssen für alle betroffenen Schutzgüter eine ausreichende Kompensationswirkung entfalten.

A1 – Erstaufforstung in der Gemeinde Gusow-Platkow

Für den forstrechtlichen Ausgleich der Waldumwandlung wird eine Erstaufforstung im Umfang von 23.687 m² durchgeführt. Dabei handelt es sich um eine bisher ackerbaulich genutzte Fläche im Anschluss an Waldbestände der Gusower Niederheide, auf dem Flurstück 310 der Flur 7, Gemarkung Gusow. Durch die Aufforstungsmaßnahme soll ein naturnaher Laub-Nadel-Mischwald aus heimischen Baumarten in Verbindung mit einem Waldmantel entwickelt werden. Der Nadelholzanteil wird maximal 30 % betragen. Als Laubhölzer sind Sandbirke, Flatterulme, Spitzahorn, Traubeneiche und Winterlinde vorgesehen. Zu dieser Maßnahme gehören auch die Anlage von Waldrändern und die Kulturpflege einschließlich der Errichtung eines Wildschutzzauns.

Mit der Aufforstung eines naturnahen Laubmischwaldbestandes wird neben der forstrechtlichen Kompensation auch eine erhebliche Aufwertung der bisher ackerbaulich genutzten Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie der abiotischen Funktionen erreicht. Die Maßnahme dient damit auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich des bei Durchführung der Planung verursachten Verlustes von Waldlebensraum sowie der damit verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der abiotischen Umweltfunktionen.

A2 – Waldverbessernde Maßnahme in der Gemeinde Neuhardenberg

Für den vollständigen forstrechtlichen Ausgleich der umzuwandelnden Waldfläche wird aufgrund ihrer besonderen Funktionen als Erholungswald und Immissionsschutzwald sowie ihrer teilweise hohen ökologischen Bedeutung zusätzlich zur Erstaufforstung eine waldverbessernde Maßnahme durchgeführt. Dies erfolgt in einem naturfernen Kiefernreinbestand im Wulkower Forst (Flurstücke 9 und 10 der Flur 7, Gemarkung Neuhardenberg). Dieser soll in einen naturnahen Waldbestand mit Orientierung an die potentiell-natürliche Vegetation mit Traubeneiche, Winterlinde, Hainbuche und Eberesche umgebaut werden. Die Kultur wird durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss-Schäden gesichert und waldbaulich gepflegt, einschließlich der Nachbesserung von Fehlstellen bei Pflanzausfällen. Die Maßnahme wird anteilig im Umfang von 42.298 m² für den vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt.

Mit dieser Maßnahme des ökologischen Waldumbaus wird der Lebensraumwert des Kiefernbestandes und die Leistungsfähigkeit des Waldes für den Naturhaushalt im Allgemeinen verbessert. Sie dient im Zusammenhang mit der Aufforstungsmaßnahme auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich des Waldverlustes.

A3 – Kostenübernahme für Maßnahmen im Flächenpool „Panke-Wuhle“

Obwohl mit den beiden vorgenannten Maßnahmen bereits umfangreiche Kompensationsleistungen erbracht werden, sind diese allein für den Ausgleich des Verlustes von Waldflächen und deren naturräumlicher Funktionen bestimmt. Sie lassen sich nicht mit den Auswirkungen der Neubebauung des Plangebietes verrechnen. Daher wird für die Kompensation der Neuversiegelung und der damit verbundenen Beeinträchtigungen natürlicher Bodenfunktionen eine zusätzliche Maßnahme erforderlich.

Da im Gemeindegebiet keine unmittelbar umsetzbaren Maßnahmen zur Entsiegelung oder zur sonstigen Aufwertung von Bodenfunktionen zur Verfügung stehen, wird hierfür auf den Flächenpool des Landkreises Barnim zurückgegriffen. So ist mit dem Landkreis

Barnim eine Beteiligung am Projekt „Gewässerrenaturierung Panke und Wuhle“ vereinbart. Hierbei handelt es sich um ein umfassendes Renaturierungsvorhaben zur Verbesserung des ökologischen Zustands der betroffenen Abschnitte und ihrer Gewässerstruktur, sowohl auf der Gewässersohle als auch am Ufer und im direkten Umfeld. Dies wird v.a. durch Böschungsabflachungen, Profilaufweitungen und Laufveränderungen erreicht, aber auch durch die Entwicklung von Sekundärauen mit standorttypischen Beständen aus Erlen, Eschen und Weiden. Diese Maßnahmen führen zu erheblichen Aufwertungen der Umweltschutzgüter einschließlich Boden und Wasser.

Die Kostenübernahme wird in Höhe von 203.863 Euro erfolgen, welche den Kompensationsbedarf für die Neuversiegelung und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Bodens und der weiteren Umweltschutzgüter entsprechend den Vorgaben des Barnimer Modells vollständig deckt. Die Übernahme der Kosten durch den Vorhabenträger wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit dem Landkreis Barnim vertraglich gesichert.

4.4. Bilanztabelle Eingriffe / Ausgleich

In der nachfolgenden Tabelle werden Eingriffe und Kompensation zusammenfassend gegenübergestellt. Die genaue Erläuterung der Eingriffsfolgen und Kompensationsbedarfe findet sich in den Abschnitten des Teils III, Kap. 2 zu den jeweiligen Schutzgütern.

Schutzgut	Eingriff	Ausgleich
Biotope und Vegetation	Verlust von 20.743 m² Kiefernforst und Saumbiotopen in geringem Umfang.	A1 – Erstaufforstung in der Gemeinde Gusow-Platkow im Umfang von 23.687 m² . A2 – Waldverbessernde Maßnahme in Neuhardenberg auf 42.298 m ² .
Fauna	Verlust von Höhlenbäumen mit regelmäßig wiedergenutzten Nistplätzen von Vögeln.	Anbringen von im Rahmen der ökologischen Baubegleitung näher zu bestimmenden Nisthilfen im Umfeld des Plangebietes, im Verhältnis 1:2.
	Verlust von Höhlenbäumen mit potenziellen Quartieren von Fledermäusen.	Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse im Rahmen der ökologischen Baubegleitung im Umfeld des Plangebietes im Verhältnis 1:2.
Boden	Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung auf bis zu 18.533 m ² . Kostenäquivalent: 203.863 Euro	A3 – Kostenübernahme für Maßnahmen im Flächenpool „Panke Wuhle“ des Landkreis Barnim im Umfang von 203.863 Euro .
Grundwasser	Mögliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung.	Ausgleich im funktionalen Zusammenhang mit der Kompensation der Bodenversiegelung.

Schutzgut	Eingriff	Ausgleich
Klima und Luft	Mögliche Belastungen der Klimaverhältnisse durch Waldverlust und Neubebauung.	A1 – Erstaufforstung in der Gemeinde Gusow-Platkow im Umfang von 23.687 m ² A3 – Kostenübernahme für Maßnahmen im Flächenpool „Panke Wuhle“ des Landkreis Barnim im Umfang von 203.863 Euro.
Orts- und Landschaftsbild	Mögliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Waldbestand.	A1 – Erstaufforstung in der Gemeinde Gusow-Platkow im Umfang von 23.687 m ² A3 – Kostenübernahme für Maßnahmen im Flächenpool „Panke Wuhle“ des Landkreis Barnim im Umfang von 203.863 Euro.

Tabelle 8: Kompensationsbilanz

5. Zusätzliche Angaben

5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes beruht auf Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches. Darin sind die erforderlichen Bestandteile eines Umweltberichtes aufgelistet. Als Grundlagen wurden eigene Erhebungen im Plangebiet im Herbst 2018 durchgeführt.

Zur Artenerfassung und Beurteilung artenschutzrechtlicher Sachverhalte wurde als externer Fachgutachter das Ingenieurbüro für Grünplanung und tierökologische Gutachten - Dipl.-Ing. (FH) Heiko Menz beauftragt. In Abstimmung mit der UNB wurde im Plangebiet in der Zeit von März bis Juli 2019 eine Kartierung von Brutvögeln, Fledermäusen, Ameisen und Zauneidechsen durchgeführt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde auch der Eingriff in Natur und Landschaft beurteilt. Bei der Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden die Handlungsanleitung Barnimer Modell für die Eingriffsbewertung und die Ableitung des Kompensationsumfangs des Landkreises Barnim, Stand 2010, aktualisiert Januar 2020 sowie die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, Stand April 2009, Potsdam, herangezogen. Die Eingriffsbewertung erfolgte schutzgutbezogen.

5.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c EAG Bau (BauGB) ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen.

Bei der Überwachung nach § 4 c BauGB geht es darum, erhebliche – insbesondere unvorhergesehene – nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hierzu wird ein Monitoring in mehreren Phasen durchgeführt. Die Bestimmung der zu überwachenden Umweltauswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde. Bestehende Kontrollmechanismen können genutzt werden.

Zur Feststellung von Umweltauswirkungen bietet es sich an, das Eintreten der Wirkfaktoren und die Umsetzung bzw. Wirkung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen. Unvorhergesehene Umweltauswirkungen sind bspw. solche, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht als erheblich angesehen wurden oder die durch Wechselwirkungen mit anderen Nutzungen entstehen.

Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden, zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung verbleibt jedoch bei der Gemeinde. Die gesetzliche Regelung des § 4c BauGB enthält die grundsätzliche Entscheidung, dass die Gemeinden zur Überwachungsbehörde bestimmt werden, da sie als Träger der kommunalen Planungshoheit die zu überwachenden Pläne aufgestellt haben.

Der Zeitpunkt für den Einsatz des Monitorings beeinflusst die Feststellung von unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Die Durchführung des Monitorings bereits in einem frühen Stadium der Planrealisierung ermöglicht ein effektiveres erforderliches Eingreifen als ein Wirksamwerden nach Abschluss der Realisierungsphase. Als Überwachungsphasen und zentrale Ansatzpunkte für das Monitoring werden empfohlen:

1. Monitoringphase:

Vor Baubeginn.

2. Monitoringphase:

Hauptüberwachung während der Vorhabenrealisierung: Kontrolle der Einhaltung und Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3. Monitoringphase:

Überprüfung der Realisierung von Abhilfemaßnahmen, sofern unvorhergesehene negative Umweltauswirkungen eingetreten sind.

5.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine Erweiterung der Flächen des im Gewerbegebiet ansässigen Holzimporteurs und -großhändlers, da die Reserven auf dem bestehenden Betriebsgelände vollständig ausgeschöpft sind. Geplant ist, in einem ersten Bauabschnitt eine ca. 60 x 80 m große Lagerhalle zu errichten. Mittelfristig ist die Realisierung weiterer Bauabschnitte vorgesehen.

Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan eine 2,28 ha großes Gewerbegebiet sowie die zur Erschließung erforderliche öffentliche Verkehrsfläche fest. Die im östlichen Anschluss in den Geltungsbereich eingeschlossene private Verkehrsfläche dient der Erschließung der südlich gelegenen Forstflächen. Entlang der Bahntrasse im Westen wird

in 10 m Tiefe ein Waldstreifen zum Erhalt festgesetzt, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu mindern und eine Eingrünung des Gewerbegebiets zu gewährleisten.

Der übrige Waldbestand des Plangebietes wird bei Durchführung der Planung gerodet. Der Bebauungsplan ermöglicht in dem künftigen Gewerbegebiet eine 80%ige Bebauung, wobei auf wasserdurchlässige Befestigungen zum Zweck des Grundwasserschutzes verzichtet wird. Damit hat die Planung einerseits erhebliche Umweltauswirkungen durch die Beseitigung von Wald einschließlich dessen Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für den klimatischen Ausgleich und zusätzlich durch die umfangreiche Neubebauung und Bodenversiegelung.

Der Biotopverlust wird im vorliegenden Umweltbericht mit 20.743 m² beziffert. Die Bodenversiegelung beträgt den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend maximal 18.533 m². In diesem Zusammenhang können grundsätzlich auch Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die lokalklimatischen Bedingungen und das Landschaftsbild verursacht werden. Diese sind aber nicht erheblich bzw. im funktionalen Zusammenhang mit Maßnahmen zum Ausgleich des Waldverlustes und der Bodenversiegelung mit kompensierbar.

Artenschutzrechtliche Konflikte entstehen bei Durchführung der Planung vorrangig für die in dem Waldbestand nachgewiesenen Brutvögel und Fledermäuse. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen aufgrund des § 44 BNatSchG werden daher Maßnahmen erforderlich, welche neben der Einhaltung von Bauzeitenregelungen auch das Anbringen von Nisthilfen und Ersatzquartieren im umliegenden Waldbestand einschließt. Zum Schutz der entlang der Bahntrasse vorkommenden Zauneidechsen dient insbesondere der Pflanzerschutz an der westlichen Gebietsgrenze in Verbindung mit einem Reptilienschutzzaun.

Für den Ausgleich der erheblichen Eingriffe durch Waldrodung und Bebauung bzw. Versiegelung werden umfangreiche externe Maßnahmen umgesetzt. So sind die bereits zum forstrechtlichen Ausgleich vorgesehene Erstaufforstung von rund 2,4 ha und die waldverbessernde Maßnahme auf rund 4,2 ha auch für den Ausgleich des Biotopverlustes sowie der mit dem Waldverlust verbundenen Beeinträchtigungen weiterer Schutzgüter wirksam. Die beiden Maßnahmen dienen der Entwicklung von naturnahen Laubmischwaldbeständen mit Waldrandgestaltung unter Verwendung gebietsheimischer Arten und erfüllen somit auch die Anforderungen des Naturschutzes.

Zusätzlich zu kompensieren sind die Auswirkungen aufgrund der Bodenversiegelung. Hierfür wurde auf der Grundlage des Barnimer Modells ein Kostenäquivalent von bodenverbessernden Maßnahmen in Höhe von 203.863 Euro ermittelt. In diesem Umfang ist mit dem Landkreis Barnim die Kostenübernahme von Maßnahmen im Flächenpool „Panke-Wuhle“ vorvereinbart.

5.4. Quellen zum Umweltbericht

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020.

- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I [Nr. 9], S. 215).
- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg - Fachinformationssystem Boden. Im Internet unter: <http://www.geo.brandenburg.de/boden> - Abruf am 17.12.2019.
- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg - Hydrogeologische Karten Brandenburg. Im Internet unter: <http://www.geo.brandenburg.de/hyk50> - Abruf am 17.12.2019.
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235).
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35).
- Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg: Biotopkartierung Brandenburg. Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 18 BbgNatSchAG), zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit. Stand 09. März 2011.
- Landkreis Barnim (2010): Das Barnimer Modell, Stand 2010 – aktualisiert Januar 2020.
- Landschaftsprogramm Brandenburg, Grundlagen ökologischer Planung Berlin und Brandenburg, Stand 1993.
- Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV; Hrsg.) (2009): HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.
- Trias Planungsgruppe (2017): Entwurf Landschaftsplan Gemeinde Wandlitz, Entwurf 04.01.2017.
- Trias Planungsgruppe (2017): Flächennutzungsplan „Wandlitz“, Gemeinde Wandlitz, LK Barnim, Umweltbericht, Entwurf 04.01.2017.
- ASB zum B-Plan „Erweiterung Gewerbegebiet am Sandweg“ in Basdorf, Ingenieurbüro für Grünplanung und tierökologische Gutachten Heiko Menz, Stand 19.02.2020
- GTU Ingenieurgesellschaft (2011): Baugrund- und Gründungsgutachten, Neubau einer Lagerhalle (4.BA)