



STADT GRANSEE

Flächennutzungsplan, 7. Änderung

Bebauungsplan Nr. 19

„Sondergebiet Einzelhandel Oranienburger
Straße“

Anlage 1 – Umweltbericht

September 2018

Amt Gransee und Gemeinden
Der Amtsdirektor
Abteilung Bauen/Planen
Baustraße 56
16775 Gransee


Planungsbüro:
StadtLandGrün
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung	3
1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans	4
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
2.1	Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum	5
2.2	Schutzgut Mensch	5
2.3	Schutzgüter Pflanzen und Tiere	6
2.4	Schutzgut Boden	7
2.5	Schutzgut Wasser	8
2.6	Schutzgut Klima/Luft	8
2.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung)	8
2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	9
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	9
2.10	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete	10
2.11	Weitere Schutzgebiete	10
2.12	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	10
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	10
3.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	10
3.2	Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase	11
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	13
4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	13
4.2	Schutzgut Mensch	13
4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	13
4.4	Schutzgut Boden	13
4.5	Schutzgüter Wasser und Klima / Luft	14
4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	14
4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
4.8	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	14
4.9	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
5	Zusätzliche Angaben	16
5.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	16
5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	17
5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans, die ausschließlich die sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans ergebenden neuen Flächenausweisungen umfasst, sowie die Aufstellung des Bebauungsplans werden jeweils im Regelverfahren durchgeführt, so dass für beide Pläne eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Beide Verfahren sollen parallel durchgeführt werden.

Aufgrund der Gleichzeitigkeit der Planverfahren ermöglicht der Gesetzgeber eine Abschichtung hinsichtlich der durchzuführenden Umweltprüfung. Das BauGB verweist zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen in § 2 Abs. 4 explizit darauf, dass die Umweltprüfungen bei zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Daher wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt, der vorrangig auf den Bebauungsplan abstellt. Zum einen sind die Plangebiete identisch, die Flächennutzungsplan-Änderung umfasst keine weiteren Änderungsbereiche, die in eine Umweltprüfung einzubeziehen wäre, und zum anderen sind die Auswirkungen auf die Umwelt konkreter zu ermitteln und zu bewerten.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bauleitplanung

Es ist beabsichtigt, den innerhalb des Plangebietes vorhandenen Lebensmittelmarkt zu erweitern. Im **Flächennutzungsplan** des Amtes Gransee und Gemeinden ist der Standort des Lebensmittelmarktes als gemischte Baufläche ausgewiesen. Aufgrund der geplanten Größe der Verkaufseinrichtungen wird die Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entwickelt. Eine westlich gelegene Teilfläche des Änderungsbereiches wird als Grünfläche ausgewiesen. Die im Bebauungsplan an der Ruppiner Straße festgesetzten öffentlichen Parkflächen sind auch in einer gemischten Baufläche, wie sie der rechtskräftige FNP ausweist, zulässig. Daher werden diese aus dem Änderungsbereich ausgenommen.

Der am Standort Oranienburger Straße bestehende Verbrauchermarkt mit ca. 830 m² Verkaufsfläche (inklusive Backshop) soll erweitert werden. Die Verkaufsfläche wird nach dem Umbau ca. 1.160 m² groß sein.

Aus dem Planungsziel abgeleitet, wird im **Bebauungsplan** ein Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Hinsichtlich des Planungszweckes wird auf Punkt 1 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird weiterhin durch folgende Festsetzungen gegliedert:

- *Maß der baulichen Nutzung:* Im Bebauungsplan werden für das SO die überbaubare Grundstücksfläche, die GRZ (0,8) sowie die zulässige Höhe baulicher Anlagen geregelt.
- *Verkehrsflächen:* Es werden die Anbindung an die Oranienburger Straße und die Ruppiner Straße als öffentliche Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Parkflächen festgesetzt.
- *Grünordnerische Festsetzungen:* Es werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen getroffen.

Das Plangebiet ist über die Oranienburger und die Ruppiner Straße an das innerstädtische Straßennetz angebunden.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 6 der Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Bedarf an Grund und Boden:

	Fläche FNP	Fläche B-Plan
Sondergebiet Einzelhandel	0,56 ha	0,50 ha
Verkehrsfläche, Straße	- ha	0,06 ha
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung	- ha	0,22 ha
Grünfläche	0,13 ha	0,09 ha
Summe*	0,69 ha	0,87 ha

* Hinweis: abweichende Flächengröße ergibt sich, da Flurstück 99/7 (Parkplatz an Ruppiner Straße) nicht in den Geltungsbereich der FNP-Änderung einbezogen wird

1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Für das Verfahren des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sowohl im *Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg* als auch im *Regionalen Entwicklungsplan* für die Planungsregion Prignitz-Oberhavel werden Ziele des Umweltschutzes für Gransee formuliert, die auch bei der vorliegenden Planaufstellung zu beachten sind. Demnach ist Gransee als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit dem ca. 10 km östlich liegenden Zehdenick ausgewiesen und übernimmt bedeutende Versorgungsfunktionen für die umliegenden Gemeinden. Dieser Funktionszuweisung ordnet sich der Bebauungsplan unter.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biototyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in

Zusammenfassung ggf. vorliegender Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

2.1 Plangebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Gransee östlich der Oranienburger Straße. Die Fläche grenzt an den historischen Stadtkern an. Sie liegt in der Nähe seiner westlichen Zufahrt (Ruppiner Straße). Das Plangebiet berührt auf seiner Ostseite den Grüngürtel (ehemalige Wallanlagen), der die Stadtmauer umgibt. Etwa 100 m nördlich des Plangebietes liegt am Ruppiner Torturm die westliche Zufahrt zur Granseer Altstadt.

Innerhalb des Plangebietes sind ein Verbrauchermarkt incl. Backshop sowie ein Textil-discounter vorhanden. Nördlich des Gebäudes befinden sich die Parkplätze, die zum einen zum Verbrauchermarkt gehören und zum anderen an der Ruppiner Straße öffentlich sind. Westlich des Gebäudes wird eine Grünfläche in den Geltungsbereich einbezogen.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine heterogene Nutzungsstruktur geprägt. Direkt südlich grenzen eine Seniorenwohnanlage und mehrere 3- bis 4-geschossige Wohngebäude aus den 1970er Jahren entlang der Oranienburger Straße an.

Östlich des Marktes befinden sich zwischen dem Plangebiet und der Stadtmauer Grünanlagen (überwiegend Gärten) und ein öffentlicher Geh- und Radweg.

Westlich und nördlich des Plangebietes sind gemischte Gebäudestrukturen vorhanden, die neben Wohnfunktionen auch gewerbliche Nutzungen aufweisen (u. a. Fahrschule, Imbiss, Restaurant, Baumarktbedarf/Landgerätehandel, Ärzte, Tierarzt, Fußpflege). Westlich der Oranienburger Straße schließt sich zwischen Wartestraße und Pappelallee eine Einfamilienhaussiedlung an.

2.2 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Daraus abgeleitet sind die Wohn- und Wohnumfeldsituation und die naturbezogene Erholung zu berücksichtigen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits ausgeführt, um einen bestehenden Verbrauchermarkt. Dieser ist von Wohnbebauung (Seniorenwohnanlage, 3- bis 4-geschossige Wohnblöcke, Einfamilienhäuser) umgeben. Der Verbrauchermarkt ist über die Oranienburger Straße und die Ruppiner Straße zu erreichen.

Grünflächen, die der Erholung dienen, sind nicht vorhanden. Die Freiflächen sind durch Rabatten, Ziergehölze und Bäume gegliedert, der gestalterische Charakter überwiegt dabei.

Bewertung

Das Plangebiet ist bereits intensiv genutzt. Eine Vorbelastung, die von außen in das Plangebiet wirkt, ist nicht zu verzeichnen. Im Gebiet selbst erzeugen insbesondere der Anliefer- und Kundenverkehr sowie die Nutzung des öffentlichen Parkplatzes an der Ruppiner Straße für Schallimmissionen.

Im Hinblick auf das Wohnumfeld ist festzustellen, dass die Randbereiche durch Bäume und Gehölze gegliedert sind. Es sind aber auf den Stellplätzen keine Bäume vorhanden, die das Ortsbild aufwerten würden.

Es sind keine Erholungsfunktionen vorhanden.

2.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Wie ausgeführt, sind 72 % des Plangebietes bereits versiegelt. Die unversiegelten Flächen werden von

- Scherrasen
- Rabatten und Beete
- Ziergehölze

eingenommen. Ergänzt wird der Bestand durch Bäume. Dem Bestandsplan (Anlage 2) ist die Verteilung der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet zu entnehmen.

Das vorkommende Artenspektrum umfasst im Wesentlichen:

Rotdorn	-	<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlett'
Robinie	-	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Ginkgo	-	<i>Ginkgo biloba</i>
Spitz-Ahorn	-	<i>Acer platanoides</i>
Kirsche	-	<i>Prunus avium</i>
Lebensbaum	-	<i>Thuja</i> ssp.
Liguster	-	<i>Ligustrum vulgare</i>
Forsythie	-	<i>Forsythia intermedia</i>
Kriechmispel	-	<i>Cotoneaster</i> ssp.
Berberitze	-	<i>Berberis vulgaris</i>

Tiere

Es sind keine Erfassungen zu vorkommenden Tieren vorgenommen worden. Aus der Vegetationsstruktur lassen sich Vorkommen von Brutvögel und Fledermäuse nicht ausschließen. Andere Artengruppen (Amphibien, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken) sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Als Lebensräume sind die vorhandenen Bäume sowie die Gebäude geeignet. Brutvögel nutzen als Fortpflanzungsstätte sowohl Bäume als auch Gebäude. Auch Fledermäuse können Höhlen und Spalten von Bäumen als Sommerquartier nutzen. Die vorhandenen Bäume sind jedoch aufgrund des geringen Alters überwiegend ungeeignet. An den Gebäuden können Fledermäuse jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Bewertung

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist sehr gering. Die Vegetationsstrukturen werden durch die Nutzungen bestimmt. Es überwiegen nicht heimische Gehölze mit einem Zierwert.

Hervorzuheben sind lediglich die Spitzahorn-Bäume westlich des Gebäudes. Diese weisen auch ein Potenzial als Brut- und Fortpflanzungsstätte für Brutvögel auf.

Es liegen keine Erkenntnisse für ein Vorkommen seltener Brutvogelarten vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass nur Arten vorkommen, die jährlich neue Nester bauen.

Artenschutz-Betrachtung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig ist. Von daher ist auf der Ebene des Bebauungsplans bereits eine Bewertung in Bezug auf den Artenschutz durchzuführen. Ziel dieser Bewertung ist es, zu ermitteln, ob dem Bebauungsplan ggf. artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen und somit zu einem Vollzugsdefizit führen können.

Diese artenschutzrechtliche Prüfung wird auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung geführt. Es sind keine Erfassungen durchgeführt worden. Im Ergebnis einer Abschichtung können Betroffenheiten von Brutvögeln und Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Baumaßnahmen werden Bäume gefällt, die Brut- und Fortpflanzungsstätte für Vögel sein können. Es sind im Plangebiet nur Arten zu erwarten, die Höhlen in den Bäumen nutzen oder jährlich neue Nester bauen. Aber auch das Gebäude des Nahversorgers kann Lebensraum sowohl für Vögel als auch für Fledermäuse sein. Diese nutzen Spalten, Risse, Dachüberstände und Lüftungsöffnungen. Daher kann eine Betroffenheit eintreten, wenn Gebäudeteile abgerissen werden oder die Fassade erneuert wird. Neben dem Brutstättenverlust kann auch ein Töten beispielsweise der Jungtiere nicht ausgeschlossen werden. Daher sind Kontrollen auf ein Vorkommen vor Baubeginn bzw. vor der Rodung der Bäume, wenn diese in der Brutzeit erfolgt, vorzunehmen. Im Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG gegeben werden. (vgl. Pkt. 7.8 der Begründung)

2.4 Schutzgüter Boden / Fläche

Im Plangebiet steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Es sind Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzung auch unter den Grünflächen zu erwarten, da diese Flächen im Zuge der Errichtung des Gebäudes und der Verkehrsflächen angelegt worden sind.

Bewertung

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Es sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die im Plangebiet vorherrschenden Bodenverhältnisse sind naturfern zu bewerten. Es steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Im Bereich der Grünflächen werden die natürlichen

Funktionen überwiegend ausgeübt. Die offenen Bodenflächen dienen hier als Standort für Pflanzen und anfallendes Oberflächenwasser kann versickern. Es ist jedoch kein natürlicher Schichtenaufbau vorhanden, so dass diese Bereiche nur eingeschränkt als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium dienen. Das hängt von den aufgebrachten Materialien ab, zu deren Qualität keine Angaben vorliegen.

Besonderheiten des Bodens, die diesen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte auszeichnen würden, sind nicht bekannt.

Hinsichtlich der Nutzungsfunktionen ist nur die Funktion als Standort für wirtschaftliche Nutzung durch die Bebauung einschließlich Verkehr relevant.

2.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Es liegen keine Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Der hohe Versiegelungsgrad im Plangebiet führt jedoch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Das auf den Verkehrs- und Bauflächen anfallende Niederschlagswasser kann im Bereich der Grünflächen nicht versickern und muss abgeleitet werden.

Oberflächenwasser

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung

Eine Vorbelastung ergibt sich aus dem hohen Versiegelungsgrad. Niederschlagswasser kann nur im Bereich der Grünflächen dem Wasserkreislauf zugeführt werden.

2.6 Schutzgüter Klima/Luft

Klimatisch gehört das Plangebiet zum Übergangsbereich von schwach maritimer zur subkontinentalen Klimazone. Die mittlere durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 9,8 °C, die mittlere durchschnittliche Niederschlagshöhe im Jahr bei ca. 600 mm.

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Gransee östlich der Oranienburger Straße und grenzt unmittelbar an den historischen Stadtkern an. Zwischen dem Plangebiet und der Altstadt verlaufen die ehemaligen Wallanlagen, die als Grüngürtel ausgebildet sind.

Bewertung

Es sind im Hinblick auf Klima und Luftqualität erhebliche Vorbelastungen zu verzeichnen. Diese Einschätzung ist zum einen auf die Lage innerhalb der Kernstadt und zum anderen auf den sehr hohen Versiegelungsgrad zurückzuführen. Grünstrukturen sind lediglich in den Randbereichen vorhanden. Eine innere Strukturierung z.B. im Bereich der Parkplätze fehlt, so dass die mit der Versiegelung verbundenen Klimawirkungen derzeit nicht gemindert oder ausgeglichen werden.

2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschafts-

elemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- u. Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Plangebiet wird durch einen Nahversorger einschließlich Backshop sowie einen Textildiscounter geprägt. Entsprechend dieser Nutzungen ist der Gebäudekörper gestaltet. Es handelt sich um eine typische Fassadengestaltung ohne eigenständige Merkmale.

Im Osten des Plangebietes verläuft auf den ehemaligen Wallanlagen ein Grünzug, der den Übergang zur Altstadt darstellt. Ansonsten wird das Plangebiet von Bebauung umgeben.

Eine Erholungseignung ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Prägnante Sichtbeziehungen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Denkmale bestehen zu den Wallanlagen, der Stadtmauer und zur historischen Altstadt.

Die Eigenart des Gebietes wird durch die bauliche Nutzung mit den notwendigen Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze) gebildet, die jedoch keine Besonderheiten aufweisen und den Standort von anderen, gleichgearteten herausstellen.

Das Planungsgebiet weist kein Erholungspotenzial auf.

2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Auch sind keine archäologischen Bodendenkmale bekannt.

Der nördliche Teil befindet sich jedoch innerhalb des Geltungsbereichs der Denkmalschutzsatzung. Im Osten befindet sich die historische Altstadt, die als Denkmalbereich unter Schutz steht.

Bewertung

In der Ausgangssituation besitzt das Gebiet aufgrund der Lage im Rand- bzw. Übergangsbereich zu Denkmalschutzausweisungen eine große Bedeutung.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. An dieser Stelle soll auf wesentliche eingegangen werden:

Der hohe Versiegelungsgrad führte zu einer vollständigen Überprägung des Bodens, der damit die natürlichen Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt erfüllen kann. Damit geht eine Beeinflussung des Mikroklimas einher. Das anfallende Niederschlagswasser kann nur ansatzweise auf den verbliebenen offenen Bodenflächen versickern, so dass die Grundwasserneubildungsrate in hohem Maße herabgesetzt ist. Mit der intensiven Nutzung ist auch eine Überprägung des Ortsbildes und die Ausbildung eines durch starke Erwärmung und große Trockenheit geprägten Mikroklimas verbunden.

	Wechselwirkungen vorrangig betroffener Schutzgüter						
Wirkfaktor	Mensch	Flora/Fauna/ Biodiversität	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur-/ Sachgüter
Mensch		X	X	X	X	X	X
Biodiversität/ Flora/Fauna			X		X	X	
Boden	X	X		X	X	X	X
Wasser	X	X	X		X	X	X
Klima/Luft	X	X	X	X		X	X
Landschaft	X	X		X			X
Kultur-/Sachgüter			X			X	X

In der vorstehenden Tabelle sind Wechselwirkungen übersichtsartig dargestellt.

2.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht unmittelbar berührt. Allerdings befindet sich im Norden des Stadtgebietes in einem Abstand von ca. 250 m das EU-Vogelschutzgebiet „Obere Havelniederung“ (DE 3145 421).

2.11 Weitere Schutzgebiete

Es sind im Plangebiet keine nach BNatSchG verordneten Schutzgebiete (NSG, LSG, ...) oder nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope vorhanden. Das Naturschutzgebiet „Gerohnsee“ befindet sich im Norden des Stadtgebietes in einem Abstand von ca. 250 m zum Plangebiet.

Weitere Schutzgebiete z.B. nach Wasserrecht sind weder im Plangebiet noch angrenzend ausgewiesen.

2.12 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist gemäß Anlage 1 zum BauGB nur in dem Maße notwendig, wie diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

Würde der Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, könnten sich die Nutzungen nur im Rahmen des Bestandes bzw. auf der Grundlage einer Beurteilung nach § 34 BauGB entwickeln. Gegenüber dem Basisszenario würden sich daher keine Veränderungen oder neuen Entwicklungstendenzen ergeben.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden sich ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sowie öffentliche Parkflächen entwickeln. Mit diesen Festsetzungen werden die vorhandenen Grünflächen weiter eingeschränkt.

3.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Dieser Aspekt wird regelmäßig in Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen nach dem Naturschutzgesetz untersucht (vgl. hierzu Pkt. 4.8). Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen dazu, dass im Plangebiet das bestehende Gebäude erweitert und zusätzliche Stellplätze errichtet werden können. In der Bauphase werden keine über den jeweiligen Baubereich hinausgehenden Flächen genutzt. Baubedingt sind Lärm- und Abgasemissionen zu verzeichnen, die im Wesentlichen auf den Baustellenverkehr und die Bautätigkeit zurückzuführen sind. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (angrenzende Wohnbebauung) sind zu vermeiden, in dem die Ruhezeiten eingehalten werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist, bezogen auf das Sondergebiet, keine Zunahme der zulässigen Überbauung verbunden. Die GRZ für die Bauflächen wird beibehalten. Es werden jedoch mehr Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Westlich des SO-Gebietes werden zusätzliche öffentliche Parkflächen hergestellt.

Damit gehen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft einher. Das Niederschlagswasser kann auf diesen Flächen nicht mehr versickern. Das Mikroklima wird sich durch diese Versiegelung und den damit verbundenen Verlust an Scherrasenfläche und Bäumen verschlechtern.

Auswirkungen sind, wie zum Schutzgut Klima ausgeführt, bezüglich des Schutzgutes Pflanzen zu erwarten. Es ist ein dauerhafter Verlust von Scherrasen und Bäumen zu verzeichnen. Werden die Stellplätze innerhalb des SO-Gebietes erneuert, so ist damit ein vorübergehender Verlust von Beeten/Rabatten verbunden.

Hinsichtlich der Fauna werden auch künftig nur sogenannte Kulturfolger zu erwarten sein.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kann eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten verbunden sein. Die artenschutzrechtliche Prüfung kann Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen nicht ausschließen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird sich die Umsetzung des Bebauungsplans nicht auswirken, da die Nutzungen im Plangebiet erhalten bleiben.

Kultur- oder Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt. Das SO-Gebiet ragt zwar im Norden in das Sanierungsgebiet, die hier vorhandene Zufahrt bleibt aber erhalten. Da die Nutzung im Plangebiet beibehalten wird, wird es im Hinblick auf den Denkmalschutz aber auch keine positiven Effekte geben.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Diesbezüglich wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erhebliche Zunahme des Eingriffs in den Boden bzw. die Fläche zu verzeichnen sein. Eine Gegenüberstellung der Flächeninanspruchnahme ist Punkt 4.8 zu entnehmen.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Emissionen in der Bauphase werden durch Verkehr hervorgerufen, der der Andienung von Baustoffen dient. Weitere Emissionen sind von Baumaschinen zu erwarten. Diese Wirkungen sind jedoch auf die Bauphase begrenzt.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Das Plangebiet wird derzeit bereits durch einen Nahversorger und einen Textildiscounter genutzt. Es kommen keine neuen Nutzungen / Angebote dazu. Der Bebauungsplan soll lediglich eine Vergrößerung der Verkaufsfläche ermöglichen, um diese dem demografischen Wandel auch im Umfeld des Plangebietes Rechnung zu tragen. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht geplant. Daher wird kein zusätzlicher Verkehr mit der Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden sein.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Diesbezüglich sind gegenüber dem Basisszenario keine Veränderungen zu erwarten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aus der Planaufstellung sind keine derartigen Risiken abzuleiten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind auch keine kumulierenden Wirkungen durch andere geplante Vorhaben im Umfeld zu erwarten.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu verzeichnen. Der Versiegelungsgrad im Änderungsbereich wird nicht wesentlich zunehmen. Mit dem Bebauungsplan wird der Nahversorger gestärkt und langfristig gesichert. Er ist sowohl fußläufig als auch mit dem ÖPNV sehr gut zu erreichen. Insofern sind keine Auswirkungen auf das Klima abzuleiten. Das Vorhaben ist auch nicht anfällig gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, sind weder eingesetzte Techniken noch Stoffe bekannt.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmebeschreibung konkretisiert.

4.2 Schutzgut Mensch

Mit der Planänderung sind, wie bereits dargestellt, keine Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung zu erwarten. Insofern sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung notwendig.

4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Auf die Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere reagiert die Planung mit:

- der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen,
- der Festsetzung zu Baumneupflanzungen,
- der Festsetzung zu Baumpflanzungen auf Stellplätzen.

Im Hinblick auf Belange des Artenschutzes und zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird ein Hinweis auf Beachtung von Fällzeiten sowie die Kontrolle des Gebäudes auf Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen im Vorfeld der Baumaßnahmen gegeben.

Die konkreten Festsetzungen sind dem Punkt 7.4 der Begründung zum Bebauungsplan bzw. den Hinweisen zu entnehmen.

4.4 Schutzgut Boden

Bei dem Plangebiet handelt es sich bereits um einen Einzelhandelsstandort. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans zulässige weitere Inanspruchnahme von Fläche bzw. Boden ist nicht erheblich. Es ergibt sich lediglich eine Zunahme des Versiegelungsgrades von 2 %. Unter Beachtung des Minimierungsgebotes sind die neu herzustellenden öffentlichen Stellflächen versickerungsfähig auszuführen.

4.5 Schutzgüter Wasser und Klima / Luft

Die Auswirkungsanalyse ergab diesbezüglich keine Erheblichkeit, so dass über die bereits getroffenen Regelungen hinaus keine weiteren Maßnahmen umzusetzen sind.

4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Es sind auch keine Auswirkungen auf eine Erholungsnutzung zu ermitteln, so dass keine Maßnahmen notwendig sind.

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auf den Flächen, die sich im Sanierungsgebiet befinden, sind bei baulichen Maßnahmen die Vorgaben der Satzung zu beachten. In das Sanierungsgebiet ragen auch künftig nur die Oranienburger Straße sowie Verkehrsflächen im SO-Gebiet (Zufahrt, Stellplätze).

4.8 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für die Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen wird auf die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung - HVE“ abgestellt.

Unter Punkt 3.2 sind im Hinblick auf die Naturgüter der Eingriffsumfang, der sich in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben wird, ermittelt worden. Demnach wurde insbesondere aufgrund der derzeitigen Nutzungen am Standort für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild kein bzw. kein erheblicher Eingriff ermittelt. Auch im Hinblick auf das Schutzgut Tiere wird die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auch aufgrund der Mobilität der Arten keine nachteiligen Beeinträchtigungen bewirken.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind lediglich in Bezug auf die Vegetationsstrukturen Auswirkungen zu verzeichnen.

Diesem ermittelten Eingriffsumfang werden die unter den Punkten 4.3 aufgezeigten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt. Für die anderen Naturgüter wird aufgrund der Unerheblichkeit keine Bilanzierung vorgenommen.

Tabelle 1: Biotop- und Nutzungstypen im Bestand

Flächennutzung	Versiegelte Fläche	Begrünte Fläche
Gebäude, bauliche Anlage	2.060 m ²	- m ²
Stellplätze	1.150 m ²	- m ²
Straße	2.675 m ²	- m ²
Wege	290 m ²	- m ²
Beete / Rabatte	- m ²	395 m ²
Scherrasen	- m ²	1.355 m ²
Ziergehölz	- m ²	695 m ²
Summe	6.175 m²	2.445 m²
Versiegelungsgrad (8.620 m ²)	0,72	

Tabelle 2: Biotop- und Nutzungstypen gemäß Festsetzungen

Flächennutzung	Versiegelte Fläche	Begrünte Fläche
Sondergebiet großfl. Einzelhandel (GRZ 0,8)	4.032 m ²	1.008 m ²
Öffentliche Parkfläche (Nord)	905 m ²	330 m ²
Öffentliche Parkfläche (West)	915 m ²	- m ²
Straße	550 m ²	- m ²
Grünfläche	- m ²	880 m ²
Summe	6.402 m²	2.218 m²
Versiegelungsgrad (8.620 m ²)	0,74	

Aus der Flächendarstellung geht hervor, dass die Umsetzung des Bebauungsplans mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von ca. 227 m² verbunden ist. Das ist im Wesentlichen auf die Neuausweisung der öffentlichen Parkflächen im Westen zurückzuführen. Mit den festgesetzten Minderungsmaßnahmen (Festsetzung 4.1) sowie den Baumpflanzungen nach Festsetzung 5 kann der Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden.

Dieses Vorgehen weicht von den Grundsätzen der Handlungsempfehlung ab, ist für die Eingriffsregelung in diesem Vorhaben aber angemessen. Es handelt sich um einen bestehenden Einzelhandelsstandort, dessen Verkaufsfläche durch Umbau erweitert werden soll. Damit verbunden ist eine Neuordnung der Stellplätze. Insofern ist davon auszugehen, dass bereits alle Flächen durch die vorhandenen Nutzungen überprägt sind. Insbesondere über die Festsetzung von Ersatzbaumpflanzungen soll ein funktionsgerechter Ausgleich herbeigeführt werden.

Es ist im Hinblick auf die Bewertung der Eingriffs-Ausgleichs-Gegenüberstellung auf Abschnitt 15.1 der Handlungsempfehlung zu verweisen. Demnach ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Vorliegend ist die Eingriffsregelung nach dem BauGB abgearbeitet worden. Im Ergebnis der Herleitung bzw. Gegenüberstellung wird der Eingriff als unvermeidbar bewertet und zur Kompensation Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt und festgesetzt. Es verbleiben mit Umsetzung dieser Maßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Das vorgeschlagene Konzept ist demnach angemessen.

Des Weiteren sind Eingriffe in den Baumbestand zu verzeichnen. Zum einen werden zwei Jungbäume mit der Festsetzung der Baugrenze, die für eine Erweiterung des Baukörpers notwendig ist, überplant. Zum anderen stehen drei Bäume im Bereich der geplanten Parkfläche. Es ist nicht möglich die Stellplätze so anzuordnen, dass der Baumbestand vollständig erhalten werden kann. Daher wurde die Anordnung so gewählt, dass der Verlust an Bäumen so gering wie möglich erfolgt. Da es sich bei den zu ersetzenden Bäumen um einen Obstbaum und zwei Spitzahorn-Bäume handelt, wird der Ersatz mit 1 : 1 bemessen.

4.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um einen eingeführten Nahversorgungsstandort, dessen Erweiterung aufgrund und unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung im Interesse der Kundenfreundlichkeit notwendig ist.

Der bestehende Lebensmittelmarkt erfüllt seit Jahren maßgebliche Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung im Umfeld. Insbesondere mit Blick auf die umliegenden Wohngebiete und den Stadtkern, stellt der Lebensmittelmarkt in diesem Segment eine fußläufig sehr gut zu erreichende Versorgungsmöglichkeit an einem integrierten Standort dar.

Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich „Historischer Stadtkern“ Gransee und ergänzt diesen als Nahversorgungslage.

Des Weiteren ist das Plangebiet an den ÖPNV und an das bestehende Fußwegenetz angebunden. Somit ist der Standort auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten erreichbar.

Planinhalte

Auch hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine Alternativen. Der Nahversorger soll erhalten bleiben und mit dem Bebauungsplan die Möglichkeit zur Erweiterung und Modernisierung bekommen.

Ziele der Erweiterung sind eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimierte Warenpräsentation. Durch die Modernisierung und die damit einhergehende moderaten Verkaufsflächenerweiterung wird die Zukunftsfähigkeit des Marktes und somit die Versorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung gesichert. Der demografischen Entwicklung wird beispielsweise durch breitere Gänge und niedrigere Regale Rechnung getragen. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht geplant.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Methoden

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet.

Im Hinblick auf den besonderen Artenschutz erfolgte eine Potenzialeinschätzung im Rahmen dieser Umweltprüfung.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor bzw. werden erarbeitet, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden, sind in den genannten

Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

In Ergänzung dazu sollen die Behörden die Gemeinde über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Die Gemeinde überprüft berechnete Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird geprüft, ob das jeweilige Vorhaben den Festsetzungen zur Umwelt entspricht.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der am Standort ansässige Nahversorger planungsrechtlich gesichert und damit die Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsfläche geschaffen werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird auch der Flächennutzungsplan geändert. Die vorliegende Umweltprüfung wurde für beide Planverfahren geführt, stellt aber insbesondere auf die Festsetzungen des Bebauungsplans ab.

Das Plangebiet befindet sich am Rand der historischen Altstadt von Gransee, die sich östlich erstreckt. Im Norden ragt das Sanierungsgebiet in den Geltungsbereich.

Der Standort ist aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen vorbelastet. Es sind alle Schutzgüter überprägt. Der Versiegelungsgrad im Bestand beträgt ca. 72 %.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Planaufstellung vorbereitet werden, sind die Inanspruchnahme von Bodenfläche für die Herstellung der öffentlichen Parkfläche westlich des Sondergebietes ermittelt worden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter (z.B. Mensch, Kultur- und Sachgüter) sind aufgrund der Vorprägung zu vernachlässigen. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Unter anderem sind das:

- die Festsetzung von Baumpflanzungen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der prognostizierten erheblichen Umweltbelastungen keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

5.4 Referenzliste, Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung
- [2] Stadt Gransee (2010): Baumschutzsatzung