

Stadt Meyenburg

**Bebauungsplan Nr. 6
„Erweiterung Industriegebiet Möbelwerke
an der Freyensteiner Straße“
(Entwurf)**

- Begründung -

Stand 17. April 2019

Impressum

Auftragnehmer:



Stadtplanung B. Krause
Neue Bahnhofstraße 9-10
10245 Berlin
Tel. 030 97 00 23 15

in Zusammenarbeit mit

Dipl.-Ing. Gotje Skujin
Freie Landschaftsarchitektin
Alpnacher Weg 8
13089 Berlin

Verfasser:

Bettina Krause
Florian Krawen
Gotje Skujin (Umweltbelange)

17. April 2019

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	...01
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	...01
I.2	Plangebiet und Geltungsbereich	...01
I.2.1	Kurzcharakteristik des Plangebietes	...01
I.2.2	Räumliche Lage und verkehrliche Einbindung	...03
I.2.3	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	...04
I.2.4	Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen	...06
	Landes- und Regionalplanung	...07
	Flächennutzungsplanung	...10
	Verbindliche Bauleitplanung	...11
	Stellplatzsatzung	...12
	Geschützte Biotop	...12
	Gewässer II. Ordnung	...13
	Altlasten	...13
	Immissionsschutz	...14
II.	Umweltbericht	...15
II.1	Einleitung	...15
II.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	...15
II.1.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung Bindungen aus übergeordneten Planungen	...16
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	...19
II.2.1	Bestandsdarstellung des Umweltzustandes	...19
II.2.1.1	Schutzgut Mensch	...19
II.2.1.2	Schutzgut Boden	...20
II.2.1.3	Schutzgut Wasser	...21
II.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	...22
II.2.1.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	...22
	Biotop	...22
	Fauna	...29
II.2.1.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)	...30
II.2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	...31
II.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	...31
II.2.2.1	Schutzgut Mensch	...31
	Lärm	...32
II.2.2.2	Schutzgut Boden	...33
II.2.2.3	Schutzgut Wasser	...35
II.2.2.4	Schutzgut Klima / Luft	...36

II.2.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	...36
	Biotope	...36
	Baumschutz	...37
	Fauna	...38
II.2.2.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)	...42
II.2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	...42
II.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung	...43
II.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	...43
II.2.4.1	Vermeidung	...44
II.2.4.2	Minimierung	...46
II.2.4.3	Ausgleich	...46
	Zusammenfassung	...49
	Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz	...49
	Ausgleich Baumschutz	...50
II.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	...53
II.2.6	Gegenüberstellung Eingriffe / Ausgleichsmaßnahmen	...54
II.3	Zusätzliche Angaben	...58
II.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	...58
II.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt	...58
II.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	...59
III.	Planinhalt	...62
III.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	...62
III.2	Intentionen des Planes	...63
III.2.1	Ziele und Zwecke der Planung	...63
III.2.2	Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen	...63
III.3	Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen	...64
III.3.1	Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung	...64
III.3.2	Städtebauliche Festsetzungen	...65
	Art der baulichen Nutzung	...65
	Maß der baulichen Nutzung	...69
	Überbaubare Grundstücksfläche	...70
	Grünflächen	...71
III.3.3	Örtliche Bauvorschriften: Notwendige Stellplätze	...73
III.3.4	Maßnahmen zur Grünordnung und zum Umweltschutz	...74
	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	...74
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	...75

Weitere Ausgleichsmaßnahmen	...76
Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	...77
Boden- und Grundwasserschutz	...77
Einfriedungen	...78
Maßnahmen zum Artenschutz	...79
III.3.5 Nachrichtliche Übernahmen	...81
Landesstraße L 14	...81
Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung	...82
Baumschutzverordnung Prignitz	...82
III.3.6 Hinweise	...83
Gesetzlich geschützte Biotope	...83
Gewässer II. Ordnung	...84
Altlastenverdachtsstandorte	...84
Denkmalschutz	...85
Kampfmittelbelastung	...85
III.3.7 Flächenbilanz	...86
IV. Auswirkungen des Bebauungsplans	...87
V. Grundlagen der Verfahrensdurchführung	...90
V.1 Verfahrensablauf	...90
V.2 Rechtsgrundlagen	...91
Anhang	...92
Abkürzungsverzeichnis	...92
Quellenverzeichnis	...94
Anlagen	
1. Biotopkartierung	
2. Lärmkontingentierung im B-Plan. Bebauungsplan Nr. 6 „Erweiterung Industriegebiet Möbelwerke“ der Stadt Meyenburg. Erstellt durch Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH, Berlin März 2019.	
3. Faunistische Kartierungen zum Bebauungsplan Nr. 6 „Erweiterung Industriegebiet Möbelwerke an der Freyensteiner Straße“. Erstellt durch GFN Umweltpartner, Hinzdorf März 2019	
4. Konzept zur Zauneidechsen-Umsiedlung im Vorhaben „B-Plan Nr. 6 Meyenburger Möbel – Erweiterungsfläche“. Erstellt durch GFN Umweltpartner, Hinzdorf März 2019	

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

An der Freyensteiner Straße östlich des Stadtzentrums von Meyenburg befindet sich seit mehreren Jahrzehnten der Standort der Meyenburger Möbelwerke¹. Der Betrieb wurde Anfang der 1990er Jahre aus der zentrumsnahen Lage am Bahnhof an diesen Standort verlagert, an dem einige Jahre zuvor bereits das Werk II entstanden war, und inzwischen mehrfach erweitert. Die Flächenpotenziale sind nun erneut ausgeschöpft. Nach Angaben der Möbelwerke sind bereits kurzfristig bauliche Erweiterungen erforderlich, die nicht innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes untergebracht werden können. Um den Produktionsprozess weiter zu optimieren, planen die Möbelwerke die Errichtung eines neuen Logistikzentrums und den Neubau von zwei weiteren Hallen.

Die Errichtung ergänzender baulicher Anlagen und die flächenmäßige Erweiterung sind zurzeit nicht möglich, da sich die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) befinden. Die beabsichtigte Schaffung von Baurecht erfordert als Grundlage die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Bebauungsplan soll das bestehende Industriegebiet und zusätzliche Flächen für die kurz- bis mittelfristige Entwicklung der Möbelwerke planungsrechtlich sichern, um für Planungssicherheit zu sorgen und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Standorts zu ermöglichen. Dabei sollen auch die aktuellen Überlegungen, einen Teil des künftigen Energiebedarfs der Möbelwerke eventuell durch die Installation von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu sichern, flächenmäßig berücksichtigt werden.

Durch die Lage des Gebietes am Rand des Siedlungsgebietes sind bei der Entwicklung der Flächen erhöhte Anforderungen insbesondere an die Einbindung in die Landschaft zu stellen.

I.2 Plangebiet und Geltungsbereich

I.2.1 Kurzcharakteristik des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Erweiterung Industriegebiet Möbelwerke an der Freyensteiner Straße“ umfasst eine etwa 63,2 ha große Fläche in der Stadt Meyenburg, östlich der Ortslage. Teil des Plangebietes ist der bestehende Standort der Meyenburger Möbelwerke. Der Geltungsbereich umfasst ansonsten einen Teil der Freyensteiner Straße und darüber hinaus ausschließlich Landwirtschaftsflächen, die überwiegend als Intensivacker genutzt werden.

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch den Kiebitzberger Weg und im Süden durch den Kirschweg begrenzt, wobei die Wege einschließlich der wegebegleitenden Baumbestände außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Im Südwesten begrenzt die Freyensteiner Straße, die sich etwa bis zur Straßenmitte im Geltungsbereich befindet, das Plangebiet. Im Osten reicht der Geltungsbereich im Süden bis zum östlichen Ende eines eiszeitlichen Solls mit umgebenden Gehölzbeständen und im Norden bis zu den dortigen grabenbegleitenden Gehölzbeständen, die sich ebenso wie der Graben außerhalb des Plangebietes befinden. Dazwischen ist der Verlauf der östlichen Geltungsbereichs-

¹ Meyenburger Möbel GmbH und Märkisch Prignitzer Möbel GmbH & Co. KG

grenze nur ungefähr an dem vorhandenen Graben, der sich allerdings in einer Entfernung von mehreren Metern zur Geltungsbereichsgrenze befindet, zu erkennen. Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs entspricht überwiegend – bis auf eine Teilfläche im Nordosten – der aktuellen Bewirtschaftungsgrenze der Ackerflächen, ist aber ansonsten nicht in der Örtlichkeit ablesbar. Im Norden bildet außerdem auf einem kurzen Teilabschnitt ein weiterer Graben die westliche Geltungsbereichsgrenze.

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

Flur 104:

Flurstücke: 57 teilweise, 58 teilweise, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 74, 75 teilweise, 126, 130, 132, 133 und 134

Flur 107:

Flurstücke: 1, 11 teilweise



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Flurstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Meyenburger Möbelwerke. Bei dem Flurstück 58 – ein Graben – handelt es sich um Anliegereigentum. Das Flurstück wird nicht als eigenes Grundstück behandelt, sondern befindet sich im Eigentum der Anlieger. Da einziger Anlieger des im B-Plan-Gebiet befindlichen Flurstückteils ebenfalls die Meyenburger Möbel GmbH ist, ist diese folglich Eigentümer auch dieses Flurstückteils. Lediglich die Straßenflurstücke sind im Eigentum des Landes Brandenburg.

I.2.2 Räumliche Lage und verkehrliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Stadt Meyenburg zwischen Kiebitzberger Weg, Freyensteiner Straße, Kirschweg und dem Schmolder Abzugsgraben etwas mehr als 1 km östlich des Ortszentrums. Bis zur Landesgrenze nach Mecklenburg-Vorpommern im Norden sind es nur etwa 550 m.

Die Flächen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind weitgehend unbebaut und fast ausnahmslos intensiv landwirtschaftlich genutzt. Südlich der Freyensteiner Straße befindet sich auch Wald. Die nähere Umgebung ist außerdem durch die Stepenitz und ein System von Entwässerungsgräben – Schmolder Abzugsgraben –, von denen ein Ausläufer bis in das Plangebiet hineinreicht, geprägt.

Bauliche Nutzungen finden sich im näheren Umfeld nur südwestlich und nordwestlich des Gebietes. Es handelt sich dabei zum einen um ein zu den Möbelwerken gehöriges Ausstellungsgebäude und ein Wohngebäude mit Garagen jenseits der Freyensteiner Straße. Zwischen diesen beiden Gebäuden liegen Parkplätze für die Mitarbeiter und Besucher. Zum anderen gibt es nordwestlich des Kiebitzberger Weges einen ebenfalls zu den Möbelwerken gehörigen Parkplatz mit Wartezeiten für Lkw, zwei nicht zu den Möbelwerken gehörige Lagerhallen und ein umzäuntes Gelände mit einer Gasstation.

Die Meyenburger Ortslage beginnt knapp 450 m westlich des Betriebsgeländes der Möbelwerke. Zwischen Möbelwerken und Ortslage befindet sich noch ein Fußballplatz. In östlicher Richtung liegt in einer Entfernung von ca. 1.200 m der Gemeindeteil Griffenhagen, in südlicher Richtung in einer Entfernung von knapp 800 m der durch einen Schweinemast- und -zuchtbetrieb geprägte Siedlungssplitter Schabernack. Bereits in Mecklenburg-Vorpommern etwa 2 km entfernt in nördlicher Richtung liegt das zur Gemeinde Ganzlin gehörige Runddorf Wendisch Priborn.

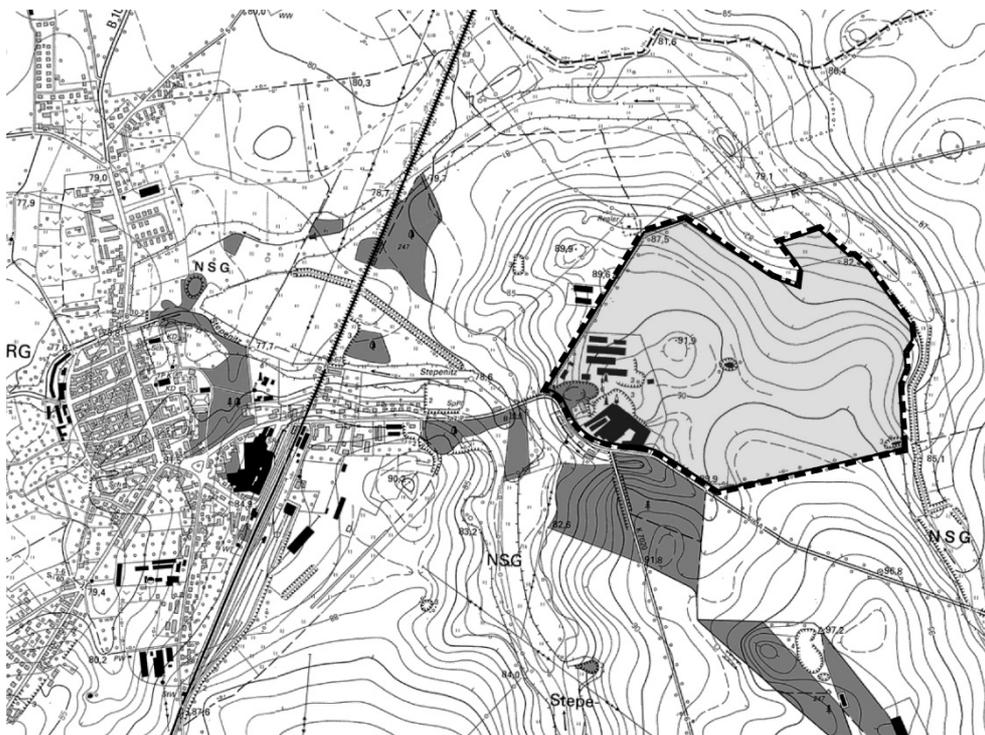


Abb. 2: Lage des Plangebietes

Über die im Südwesten des Plangebietes gelegene Landesstraße L 14, die Freyensteiner Straße, ist das Gebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über die Landesstraße wird nach etwas mehr als einem Kilometer die Bundesstraße B 103 erreicht, über die nach gut 10 km Anschluss an die Autobahn A 24 Berlin – Hamburg besteht. In einer Entfernung von etwa 1 km befindet sich darüber hinaus der Bahnhof der Stadt Meyenburg. Das von der Regio Infra Nord-Ost GmbH & Co. KG betriebene Streckennetz reicht weit bis nach Mecklenburg-Vorpommern hinein (Karow, Waren an der Müritz etc.). Von Personenzügen wird Meyenburg allerdings nur fünfmal am Tag in Richtung Pritzwalk bedient. Vom Bahnhof verkehren aber zusätzlich Busse in Richtung Pritzwalk und darüber hinaus in Richtung Wittstock/Dosse, Krakow am See und Neu Redlin. Busse in Richtung Pritzwalk und Preddöhl (Kümmernitztal) halten auch direkt an den Möbelwerken in der Freyensteiner Straße.

I.2.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet umfasst – wie bereits erwähnt – zum einen das aktuelle Betriebsgelände der Möbelwerke. Dieses befindet sich im Südwesten des Geltungsbereichs an der Freyensteiner Straße.

Da sich die Möbelwerke in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach erweitert haben, ist das Betriebsgelände überwiegend bebaut. Es befinden sich inzwischen zwei komplette Werke, bestehend aus mehreren Produktions- und Lagerhallen sowie Silos, Kesselhaus, Trafostation etc. auf dem Gelände. Unmittelbar an der Freyensteiner Straße gibt es außerdem ein einstöckiges Bürogebäude. Ein weiteres Bürogebäude wurde in der jüngsten Vergangenheit zwischen den Hallen errichtet.

Auf dem Gelände befinden sich darüber hinaus drei Regenrückhaltebecken bzw. Löschwasserteiche. Die Freiflächen zwischen den Hallen dienen ansonsten vorwiegend als Transportwege und sind weitgehend versiegelt (Betonpflaster etc.).



Abb. 3: Blick auf das Betriebsgelände von der Zufahrt am Kiebitzberger Weg

Am Kiebitzberger Weg befinden sich noch mehrere auf einem etwas höheren Geländeneiveau gelegene Hallen einer ehemaligen LPG. Diese wurden inzwischen in das Gelände der Möbelwerke einbezogen und werden zeitweise als Lagerhallen genutzt.

Derzeit führen drei Zufahrten auf das Gelände. Davon befinden sich zwei an der Freyensteiner Straße und eine am Kiebitzberger Weg gegenüber dem Lkw-Park- und Wartepplatz.

Eingefasst wird das Betriebsgelände von Grünflächen mit unterschiedlichem Gehölzbewuchs. An der Freyensteiner Straße befindet sich im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube fast waldartiger Bestand in einer Senke. Nördlich der Einfahrt am Kiebitzberger Weg wurden im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen Bäume und Sträucher gepflanzt, die sich außerhalb des eingezäunten Betriebsgeländes befinden. Auch im Nordosten gibt es einen breiten Streifen mit Baum- und Strauchbewuchs, im Südosten einen schmalen Streifen. Zwischen diesen Streifen und dem bebauten Gelände existiert ein deutlicher Höhenversatz. Dieser beträgt teilweise mehrere Meter. Ein Zaun umgibt das aktuelle Betriebsgelände.

Die Flächen des Plangebietes außerhalb des Betriebsgeländes werden überwiegend landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Auf dem Flurstück 57 befindet sich eine Feuchtwiese, die zurzeit keiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Ein zeitweise wasserführender Graben, der Teil eines Systems von Entwässerungsgräben – Schmolder Abzugsgraben – ist, trennt dieses Flurstück, das knapp einen Meter tiefer liegt, von den Ackerflächen. Die nördlich der ehemaligen LPG-Hallen gelegenen Teile der Flurstücke 65, 66 und 67 werden zur Lagerung von Silage genutzt.



Abb. 4: Blick auf das Plangebiet von Südosten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich darüber hinaus zwei Sölle mit umgebendem Gehölzbestand. Ein Soll liegt unmittelbar nördlich des Kirschwegs an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs, ein weiteres Soll nur etwa 20 m östlich des Zauns, der

das Betriebsgelände der Möbelwerke heute begrenzt. Das Gelände ist ansonsten fast baumlos.



Abb. 5: Eiszeitliches Soll im Plangebiet

Insgesamt ist das Gelände außerhalb des Betriebsgeländes der Möbelwerke leicht gewellt und steigt vom Schmolder Abzugsgraben Richtung Möbelwerke an. Der Höhenunterschied beträgt insgesamt etwa 11 Meter.

Eine umfassende Bewertung des Naturhaushalts und der Landschaft einschließlich der Vegetationsstrukturen und Biotope ist im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt (siehe Kapitel II.). Eine Kartierung der Biototypen gemäß Kartieranleitung des Landesamtes für Umwelt Brandenburg ist im Februar 2018 erfolgt (siehe „Biotopkartierung“ in der Anlage).

Die Brauchwasserversorgung der Möbelwerke erfolgt durch einen eigenen Brunnen, die Trinkwasserversorgung über einen Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz. Das auf dem Betriebsgelände anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird zurzeit in fünf Regenwasserrückhaltebecken beidseitig der Freyensteiner Straße gesammelt bzw. über Grabensysteme versickert oder über Vorfluter abgeleitet. Der Schmutzwasseranfall durch die Produktion ist nur gering. Das Schmutzwasser wird derzeit in abflusslosen Sammelgruben gesammelt. Ein Anschluss an das zentrale Abwassernetz wurde vor einigen Jahren geprüft, erwies sich aber zum damaligen Zeitpunkt als nicht wirtschaftlich.

1.2.4 Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen

Für die Planung im B-Plan-Gebiet Nr. 6 „Erweiterung Industriegebiet Möbelwerke an der Freyensteiner Straße“ gibt es Vorgaben durch bestehende übergeordnete Planungen, die im Folgenden kurz dargestellt werden. Darüber hinaus wird auch ein Überblick über die sonstigen bestehenden Planungen und Planungsvorgaben gegeben, deren Inhalte

bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden und auch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes weiter zu berücksichtigen sind.

Landes- und Regionalplanung

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

Landesplanung

Die für das Plangebiet relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin (LEPro) sowie dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Die Begründung zur 5. FNP-Änderung, die parallel zum Bebauungsplan erfolgt, enthält eine ausführliche Darstellung dieser beachtungspflichtigen Ziele sowie der abwägungspflichtigen Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung (siehe Kapitel I.3.1 der Begründung zur FNP-Änderung).

Die Festlegungskarte des LEP B-B enthält für den Geltungsbereich überwiegend keine flächenbezogenen Festlegungen. In kurzen Teilabschnitten tangiert der Geltungsbereich westlich und nordöstlich den festgelegten Freiraumverbund.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Das festgesetzte Industriegebiet bildet den in den vergangenen Jahrzehnten gewachsenen Bestand der Meyenburger Möbelwerke ab und arrondiert diesen durch unmittelbar anschließende Flächen. Die Inanspruchnahme bislang noch nicht baulich genutzter Flächen ist erforderlich, da der bestehende Standort vollständig ausgelastet ist und nicht mehr die zur Existenzsicherung der Möbelwerke erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten lässt. Aufgrund des nutzungstechnischen Zusammenhangs mit den bestehenden Werken kommen als zusätzliche Flächen nur solche in Frage, die in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den Möbelwerken stehen. Dabei werden für die bauliche Entwicklung keine Flächen in Anspruch genommen, die im LEP B-B als Freiraumverbund festgelegt sind. Außerdem werden die Flächen des Plangebietes, die den Freiraumverbund tangieren oder unmittelbar an den Freiraumverbund angrenzen, soweit sie nicht bereits zum bebauten Betriebsgelände der Möbelwerke gehören, als Grünflächen und darüber hinaus entweder als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen etc. festgesetzt (siehe Kapitel III.3.2 und III.3.4). Auf diese Weise kann zusätzlich eine wertvolle grüne Pufferzone zum Freiraumverbund hergestellt werden.

Mit Schreiben vom 21.08.2018 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin (GL) zum Vorentwurf des Bebauungsplans mitgeteilt, dass ein Konflikt mit dem Freiraumverbund nicht bestünde.

Regionalplanung

Einen konkreten Rahmen für die kommunale Bauleitplanung setzt in der Regel der Regionalplan als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung. Für die Region „Prignitz-Oberhavel“, zu der die Stadt Meyenburg gehört, existieren jedoch mit dem Teilplan „Rohstoffsicherung“ und dem Teilplan „Windenergienutzung“ lediglich zwei rechts-

wirksame sachliche Teilpläne. Diese berühren den Geltungsbereich weder räumlich noch sachlich. Der sachliche Teilplan „Windenergienutzung“ wurde inzwischen außerdem in mehreren Gerichtsurteilen inzident als unwirksam erachtet und wird deshalb von der Regionalen Planungsgemeinschaft ohnehin nicht mehr zur Beurteilung von Planungen angewendet.

Derzeit befindet sich außerdem ein sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ im Aufstellungsverfahren. Dieser soll künftig die Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen und darüber hinaus die Themen Freiraum und historisch bedeutsame Kulturlandschaften steuern. Der Plan (Stand 06.11.2018) wurde im November 2018 als Satzung beschlossen, bedarf aber zum Inkrafttreten noch der Genehmigung durch die GL und der anschließenden Bekanntmachung.

In der Festlegungskarte zu diesem sachlichen Teilplan werden zum einen Eignungsgebiete für die Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen festgelegt. Außerhalb dieser Eignungsgebiete soll die raumbedeutsame Windenergienutzung ausgeschlossen werden. Eignungsgebiete sind gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 3 ROG Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Maßnahmen oder Nutzungen im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), in diesem Fall Windenergieanlagen, andere raumbedeutsame Belange nicht entgegenstehen. Es befinden sich weder innerhalb des B-Plan-Gebietes noch in seiner Nähe Eignungsgebiete für Windenergieanlagen.

Außerdem legt der Regionalplan zum Schutz ökologisch wertvoller Freiraumbereiche Vorranggebiete „Freiraum“ fest. Vorranggebiete gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 ROG sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen und Nutzungen vorgesehene Gebiete, die andere raumbedeutsame Nutzungen ausschließen, soweit diese nicht mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung vereinbar sind. Vorranggebiete weisen damit einer bestimmten Funktion oder Nutzung den Vorrang gegenüber anderen Funktionen und Nutzungen zu. Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung und damit auf der Gemeindeebene zu beachten.

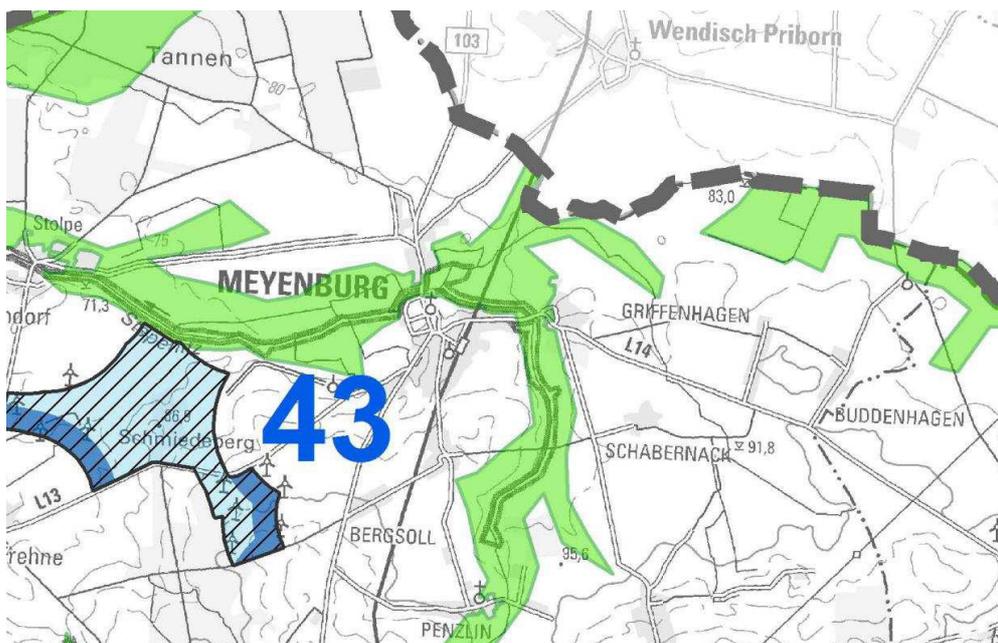


Abb. 6: Ausschnitt aus dem sachlichen Teil-Regionalplan „Freiraum und Windenergie“

Das Plangebiet wird sowohl im Nordosten als auch im Südwesten von einem Vorranggebiet „Freiraum“ tangiert. Im Nordosten umfasst das Vorranggebiet einen Teil der Feuchtwiese auf dem Flurstück 57 und angrenzende Ackerflächen auf dem Flurstück 63, an die sich – außerhalb des Geltungsbereichs – weitere Feuchtwiesen und ein temporär wasserführendes Grabensystem anschließen. Im Südwesten erstreckt sich das Vorranggebiet auf das mit dichtem Baumbestand bewachsene Flurstück 126 und daran angrenzende Teilflächen des Flurstücks 132.

Gemäß Regionalplan umfasst das Vorranggebiet „Freiraum“ hochwertige Landschaftsräume, die sich durch das Vorhandensein vielfältiger ökologischer Funktionen auszeichnen und der Verbindung untereinander dienen. Das Vorranggebiet „Freiraum“ ist laut Ziel 1.1 zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen sind deshalb in der Regel ausgeschlossen und nur ausnahmsweise unter bestimmten Bedingungen (öffentliches Interesse, keine alternativen Flächen vorhanden etc.) möglich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen überwiegend im Einklang mit den Festlegungen des Regionalplans. Die zum Vorranggebiet „Freiraum“ gehörigen Flächen im Nordosten des Plangebietes werden im Entwurf zum Bebauungsplan als Grünflächen und zusätzlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen werden folglich nicht nur als Freiraum bewahrt, sondern zusätzlich durch Maßnahmen, die in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) festgelegt wurden, eine weitere Aufwertung erfahren. Von der zum Vorranggebiet „Freiraum“ gehörigen Fläche im Südwesten werden das Flurstück 126 und die angrenzenden, durch Baumbestand geprägten Teile des Flurstücks 132 im Bebauungsplan ebenfalls als Grünfläche festgesetzt. Dort erfolgt eine zusätzliche Festsetzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern etc. zum Erhalt des Baumbestandes, sodass auch diese Festsetzung im Einklang mit dem Regionalplan steht.

Lediglich eine kleine daran angrenzende Teilfläche, die gemäß Regionalplan ebenfalls im Vorranggebiet „Freiraum“ liegt, wird als Industriegebiet festgesetzt. Es handelt sich bei dieser Fläche allerdings um eine Fläche, die bereits seit geraumer Zeit zum Gelände der Möbelwerke gehört und überwiegend bebaut und versiegelt ist. Die Einbeziehung dieser Fläche in das Vorranggebiet „Freiraum“ kann deshalb inhaltlich nicht nachvollzogen werden und ist möglicherweise lediglich der Darstellungssystematik des Regionalplans geschuldet. Der Darstellungsgrenzwert hinsichtlich der Ausgrenzung bestehender Nutzungen aus dem Vorranggebiet beträgt gemäß Begründung zum Regionalplan 20 ha. Die einbezogenen Standorte genießen gemäß Begründung zum Regionalplan Bestands- und Entwicklungsschutz, sofern dies zu keiner wesentlichen Erweiterung des Standortes führt. Die Festsetzung der Fläche als Industriegebiet steht deshalb nicht im Widerspruch zum Regionalplan.

Schließlich legt der Regionalplan noch Vorbehaltsgebiete „historisch bedeutsame Kulturlandschaft“ zum Schutz vor technischer Überprägung und zur behutsamen Entwicklung dieser Kulturlandschaften fest. Vorbehaltsgebiete gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG sind Gebiete, die bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, denen deshalb bei der Abwägung ein besonderes Gewicht gegenüber konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen beizumessen ist. Diese Gebiete zielen auf nachfolgende Abwägungsentscheidungen, sind also Grundsätze der Raumordnung.

In der Gemeinde Meyenburg befindet sich kein derartiges Vorbehaltsgebiet.

Mit Schreiben vom 27.08.2018 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mitgeteilt, dass kein Widerspruch gegenüber dem Vorranggebiet „Freiraum“ erkennbar sei.

Flächennutzungsplanung

Die Stadt Meyenburg verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), der zurzeit in der Fassung der 4. Änderung wirksam ist. Seit der Eingliederung der Gemeinde Schmolde in die Stadt Meyenburg Ende 2001 gilt der FNP als Teil-FNP fort.

Der Teil-FNP trifft eine Flächenvorsorge für einen langfristigen Anstieg der Bevölkerungszahl Meyenburgs auf etwa 2.800 Personen. Neben der Stärkung der Funktion Meyenburgs als Grundzentrum und der Versorgung der Bevölkerung mit ausreichenden bedarfsorientierten Wohnbauflächen wird im FNP-Erläuterungsbericht die „Stärkung der vorhandenen gewerblichen Ansätze, insbesondere der des produzierenden Gewerbes sowie der des Handels, der Dienste und des Handwerks“ als wichtiges städtebauliches Ziel zur Sicherung einer geordneten und zukunftsorientierten Stadtentwicklung formuliert.

Für das produzierende Gewerbe, das bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans eine wichtige wirtschaftliche Funktion für Meyenburg übernahm, sollen gemäß Erläuterungsbericht ausreichende gewerbliche Bauflächen bereitgehalten werden, um die vorhandenen Gewerbebetriebe in ihrer Existenz zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Die vorhandenen örtlichen gewerblichen Ansätze sollen deshalb gestärkt, gefördert und konsolidiert werden.

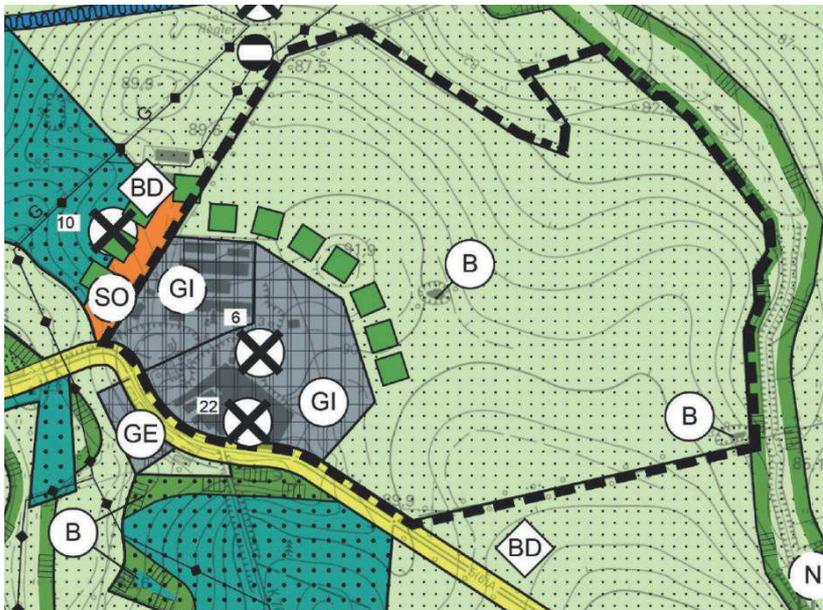


Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das B-Plan-Gebiet ist im wirksamen Teil-FNP teilweise als Industriegebiet und überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung entspricht in etwa dem aktuellen Bestand von industriell durch die Meyenburger Möbelwerke genutzten Flächen und Landwirtschaftsflächen. Darüber hinaus enthält der wirksame Teil-FNP noch die Darstellung einer geplanten Ortsrandbegrünung als Einfassung des Industriegebietes. Schließlich werden innerhalb des Industriegebietes zwei Altlastenverdachtsstandorte und innerhalb der Landwirtschaftsfläche zwei Biotopje jeweils durch Lagesymbole gekennzeichnet.

Im Rahmen der 5. Änderung des Teil-FNP erfolgt nun parallel zum B-Plan-Verfahren die Fortschreibung des FNP für das B-Plan-Gebiet. Für die 5. Änderung liegt ein Entwurf, ebenfalls mit Stand 17. April 2019 vor. Dieser stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend der geplanten Festsetzungen weitgehend als Industriegebiet und als Sondergebiet „Photovoltaik“ sowie im Norden und Osten als Grünfläche und Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar. Die geplante Ortsrandbegrünung wird auf den westlichen und den südlichen Rand des neuen Industriegebietes, wo keine Grünflächen dargestellt werden, beschränkt.

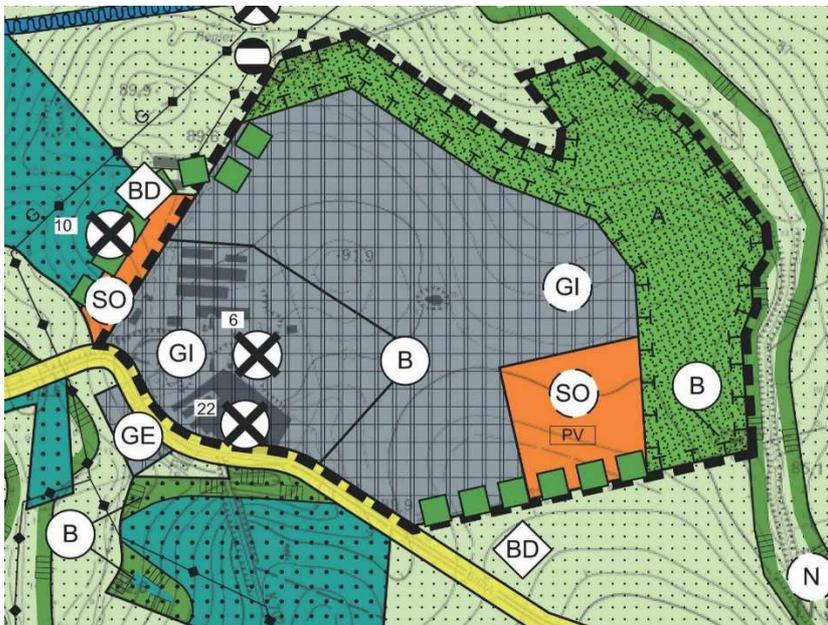


Abb. 8: Entwurf zur 5. Änderung des Teil-Flächennutzungsplans

Die an das B-Plan-Gebiet angrenzenden Flächen sind im rechtswirksamen Teil-FNP als Flächen für die Landwirtschaft, überörtliche Hauptverkehrsstraße und Sondergebiet „Transportlogistik Möbelwerk“ dargestellt. Diese Darstellung entspricht weitgehend dem aktuellen Bestand an Flächennutzungen in der Umgebung des B-Plan-Gebietes. Lediglich das Sondergebiet wurde noch nicht vollständig umgesetzt. Dort befindet sich stattdessen im nördlichen Teil eine Brachfläche. Ebenso wenig realisiert wurde bislang die im FNP dargestellte geplante Unterschutzstellung des im Osten an das Plangebiet angrenzenden Grabens als Naturschutzgebiet.

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet gibt es keine verbindlichen Bauleitplanungen.

Stellplatzsatzung

Für die Stadt Meyenburg existiert eine Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), die eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen sowohl bei der Errichtung als auch bei der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen, bei denen Zu- oder Abgangsverkehr mit Kfz zu erwarten ist, begründet.

Die Satzung gilt grundsätzlich auch im B-Plan-Gebiet. Gemäß § 5 der Satzung kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden B-Plan-Entwurf für die Nutzungsarten Industriebetriebe, Lagerräume und Lagerplätze im Industriegebiet sowie für das Sondergebiet „Photovoltaik“ Gebrauch gemacht (siehe Kapitel III.3.3).

Für die übrigen zulässigen Nutzungen im B-Plan-Gebiet, für die keine besonderen städtebaulichen Gründe vorliegen, die eine abweichende Regelung von der Zahl der notwendigen Stellplätze rechtfertigen oder erfordern, gelten die Richtzahlen der Satzung uneingeschränkt. Es kann deshalb für diese Nutzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich auf die Art der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung Einfluss genommen werden, nicht jedoch auf die Stellplatzverpflichtung als solche.

Grundsätzlich gilt, dass der Bebauungsplan dafür Sorge tragen muss, dass die notwendigen Stellplätze auch untergebracht werden können.

Geschützte Biotope

Innerhalb des B-Plan-Gebietes befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Biotope.

Gemäß § 30 Abs. 1 und 2 Nr. 1 BNatSchG gehören zu den gesetzlich geschützten Biotopen natürliche und naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche. Geschützt sind deshalb die beiden eiszeitlichen Sölle, die sich im B-Plan-Gebiet befinden, und darüber hinaus auch das Regenrückhaltebecken im Südosten des aktuellen Betriebsgeländes, das zwar künstlich angelegt wurde, sich aber naturnah entwickelt hat. Außerdem sind gemäß § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 30 BNatSchG auch Feuchtwiesen, wie sie sich im Nordosten des Geltungsbereichs befinden, gesetzlich geschützt.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, sind gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten. Zu diesen verbotenen Handlungen zählen nach § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG insbesondere auch die Intensivierung oder Änderung der Nutzung. Eine Festsetzung von Baugebieten im Bereich der geschützten Biotope wird deshalb in der Regel nicht möglich sein.

Werden geschützte Biotope dennoch als Baugebiet festgesetzt, so ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG zu stellen. Da die Zulassung einer Ausnahme an die Bedingung geknüpft ist, dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können, müssen dafür entsprechende Flächen vorgehalten werden (siehe Abschnitt „Weitere Ausgleichsmaßnahmen“ in Kapitel III.3.4).

Gewässer II. Ordnung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich mit den zwei Söllen und einem offenen Graben (Gewässer 1/29/34) mehrere Gewässer II. Ordnung. Das Gewässer II. Ordnung umfasst dabei jeweils neben der Wasserfläche auch die Böschungen. Gemäß § 3 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) sind alle oberirdischen Gewässer, die nicht Gewässer I. Ordnung sind (Bundeswasserstraße etc.), Gewässer II. Ordnung. Mit einem weiteren Graben grenzt zudem ein weiteres Gewässer II. Ordnung unmittelbar an den Geltungsbereich an. Die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung obliegt in Brandenburg gemäß § 79 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Unterhaltungspflichtig für die Gewässer im Geltungsbereich ist der Wasser- und Bodenverband „Prignitz“. Den Umfang der Gewässerunterhaltung regelt § 39 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 78 BbgWG.

Neben den besonderen Genehmigungspflichten für Anlagen (bauliche Anlagen, Leitungsanlagen etc.) in, an, über und unter den oberirdischen Gewässern (siehe auch Abschnitt „Gewässer II. Ordnung“ in Kapitel III.3.6) ist zu beachten, dass der Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m besonders geschützt ist. Im Gewässerrandstreifen ist es gemäß § 38 Abs. 4 WHG unter anderem verboten, standortgerechte Bäume und Sträucher zu entfernen. Für die Bebauungsplanung ergeben sich insofern Einschränkungen, da Nutzungen, die ein Entfernen des Baumbestandes etc. erfordern, wie z. B. bauliche Nutzungen, in der Regel nicht möglich sind.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es zwei im Altlastenkataster des Landkreises geführte Altlastenverdachtsstandorte.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Dies impliziert, dass z. B. auch Gesundheitsschäden durch Schadstoffe in Böden, Wasser etc. ausgeschlossen werden müssen.

Schadstoffbelastete Böden können deshalb Nutzungsmöglichkeiten von Flächen einschränken bzw. bestimmte Nutzungen erst nach Sanierungsmaßnahmen zulassen. Generell gilt, dass die Ansprüche, die an eine Fläche zu stellen sind, umso höher sind, je sensibler die geplante Nutzung ist. Unsensible Nutzungen sind z. B. Verkehrsflächen und Parkplätze. Auch gewerbliche Nutzungen gehören zu den weniger sensiblen Nutzungen. Als hoch sensible bzw. sensible Nutzungen sind dagegen Kinderspielplätze, Nutzgärten und landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Wohnflächen, Sportplätze und Freizeitanlagen einzustufen.

Beide Standorte befinden sich auf dem aktuellen Betriebsgelände der Möbelwerke. Da dort keine Nutzungsänderungen geplant sind, resultieren keine Einschränkungen für die Bebauungsplanung. (Siehe auch Abschnitt „Altlastenverdachtsstandorte“ in Kapitel III.3.6.)

Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wie z. B. Freizeitgebiete, wertvollen und besonders empfindlichen Landschaftsraum etc., soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Beurteilung der immissionsrelevanten Auswirkungen der Erweiterung des Industriegebietes und der gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen wurde deshalb im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Lärmimmissionsprognose erstellt². Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in den vorliegenden B-Plan-Entwurf eingeflossen und bilden die Grundlage für die Gliederung des Industriegebietes und die Festsetzung von Emissionskontingenten (siehe Abschnitt „Art der baulichen Nutzung“ in Kapitel III.3.2).

² Lärmkontingentierung im Bebauungsplan, Endbericht Stand 14.03.2019

II. Umweltbericht

II.1 Einleitung

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

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

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

Außerdem sind die Belange des Artenschutzes zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG sind gesetzlich verbindlich. Zu prüfen ist, ob im Zusammenhang mit den Planungen zum Bebauungsplan Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Sind derartige Verstöße zu erwarten, müssen Wege aufgezeigt werden, um diese Eingriffe zu vermeiden oder in anderer geeigneter Weise abzuwenden oder zu kompensieren. Zu diesem Zweck wurden im Jahr 2018 umfangreiche Kartierungen zu den relevanten Artengruppen durchgeführt und in einem faunistischen Fachbeitrag dargestellt.

II.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das wesentliche Planungsziel des Bebauungsplanes ist die dauerhafte Sicherung des Standortes der Meyenburger Möbelwerke, der sich hier bereits seit den 1980er Jahren befindet. Aktuell sind die Meyenburger Möbelwerke mit zwei Betrieben im vorhandenen Industriegebiet ansässig. Die Gewerbeflächenpotentiale des vorhandenen Standortes wurden in den letzten Jahren vollständig ausgeschöpft, sodass mittlerweile auch geringfügige bauliche Erweiterungen innerhalb der dargestellten Industriegebietsfläche nicht mehr möglich sind. Kurz- bis mittelfristig sind im Zuge der Automatisierung der Abläufe der Produktion innerhalb der Möbelwerke umfangreiche Erweiterungen erforderlich. Um die Produktionsprozesse zu optimieren, planen die Möbelwerke die Errichtung eines neuen Logistikzentrums und den Neubau von zwei weiteren Produktionshallen. Diese Erweiterungen sollen sich auf Flächen nördlich und östlich des derzeitigen Standortes der Möbelwerke entwickeln. Die dafür erforderlichen Erweiterungsflächen sollen im Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzt werden. Darüber hinaus ist geplant, einen Teil des eigenen Energiebedarfes langfristig über Photovoltaikanlagen abzusichern. Zu

diesem Zweck soll innerhalb des Plangebietes ein Sondergebiet „Photovoltaik“ ausgewiesen werden. Die durch die Planungen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen weitestgehend innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Dazu werden im Osten und Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfangreiche Grünflächen festgesetzt.

II.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Bindungen aus übergeordneten Planungen

Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

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

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B tangiert der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Gebietskulisse des Freiraumverbundes.

Ziel 5.2 LEP B-B: Sicherung und Entwicklung des festgelegten Freiraumverbundes; regelmäßiger Ausschluss von raumbedeutsamen Inanspruchnahmen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen.

Die Ziele des Bebauungsplanes und seine geplanten Festsetzungen befinden sich im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Das festgesetzte Industriegebiet umfasst den in den vergangenen Jahrzehnten gewachsenen Bestand der Meyenburger Möbelwerke und sieht Erweiterungsflächen nordöstlich der bestehenden Werke auf heute intensiv bewirtschaftetem Ackerland vor. Es werden Flächen der freien Landschaft, die bisher vollständig unbebaut waren, in Anspruch genommen, weil der bestehende Standort bereits heute vollständig ausgelastet ist und nicht mehr die zur Existenzsicherung der Möbelwerke erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten zulässt. Als zusätzliche Flächen kommen nur solche Flächen in Frage, die in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit den Möbelwerken stehen. Die Erweiterungsflächen für die bauliche Entwicklung nehmen keine Flächen des Freiraumverbundes in Anspruch. Die Flächen des Plangebietes, die unmittelbar an den Freiraumverbund angrenzen, soweit sie nicht bereits zum bebauten Betriebsgelände der Möbelwerke gehören, werden als Grünflächen und darüber hinaus entweder als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen etc. festgesetzt. Damit wird der Freiraumverbund ergänzt und erweitert. Ein Konflikt zu Ziel 5.2 LEP B-B besteht somit nicht.

Regionalplanung

Einen konkreten Rahmen für die kommunale Bauleitplanung setzt in der Regel der Regionalplan als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung. Für die Region „Prignitz-Oberhavel“, zu der die Stadt Meyenburg gehört, existieren jedoch mit dem Teilplan „Rohstoffsicherung“ und dem Teilplan „Windenergienutzung“ lediglich zwei rechtswirksame sachliche Teilpläne. Diese berühren den Geltungsbereich weder räumlich noch sachlich. Der sachliche Teilplan „Windenergienutzung“ wurde inzwischen außerdem in mehreren Gerichtsurteilen inzident als unwirksam erachtet und wird des-

halb von der Regionalen Planungsgemeinschaft ohnehin nicht mehr zur Beurteilung von Planungen angewendet.

Darüber hinaus legt der noch nicht rechtswirksame Teilplan „Freiraum und Windenergie“ zum Schutz ökologisch wertvoller Freiraumbereiche Vorranggebiete „Freiraum“ fest. Vorranggebiete gemäß § 7 Abs.3 Nr.1 ROG sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen und Nutzungen vorgesehene Gebiete, die andere raumbedeutsame Nutzungen ausschließen, soweit diese nicht mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung vereinbar sind. Vorranggebiete weisen damit einer bestimmten Funktion oder Nutzung den Vorrang gegenüber anderen Funktionen und Nutzungen zu. Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung und damit auf der Gemeindeebene zu beachten.

Das Plangebiet wird sowohl im Nordosten als auch im Südwesten von einem Vorranggebiet „Freiraum“ tangiert. Im Nordosten umfasst das Vorranggebiet einen Teil der Feuchtwiese auf dem Flurstück 57 und angrenzende Ackerflächen auf dem Flurstück 63, an die sich – außerhalb des Geltungsbereichs – weitere Feuchtwiesen und der Schmolder Abzugsgraben mit anschließenden temporär wasserführenden Gräben anschließen. Im Südwesten erstreckt sich das Vorranggebiet auf das mit dichtem Baumbestand bewachsene Flurstück 126 und daran angrenzende Teilflächen des Flurstücks 132.

Gemäß Regionalplan umfasst das Vorranggebiet „Freiraum“ hochwertige Landschaftsräume, die sich durch das Vorhandensein vielfältiger ökologischer Funktionen auszeichnen und der Verbindung untereinander dienen. Das Vorranggebiet „Freiraum“ ist laut Ziel 1.1 zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen sind deshalb in der Regel ausgeschlossen und nur ausnahmsweise unter bestimmten Bedingungen (öffentliches Interesse, keine alternativen Flächen vorhanden etc.) möglich.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Festlegungen des Regionalplanes berücksichtigt. Die zum Vorranggebiet „Freiraum“ gehörigen Flächen im Nordosten des Plangebietes werden im Entwurf zum Bebauungsplan als Grünflächen und zusätzlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen werden folglich nicht nur als Freiraum bewahrt, sondern zusätzlich durch Maßnahmen aufgewertet. Von der zum Vorranggebiet „Freiraum“ gehörigen Fläche im Südwesten werden das Flurstück 126 und die angrenzenden, durch Baumbestand geprägten Teile des Flurstücks 132 im Bebauungsplan ebenfalls als Grünfläche festgesetzt. Dort erfolgt eine zusätzliche Festsetzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern etc. zum Erhalt des Baumbestandes, sodass auch diese Festsetzung im Einklang mit dem Regionalplan steht.

Flächennutzungsplan der Stadt Meyenburg:

Es existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meyenburg seit Ende des Jahres 2000, der seit der Eingemeindung des Ortsteiles Schmolde Ende 2001 als Teil-FNP fort gilt.

Im aktuell gültigen FNP ist der heutige Standort der Möbelwerke Meyenburg mit mittlerweile zwei Betrieben als Industriegebiet dargestellt - mit Eingrünung zur Landschaft. Kurz- bis mittelfristig sind im Zuge der Automatisierung der Abläufe der Produktion innerhalb der Möbelwerke umfangreiche Erweiterungen erforderlich. Diese Erweiterungen sollen sich auf Flächen nördlich und östlich des derzeitigen Standortes der Möbelwerke entwickeln. Die dafür erforderlichen Erweiterungsflächen sind im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem befinden sich zwei nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop innerhalb der Erweiterungsfläche, die auch im gültigen FNP dargestellt sind. Es handelt sich um eiszeitlich entstandene Sölle, die als naturnahe, beschattete Kleingewässer mit vielfältigem Artenbestand in Flora und Fauna unter Schutz stehen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

Baumschutz:

Die Stadt Meyenburg hat keine eigene Baumschutzsatzung. Es gilt die Rechtsverordnung des Landkreises Prignitz zum Schutz von Bäumen und Feldhecken – Baumschutzverordnung Prignitz - BaumschV-PR (BV/530/2008/1) vom 25. Juni 2009. Die in dieser Verordnung als geschützt definierten Bäume und Feldgehölzhecken werden – teilweise in Abhängigkeit vom Stammumfang – in § 1 der Satzung zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

Landschaftsplan:

Es existiert ein Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 (Jung & Partner, Landschaftsarchitekten Berlin). Für den derzeitigen Standort der Möbelwerke sind im Landschaftsplan

- der Erhalt und die Sicherung aller nicht überbauten Grundstücksflächen,
- die Entwicklung von Grünstrukturen zur optischen Einbindung des Siedlungsrandes und
- der Erhalt von naturnahen Waldbeständen auf dem Gelände festgeschrieben.

Die geplanten Erweiterungsflächen sind im Landschaftsplan als Flächen für die Landwirtschaft mit Anlage von Feldgehölzen, Hecken, Einzelbäumen und Ackerrainen unter Biotopverbund-Aspekten dargestellt. Innerhalb der Landwirtschaftsflächen befinden sich die beiden Sölle als geschützte Biotop. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen erosionsmindernde Maßnahmen getroffen werden (Winderosion).

Diese Ziele stehen im Widerspruch zu den Zielen des Bebauungsplanes und werden deshalb nicht berücksichtigt.

An die Erweiterungsfläche grenzt im Nordosten der Schmolder Abzugsgraben mit seinen begleitenden Feuchtwiesen, der im Landschaftsplan von 1996 sogar als Teil des geplanten NSG "Stepenitz" dargestellt worden war. Dieser Teil ist im Rahmen des Unterschutzstellungsverfahrens wieder aus dem NSG herausgenommen worden, stellt aber dennoch einen naturschutzfachlich besonders wertvollen Bereich mit z. T. geschützten Biotopen dar.

Im Zusammenhang mit dem Schmolder Abzugsgraben befinden sich unmittelbar im Norden an die geplanten Erweiterungsflächen angrenzend und zum Teil auch innerhalb der Erweiterungsflächen Feucht- und Frischwiesen (geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG). Für diese Flächen wird im Landschaftsplan die Berücksichtigung von Niedermoorstandorten im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft gefordert.

Außerdem wird die Ergänzung lückenhafter Alleebestände entlang der Freyensteiner Straße und entlang des Kiebitzberger Weges im Landschaftsplan als Entwicklungsziel formuliert.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1 Bestandsdarstellung des Umweltzustandes

II.2.1.1 Schutzgut Mensch

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

- Wohnnutzung
- gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

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

Im Bestand sind die bestehenden Möbelwerke mit zwei Betrieben für die Bevölkerung als wichtigster Arbeitgeber in der Region von großer Bedeutung. Mit etwa 450 Arbeitsplätzen sind viele Familien aus Meyenburg und Umgebung unmittelbar mit den Möbelwerken verbunden. Als florierendes Unternehmen leisten die Meyenburger Möbelwerke über ihre Steuerzahlungen einen sehr wesentlichen Beitrag für das Gemeinwohl der Stadt Meyenburg.

Durch die Meyenburger Möbelwerke entstehen keine relevanten Lärm- oder Schadstoffemissionen, die zu negativen Beeinträchtigungen für den Menschen führen könnten.

Lediglich der Lieferverkehr, der durch die Anlieferung der notwendigen Materialien und die Auslieferung der Möbel entsteht, macht sich im Ort bemerkbar. Täglich ist aktuell etwa mit 30-40 Lkw zu rechnen.

Die für die Erweiterung der Möbelwerke vorgesehenen Flächen werden aktuell landwirtschaftlich bewirtschaftet. Der Landschaftsplan kennzeichnet die geplanten Erweiterungsflächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, mit Bodenwertzahlen > 45. Diese gehören also zu den fruchtbarsten Böden der Gemarkung Meyenburg. Hier wird

intensiv Ackerbau betrieben durch eine Agrargenossenschaft. Diese landwirtschaftlichen Nutzflächen wären durch die geplanten Erweiterungen gefährdet.

Es gibt zwei im Altlastenkataster des Landkreises geführte Altlastenverdachtsstandorte. Beide Standorte befinden sich auf dem aktuellen Betriebsgelände der Möbelwerke.

II.2.1.2 Schutzgut Boden

Ausgangspunkt für die Entwicklung der Böden sind die geologischen Grundlagen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Großeinheit des „Nordbrandenburgischen Platten- und Hügellandes“³, dessen Oberflächenausformung im Wesentlichen auf Prozesse im Pleistozän und Holozän zurückgeht. Es gehört zur Untereinheit der Grundmoränenplatte der Prignitz. Es zeigt sich ein für Grundmoränen und Sanderflächen typisches, flachwelliges Relief, was durch die Niederung des Schmolder Abzugsgrabens gegliedert wird. Die relativ tiefsten Punkte im Gelände befinden sich entlang des Schmolder Abzugsgrabens mit etwa 81,00 m über NHN (Höhensystem DHHN 2016). Das Gelände steigt vom Schmolder Abzugsgraben Richtung Freyensteiner Straße und der Möbelfabrik im Bestand relativ stark an. Es besteht ein Höhenunterschied von etwa 9,0 bis 10,0 m. Die höchsten Punkte im Plangebiet liegen nördlich der Böschung auf dem Gelände der Möbelfabrik mit etwa 91,93 m über NHN (im DHHN). Die Hochfläche erreicht also ihren höchsten Punkt nördlich der Möbelfabrik rund um das Soll. Von dort fällt das Gelände sowohl zum Schmolder Abzugsgraben als auch über einen kleinen Höhenrücken Richtung Osten dann zur Freyensteiner Straße. Der Höhenunterschied vom höchsten Punkt auf der Hochfläche zur Freyensteiner Straße beträgt etwa 5,0 bis 6,0 m.

Die beiden im Untersuchungsgebiet vorhandenen Sölle sind ebenfalls Folge der glazialen Überprägung des Gebietes. Sie entstanden nach dem Rückzug der Inlandeismassen durch Abtauen von Eiskörpern, die in die oberen Geschiebeschichten der Grundmoräne eingesenkt waren.

Das Plangebiet gehört zu den Bildungen der Hochfläche und teilt sich bezüglich des geologischen Untergrundes in zwei Bereiche: Im Bereich der heutigen Möbelfabrik und etwas darüber hinaus sind pleistozäne Sande – schwach kiesig, trocken prägend. Etwa diagonal durch das Plangebiet geht eine Grenze, hinter der sich nordöstlich pleistozäne Geschiebemergel im Untergrund anschließen.

Die Niederung des Schmolder Abzugsgrabens weist Moorböden auf unterschiedlich mächtigen und gut zersetzten Torfschichten auf. Das ehemals hochanstehende Grundwasser verhinderte die Mineralisierung des anfallenden organischen Materials, sodass sich dieses als organisches Sediment über sandigem Ausgangsmaterial ablagerte. Seit der weitgehenden Entwässerung der Moore wird eine weitere Akkumulation pflanzlichen Materials verhindert und die Torfschichten unterliegen einer allmählichen Zersetzung. In den Randbereichen der Niedermoore (also im Plangebiet) gehen die Moorböden in Gleye und deren Übergangsformen über.

³ vgl. Scholz, 1962

Im Plangebiet und entlang der Freyensteiner Straße dominiert die Braunerde, zum Teil in Verzahnung mit Gley-Braunerde. Diesen Böden ist eine lehmige bis sandig-lehmige Substratbeschaffenheit eigen, was sich in einer relativ hohen Bodenfruchtbarkeit äußert (Bodenwertzahlen 28-67).

Die Bestandsflächen der Möbelfabrik sind durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad charakterisiert. Seit den 90er Jahren haben sukzessive Erweiterungen stattgefunden; die letzte große Erweiterung war die in das Gelände hineingeschobene große Halle und ein kleines zuletzt zwischengeordnetes Bürogebäude. Damit ist das bestehende Gelände der Möbelfabrik weitestgehend ausgelastet. Bis auf die Regenrückhaltebecken und einige Grünflächen ist das Gelände durch Bebauung und Erschließungsflächen versiegelt. Die nun mit vorliegender Planung hinzukommenden Erweiterungsflächen sind hingegen vollständig unversiegelt. Sie werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und haben im Bestand keinerlei befestigte Erschließungswege oder Ähnliches.

II.2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet umfasst den Bereich der Hochflächen südlich der Niederung des Schmolder Abzugsgrabens. Diese Hochflächen teilen sich in Flächen mit sandigen, schwach kiesigen Schmelzwasserablagerungen im unmittelbaren Umfeld der Möbelfabrik und in Flächen mit anstehenden Geschiebemergeln. Der Grundwasserflurabstand der sandigen Untergründe liegt bei 5-10 m unter Flur. Aufgrund des geringen Anteils bindiger Bildungen in der Versickerungszone (< 20 %) gilt das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als nicht geschützt. Die Grundwasserneubildungsrate ist hoch. Die anfallenden Niederschläge können relativ gut versickert werden.

Im Nordosten der Erweiterungsflächen bieten die anstehenden Geschiebemergel nur begrenzte Versickerungsmöglichkeiten, sodass die Grundwasserneubildung eingeschränkt ist. Im Allgemeinen liegt hier das gespannte Grundwasser in Tiefen von mehr als > 10 m vor, sodass in diesem Bereich bei dem relativ hohen Anteil an bindigen Bildungen an der Versickerungszone das Grundwasser durch flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht unmittelbar gefährdet ist.

Im Niederungsbereich am Schmolder Abzugsgraben steht das Grundwasser in 2-5 m bzw. weniger als 2 m unter Flur an. Dies trifft für das Plangebiet auf die Feuchtwiesen entlang des Schmolder Abzugsgrabens, zu denen das Flurstück 57 gehört, zu.

Der Schmolder Abzugsgraben ist ein prägendes Oberflächengewässer nördlich an das Plangebiet angrenzend. Der Schmolder Abzugsgraben verläuft parallel zur Stepenitz und mündet in die Stepenitz westlich des Plangebietes. Er hat Anschluss an ein weit verzweigtes Grabensystem, welches der Trockenlegung der Niederungsgebiete um Meyenburg dient (wie z. B. auch die Gräben in den Feuchtwiesen, die nördlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzen).

Der Schmolder Abzugsgraben und auch die beiden im Plangebiet befindlichen Sölle sind Gewässer II. Ordnung. Das Gewässer II. Ordnung umfasst neben der Wasserfläche auch die Böschungen. Gemäß § 3 Abs.1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) sind alle oberirdischen Gewässer, die nicht Gewässer I. Ordnung sind (Bundeswasserstraßen etc.), Gewässer II. Ordnung.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

II.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet liegt im Bereich des Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklimas⁴. Für Brandenburger Verhältnisse weist das Klima deutlich subatlantische Züge auf, die sich in südlicher und östlicher Richtung abschwächen. Charakteristisch sind die vergleichsweise hohen Niederschläge und hohen Sommertemperaturen. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt in der Prignitz bei 8°C, die durchschnittlichen Januartemperaturen liegen bei -0,4°C und die durchschnittlichen Julitemperaturen bei 17°C. Die durchschnittlichen jährlichen Niederschlagsmengen belaufen sich auf 597 mm.

Derzeit gibt es kaum Lärmbelastungen im Gebiet. Die Produktion der Möbelfabrik findet in geschlossenen Hallen statt, sodass kein Lärm nach außen dringen kann. Einzige Lärmquellen im Bestand sind die Transporte für die Anlieferung der Materialien und den Abtransport der Möbel.

Einzige immissionsrelevante Vorbelastung ist das Gewerbegebiet mit der Verkaufsstelle der Meyenburger Möbelwerke gegenüber auf der anderen Seite der Freyensteiner Straße.

II.2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotope

Das Plangebiet umfasst überwiegend große freie landwirtschaftlich genutzte Felder. Diese Felder sind im Osten durch den Schmolder Abzugsgraben und seine Feuchtwiesen begrenzt, im Süden durch die Baumallee mit Feldgehölzhecken am Kirschweg. Im Westen befinden sich die bereits genutzten Bestandsflächen der Möbelfabrik. Diese Flächen sind durch die vorhandene Bebauung und die Erschließungsflächen zu großen Teilen versiegelt. Dennoch befinden sich auch hier wertvolle Biotope wie das kleine Wäldchen, die Regenrückhaltebecken, die Pflanzungen zur Eingrünung rund um das Betriebsgelände und natürlich die alte Baumallee an der Freyensteiner Straße. Die Möbelwerke Meyenburg befinden sich am Rande der Stadt Meyenburg, sind also von freier Landschaft umgeben. Im Süden und Südwesten schließen sich jenseits der Freyensteiner Straße größere Waldflächen an, durch die auch die Stepenitz verläuft. Westlich des Plangebietes befinden sich offene Felder, aber auch Niederungsgebiete der Stepenitz. Im Nordosten schließen jenseits des Schmolder Abzugsgrabens weitere landwirtschaftlich genutzte Felder an, zum Teil durchgrünt von Baumalleen und Feldgehölzhecken. Unmittelbar westlich grenzt der Kiebitzberger Weg mit einer Birkenallee an das Plangebiet an. Dies ist eine historische Pflasterstraße, die im weiteren Verlauf durch die Niederung des Schmolder Abzugsgrabens zur dahinter liegenden Hochfläche führt und im Niederungsbereich von einer Eschenallee begleitet wird.

⁴ vgl. Landschaftsplan Stadt Meyenburg, 1996

Die potentiell natürliche Vegetation im Gebiet teilt sich in zwei Bereiche: die potentiell natürliche Vegetation in der Niederung des Schmolder Abzugsgrabens wären Arten aus einem Komplex von feuchtem Stieleichen-Hainbuchenwald, Erlenbruchwald, Erlen-Eschenwald und Stieleichen-Buchenwald. Die Artenzusammensetzung wechselt kleinräumig je nach Standortverhältnissen. Davon ist heute nur wenig erkennbar. Stieleichen-Buchenwälder finden sich weiter westlich des Plangebietes in der Stepenitzniederung. Die potentiell natürliche Vegetation der höher liegenden Bereiche, die heute ackerbau-lich genutzt werden, ist der Buchen-Traubeneichenwald wie wir ihn auch südlich der Freyensteiner Straße aktuell im Bestand finden. Dominante Baumarten sind die Rotbu-che (*Fagus sylvatica*), die Traubeneiche (*Quercus petraea*), die Stieleiche (*Quercus ro-bur*) und in der Krautschicht zum Beispiel Schattenblümchen (*Maianthemum bifolium*), Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*) und Pfeifengras (*Molinia caerulea*).

Die Biotopkartierung wurde nach Maßgabe der aktuell gültigen Kartieranleitung für die Biotopkartierung Brandenburg Stand März 2011 im Frühjahr 2018 durchgeführt.

Es existieren geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG im Plangebiet. Zu nennen sind vor allem die beiden eiszeitlich entstandenen Sölle, die als beschattete Kleingewässer als Biotope gesetzlich geschützt sind und ein Kleingewässer auf dem Betriebsgelände, dass eigentlich als Regenrückhaltebecken angelegt worden war, sich mittlerweile aber zu einem geschützten Biotop entwickelt hat.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet und seinen Randbereichen kartiert worden:

01130 Gräben

01131 naturnahe unbeschattete Gräben ohne Verbauung (§)

In diesen Biotoptyp wird der Schmolder Abzugsgraben eingeordnet. Der Schmolder Ab-zugsgraben befindet sich außerhalb des Plangebietes und umschließt in einem weiten Bogen von Osten nach Norden das Plangebiet. Der Schmolder Abzugsgraben mit sei-nen angrenzenden Feuchtwiesen und Feuchtweiden ist ein sehr prägendes Land-schaftselement auch für die sich anschließenden intensiv genutzten Ackerflächen inner-halb des Plangebietes. Er bildet zusammen mit der Stepenitz ein Abflusssystem und ist für die Entwässerung im Plangebiet von großer Bedeutung. Er befindet sich in einer Senke mit Niedermoortorfböden. Der Schmolder Abzugsgraben ist kein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG.

An diesen Graben angeschlossen sind die kleineren Entwässerungsgräben innerhalb der Feuchtwiesen- und Feuchtweiden. Diese nur zeitweise wasserführenden Gräben werden dem Biotop 011312 trockenengefallene oder stellenweise wasserführende Gräben zugeordnet.

02122 naturnahe, beschattete Kleingewässer mit wechselndem Wasserstand (Sölle, Kolke, Pfuhe < 1 ha) §

Innerhalb des Plangebietes gibt es zwei eiszeitlich entstandene Sölle, die vom umge-benden Baumbestand beschattet werden. Beides sind gemäß § 30 BNatSchG ge-schützte Biotope.

Ein Soll befindet sich inmitten der geplanten Erweiterungsfläche innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Felder. Das Soll ist relativ tief in die Hochfläche eingeschnitten. Die Böschungshöhe beträgt etwa 4 m. Die Wasserfläche wird von den umgebenden Bäumen und Sträuchern beschattet. Es handelt sich um Weiden, Erlen, Holunder, Flieder, Schlehen und andere Gehölze. Die Bäume bilden zusammen mit den verhältnismäßig dichten Gebüschstrukturen darunter wertvolle Lebensräume für eine Vielzahl von Brutvögeln. Im Gewässer und seinen Randbereichen sind auch Amphibien zu erwarten. Die faunistische Kartierung wurde im Jahr 2018 durchgeführt. Es wurden unter anderem die streng geschützten Arten Knoblauchkröte und Kammolch festgestellt.

Das zweite Soll befindet sich ganz im Osten des Plangebietes und ist ebenfalls ein beschattetes Kleingewässer, das eiszeitlich entstanden ist. Auch dieses Soll ist von dichtem Baumbestand mit darunter liegenden Gebüschstrukturen geprägt. Auch hier sind Weiden, Erlen, einzelne Eichen die prägenden Baumarten. Außen am Gehölzrand im Übergang zur bewirtschafteten Feldflur befindet sich Ruderalvegetation. An wertvollen Arten wurden hier die Knoblauchkröte, der Kamm- und der Teichmolch und der Teichfrosch nachgewiesen.

02140 Staugewässer

Innerhalb des Plangebietes auf dem bereits bestehenden Gelände der Möbelfabrik befinden sich drei Regenrückhaltebecken, die künstlich angelegt wurden, um das Regenwasser zu speichern und dann sukzessive abzugeben. Eines dieser Regenrückhaltebecken hat sich aber mittlerweile auch zu einem wertvollen Biotop entwickelt.

02141 naturnahe, unbeschattete Staugewässer §

Als naturnahes, unbeschattetes Staugewässer ist das Regenrückhaltebecken im heutigen Nordosten des Geländes der Möbelfabrik unmittelbar in der Ecke des umlaufenden Zaunes einzuordnen. Das Becken wurde vielfältig umpflanzt und bildet heute einen wertvollen Lebensraum für Flora und Fauna. In der faunistischen Kartierung wurden hier die Knoblauchkröte, die Erdkröte, der Kamm- und der Teichmolch, der Teichfrosch und die Ringelnatter nachgewiesen. Naturnahe, unbeschattete Staugewässer gehören auch zu den geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG.

02143 naturferne, stark gestörte und verbaute Staugewässer

Eher naturfern ist das im Zuge des Baus des neuen Bürogebäudes verkleinerte Regenrückhaltebecken zwischen den beiden vorhandene Produktionshallen. Hier ist noch kaum Vegetation vorhanden, da das Bürogebäude erst vor kurzer Zeit fertiggestellt worden ist.

Außerdem befindet sich im Eingangsbereich neben dem Empfangsgebäude ein kleiner Teich, der gärtnerisch schön umpflanzt worden ist. Naturschutzfachlich ist er aber eher als Zierteich, also naturfern einzuordnen und nach aktuellem Stand nicht von besonderen Arten gekennzeichnet. Dieser Zierteich wird ebenfalls in den Biotoptyp 02143 naturferne, eher verbaute Staugewässer eingeordnet. Diese Biotope haben keinen Schutzstatus.

03200 ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren

032431 hochwüchsige, stark nithrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften ohne Gehölzbewuchs (< 10 %)

Dieser Biotoptyp findet sich ringsum an den Rändern der intensiv genutzten Ackerflächen. Die Felder wurden intensiv bewirtschaftet und auch entsprechend gedüngt. Deshalb finden sich vor allem nach Nordosten am Fuß des hier abfallenden Geländes im Übergang zu den Wiesen am Schmolder Abzugsgraben die nitrophil geprägten Ruderalgesellschaften ohne Gehölzbewuchs.

032432 hochwüchsige, nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften mit Gehölzbewuchs

Dieser Biotoptyp ist in Verbindung mit dem nachfolgend genannten Biotoptyp auf dem Gelände der heutigen Möbelwerke nördlich der zuletzt entstandenen großen Halle oberhalb der Böschung innerhalb der Einzäunung zu finden.

032402 zwei- und mehrjährige Ruderalgesellschaften mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30 %)

Die Möbelwerke schieben sich hier in das Gelände hinein. Es ist eine relativ steile Böschung von 5,0 - 6,0 m Höhe entstanden. Oberhalb der Böschung verbleibt eine Restfläche innerhalb der Einzäunung, die seit einigen Jahren sich selbst überlassen worden ist. Auf Teilflächen wurde Kompost abgelagert, Teilflächen wurden auch als Lagerflächen für Füllboden, Sand oder Anderes genutzt. Entsprechend ist ein buntes Mosaik aus einjährigen und mehrjährigen Ruderalpflanzen und Pioniergesellschaften entstanden. Auch der nachfolgend benannte Biotoptyp findet sich hier. Vereinzelt wurden Bäume (Linden) entlang der Grundstücksgrenzen als Reihe gepflanzt (von außen als raumbildend im rechten Winkel wahrzunehmen). Darüber hinaus haben sich einige Bäume selbst entwickelt, und es sind gebüschartige Gehölzstrukturen entstanden. Prägende Gehölze sind Birke, Weide, Pappel, Hainbuche vereinzelt, Sanddorn, Weißdorn, Flieder und andere.

Diese mosaikartig zusammengesetzten Biotope bilden einen wertvollen Lebensraum für eine Vielzahl von Arten. Gerade auch die Gebüsch- und Heckenstrukturen sind für viele Brutvögel interessant.

032441 *Solidago-canadensis* Bestände auf ruderalen Standorten ohne Gehölzbewuchs (032442 mit Gehölzbewuchs)

Auch dieser Biotoptyp gehört in das Mosaik an Biotopen, die vorab beschrieben worden sind. Die Goldrutenbestände haben sich vor allem auf und um die Aufschüttungen von Füllboden, Sand und anderen Materialien entwickelt. Sie bilden Pioniergesellschaften. Zum Teil finden sich auch alte Stubben oder Totholz, das hier gelagert wird. In Verbindung mit den vorgenannten Biotopen ist ein interessanter Lebensraum für eine Vielzahl von Arten entstanden.

032601 einjährige ruderale Trittpflanzengesellschaften ohne Gehölzbestand

Nördlich der alten leerstehenden Lagerhallen am Kiebitzberger Weg befindet sich eine dreieckige Fläche, die vom angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb zeitweise als Lagerfläche genutzt wird für Silage in Mieten. Zum Zeitpunkt der Kartierung war die Fläche

ungenutzt und es entwickelten sich gerade einjährige ruderale Trittpflanzengesellschaften ohne Gehölzbestand.

07103 Laubgebüsche trocken und trockenwarmer Standorte (§)

Diese Laubgebüsche befinden sich in Fortführung der zwei- und mehrjährigen Ruderalgesellschaften ebenfalls oberhalb der hohen Böschung nordöstlich der zuletzt gebauten Halle. Hier sind die ruderalen Gesellschaften schon vollständig verbuscht. Die natürliche Sukzession ist fortgeschritten und es existiert ein dichtes, fast undurchdringliches Gebüsch aus Weiden, Pappeln, Birken u. a. Auch hier sind wertvolle Lebensräume für vor allem Brutvögel entstanden. Dies ist kein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG.

07130 Hecken- und Windschutzstreifen

071321 Hecken und Windschutzstreifen von Bäumen überschirmt, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze

In diesen Biotoptyp wird die dichte Pflanzung auf und oberhalb der Böschung entlang des südöstlich gelegenen Zaunes an der Möbelfabrik eingeordnet. Hier ist eine Vielzahl von Bäumen in Reihe gepflanzt worden, davon etliche relativ junge und sich sehr gut entwickelnde Eichen, außerdem Robinien, Birken, Weiden. Auf den Böschungen sind außerdem umfangreiche Gehölzpflanzungen vorgenommen worden, u. a. finden sich hier *Cornus spec*, *Euonymus*, *Strauchrosen*, *Caragana arborescens*, *Crataegus*, *Hainbuche* und auch einige Ziersträucher. Das ergibt insgesamt eine dichte freiwachsende Hecke, die von Bäumen überschirmt wertvolle Lebensräume für eine Vielzahl von Arten bildet.

071322 Hecken- und Windschutzstreifen von Bäumen überschirmt, lückig

Südöstlich des Erweiterungsgebietes grenzt unmittelbar an das Plangebiet der Kirschweg. Beidseitig des Kirschweges gibt es beginnend von der Freyensteiner Straße eine alte Eichenallee, durchsetzt von Eschen, Spitzahorn, vereinzelt Ulmen. Die Eichen sind Stieleichen, Traubeneichen und vereinzelt Roteichen. Etwa auf der Hälfte des Weges bis zum Graben steht eine sehr alte relativ freistehende Eiche. Die Allee ist anfangs relativ geschlossen, wird dann lückig und geht im hinteren Bereich Richtung Graben in eine Kirschbaumallee über. Die Bäume sind vor allem im vorderen Bereich der Eichenallee durch dichte Strauchunterpflanzung ergänzt. Hier findet sich *Crataegus*, *Holunder*, *Prunus*, verschiedene Wildrosen u. a.

07140 Alleen und Baumreihen §

In den Biotoptyp der geschützten Alleen ist die Allee aus alten Linden bzw. Eichen entlang der Freyensteiner Straße einzuordnen. Von der Allee befindet sich lediglich die nördliche Baumreihe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die vorhandenen drei Einfahrten zur Möbelfabrik nehmen bereits Rücksicht auf die Alleebäume. Hier ist nicht mit Eingriffen infolge der Planungen zum Bebauungsplan zu rechnen.

Außerdem gibt es eine Allee aus Birken entlang des Kiebitzberger Weges, außerhalb des Plangebietes. Von der Freyensteiner Straße kommend ist diese Birkenallee anfangs etwas lückig, wird dann hinter den Lagerhallen links etwas dichter und geht dann in eine dichte Eschenallee Richtung Schmolder Abzugsgraben über. Besonders der hintere Teil ist als sehr wertvoll einzustufen. Dichte alte Bäume bilden mit darunter liegenden Ge-

büschstrukturen wertvolle Lebensräume für eine Vielzahl an Arten. Auch diese Allee ist geschützt gemäß BNatSchG.

07110 Feldgehölze

07112 Feldgehölze frischer und reicher Standorte (§)

Den Feldgehölzen frischer und reicher Standorte werden die Bäume und darunter liegenden Gebüschstrukturen am Fuß der ackerbaulich genutzten Flächen im Übergang zum Schmolder Abzugsgraben an der östlichen Plangebietsgrenze zugeordnet. Dieses Feldgehölz befindet sich genau an einem Geländesprung noch oberhalb der tiefer liegenden Wiesen am Schmolder Abzugsgraben. Prägende Gehölze sind hier Pappel, Weide, Crataegus, Prunus, Holunder u.a. Vereinzelt kommen Eichen vor. Darüber hinaus haben sich zwei Fichten in das Feldgehölz verirrt, die eventuell durch Ablagerung von Gartenabfällen hierhin gelangt sein könnten. Die Feldgehölzhecke insgesamt erscheint nicht angepflanzt worden zu sein, sondern sich in natürlicher Sukzession an der Grenze zwischen verschiedenen Biotopen entwickelt zu haben. Das Biotop ist kein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG.

11162 Steinhäufen beschattet §

Im Randbereich der Ackerflächen an der Feldgehölzhecke finden sich zwei kleine Lesesteinhäufen, die potentiell Lebensraum für zum Beispiel die Zauneidechse und andere Arten sein könnten. Ein Lesesteinhaufen befindet sich am Kirschweg unter Bäumen der Allee. Alle Lesesteinhäufen sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

05105 Feuchtweiden (§)

05102 Feuchtwiesen nährstoffarmer bis mäßig nährstoffreicher Standorte §

Zu den Feuchtwiesen und Feuchtweiden gehören das Flurstück 57, das sich innerhalb des Plangebietes befindet, aber auch die Flurstücke 56, 59, 60 und 62, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen. Diese Flurstücke liegen deutlich tiefer als das Plangebiet. Es gibt an der Grenze des Plangebietes einen deutlichen Geländesprung von etwa 1,0 m. Zusammen bilden diese Feuchtwiesen, die naturräumlich zum Schmolder Abzugsgraben gehören und von darunter liegenden Niedermoortorfen und hoch anstehendem Grundwasser geprägt werden, einen besonders wertvollen gemäß § 30 BNatSchG geschützten Lebensraum für Arten eher feuchter Lebensräume.

Die Gräben sind bereits am Anfang der Auflistung der Biotoptypen dargestellt worden.

08181 Eichen-Hainbuchenwälder feuchter bis frischer Standorte, Restbestand

In einer Senke westlich des ersten großen Produktionsgebäudes an der Freyensteiner Straße, direkt neben der großen Lkw-Zufahrt befindet sich der Rest eines alten Eichen-Hainbuchenwaldes. Hier sind sehr alte wertvolle Eichen vorhanden, wenige Hainbuchen und vereinzelt Birken. Darunter existiert die walddtypische Struktur von Strauch- und Krautschicht mit den typischen Arten wie z. B. Efeu. Das Waldstück ist eingezäunt und im Grunde nicht zugänglich. Dadurch konnte es sich über Jahre ungestört in natürlicher Sukzession entwickeln. Deshalb gilt dieses Wäldchen mit den sehr alten Eichen als wertvoller Lebensraum für eine Vielzahl von Arten und sollte deshalb bei den Planungen erhalten werden.

Da die Einfahrten entlang der Freyensteiner Straße bereits angelegt worden sind und diese Einfahrten voraussichtlich auch zukünftig die Erweiterungsflächen erschließen, ist das Eichenwäldchen nicht gefährdet.

09130 intensiv genutzte Äcker

Der weitaus größte Teil der mit dem Bebauungsplan überplanten Erweiterungsflächen für die Meyenburger Möbelwerke sind intensiv ackerbaulich genutzte Flächen. Sie sind seit Jahren an eine Agrargenossenschaft verpachtet, die auf den Flächen intensiv mit dem Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln arbeitet. Es ist eine weite offene Feldflur, die nur von dem etwa mittig liegenden Soll mit Wasserfläche und umgebendem Baumbestand und dem südlich liegenden Kirschweg strukturiert wird. Intensiv genutzte Ackerflächen gehören nicht zu den wertvollen Biotopen (Monokultur, keine strukturierenden Gehölze, auch keine wertvollen Feldraine). Dennoch findet in der offenen Feldflur zum Beispiel die Lerche ihr Brutrevier. Auch Fledermäuse nutzen die offene Feldflur in der Regel als Jagd- und Nahrungsrevier.

Der Biotoptyp der intensiv genutzten Äcker wird von den geplanten Eingriffen durch Erweiterungen und Versiegelung durch Neubebauung am meisten betroffen sein.

12310 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)

(12312 mit geringem Grünflächenanteil)

In diesen Biotoptyp wird das gesamte Gelände der Meyenburger Möbelwerke, das sich aktuell in Betrieb befindet, eingeordnet. Dazu gehören alle Produktionshallen sowie Bürogebäude, Zufahrten und Lagerflächen. Auch dazu gehören die Grünflächen innerhalb der Betriebsfläche. Hervorzuheben sind die Grünflächen entlang der Freyensteiner Straße. Hier sind mit Sorgfalt viele Bäume gepflanzt und Grünflächen angelegt worden, die das Möbelwerk gut eingrünen und optisch zurücktreten lassen. Die Grünflächen sind gut gepflegt und geben den Meyenburger Möbelwerken nach außen ein attraktives Gesicht. Auch naturschutzfachlich entfalten diese Pflanzungen für alle Faktoren des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima, ...) ihre Wirkung. Verbunden mit der industriellen Nutzung in den Produktionshallen, Bürogebäuden usw. ist ein sehr großer Teil der Grundstücksfläche versiegelt (Versiegelungsgrad ca. 80 %).

12320 Industrie- und Gewerbebrache

Nördlich an die bestehenden Produktionshallen schließt sich eine Fläche mit mehreren alten Lagergebäuden an. Diese Lagergebäude stehen meist leer. Nur einzelne Hallen werden temporär als Zwischenlager von den Möbelwerken genutzt. Die Hallen sind von zwei mehrjährigen Ruderalflächen umgeben. Es gibt auch mehrere Einzelbäume, die gemäß Prignitzer Baumschutzverordnung geschützt sind (Birken, Spitzahorn, ...). Diese Gewerbebrache bildet potentiell einen wertvollen Lebensraum für verschiedene Arten der Fauna, die in einer faunistischen Untersuchung erfasst worden sind.

§ gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope

(§) in bestimmten Ausbildungen geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Fauna

Im Jahr 2018 wurde durch das Büro GFN Umweltpartner, Dipl. Biol. Stefan Jansen und Mitarbeiter eine umfassende faunistische Kartierung durchgeführt und deren Ergebnisse in einem faunistischen Gutachten⁵ dargelegt (siehe Anlage). Erfasst wurden Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse. Außerdem gibt es Aussagen zu Rastvögeln und Schmetterlingen.

Die wesentlichen Inhalte des Gutachtens zur Methodik und den vorgefundenen Arten sind nachfolgend aufgeführt:

Zur Erfassung des Brutvogelbestandes gab es im Zeitraum März bis Juni 2018 fünf Begehungen. Zur Erfassung der Amphibien fanden insgesamt fünf Begehungen der vorhandenen Gewässer statt (davon zwei nach Einbruch der Dunkelheit). Zur Erfassung der Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, erfolgten zwei Begehungen im Frühjahr und zwei Begehungen im Spätsommer. Besonderes Augenmerk wurde auf die fünf abzureißenden Hallen im Nordwesten des Betriebsgeländes gelegt. Bei den Gebäudekontrollen wurden aktuell nistende Brutvögel festgestellt (Blaumeise, Feldsperling, Hausrotschwanz). Außerdem wurden drei Schlafplätze einer Eule nachgewiesen. Anwesende Fledermäuse wurden nicht nachgewiesen. Es gab zwei Fraßplätze von Langohrfledermäusen und ein potentielles Fledermausquartier. In den Bäumen wurden keine Fledermausquartiere festgestellt.

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden 125 Reviere von 36 geschützten Vogelarten nachgewiesen. Darunter befinden sich zwei streng geschützte Arten (Turmfalke und Graumammer) und gefährdete Arten der Roten Liste Brandenburg⁶.

Im Untersuchungsgebiet wurden fünf Amphibienarten nachgewiesen. Darunter sind die streng geschützten Arten Knoblauchkröte und Kammmolch, die auch im Regenwassersammelbecken auf dem Betriebsgelände gefunden worden sind. Tabelle 7 des Gutachtens stellt die nachgewiesenen Amphibienarten dar und Tabelle 8 Amphibiennachweise je Gewässer. Aus dieser Tabelle 8 ist zu entnehmen, dass allein im Regenwassersammelbecken in der nordöstlichen Ecke des vorhandenen Betriebsgeländes mehr als 30 Erdkröten zur Paarungszeit, mehr als 1000 Erdkröten-Larven, 2 rufende Knoblauchkröten und mindestens 10 Knoblauchkröten-Larven, 2 adulte Kammmolche, 2 adulte Teichmolche gefunden worden sind.

Von den Reptilien wurden Ringelnatter, Waldeidechse und die streng geschützte Zauneidechse nachgewiesen. Es gelangen 24 Beobachtungen von Zauneidechsen, davon überwiegend diesjährige Jungtiere. Damit ist das Vorhandensein einer reproduzierenden Population auf dem Betriebsgelände belegt.

Weiterhin wurden einzelne Feldhasen beobachtet. Nördlich der abzureißenden Hallen befindet sich ein Nest der Waldameise.

⁵ Faunistische Kartierungen zum Bebauungsplan Nr. 6 „Erweiterung Industriegebiet Möbelwerke an der Freyensteiner Straße“, Endbericht März 2019

⁶ Ebenda, Tabelle 6 Nachgewiesene Brutvogelarten, dargestellt in Karte 1

II.2.1.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)

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

Für das Naturerlebnis sind folgende Faktoren entscheidend:

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

Landschaftsbildprägend für das Plangebiet sind:

- die weite offene Feldflur, die einen weiten Blick über die Wiesen des Schmolder Abzugsgrabens auf das hinter dem Graben leicht ansteigende Gelände einer offenen Agrarlandschaft frei gibt;
- das leicht wellige Gelände, das von der Hochfläche zum Schmolder Abzugsgraben leicht abfällt.
- Die vorhandenen Gebäude der Möbelwerke schieben sich von der Freyensteiner Straße aus ebenerdig in eine dahinter vorhandene Hochfläche hinein.
- Die Möbelwerke sind von der Freyensteiner Straße her gut mit dem vorhandenen Baum- und Gehölzbestand eingegrünt und fügen sich damit gut in die Landschaft ein. Aus der Landschaft gesehen, vom Schmolder Abzugsgraben aus, ist die Möbelfabrik selbst kaum im Landschaftsbild wahrnehmbar, weil sie sich in das Gelände der Hochfläche hineinschiebt und somit aus der Landschaft nicht störend wirkt. Lediglich der Turm der Heizungsanlage ist weithin sichtbar.
- Prägend im Landschaftsbild sind die beiden eiszeitlich entstandenen Sölle mit ihren Wasserflächen und dem umgebenden wertvollen Altbaumbestand. Besonders das Soll oben auf der Hochfläche ist innerhalb der ausgeräumten Agrarlandschaft weithin als strukturierendes Landschaftselement wahrnehmbar. Aber auch das am südöstlichen Plangebietsrand befindliche andere Soll mit Wasserfläche und umgebendem Baumbestand am Schmolder Abzugsgraben ist landschaftsbildprägend.
- Der Schmolder Abzugsgraben mit seinen begleitenden Gehölzstrukturen und angrenzenden Feuchtwiesen und -weiden strukturiert die Landschaft deutlich und ist ein wichtiges Element im Landschaftsbild.
- Für das Plangebiet prägend sind außerdem das Eichen-Hainbuchenwäldchen mit seinem alten Baumbestand und naturnaher Bodenvegetation und die Lindenallee an der Freyensteiner Straße, die Richtung Osten in eine Eichenallee übergeht.
- Die Birkenallee am westlichen Rand des Plangebietes entlang des Kiebitzberger Weges, die später in eine Eschenallee übergeht, strukturiert wesentlich die Landschaft.
- Ebenso prägend ist der von Bäumen überschrönte Windschutzstreifen an der südlichen Plangebietsgrenze entlang des Kirschweges. Abzweigend von der Freyensteiner Straße sind hier zunächst alte Eichenbäume alleearlig (lückig) vorhanden. Später wird die Allee dann zu einer Kirschallee, die bis zum Soll am Schmolder Abzugsgraben führt, und der der Weg seinen Namen verdankt.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst keine Schutzgebiete.

Der Schmolder Abzugsraben und seine angrenzenden Feuchtwiesen waren in den 1990er Jahren in das Unterschutzstellungsverfahren zum NSG „Stepenitz“ einbezogen worden. Letztlich haben diese Flächen keinen Schutzstatus erreicht. Das Naturschutzgebiet „Stepenitz“ wurde am 23. Juli 2004 festgesetzt (GVBl. II/04 (Nr. 26) S. 675, zuletzt geändert am 10. November 2016, GVBl. II/16 (Nr. 63). Ausläufer dieses NSG befinden sich südlich des Plangebietes im Verlauf der Stepenitz

II.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt.

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

II.2.2.1 Schutzgut Mensch

Mit vorliegendem Bebauungsplan wird eine Erweiterung der vorhandenen Möbelwerke vorbereitet. Mit den vorgesehenen Erweiterungen sollen die Meyenburger Möbelwerke zukunftsfähig gemacht werden. Die Erweiterungen werden erforderlich im Zuge der zunehmenden Automatisierung der Produktionsabläufe. Ziel ist die langfristige Erhaltung von ca. 450-500 Arbeitsplätzen am Standort. Dies ist für die Bürger von Meyenburg sehr positiv zu bewerten, da viele Arbeitskräfte unmittelbar aus Meyenburg und Umgebung kommen, sodass langfristig die Existenz der Mitarbeiter und ihrer Familien gesichert wird. Außerdem profitiert auch die Stadt Meyenburg über die Steuereinnahmen davon, eine wirtschaftlich starke Firma am Standort zu haben. Für das Schutzgut Mensch sind also in dieser Hinsicht positive Auswirkungen zu erwarten.

Die Möbelwerke sind im Bestand am Stadtrand der Stadt Meyenburg seit Jahrzehnten etabliert. Die Erweiterung ist nördlich der vorhandenen Produktionshallen geplant. Es befinden sich hier keine Wohngebäude oder andere Nutzungsarten, die durch die Möbelwerke negativ beeinflusst werden. Es sind keine negativen Auswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

Die landwirtschaftliche Nutzung auf den bisher ackerbaulich bewirtschafteten Feldern der geplanten Erweiterungsflächen geht verloren. Die Agrargenossenschaft, an die die Flächen im Moment verpachtet sind, verliert also Flächen. Allerdings ist auch dies ein vergleichsweise großer Betrieb, für den die Flächenverluste kompensierbar sein werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es zwei im Altlastenkataster des Landkreises geführte Altlastenverdachtsstandorte. Beide Standorte befinden sich auf dem aktuellen Betriebsgelände der Möbelwerke. Da dort keine Nutzungsänderungen geplant sind, resultieren keine Konflikte für das Schutzgut.

Lärm

Die mit der Erweiterung der Gewerbeflächen für die Möbelwerke Meyenburg zu erwartenden Beeinträchtigungen durch Lärm für den Menschen wurden über eine Lärmimmissionsprognose ermittelt. Im März 2019 wurde durch die Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH ein Gutachten fertig gestellt, das eine Lärmimmissionsprognose und daraus abgeleitet eine Lärmkontingentierung für das gesamte geplante Industriegebiet enthält (Bestands- und Erweiterungsflächen).

Die Möbelproduktion findet in geschlossenen Hallen statt, aus denen nur wenig Lärm nach außen dringt. Lärmquellen im Freien sind vor allem Transporte sowie Lüftungsanlagen. Einzige immissionsrelevante Vorbelastung ist die im FNP als Gewerbegebiet dargestellte Verkaufsfläche der Möbelwerke auf der anderen Seite der Freyensteiner Straße.

Der nächste und kritischste Immissionsort ist ein Wohnhaus auf der gegenüberliegenden Seite der Freyensteiner Straße. Dieses Wohnhaus befindet sich in nur 30 m Entfernung zur Gewerbefläche und zum B-Plan-Gebiet. Die Lärmkontingentierung für dieses Haus, in dem sich eine Hausmeisterwohnung befindet, wird auf den Schutzanspruch eines Mischgebietes ausgerichtet.

Alle weiteren Immissionsorte sind wesentlich weiter von den Lärmquellen entfernt: Wohngebiet Freyensteiner Straße in Richtung West 400 m (Schutzanspruch WA – Allgemeines Wohngebiet); Liebhof in Richtung Nord 1.300 m (Schutzanspruch MD – Dorfgebiet); Griffenhagen Richtung Ost 1.700 m (Schutzanspruch WA – Allgemeines Wohngebiet); Schabernack Richtung Süd 1.000 m (Schutzanspruch MD – Dorfgebiet).

Die Immissionsrichtwerte für die Immissionsorte werden nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) festgelegt:

	Tag 6-22 ⁰⁰ Uhr	Nacht 22-6 ⁰⁰ Uhr
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet (GE)	65 dB(A)	50 dB(A)

Das Verfahren zur Lärmkontingentierung ist in der DIN 45691 vorgegeben. Dabei wird die Gewerbefläche in mehrere Teilflächen untergliedert. Für jede Teilfläche wird ein Emissionskontingent vorgegeben. Die Pegelsumme aller Emissionskontingente darf gemeinsam mit der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten nicht überschreiten. Dafür müssen die Emissionskontingente so optimiert werden, dass diese Bedingung erfüllt ist.

Auf der Grundlage dieser Berechnungen wurde das Plangebiet in fünf Teilflächen unterteilt, denen jeweils Emissionskontingente zugewiesen werden. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Emissionskontingente für Teilflächen (TF):

Fläche	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
TF 1 = GI 1	61	45
TF 2 = GI 2	65	51
TF 3 = GI 5	65	51
TF 4 = GI 4	65	51
TF 5 = GI 3	65	53

Die Teilflächen sind in der Planzeichnung zum B-Plan eingetragen. Darüber hinaus können Zusatzkontingente vergeben werden, die ebenfalls im B-Plan festgesetzt werden.

Die Einhaltung der vorgegebenen Lärmkontingente ist für jede künftige Nutzung im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Bei Einhaltung der Lärmkontingente sind keine negativen Einflüsse auf den Menschen zu erwarten.

Ein weiteres Thema ist der mit der Möbelproduktion zu erwartende Verkehrslärm. Dieser entsteht vor allem durch Lkw- An- und Abfahrten zur Lieferung von Material und zum Abtransport der auszuliefernden Möbel. Aktuell kommen etwa 30-40 Lkw / 24 h. Etwa genauso viele Fahrzeuge verlassen das Betriebsgelände. Das heißt, im Bestand gibt es heute etwa 70-100 Lkw-Bewegungen pro 24 h. Diese Anzahl der Lkw-Bewegungen wird voraussichtlich im Rahmen der ersten geplanten Entwicklungsschritte in etwa so beibehalten werden. Bei langfristiger Realisierung aller geplanten Erweiterungsflächen ist maximal mit einer Verdopplung der Lkw-Bewegungen pro 24 h zu rechnen. Das liegt allerdings in weiter Ferne. Bereits heute und auch in Zukunft ist geplant, mit Containerwechselbrücken zu arbeiten, so dass Leerfahrten ausgeschlossen werden können. Dadurch wird der Lkw-Verkehr soweit wie möglich begrenzt. Der Verkehr geht von der Möbelfabrik über die Freyensteiner Straße in beide Richtungen. Die Anwohner dieser Straße und auch die von den Durchfahrten durch Meyenburg betroffenen Einwohner sind durch den zu erwartenden Verkehrslärm schon heute beeinträchtigt, d. h. es sind seit dem Bestehen der Möbelfabrik immer schon Vorbelastungen durch Verkehrslärm vorhanden. Zukünftig werden sich die Belastungen allmählich etwas erhöhen, allerdings wird durch Logistikmaßnahmen der Verkehrslärm auf das notwendige Mindestmaß begrenzt.

II.2.2.2 Schutzgut Boden

Die Bestandsflächen der Möbelfabrik sind durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad charakterisiert. Die nun mit vorliegender Planung hinzukommenden Erweiterungsflächen sind hingegen vollständig unversiegelt.

Mit der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan wurde die geplante Neuversiegelung gegenüber dem Vorentwurf deutlich reduziert. Als Industriegebiet festgesetzt werden nun nur noch 35,3 ha (vorher 40,4 ha). Etwa ein Drittel davon, also ca. 13,7 ha wird bereits als Industriegebiet durch die Möbelwerke genutzt. Die verbleibenden zwei Drittel Erweiterungsfläche mit insgesamt etwa 21,6 ha Fläche Industriegebiet werden neu fest-

gesetzt auf bisher vollständig unversiegelten und überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen (im Vorentwurf noch 27 ha).

Diese Reduzierung ist darauf zurück zu führen, dass einerseits mehr Grünflächen ausgewiesen werden. Das Regenrückhaltebecken auf dem Betriebsgelände wird aufgrund der hier vorkommenden Arten als geschütztes Biotop definiert. Für dieses geschützte Biotop ist der Biotopverbund zu dem Soll am Schmolder Abzugsgraben und in die freie Landschaft über einen breiten Korridor herzustellen. Dieser Korridor wird als Grünfläche ausgewiesen und ist somit nicht mehr Bestandteil des Industriegebietes.

Darüber hinaus wird im Entwurf eine Fläche von 3,7 ha als Sondergebiet Photovoltaik mit einer GRZ von 0,5 ausgewiesen. Durch die aufgeständerte Bauweise der Solarpaneele sind diese Flächen zwar überdeckt, aber nicht versiegelt. Unter den Photovoltaikanlagen werden extensiv zu bewirtschaftende Grünflächen festgesetzt, die zugleich dem Biotopverbund dienen.

Damit reduziert sich der Eingriff in das Schutzgut Boden. Dennoch ist der geplante Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Festsetzung eines Industriegebietes immer noch sehr erheblich. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 für das Industriegebiet (einschließlich Nebenanlagen) entsteht eine Neuversiegelung von 17,3 ha (Vorentwurf 21,6 ha). Neue Erschließungsstraßen werden nicht angelegt.

Ermittlung der geplanten Neuversiegelung:

Plangebiet gesamt	631.580 m ²
davon Industriegebiet: abzüglich Bestand:	353.580 m ² -137.128 m ²
Industriegebiet neu: bei GRZ 0,8:	216.452 m ² 173.161 m ²
zuzüglich versiegelte Fläche Sondergebiet Photovoltaik 5% von 37.242,00 m ²	+1.862 m ²
Neuversiegelung gesamt:	175.023 m²

Mit etwa 175.023 m² (17,5 ha) sind die Eingriffe in das Schutzgut Boden gegenüber dem Vorentwurf um 40.977 m² reduziert worden (geplante Neuversiegelung Stand Vorentwurf 216.000 m²). Dies zeigt, dass im Verlauf des Verfahrens zugunsten des Schutzgutes Boden die versiegelten Flächen verringert worden sind. Dies ist positiv zu bewerten.

Dennoch werden mit 17,50 ha geplanter Neuversiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes immer noch erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet, die entsprechend ausgeglichen werden müssen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung sind in Kapitel II.2.4 dargestellt und wurden in Art und Maß in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entwickelt.

II.2.2.3 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser ist zu unterscheiden in die Auswirkungen der geplanten Neuversiegelung auf das Grundwasser, die Grundwasserneubildungsrate und in diesem Zusammenhang auch auf den Umgang mit dem Niederschlagswasser sowie in die Auswirkungen auf die vorhandenen Oberflächengewässer, also die beiden vorhandenen Sölle, das vorhandene Regenrückhaltebecken, das sich mittlerweile aufgrund seiner Biotopausstattung zu einem gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotop entwickelt hat, und den Schmolder Abzugsgraben.

In der Erweiterungsfläche wird vor allem mit Ausweisung eines Industriegebietes von insgesamt 35,3 ha Größe (und davon 21,6 ha neu in den Erweiterungsflächen) mit einer GRZ von 0,8 eine erhebliche Neuversiegelung vorbereitet. Insgesamt werden 17,50 ha neu versiegelt.

Das Plangebiet gehört zu den Bildungen der Hochfläche und teilt sich bezüglich des geologischen Untergrundes in zwei Bereiche: Im Bereich des heutigen Betriebsgeländes der Möbelwerke und etwas darüber hinaus sind pleistozäne Sande – schwach kiesig, trocken prägend. Etwa diagonal durch das Plangebiet geht eine Grenze, hinter der sich nordöstlich pleistozäne Geschiebemergel im Untergrund anschließen. Im Bereich der sandig-kiesigen Untergründe ist die Versickerungsfähigkeit gut und damit auch die Grundwasserneubildungsrate relativ hoch. Mit der Neuversiegelung durch die geplanten Erweiterungen wird hier die Grundwasserneubildung erheblich eingeschränkt. Andererseits kann das zukünftig hier anfallende Niederschlagswasser über die sandig-kiesigen Untergründe relativ gut versickert werden.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes mit den Geschiebemergeln im Untergrund ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes begrenzt. Das heißt, hier ist die Grundwasserneubildungsrate nicht so groß. Somit ist auch die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate infolge der geplanten Neuversiegelung nicht so groß.

Mit der Neuversiegelung für die geplanten Erweiterungen ist auch die Problematik der Ableitung der anfallenden Niederschläge von den versiegelten Flächen zu lösen. Im Rahmen der Bauantragsverfahren für Erweiterungsbauten ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Grundlage muss ein Baugrundgutachten mit präzisen Daten zur Beschaffenheit der geologischen Untergründe am jeweiligen Standort sein. Im Rahmen des Bebauungsplanes kann nur festgestellt werden, dass im Nordwesten die Versickerungsfähigkeit relativ gut ist und im nordöstlichen Teil möglich aber im Vergleich etwas schwieriger ist. Dies ist bei den detaillierten Ausführungsplanungen zu berücksichtigen.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dächern kann grundsätzlich versickert werden. Bei der Bemessung von Versickerungsanlagen ist die anzunehmende Häufigkeit und Dauer des Bemessungsregens relevant. Bezug für die Bemessung am Standort sind die fünfjährig zu erwartenden Starkregenereignisse mit einer Regenmenge von 182 l/s/ha bei einer Dauer von zehn Minuten. Zur Sicherheit sollte ein Zuschlag von 10 % bei der Ermittlung der zu erwartenden Regenmengen hinzugenommen werden. Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine genauen Angaben zu Dachflächengrößen, Materialien usw. vorliegen, kann eine genaue Ermittlung der zu erwartenden Regenmengen hier nicht vorgenommen werden. Vorgeschlagen wird, die anfallenden Niederschlagswasser zeitlich verzögert in die neu anzulegenden Kleingewässer einzuleiten

bzw. in die Grünflächen zu versickern. Die auf den Verkehrsflächen zukünftig anfallenden Niederschlagsmengen können aufgrund des Gehalts möglicher Schadstoffe nicht ungefiltert versickert werden, sondern müssen in Regenrückhaltebecken gesammelt werden und über die Kanalisation abgeleitet werden oder vor der Versickerung gereinigt werden. Im Rahmen der nachgeordneten Bauantragsverfahren ist ein Entwässerungskonzept auf der Grundlage des DWA-Regelwerkes⁷ zu erstellen.

Der Schmolder Abzugsgraben gehört zum Gewässersystem der Stepenitz. Er befindet sich vollständig außerhalb des Geltungsbereiches. In den Schmolder Abzugsgraben sollten keine anfallenden Niederschlagswässer eingeleitet werden. Aktuell gibt es keine eigene Gewässerentwicklungskonzeption für den Schmolder Abzugsgraben. Bei den Planungen für die als Ausgleich neu anzulegenden Kleingewässer innerhalb des Geltungsbereiches ist in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde darauf zu achten, dass keine negativen Einflüsse auf den Schmolder Abzugsgraben entstehen. Für die Anlage der Kleingewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

II.2.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Mit den Planungen zum Entwurf zum Bebauungsplan werden umfangreiche Neuversiegelungen geplant. Auf einer bisher unversiegelten und landwirtschaftlich genutzten Fläche sollen zusätzlich zu den vorhandenen Möbelwerken 21,6 ha Industriegebiet ausgewiesen werden mit einer GRZ von 0,8. Das heißt, ein großer Teil der Fläche wird durch Bebauung und Erschließung vollständig versiegelt sein. Dies wird zu Erwärmungen führen, die in jedem Fall Einfluss auf das Mikroklima am Standort haben werden. Aufgrund der großen Flächen kann es auch zu Veränderungen des Klimas in Meyenburg kommen. Dazu kommt, dass mit den großen versiegelten Flächen enorme Abflussmengen insbesondere bei den mittlerweile immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen zu erwarten sind. Hier muss Vorsorge getroffen werden über entsprechend dimensionierte Regenrückhaltebecken (siehe oben).

Das gesamte Industriegebiet sollte durchgrünt werden, durch Baumpflanzungen, aber auch durch zwischen den Gebäuden liegende unversiegelte Grünflächen mit Gebüschstrukturen. Je größer das Grünvolumen zwischen den zukünftigen Gebäuden sein wird, umso besser kann die Vegetation der zu erwartenden Erwärmung entgegenwirken.

II.2.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotope

Mit den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 6 „Erweiterung Industriegebiet Möbelwerke an der Freyensteiner Straße“ werden vor allem Ackerflächen in Anspruch genommen. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von etwa 63,1 ha. Davon werden etwa 35,3 ha als Industriegebiet festgesetzt. Davon wiederum nehmen etwa 13,7 ha die vorhandenen Möbelwerke ein, also der Bestand. Etwa 21,6 ha sind Erweiterungsflächen, die überwiegend auf derzeit ackerbaulich genutzten Flächen festgesetzt werden. Das heißt, der Biototyp der intensiv genutzten Äcker ist am stärksten von den geplanten Eingriffen betroffen.

⁷ Arbeitsblatt DWA-A 118, Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen

Bei Realisierung der geplanten Bauvorhaben wird allerdings auch eines der beiden im Gebiet vorhandenen Sölle in Anspruch genommen. Es handelt sich um das Soll, das nordöstlich in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Hallen der Möbelwerke liegt. Dieses Soll ist eiszeitlich entstanden und als Biotop ein beschattetes Kleingewässer und damit ein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG. Hier muss vor Inanspruchnahme ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt werden mit dem Nachweis, dass ein entsprechender Ausgleich bereits geschaffen worden ist.

Darüber hinaus werden verschiedene Gehölzstrukturen im Biototyp Laubgebüsche trockener und trockenwarmer Standorte und Ruderalvegetation verschiedener Ausprägung in Anspruch genommen. Auch etliche wertvolle geschützte Bäume (Linden) befinden sich unmittelbar nördlich und östlich an das aktuelle Betriebsgelände angrenzend oberhalb der Böschung. Auch für diese Bäume und Biotope muss Ausgleich geschaffen werden.

Die nördlich des in Betrieb befindlichen Werkes gelegenen Lagerhallen, die weitestgehend ungenutzt sind, sind von wertvollen Ruderalvegetationsstrukturen umgeben, in denen auch geschützte Arten der Fauna ihren Lebensraum finden. Hier finden sich auch einzelne geschützte Bäume (vor allem Birken).

Die seitlich an das Plangebiet angrenzenden Biotope der Alleen und von Bäumen über-schirmten Windschutzstreifen bleiben erhalten. Sie werden nicht negativ von den Planungen beeinflusst. Innerhalb des Plangebietes bleiben die mittlerweile auch wertvollen Biotope der Regenrückhaltebecken, die auch für verschiedene geschützte Arten einen wertvollen Lebensraum bilden, erhalten. Eines der Regenrückhaltebecken (in der nord-östlichen Ecke des bestehenden Betriebsgeländes) hat sich in der Vegetationsausstattung so gut entwickelt, dass sich dort inzwischen geschützte Arten angesiedelt haben. Dadurch ist dieses Regenrückhaltebecken nun als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG einzuordnen.

Außerdem wird das westlich der bestehenden Produktionsgebäude vorhandene Eichen-Hainbuchenwäldchen in der Senke mit naturnaher Bodenvegetation im Bebauungsplan mit einer Erhaltungsbindung versehen und damit langfristig geschützt und erhalten.

Baumschutz

Die Stadt Meyenburg hat keine eigene Baumschutzsatzung. Daher gilt die Baumschutzverordnung des Landkreises Prignitz.

Bei der Ermittlung der Ausgleichspflanzungen werden üblicherweise als Maß für den Ausgleich für die ersten 60 cm Stammumfang (STU) zwei Ersatzbäume in Ansatz gebracht, darüber hinaus je angefangene 15 cm ein Baum. Das heißt für einen zu fällenden Baum mit 0,2 m Stammdurchmesser = 60 cm STU sind zwei Bäume neu zu pflanzen.

Alle Bäume, die einen Stammumfang von 60 cm und mehr haben und sich im Bereich der geplanten Baugebiet befinden, sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Vermessungsplan dargestellt. Im Zuge der Planungen zur Erweiterung der Möbelwerke sind 66 Bäume verschiedener Arten gefährdet. Wenn diese Bäume gefällt werden, müssen auf der Grundlage dieser Berechnungen insgesamt 261 Bäume neu gepflanzt

werden. Diese Nachweise müssen im Rahmen der Bauantragsverfahren dann im Einzelnen erbracht werden.

Diese Regelungen gelten gleichermaßen für die Bäume auf dem bestehenden Betriebsgelände. Insgesamt befinden sich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete 116 Bäume. Wenn alle diese Bäume gefällt werden müssten, wären 431 Bäume als Ersatz zu pflanzen. Da aber insgesamt 50 Bäume auf dem bestehenden Betriebsgelände in Bereichen sind, die bereits bebaut sind, ist für diese Bäume nicht damit zu rechnen, dass sie gefällt werden müssen. Entsprechend müssen für diese Bäume keine Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Eine detaillierte Aufstellung, für welchen Baum bei Fällung welche Ersatzpflanzungen vorgenommen werden müssten befindet sich im Abschnitt „Ausgleich Baumschutz“ in Kapitel II.2.4.3.

Fauna

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

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

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von GFN Umweltpartner, Dipl.- Biol. Stefan Jansen und Mitarbeiter erarbeitet. Die Kartierungen zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden im Jahr 2018 beginnend ab März bis September ausgeführt. Die faunistische Kartierung erfolgte für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien sowie Reptilien. Die Ergebnisse der Bestandserfassung sind bereits in Kapitel II.2.1.5 dargestellt worden.

Nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den frei brütenden Vogelarten sind die Nester vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. der sicheren Aufgabe des Nestes vor Störungen, geschützt. Daneben gibt es Niststätten, die über mehrere Jahre genutzt werden und daher ganzjährig geschützt sind.

Die Prognosen zu den Auswirkungen der Planungen des B-Planes auf die Fauna sind ergänzend im gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt, der sich in der Anlage befindet. Die wesentlichen Ergebnisse, unterschieden in baubedingte Auswirkungen, in anlagebedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen, sind:

Fledermäuse

Baubedingte Auswirkungen: Gebäudekontrollen der zum Abriss vorgesehenen Lagerhallen ergaben zwei Fraßplätze von Langohrfledermäusen und ein potentiell Fledermausquartier. Beim Abriss der Gebäude könnte es zur Tötung von Fledermäusen kommen, wenn sich Tiere in den Mauerspalten befinden sollten. Ein potentiell Fledermaus-

quartier wird zerstört. In jedem Fall sollte vor Beginn der Abrissarbeiten eine erneute Kontrolle auf Fledermausvorkommen durchgeführt werden. Durch Baumfällungen könnten bei der Erschließung der Vorhabenfläche ebenfalls Fledermausquartiere zerstört werden. Durch eine ökologische Baubegleitung vor und während der Abrissmaßnahmen können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Baubedingte Auswirkungen: In den Lagerhallen wurden drei Schlafplätze von Eulen (vermutlich Schleiereule, ggf. auch Waldkauz) und drei Brutnachweise von Gebäudebrütern (Blaumeise, Feldsperling, Hausrotschwanz). Durch den Abriss der Lagerhallen gehen die Schlafplätze für die Schleiereule und/oder Waldkauz verloren. Außerdem wird eine Niststätte der Blaumeise und je eine Niststätte von Feldsperling und Hausrotschwanz zerstört. Während der Brutzeit sind Abrissarbeiten auszuschließen, da es sonst zu Tötungen von Jungvögeln kommen kann.

Für die gesamte Erweiterungsfläche des Baugebietes auf die Ackerfläche gilt, dass weder durch die Erschließung der Vorhabenfläche, noch durch die Baustelleneinrichtung noch durch die Bauvorhaben selbst Tötungen von geschützten Vogelarten oder die Zerstörung von Vogelnestern bewirkt werden dürfen. Das gilt für die gesamte Ackerfläche und auch die Gehölzlebensräume. Davon betroffen wären (bei Inanspruchnahme des gesamten B-Plan-Gebietes) verschiedene Brutvögel, unter anderem die wertgebenden Arten Feldlerche (5 Reviere), Feldsperling (2 Reviere), Goldammer (3 Reviere), Neuntöter (1 Revier) und Rebhuhn (1 Revier), deren Reviermittelpunkte und auch mögliche Neststandorte sich in den geplanten Erweiterungsflächen befinden. Jegliche Baumaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeit ausgeführt werden.

Weitere – nicht wertgebende Arten – wären ebenfalls betroffen. Sie haben ihre Reviere im Randbereich zwischen der bestehenden Betriebsfläche und der Ackerfläche sowie den Gehölzen am Söll.

Durch akustische oder optische Störungen während der Bauphase können Scheuchwirkungen in benachbarten Brutrevieren entstehen. Bei Beginn der Bauarbeiten vor Anfang der Brutzeit kann es zur Nichtbesiedelung von Revieren kommen, allerdings stehen den betroffenen Arten geeignete Ausweichmöglichkeiten in vergleichbaren Lebensräumen in der direkten Umgebung zur Verfügung.

Anlagebedingte Auswirkungen: Mit der Realisierung der Festsetzungen zum B-Plan zur Erweiterung des Betriebsgeländes kommt es zu dauerhaftem Lebensraumverlust durch unmittelbare dauerhafte Flächeninanspruchnahme. Davon betroffen sind verschiedene Brutvogelreviere, u. a. die wertgebenden Arten Feldlerche (5 Reviere), Feldsperling (2 Reviere), Goldammer (3 Reviere), Neuntöter (1 Revier) und Rebhuhn (1 Revier). Für die meisten dieser Arten werden die Auswirkungen bedingt durch die im Plangebiet erhalten bleibenden Ausweichstrukturen und die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen und die Anlage weiträumiger extensiver Wiesenflächen als nicht erheblich betrachtet. Das gilt auch für die nicht wertgebenden Arten im Randbereich zwischen bestehender Betriebsfläche und Ackerfläche sowie den Gehölzen am Ackersöll.

Im Unterschied zum Vorentwurf sind nun im Entwurf zum B-Plan auch große extensive Wiesenflächen vorgesehen, sodass auch für die Feldlerche neue Lebensräume geschaffen werden.

Von Scheuchwirkungen infolge optischer Störungen wären eventuell die Offenlandarten Feldlerche, Grauammer und Schafstelze betroffen, da diese Arten größere Abstände zu vertikalen Strukturen einhalten. Auch diesen Auswirkungen wird im Entwurf begegnet, indem zum einen große extensiv genutzte Wiesenflächen festgesetzt werden und zum anderen die Eingrünung des erweiterten Betriebsgeländes Richtung Nordosten zum offenen Landschaftsraum niedriger gehalten wird.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Betriebsbedingt können optische und akustische Störungen und Scheuchwirkungen in angrenzenden Brutvogelrevieren entstehen. Betroffen davon wären Vogelreviere, die sich in unmittelbarer Nähe der Erweiterungsflächen befinden. Diese Auswirkungen werden allerdings als nicht erheblich betrachtet, da diese Arten nicht besonders störanfällig sind.

Für die meisten Brutvogelarten entsteht durch große verglaste Flächen und Fenster ein erhöhtes Unfallsrisiko, da sie durch vermeintlich offene Gebäude hindurch oder in die offene Landschaft hinausfliegen wollen. Das hängt im Wesentlichen auch mit der Größe, Lage und Art der Glasflächen und ihrer Ausrichtung zusammen. Dies ist im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

Amphibien

Baubedingte Auswirkungen: Amphibien finden sich in den beiden natürlich entstandenen Söllen innerhalb des Plangebietes, von denen eines am Schmolder Abzugsgraben liegt und erhalten bleiben soll. Das andere Soll befindet sich allerdings inmitten der geplanten Erweiterungsfläche und wird langfristig bei Realisierung der Bauvorhaben zerstört. Amphibien befinden sich auch in einem anthropogen entstandenen Regenrückhaltebecken an der nordöstlichen Ecke des bestehenden Betriebsgeländes. Diese drei Gewässer bilden einen Lebensraumkomplex mit hoher Bedeutung für die Amphibien. Die streng geschützten Arten und in Anlage IV der FFH-Richtlinie geführten Arten Knoblauchkröte und Kammolch wurden in diesen Gewässern nachgewiesen, aber auch Erdkröte, Teichfrosch und Teichmolch. Dem Regenrückhaltebecken kommt dabei eine so hohe Bedeutung zu, dass es in seiner Ausprägung einem naturnahen Kleingewässer entspricht und deshalb ebenfalls als geschütztes Biotop zu betrachten und langfristig zu erhalten ist.

Bei einer temporären Flächeninanspruchnahme während der Bauphase oder während der Bauvorbereitung oder Erschießung der Fläche sind Tötungen von Amphibien im Umfeld der Gewässer oder im Landlebensraum auszuschließen. Vor allem Amphibien im Gewässerumfeld oder auch die Knoblauchkröte auf offenen Ackerflächen sind gefährdet. Die gesamte Baumaßnahme in diesen sensiblen Bereichen ist durch eine ökologische Baubegleitung abzusichern.

Anlagebedingte Auswirkungen: Mit der Realisierung der Erweiterungsflächen sind anlagebedingte Flächeninanspruchnahmen besonders für das Ackersoll und die umgebenden Gehölzstrukturen zu erwarten. Mit der Zerstörung dieses Gewässers wäre eine Destabilisierung der lokalen Population der Knoblauchkröte verbunden, da das wichtigste Fortpflanzungsgewässer entfällt. Außerdem gehen die Gehölzstrukturen um das Gewäs-

ser als Lebensraum der Knoblauchkröte ebenfalls verloren. Etwa drei Jahre vor der Inanspruchnahme dieses Lebensraumes ist deshalb als Ausgleich ein Kleingewässer gleicher Größe und Lebensraumqualität auf dem Flurstück 57 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu schaffen. Dies ist im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung für das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop abzusichern.

Das auf dem bestehenden Betriebsgelände vorhandene Regenrückhaltebecken wird im Entwurf als zu erhalten festgesetzt. Somit wird eine Inanspruchnahme des Kleingewässers ausgeschlossen. Darüber hinaus wurde ein breiter Korridor zwischen dem geplanten GI und dem geplanten SO Photovoltaik als Grünfläche festgesetzt, sodass dieses Gewässer auch zukünftig nicht isoliert sein wird. Der Biotopverbund zwischen dem Regenrückhaltebecken und dem Soll am Schmolder Abzugsgraben und den zukünftig entstehenden Kleingewässern wird erhalten und entwickelt.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Da das Regenrückhaltebecken erhalten bleibt und zukünftig nicht von Betriebsflächen umgeben sein wird, ist nicht mit betriebsbedingten Auswirkungen wie Verkehrstod durch wandernde Tiere zu rechnen. Das Regenrückhaltebecken ist im Entwurf über einen breiten Grünkorridor im Biotopverbund mit dem nordöstlich gelegenen Soll und dem Schmolder Abzugsgraben verbunden

Reptilien

Baubedingte Auswirkungen: Mit dem geplanten Abriss der leerstehenden Lagerhallen lässt sich ein Befahren und Inanspruchnehmen der Zauneidechsenhabitate nicht verhindern. Die Habitatflächen von Zauneidechse, Waldeidechse und Ringelnatter liegen in dem im B-Plan als Industriegebiet ausgewiesenen Bereich. Um Tötungen und Inanspruchnahmen der Lebensräume zu verhindern bzw. auszugleichen, wurden Ersatzlebensräume in unmittelbarer Nachbarschaft gefunden auf dem Flurstück 100, das sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Durch Aufwertungsmaßnahmen für die hier vorhandene Brachfläche und durch Entwicklung von bisher intensiv ackerbaulich genutzten Flächen zu Zauneidechsenhabitaten werden hier die Voraussetzungen geschaffen, die vorhandenen Reptilien umzusetzen. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Detail in einer Umsetzungskonzeption des Büros GFN vom Januar dieses Jahres detailliert dargestellt. Diese Lebensräume werden zeitnah vor einer Umsetzung der Zauneidechsen hergestellt. Die auf den bisherigen Ackerflächen zu schaffenden Lebensräume müssen sich erst entwickeln bis sie eine Eignung als Lebensraum für die Zauneidechse erreichen.

Eine Umsetzung der Zauneidechsen erfolgt vor Abriss der Lagerhallen und vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen, sodass baubedingte Tötungen von Zauneidechsen und die Zerstörung von Lebensräumen vor Umsetzung der Zauneidechsen ausgeschlossen werden. Nach Realisierung der geplanten Maßnahmen können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen: Die Habitatflächen der Zauneidechse befinden sich innerhalb der geplanten Erweiterungsflächen der Möbelfabrik. Das heißt, mit der Ausweisung als GI wird eine dauerhafte Flächeninanspruchnahme vorbereitet, die zum Lebensraumverlust für Zauneidechse, Waldeidechse und Ringelnatter führt. Aus diesem Grunde wurden Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem Flurstück 100 gefunden. Die Flächen eignen sich als Lebensraum für die Zauneidechse. Aufwer-

tungsmaßnahmen im Bereich der vorhandenen Brache und die Entwicklung von neuen Lebensräumen für die Zauneidechse auf bisher intensiv ackerbaulich genutzten Flächen sind in einer Umsetzungskonzeption von GFN Umweltpartner detailliert dargestellt. Nach der Realisierung dieser Maßnahmen kann eine Umsetzung der Tiere durch einen Zauneidechsen spezialisten erfolgen. Bei Umsetzung der Maßnahmen aus der Umsetzungskonzeption, können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

II.2.2.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)

Durch die Planungen wird sich das Landschaftsbild grundlegend ändern. Ein großer Teil der offenen Feldflur wird verloren gehen. Das geschützte Söll mit umgebendem Baumbestand geht vollständig verloren. Die Möbelfabrik nimmt große Flächenanteile in Anspruch und rückt wesentlich näher an den Schmolder Abzugsgraben heran. Sie wird in der Landschaft zunächst dominieren, allerdings wird sie mit Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nach allen Seiten umfassend eingegrünt, so dass sie sich nach Aufwuchs der Pflanzungen gut in die Landschaft einfügen wird. Die Eingrünung erfolgt im Westen und Osten über einen 15, breiten Streifen aus großkronigen Bäumen mit Gebüschunterpflanzung. Nach Nordosten zur offenen Landschaft ist die Eingrünung ebenfalls 15m breit, aber etwas niedriger im Charakter von Windschutzhecken.

Im Entwurf zum Bebauungsplan ist nun außerdem ein breiter Grünkorridor zwischen dem Regenrückhaltebecken und dem Söll am Schmolder Abzugsgraben festgesetzt. Dadurch wird die Erweiterungsfläche nicht mehr so massiv in der Landschaft wahrgenommen. Die Landschaft ist grüner und vielfältig gegliedert.

Zusätzlich ist im Entwurf zum Bebauungsplan eine Fläche Sondergebiet Photovoltaik zur Eigenversorgung der Möbelwerke mit Energie vorgesehen. Dies ist im Sinne eines nachhaltigen Wirtschaftens für die Zukunft positiv zu bewerten. Diese Photovoltaikanlagen sind in der Landschaft natürlich wirksam. Um Blendwirkungen von der Freyensteiner Straße auszuschließen, wurde auch die 15 m breite Eingrünung aus großkronigen Bäumen und Gehölzunterpflanzung vorgesehen. Es wird außerdem empfohlen mit blendfreien Materialien zu arbeiten und dies im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu regeln. Die Photovoltaikanlagen werden durch Erschließungswege und zusätzliche offene grüne Flächen (für die Lerchen) gegliedert, sodass sich die Anlagen besser in die Landschaft einfügen.

Das Vorhaben ist nicht Teil eines Schutzgebietes und hat auch keinerlei Auswirkungen auf das NSG „Stepenitz“. Ausläufer dieses NSG befinden sich südlich des Plangebietes im Verlauf der Stepenitz. Das Bebauungsplanverfahren wird keine negativen Auswirkungen auf das NSG „Stepenitz“ haben, da sich die Entwicklung in vom NSG abgewandter Richtung vollziehen wird.

II.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Da Flächen mit Bodendenkmale an das Plangebiet angrenzen, wurden in den Bebauungsplan Hinweise zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmale aufgenommen. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

II.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Meyenburger Möbelwerke langfristig auf ihren bestehenden Standort beschränkt bleiben. Die Erweiterungsflächen würden nicht in Anspruch genommen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung könnte weitergeführt werden. Und vor allem würde das große Maß an Neuversiegelung, das in Verbindung mit der Ausweisung eines Industriegebietes auf den heute unversiegelten Flächen erforderlich wird, vermieden werden. Eine Nichtdurchführung der Planung wäre im Sinne des Bodenschutzes und auch des Biotopschutzes positiv zu bewerten. Das Soll, das als geschütztes Kleingewässer gemäß § 30 BNatSchG unter Schutz steht, könnte erhalten bleiben.

Allerdings würde bei Nichtdurchführung der Planung die Entwicklung der Meyenburger Möbelwerke stagnieren. Bereits heute sind die Möbelwerke am Standort mit ihren bestehenden Produktionshallen an ihre Kapazitätsgrenzen gekommen. Insbesondere den Anforderungen der automatisierten Produktionsabläufe kann in den vorhandenen Strukturen nur bedingt Rechnung getragen werden. Eine zukunftsfähige Entwicklung der Möbelwerke wäre nicht möglich. Langfristig wären bei Nichtdurchführung der Planung Arbeitsplätze und die Existenzgrundlage vieler Familien gefährdet, da der Betrieb möglicherweise abwandern müsste. In der Folge würde die Gemeinde durch Verringerung der Steuereinnahmen wesentlich schlechter gestellt sein; viele Ausgaben zugunsten des Gemeinwohls wären nicht mehr leistbar. Eine Nichtdurchführung der Planung kann deshalb nicht im öffentlichen Interesse sein.

II.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

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

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

Mit der geplanten Erweiterung der Möbelwerke Meyenburg werden 21,6 ha Fläche neu als Industriegebiet festgesetzt, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden. Mit dieser Erweiterung sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vor allem in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Biotop und Arten zu erwarten. Aber auch das Landschaftsbild wird sich erheblich ändern. Eingriffe in das Klima sind ebenfalls zu erwarten.

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

II.2.4.1 Vermeidung

Im Vorentwurf zum Bebauungsplan wurden drei grundsätzlich voneinander verschiedene Varianten zur Erweiterung der Möbelwerke erarbeitet.⁸ Der Vorhabenträger hat sich für die Umsetzung der Variante 3 entschieden. In dieser Variante ist das Industriegebiet so dimensioniert, dass auch mittelfristig noch ausreichend Erweiterungsflächen vorhanden sind. Gleichzeitig kann der größte Teil des erforderlichen Ausgleichs im Gebiet realisiert werden, und das Gelände einschließlich Erweiterungsflächen wird gut eingegrünt. Diese Variante wurde im Entwurf zum Bebauungsplan weiterentwickelt. Die versiegelten Flächen wurden nochmals um ca. 40.000 m² reduziert. Es wurde eine konkrete Fläche als Sondergebiet für Photovoltaikanlagen ausgewiesen. Da die Photovoltaikpaneele aufgeständert sind und unter den Anlagen extensive Grünfläche vorgesehen wird, verringert sich die Neuversiegelung. Dies ist eine Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Schutzgüter Boden und Wasser.

Darüber hinaus wird zwischen dem bestehenden Regenrückhaltebecken auf dem Betriebsgelände und dem Soll am Schmolder Abzugsgraben und der offenen Landschaft ein breiter Grünkorridor festgesetzt, um den Biotopverbund zwischen den Gewässern herzustellen bzw. zu wahren. Das heißt, die Grünfläche wurde erheblich vergrößert.

Im Entwurf stellt sich die aktuelle Flächenbilanz wie folgt dar:

Flächennutzung	Flächengröße
Erweiterung Industriegebiet (GI)	21,6 ha (vorher 27 ha)
Neuversiegelung im GI bei einer GRZ von 0,8	17,3 ha
Sondergebiet Photovoltaik	3,7 ha (davon nur 5 % versiegelt)
Neuversiegelung im SO Photovoltaik	1.862 m ²
Grünfläche:	23,6 ha (vorher 18,9 ha)
– davon Erhaltungsbindungen	8.820 m ²
– davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	26.323 m ²
– davon Flächen für Kleingewässer, Flachwasserzonen,...	32.985 m ²
– davon extensive Grünflächen	168.165 m ²

⁸ Die Varianten beziehen sich noch auf einen etwas kleineren Geltungsbereich.

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen:

- Verzicht auf die maximal möglichen Bebauungsmöglichkeiten wie in Variante 1 dargestellt; dadurch Vermeidung von Bodenversiegelung;
- Vermeidung von ca. 40.000 m² Neuversiegelung gegenüber dem Vorentwurf;
- Erhalt des Regenrückhaltebeckens an der nordöstlichen Ecke des bestehenden Betriebsgeländes, damit Erhalt eines Kleingewässers als geschütztes Biotop;
- Erhalt des Solls im Südosten des Plangebietes als beschattetes Kleingewässer mit dem umgebenden Baumbestand als geschütztes Biotop;
- Festsetzung einer Erhaltungsbindung für das Eichen-Hainbuchenwäldchen mit sehr wertvollem Altbaumbestand einschließlich naturnaher Bodenvegetation;
- Erhalt des Baumbestandes um die vorhandenen Produktionsstätten;
- Erhalt der vorhandenen Regenrückhaltebecken als Lebensraum für Flora und Fauna;
- Erhalt der angrenzenden Feldgehölzhecken am Kirschweg und nordöstlich des Plangebietes entlang des Schmolder Abzugsgrabens.

Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen:

Fledermäuse:

- unmittelbar vor dem Abriss der nordöstlichsten Lagerhalle (Gebäude B in faunistischer Kartierung) sind alle Spalten und Versteckmöglichkeiten auf anwesende Fledermäuse zu kontrollieren; aufgefunde Tiere sind fachgerecht umzusetzen;
- alle zu fällenden Bäume sind vor der Fällung erneut auf Fledermausquartiere zu überprüfen.

Brutvögel:

- die Erschließung der Vorhabenfläche und die Baustelleneinrichtung sowie Baumfällungen und Gebäudeabriss sollten außerhalb der Brutzeiten (März - September) durchgeführt werden, um die Zerstörung besetzter Nester und die Aufgabe von Brutten zu vermeiden.

Amphibien:

- Erhalt des Regenrückhaltebeckens auf dem Betriebsgelände in derzeitiger Ausprägung;
- Einrichtung eines Wanderkorridors vom Regenrückhaltebecken zum Ackersoll am Schmolder Abzugsgraben.

Reptilien:

- vor Beginn jeglicher Erschließungs- oder Abrissmaßnahmen müssen die Zauneidechsen auf den Habitatflächen abgefangen und auf die vorbereitete Ausgleichsfläche umgesetzt werden;
- Umsetzung gemäß Umsetzungskonzeption von GFN Umweltpartner (siehe Anlage).

weitere Arten:

- Umsetzung des Waldameisennestes;
- Belassen von 10 cm Bodenfreiheit bei Einzäunungen des Sondergebiets „Photovoltaik“.

II.2.4.2 Minimierung

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

- Minimierung der versiegelten Flächen für Bebauung und Erschließung (Reduzierung der Neuversiegelung um ca. 40.000 m²);
- schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden; Abgrabungen nur auf den tatsächlich erforderlichen Flächen; getrenntes Abschieben des Mutterbodens, Zwischenlagerung und Wiedereinbau;
- Boden- und Materiallagerung nur auf schon beeinflussten Standorten (versiegelt / vegetationslos);
- Vermeidung von Boden- oder Grundwasserverunreinigungen;
- Vermeidung von grundwasserabsenkenden Maßnahmen;
- Schutz vor Bodenverdichtungen während der Bauphase;
- Schutz von Bäumen aller Art während der Baumaßnahmen durch entsprechende Baumschutzvorrichtungen;
- Verwendung ortstypischer und wasser- und luftdurchlässiger Materialien für Ober- und Unterbau der befestigten Flächen im SO „Photovoltaik“.

II.2.4.3 Ausgleich

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

Im Entwurf zum Bebauungsplan werden insgesamt 35,3 ha (im Vorentwurf noch 40,4 ha) als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Davon sind etwa 13,7 ha Bestand. Auf diesen Flächen befinden sich die derzeit in Betrieb befindlichen Möbelwerke. Darüber hinaus werden etwa 21,6 ha (im Vorentwurf noch 27 ha) neues Industriegebiet (GI) auf den Erweiterungsflächen ausgewiesen. Diese Erweiterungsflächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt und sind vollständig unversiegelt. Es wird eine GRZ von 0,8 einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen festgesetzt. Das bedeutet, es wird eine Neuversiegelung von ca. 17,3 ha (im Vorentwurf noch 21,6 ha) im Industriegebiet vorbereitet. Hinzu kommt jetzt das Sondergebiet Photovoltaik mit einer Fläche von 37.242 m², dass aber nur zu 5 % in die Neuversiegelung eingerechnet werden muss. Die Paneele sind aufgeständert. Es werden nur geringfügig Flächen versiegelt. Lediglich für die notwendige Erschließung werden 5 % der Flächen benötigt. Das sind 1.862 m². Insgesamt ergibt sich also eine Neuversiegelung von rund 17,5 ha. Dies ist ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Biotop und Arten. Neue Erschließungsstraßen werden nicht angelegt.

Die Gesamtfläche des B-Plan-Gebietes beträgt etwa 63,1 ha. Von dieser Gesamtfläche werden im Entwurf 23,6 ha, also rund 37 % des Geltungsbereiches als private Grünflächen festgesetzt. Davon werden fast 0,9 ha als Flächen mit Erhaltungsbindungen gesichert (Baumbestände und geschützte Kleingewässer).

Innerhalb der privaten Grünflächen werden folgende Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Die in der Planzeichnung mit „e“ und „f“ bezeichneten Flächen sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. In einem Streifen von ca. 15 m Breite werden für die mit „e“ bezeichneten Flächen großkronige Bäume mit Strauchunterpflanzung festgesetzt. Damit wird das zukünftige erweiterte Gelände der Möbelfabrik von den Seiten her mit einer dichten und hohen Abpflanzung eingegrünt.

Die mit „f“ bezeichneten Flächen sind ebenfalls 15 m breit, sollen aber niedriger bepflanzt werden. Hier werden kleinkronige Bäume mit Strauchunterpflanzung angepflanzt im Charakter einer Windschutzhecke. Die Eingrünung gegenüber der Landschaft ist also niedriger gehalten, auch um den Vorgaben des Artenschutzes Rechnung zu tragen. Insgesamt umfassen die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 26.323 m². Bei Anwendung der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) Brandenburg werden diese Flächen im Verhältnis 1:2 angerechnet. Es entstehen also anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen von 13.162 m².

Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Zu diesen Maßnahmen gehören die in der Planzeichnung mit „g“, „h“ und „j“ gekennzeichneten Flächen:

Die in der Planzeichnung mit „g“ bezeichneten Flächen auf dem Flurstück 57 sind wie folgt zu gestalten: Es ist ein neues Feuchtbiotop mit offenen Wasserflächen, Schilfgürtel, Gehölzbeständen und Nasswiesen zu entwickeln. Innerhalb der Fläche ist ein Kleingewässer mit einer Fläche von mindestens 2.400 m² und maximal 1,50 m Tiefe anzulegen. Umgrenzend ist eine Flachwasserzone mit einer Fläche von mindestens 4.500 m² und 0-30 cm Tiefe anzulegen. Die Ausführung der Wasserflächen ist auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Erlaubnis durchzuführen. Die verbleibenden Flächen sind als Nasswiesen anzulegen. Es sind insgesamt 12 großkronige Bäume zu pflanzen und 800 m² Gehölzfläche anzulegen. Durch die Anlage von Flachwasserzonen soll auch einer Vielzahl von Wasser- und Uferpflanzen Lebensraum gegeben werden. Dies erhöht wiederum das Potential des Kleingewässers als Lebensraum für viele Amphibien oder Brutvogelarten.

Im Bestand ist das Flurstück dem Biotoptyp Feuchtweiden zuzuordnen. Es liegt etwas tiefer als die angrenzenden Ackerflächen. Insgesamt umfasst das Flurstück 57 eine Fläche von 16.146 m². Mit Anlage des neuen Kleingewässers und Flachwasserzonen werden anteilig 10.146 m² dieser Maßnahme als Ausgleich für das beanspruchte Soll auf der heutigen Ackerfläche innerhalb des geplanten GI angerechnet. Diese Ausgleichsmaßnahme muss etwa 3 Jahre bevor das Soll für die GI-Nutzung in Anspruch genommen wird fertiggestellt worden sein. So können sich die Biotope entwickeln und sind etwa nach 3 Jahren soweit, dass die Tiere aus dem Ackersoll umgesetzt werden können und hier adäquate Lebensbedingungen vorfinden.

Für die Inanspruchnahme des geschützten Biotops ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. In diesem Zusammenhang muss nachgewiesen werden, dass die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt worden sind und einen entsprechenden Entwicklungsstand erreicht haben.

Da es sich hierbei um besonders komplexe und hochwertige Ausgleichsmaßnahmen handelt, werden auf der Grundlage der HVE und nach Abstimmung mit der Unteren Na-

turschutzbehörde die verbleibenden 6.000 m² dieser Maßnahme als Ausgleich für Bodenversiegelungen im Verhältnis 3:1 angerechnet, d. h. als Ausgleich anrechenbar sind 18.000 m².

Auf der in der Planzeichnung des B-Planes mit „h“ bezeichneten Fläche werden insgesamt drei Kleingewässer als hochwertige komplexe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Eines der Kleingewässer ist mit einer Fläche von mindestens 1.500 m² und einer maximalen Tiefe von 1,50 m anzulegen. Ein weiteres Kleingewässer soll mit einer Fläche von 900 m² und einer Tiefe von 0,50-0,80 cm angelegt werden. Ein drittes Kleingewässer ist mit einer Fläche von 1.200 m² und einer Tiefe von 0,30-0,50 cm anzulegen. Um diese Kleingewässer soll eine Flachwasserzone gebildet werden. Die Anlage von Kleingewässern unterschiedlicher Wassertiefen ermöglicht die Ansiedlung sehr vielfältiger Uferpflanzen. Es gibt eine Reihe von Wasserpflanzen, die sich ausschließlich in Flachwasserzonen entwickeln. Andere benötigen mittlere Wassertiefen und wieder andere etwas größere Wassertiefen. Nur in ihrer Gesamtheit und Aufeinanderfolge – wie bei natürlichen Gewässern auch – bilden sie die komplexen hochwertigen Biotop der Kleingewässer, die wiederum dadurch vielfältige Möglichkeiten für die Ansiedlung verschiedener Amphibienarten und auch Brutvogelarten bieten. Bei Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen in dieser Form besteht sogar Potential für die Ansiedlung neuer Arten wie zum Beispiel Watvögel. Aufgrund der Erhöhung des Potentials dieser Lebensräume für die Artenvielfalt der Fauna, werden diese Biotop auch in einem höheren Verhältnis als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet. Auch diese Wasserflächen dürfen nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ausgeführt werden. Die verbleibenden Flächen sind als Feucht- und Nasswiesen zu entwickeln. Insgesamt sind innerhalb dieser Fläche 15 großkronige Bäume zu pflanzen und 1.000 m² Gehölzfläche anzulegen.

Die mit „h“ bezeichnete Fläche umfasst 16.839 m². Auch diese Maßnahme gilt als besonders komplex und hochwertig und wird deshalb auf der Grundlage der HVE und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich für Bodenversiegelungen im Verhältnis 3:1 angerechnet, d. h. als Ausgleich anrechenbar sind 50.517 m².

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit „j“ bezeichneten Flächen sind als extensiv genutzte Wiesenflächen zu entwickeln. Die Wiesenflächen sind als Mähwiesen zu bewirtschaften. Das Aufbringen von Dünger ist unzulässig. Diese extensiven Wiesenflächen sind auch aus Artenschutzgründen von Bedeutung, weil mit diesen weiten offenen Flächen Lebensräume für verschiedene Brutvögel, insbesondere die Lerche erhalten bleiben, die vorher durch die offenen Ackerflächen gegeben waren. Diese extensiven Wiesenflächen umfassen eine Fläche von 168.165 m². Gemäß HVE Brandenburg sind diese Flächen im Verhältnis 1:2 anrechenbar, d. h. es sind 84.082 m² als Ausgleich anrechenbar.

Außerhalb des Plangebietes steht das Flurstück 100 mit einer Gesamtgröße von 73.183 m² für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Ein Teil des Flurstückes ist langfristig für Erweiterungen des Lkw-Parkplatzes im FNP gebunden. Daneben sind Brachflächen vorhanden, die sich teilweise als Zauneidechsenlebensraum eignen. Diese Brachflächen werden durch Aufwertungsmaßnahmen entwickelt. Außerdem werden intensiv genutzte Ackerflächen durch verschiedene Maßnahmen zu Zauneidechsenlebensräumen entwickelt. Diese sehr aufwendigen und hochwertigen Maßnahmen werden auch als Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelung angerechnet. Insgesamt stehen hier 21.000 m² zur Verfügung. Die Maßnahmen sind Umwandlung intensiv genutzter Ackerfläche zu

Zauneidechsenlebensraum und Umwandlung intensiv genutzter Ackerfläche in extensives Grünland. Nach HVE Brandenburg sind auch diese Maßnahmen im Verhältnis 1:2 anrechenbar. Das heißt, es ergeben sich anrechenbare 10.500 m² Ausgleichsmaßnahmen.⁹

Zusammenfassung

Insgesamt sind einschließlich der Maßnahmen auf dem Flurstück 100 und aller genannten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 176.260 m² anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe durch Bodenversiegelung geplant. Das heißt, Eingriffen von 175.023 m² stehen Ausgleichsmaßnahmen von 176.260 m² gegenüber. Das bedeutet, ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist möglich. Es verbleibt ein Überschuss von 1.237 m² (siehe auch Tabelle Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in Kapitel II.2.6).

Für alle festzulegenden Ausgleichsmaßnahmen gilt, dass ein qualitativvolles Monitoring von Bedeutung für eine langfristige Entwicklung ist. Empfohlen wird, eine 5-jährige Entwicklungspflege für die Ausgleichsmaßnahmen festzuschreiben, um eine Anwachsgarantie zu geben und die nachhaltige Entwicklung der Maßnahmen zu sichern.

Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz¹⁰

Fledermäuse:

Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme für das durch Gebäudeabriss verloren gehende (potentielle) Fledermausquartier sind vor der Umsetzung der Planung vier Fledermauskästen an randlich stehenden Gebäuden oder Bäumen anzubringen. Diese Kästen müssen in räumlicher Nähe zueinander angebracht werden und jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit kontrolliert werden und ggf. gereinigt werden.

Brutvögel:

Ersatz der durch Gebäudeabriss verloren gehenden Höhlungen und Nischen für Höhlenbrüter (Blaumeise, Feldsperling, Hausrotschwanz) durch Anbringen von vier Höhlenbrüter-Nistkästen und zwei Halbhöhlenbrüter-Nistkästen;

Ersatz des durch Gebäudeabriss verloren gehenden Eulenschlafplatz durch Anbringen von zwei Schleiereulenkästen an einem Gebäude des Betriebsgeländes oder im näheren Umfeld;

Ersatz der verloren gehenden Höhlungen und Nester für Höhlen- und Gebäudebrüter, sofern es zu Anbaumaßnahmen an einer bestehenden Werkhalle kommt, an denen Haussperling oder Mehlschwalbe nisten (Anbringen von je 2 Höhlenbrüter-Nistkästen je verloren gehenden Brutplatz);

⁹ detaillierte Angaben sind dem „Konzept zur Zauneidechsen-Umsiedlung im Vorhaben „B-Plan Nr. 6 Meyenburger Möbel – Erweiterungsfläche“ zu entnehmen

¹⁰ vgl. Faunistische Kartierungen zum Bebauungsplan Nr. 6 „Erweiterung Industriegebiet Möbelwerke an der Freyensteiner Straße“, Endbericht März 2019

Ersatz von bis zu vier Feldlerchenrevieren im Falle von Revierverlust durch Kompensationspflanzungen: Schaffung extensiver Grünlandflächen mit integrierten Brachanteilen in einer Größenordnung von bis zu 8 ha extensiv bewirtschaftetem Grünland auf bisher von Feldlerchen unbesiedelten Flächen, bis zu 800 m Rand-/Brachstreifen (1 Revier pro 200 m Randstreifen) oder bis zu 12 Lerchenfenster (1 Revier pro drei Fenster).

Im Sondergebiet „Photovoltaik“ sind vier 20 x 20 m große Flächen von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten und als kurzrasige Grünflächen mit offenen Bodenstellen anzulegen und zu bewirtschaften (Lerche).

Die Kompensationsmaßnahmen sollten sich an der bisherigen Biotopausstattung im Plangebiet orientieren; neben Heckenpflanzungen aus gebietsheimischen Gehölzarten sollten Brach- und Ruderalflächen zur Schaffung von verloren gegangenen Habitatstrukturen etabliert werden.

Amphibien:

Ersatz des zerstörten Kleingewässers (Ackersoll in der zukünftigen GI-Fläche): Neuanlage eines fischfreien, naturnahen Kleingewässers, welches in Größe und Ausstattung mindestens dem zerstörten Gewässer entspricht; das neue Gewässer muss den Entwicklungsansprüchen der Arten entsprechen, bevor Tier oder Larven umgesetzt werden können (siehe oben).

Ersatz der durch Überbauung verloren gehenden Landlebensräume für Amphibien durch Anlage von Gehölzstreifen und Schaffung von Ackerbrachen auf sandigem Untergrund als Lebensraum für die Knoblauchkröte.

Reptilien:

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme der Zauneidechsenhabitate werden in einem ersten Schritt auf dem Flurstück 100 in unmittelbarer Nähe Brachflächen aufgewertet und bisher intensiv genutzte Ackerflächen in Zauneidechsenlebensräume umgewandelt. Insgesamt werden zunächst 21.000 m² aufgewertet. Die detaillierten Anforderungen sind in der Umsetzungskonzeption von GFN Umweltpartner¹¹ dargelegt.

Ausgleich Baumschutz

Erfasst werden alle Einzelbäume ab einem Stammumfang von 60 cm in 1,30 m Höhe (entspricht etwa einem Durchmesser von 20 cm), die sich infolge der Festsetzungen zum Bebauungsplan innerhalb eines Baugebietes befinden. Die Bäume in den geplanten Erweiterungsflächen werden voraussichtlich gefällt werden müssen. Die Bäume innerhalb der Bestandsflächen müssen nicht unbedingt gefällt werden, weil die Gebäude bereits errichtet worden sind. Dennoch gilt auch für diese Bäume die Berechnung, falls ein Baum gefällt werden muss.

Grundlagen bilden die Vermessung der Einzelbäume im Vermessungsplan sowie die Baumschutzverordnung des Landkreises Prignitz.

¹¹ Konzept zur Zauneidechsen-Umsiedlung im Vorhaben „B-Plan Nr. 6 Meyenburger Möbel – Erweiterungsfläche

Bei der Ermittlung der Ausgleichspflanzungen wird üblicherweise folgendes Maß in Ansatz gebracht: für die ersten 60 cm Stammumfang (STU) sind 2 Ersatzbäume zu pflanzen, darüber hinaus je angefangene 15 cm ein Baum. Das heißt, für einen zu fällenden Baum mit 0,2 m Stammdurchmesser = 60 cm STU sind zwei Bäume gleicher Art neu zu pflanzen.

Eingriffe	Anzahl	Ausgleich	Anzahl
südlich vom Regenrückhaltebecken:			
Robinie STU ca. 94 cm	2	Robinia pseudoacacia	8
Robinia STU ca. 78 cm	1	Robinia pseudoacacia	3
Weide STU ca. 94 cm	2	Salix caprea	8
Weide STU ca. 125 cm	1	Salix caprea	6
Eiche STU ca. 60 cm	1	Quercus petraea	2
Eiche STU ca. 78 cm	1	Quercus petraea	3
Eiche STU ca. 94 cm	4	Quercus petraea	16
Eiche STU ca. 125 cm	1	Quercus petraea	6
Pappel STU ca. 60 cm	3	Populus tremula	6
Zwischensumme:	16		58
Innenhof (Bestandsfläche) Regenrückhaltebecken:			
Linde STU ca. 126 cm	1	Tilia cordata	6
Linde STU ca. 63 cm	2	Tilia cordata	4
Weide STU ca. 157 cm	1	Salix alba	8
Zwischensumme:	4		18
Bäume am Soll:			
Erle STU ca. 94 cm	3	Alnus glutinosa	12
Erle STU ca. 109 cm	2	Alnus glutinosa	10
Erle STU ca. 125 cm	2	Alnus glutinosa	12
Weide STU ca. 100 cm	2	Salix alba	10
Weide STU ca. 251 cm	3	Salix alba	45
Weide STU ca. 219 cm	1	Salix alba	12
Zwischensumme:	13		101

erste Lindenreihe oberhalb der Böschung:			
Linde STU ca. 60 cm	6	Tilia cordata	12
zweite Lindenreihe und angrenzende Bäume:			
Linden STU ca. 60 cm	2	Tilia cordata	4
Linden STU ca. 78 cm	2	Tilia cordata	6
Linden STU ca. 94 cm	2	Tilia cordata	8
Linden STU ca. 109 cm	3	Tilia cordata	15
Birken STU ca. 60 cm	5	Betula pendula	10
Zwischensumme:	14		38
dritte Lindenreihe:			
Linden STU ca. 60cm	2	Tilia cordata	4
Linden STU ca. 78 cm	5	Tilia cordata	15
Linde STU ca. 94 cm	1	Tilia cordata	4
Zwischensumme:	8		23
Gruppe an kleiner Lagerhalle:			
Ahorn STU ca. 60 cm	1	Acer platanoides	2
Ahorn STU ca. 78 cm	1	Acer platanoides	3
Birken STU ca. 78 cm	4	Betula pendula	12
Birken STU ca. 94 cm	3	Betula pendula	12
Zwischensumme:	9		29
Bäume um das Bürogebäude: (Bestandsfläche)			
Ahorn STU ca. 60 cm	5	Acer platanoides	10
Ahorn STU ca. 78 cm	1	Acer platanoides	3
Esche STU ca. 60 cm	1	Fraxinus excelsior	2
Esche STU ca. 78 cm	1	Fraxinus excelsior	3
Esche STU ca. 94 cm	3	Fraxinus excelsior	12
Kastanie STU ca. 94 cm	2	Aesculus hippocastanum	8
Kastanie STU ca. 109 cm	5	Aesculus hippocastanum	25
Zwischensumme:	18		63

Gruppe südliches Betriebsgelände (Bestandsfläche):			
Linde STU ca. 60 cm	4	Tilia cordata	8
Ahorn STU ca. 60 cm	6	Acer platanoides	12
Weide STU ca. 60cm	6	Salix caprea	12
Ahorn STU ca. 78 cm	1	Acer platanoides	3
Linde STU ca. 94 cm	4	Tilia cordata	16
Linde STU ca. 109 cm	1	Tilia cordata	5
Ahorn STU ca. 109 cm	3	Acer platanoides	15
Linde STU ca. 125 cm	2	Tilia cordata	12
Weide STU ca. 125 cm	1	Salix alba	6
Zwischensumme:	28		89
Summe gesamt:	116		431

Die alten Eichen, die entlang der Freyensteiner Straße im öffentlichen Straßenland stehen, sind Teil einer geschützten Allee und deshalb zu erhalten. Sie sind deshalb in der Bilanzierung nicht enthalten. Für das gesamte im Bebauungsplan festgesetzte Baugebiet wären 116 Bäume betroffen. Wenn alle Bäume gefällt werden müssten, wären 431 Bäume als Ersatz zu pflanzen. Da aber einige Bäume in den Bestandsflächen stehen, ist nicht damit zu rechnen, dass alle Bäume gefällt werden müssen. Nur in den festgesetzten Baugebieten der Erweiterungsflächen befinden sich 66 Bäume. Wenn diese 66 Bäume gefällt werden müssten, wären 261 Bäume als Ersatz zu pflanzen. Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Bauantragsverfahren geprüft werden muss, welche Bäume tatsächlich gefällt werden müssen und welche Bäume erhalten bleiben können. Ziel sollte sein, möglichst viele Bäume zu erhalten. Für jeden zu fällenden Baum, der unter die Prignitzer Baumschutzverordnung fällt, ist ein Antrag auf Baumfällgenehmigung einzureichen.

II.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten gibt es nicht, da die Möbelfabrik Meyenburg bereits seit Jahrzehnten am Standort verwurzelt und etabliert ist und die Erweiterung der Produktionsflächen natürlich im Zusammenhang mit dem bestehenden Betriebsstandort stehen muss. Außerdem befinden sich die Grundstücke um die bestehende Möbelfabrik im Eigentum der Meyenburger Möbelwerke. Es ist selbstverständlich, dass die Erweiterung einer bestehenden Fabrik natürlich am Standort und auf den im Eigentum der Möbelwerke befindlichen Grundstücken erfolgen soll.

Das Gelände der Möbelwerke befindet sich am östlichen Rand der Stadt Meyenburg und ist relativ weit entfernt vom eigentlichen Stadtzentrum. In der unmittelbaren Umgebung gibt es außer einer Hausmeisterwohnung keine Wohnnutzungen oder andere Nutzungen, die negativ durch die Möbelwerke beeinflusst werden könnten. Insofern ist der Standort an sich schon relativ ideal. Es ist nicht mit störenden Auswirkungen der Betriebstätigkeit auf andere zu rechnen.

Dennoch wurden als Grundlage für die Erarbeitung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan drei verschiedene Varianten der Überplanung der zur Verfügung stehenden Erweiterungsflächen erarbeitet. Variante 1 sah die maximal mögliche Inanspruchnahme der zur Verfügung stehenden Grundstücke für Industriegebietsflächen vor. Lediglich ein schmaler Randstreifen war für die Eingrünung vorgesehen. Diese Variante würde zwar die größten Entwicklungsmöglichkeiten für die Möbelfabrik eröffnen. Gleichzeitig würde diese Variante aber auch zu den größtmöglichen Eingriffen in Natur und Landschaft, insbesondere durch Bodenversiegelung führen. Sämtliche Eingriffe müssten außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, was so nicht realisierbar ist.

Variante 2 war so ausgerichtet, dass alle Eingriffe in Natur und Landschaft auch innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden könnten. Das führt zwangsläufig zu einer vergleichsweise kleinen Erweiterungsfläche, die als Industriegebiet ausgewiesen werden würde. Etwa die Hälfte des Plangebietes würde von vornherein als Grünfläche ausgewiesen werden. Die Entwicklungsmöglichkeiten für die Möbelwerke wären hier stark eingeschränkt.

Variante 3 war eine Lösung, die die mittelfristig erforderlichen Erweiterungsflächen für die Möbelwerke als Industriegebiet ausweist. Dennoch ist hier ein breiter Grünstreifen zu den Feuchtwiesen am Schmolder Abzugsgraben als Grünfläche festgesetzt. Somit bleiben die Anlagen der Möbelwerke in einem angemessenen Abstand zur Niederung des Schmolder Abzugsgrabens. Gleichzeitig kann innerhalb der vorgesehenen Grünflächen durch Realisierung besonders komplexer und hochwertiger Ausgleichsmaßnahmen der erforderliche Ausgleich größtenteils innerhalb des Plangebietes realisiert werden.

Der Entwurf zum Bebauungsplan ist aus dieser Variante 3 entwickelt worden.

II.2.6 Gegenüberstellung Eingriffe / Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut/ Konflikt	Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlustes	Vermeidung	Ausgleich/Ersatz Beschreibung der Maßnahme einschließlich Ort der Maßnahme	Umfang der Maßnahme	Einschätzung der Ausgleichbarkeit
Boden K1	Verdichtung des Bodens in der Bauphase	Flächen für neue Industriegebiete der Baugebiete GI 2- GI 5, SO Photovoltaik GI neu 216.452 m ² + SO Photovolt. 37.242 m ² Summe: 253.693,0 m ²	V+M	Beschränkung des Baustellenbetriebes auf notwendige Bereiche: Bodenlockerung nach Fertigstellung der Anlagen am Ein- griffsort.	Bereich Baufelder	vermeiden und minimieren, soweit möglich
Boden K2	Versiegelung durch Bebauung in den neuen Industriegebieten GI 2 - GI 5, GRZ 0,8 SO Photovoltaik, 5% der Gesamtfläche	216.452 x GRZ 0,8 =173.161 m ² 37.242 x 0,05 = 1.862 m ² Summe: 175.023 m ²	A+E	Beschränkung der überbaubaren Grundfläche durch Minimierung der GRZ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern „e“ und „f“ in der Planzeichnung, Anlage von Feuchtbiotopen mit Kleingewässern, Flachwasserzonen und Nasswiesen auf dem FS 57, Fläche „g“ in der Planzeichnung Anlage von Feuchtbiotopen mit Kleingewässern, Flachwasserzonen und Nasswiesen, Fläche „h“ in der Planzeichnung Umwandlung intensiv genutzter Ackerfläche in extensiv bewirtschaftetes Grünland, Fläche „j“ in der Planzeichnung Außerhalb des Plangebietes: FS 100, Fläche gesamt 73.183 m ² , davon Entwicklung intensiv genutzter Ackerfläche zu Zaunedeckenslebensraum, und Entwicklung intensiv genutzter Ackerfläche zu extensivem Grünland	Bereich Baufelder 26.323 m ² 6.000 m ² 16.839 m ² 168.165 m ² 21.000 m ² ----- Summe: 238.327 m ²	Nach HVE 1:2 anrechenbar 13.161 m ² Nach HVE 3:1 anrechenbar 18.000 m ² Nach HVE 3:1 anrechenbar 50.517 m ² Nach HVE 1:2 anrechenbar 84.082 m ² Nach HVE 1:2 anrechenbar 10.500 m ² ----- Summe: 176.260 m ² abzögl. Eingriff 175.023 m ² Überschuss 1.237 m ²

Schutzgut/ Konflikt	Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlustes	Vermeidung	Ausgleich/Ersatz Beschreibung der Maßnahme einschließlich Ort der Maßnahme	Umfang der Maßnahme	Einschätzung der Ausgleichbarkeit
Grundwasser K1	langfristig durch immer mehr Versiegelung Verminderung der Grundwasserneubildungsrate.	Funktionsbeeinträchtigung, langfristig, ca. 34 % des Plangebietes, GI 2 - GI 5	V+M	keine negative Grundwasserbilanz, da Sammlung und Versickerung der Oberflächenwässer im Gelände erfolgt: Anlage neuer Kleingewässer und Feuchtbiootope, Versickerung in großen extensiv bewirtschafteten Grünflächen, im SO Verwendung wasser- und luft-durchlässiger Materialien für Wege und Stellplätze.	32.985 m ² 168.165 m ² 1.862 m ²	vermeidbar, minimierbar ausgleichbar
Grundwasser K2	Im Bereich der sandigen und kiesigen Untergründe im Bauprozess evtl. Gefahr von Schadstoffeintrag	Westlich liegende Teile des neuen Industriegebietes GI 4 und GI 5	V+M	nicht in die Tiefe bauen, behutsames Vorgehen im Bauprozess, Vermeidung von Schadstoffeintrag während des Bauens	Westlicher Teil des neuen Industriegebietes GI 4, GI 5	vermeidbar
Oberflächenwasser K1	Inanspruchnahme eines Solls durch GI, ist ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Kleingewässer	ca. 2.500 m ² , eiszzeitlich entstandenes Soll mit umgebenden Gehölzbeständen	A+E	Anlage eines neuen Kleingewässers mit umgebender Flachwasserzone, Röhrichtbeständen und Gehölzen auf dem FS 57 innerhalb des Geltungsbereiches, Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis, Anlage des neuen Kleingewässers etwa 3 Jahre vor Inanspruchnahme des Solls, Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Inanspruchnahme des Solls mit Nachweis der vorherigen Realisierung der Ausgleichsmaßnahme	10.146 m ²	ausgleichbar
Klima K1	Mikroklima durch Flächenversiegelung ungünstig beeinflusst (Erwärmung); Verlust an offenen unversiegelten Flächen	Baugebiete GI 2 - GI 5, dauerhaft	M+A	Erhöhung des Grünvolumens durch Ausgleichspflanzungen „e“ und „f“, Durchgrünung der Baugebiete GI 1 - GI 5, damit Erhöhung der Sauerstoffproduktion.	26.232 m ²	ausgleichbar
Klima K2	Lärmbelastungen Lüftungsanlagen u.a. Quellen der Produktion, Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch LKW-Verkehr zurzeit, nicht quantifizierbar	Gesamtes Gebiet einschließlich der angrenzenden Wohnhäuser und benachbarte Dörfer	M+A	Gemäß Lärmimmissionsprognose Lärmkontingentierung für die Baugebiete GI 1 - GI 5, damit Lärmbegrenzung auf zulässige Werte an Immissionsorten gesichert, Produktion findet in geschlossenen Hallen statt, Verkehrslogistik so, dass keine Leerfahrten erfolgen, Minderung durch 15 m breite Abpflanzungen an den Industriegebietsrändern (Flächen „e“ und „f“)	gesamtes GI	gemindert, ausgleichbar

Schutzgut/ Konflikt	Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlustes	Vermeidung	Ausgleich/Ersatz Beschreibung der Maßnahme einschließlich Ort der Maßnahme	Umfang der Maßnahme	Einschätzung der Ausgleichbarkeit
Biotop- und Arten- schutz K1-K2	Verlust des eiszeitlich entstandenen Solls als gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.	ca. 2.500 m ²	A+E	Anlage eines neuen Kleingewässers auf dem FS 57 mit umgebenden Flachwasserzonen und Gehölzstrukturen ca. 3 Jahre vor Inanspruchnahme des Solls, Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde unter Nachweis der Herstellung des Ausgleichsbiotops	10.146 m ²	ausgleichbar
	Verlust intensiv genutzter Ackerfläche durch GI 2 - GI 5 und SO Photovoltaik, hier auch Verlust an Lebensräumen für Brutvögel insbesondere der Lerchen	216.452 m ² 37.242 m ² Summe: 253.694 m ²	A	Umwandlung bisher intensiv genutzter Ackerfläche in extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen ist eine ökologisch wesentlich wertvollere Fläche, hier auch Schaffung von Lebensräumen für die Lerche	168.165 m ²	ausgleichbar
	Verlust von Brachflächen mit einzelnen Gebüschräumen, damit Verlust von Lebensräumen für die Zauneidechsen	ca. 17.500m ²	A	FS 100 außerhalb des Geltungsbereiches: Aufwertung vorhandener Vegetations- strukturen und Entwicklung von Zau- neidechsenlebensräumen auf bisher intensiv ackerbaulich genutzten Flächen (Aufwertung), vorgezogene Realisierung gemäß Konzeption zur Umsetzung der Zauneidechsen und erteilter Ausnahmegenehmigung	21.000 m ²	ausgleichbar
Land- schafts- bild K1-K2	Das Landschaftsbild wird mit der Erweiterung der vorhandenen Möbelfabrik in die Landschaft (bisher ackerbaulich geprägte Flächen) wesentlich verändert, Verlust dauerhaft.	Neue Industriegebietsflächen GI 2-5: 216.452 m ² neues SO Photovoltaik: 37.242 m ²	M+A	Minderung durch Eingrünung, Pflanzung eines mind. 15 m breiten Streifens mit Bäumen und Sträuchern um das GI und SO (in der Planzeichnung mit „e“ und „f“ gekennzeichnete Flächen), Beschränkung der Gebäudehöhen, Beschränkung der Höhen bei den Photovoltaikanlagen, offene durchgrünte Flächen zwischen den Photovoltaik- anlagen, Verwendung von blendfreien Materialien	26.323 m ²	ausgleichbar

II.3 Zusätzliche Angaben

II.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

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

Die Kartierung für den faunistischen Fachbeitrag wurde zwischen März und September 2018 durchgeführt. Der faunistische Fachbeitrag wurde im Jahr 2018 erstellt und lag im März 2019 als Endbericht vor. Es wurden Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse kartiert und Maßnahmen abgeleitet, sofern sich Konflikte zur geplanten baulichen Nutzung ergaben. Insbesondere für die Zauneidechse wurde ein Umsetzungskonzept entwickelt, das bereits im Vorfeld die Umsetzung der Zauneidechsen aus zukünftigen Baugebieten bzw. vor Abriss der alten Lagerhallen ermöglichen soll.

Darüber hinaus wurde eine Lärmimmissionsprognose erstellt mit der Ableitung von Lärmkontingenten für die Baugebietes GI 1 – GI 5. Damit wird sichergestellt, dass sowohl die an der Freyensteiner Straße gegenüber liegenden Wohngebäude als auch alle anderen durch Immissionen betroffenen Baugebiete keinem Lärm oberhalb der zulässigen Grenzwerte ausgesetzt sein werden.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes und des faunistischen Fachbeitrages in Bestandsanalyse und Bewertung sowie der Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen und auch die Lärmimmissionsprognose bilden die Grundlage für die Begründung zum Bebauungsplan. Der artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes erarbeitet.

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

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

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

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Anlage der Kleingewässer mit Flachwasserzonen, Gehölzpflanzungen und Nasswiesen sowie Baum- und Strauchpflanzungen) wird durch die Gemeinde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überwacht. Für die Anlage der Kleingewässer ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Für die Inanspruchnahme des Ackersolls als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG für die geplanten Betriebserweiterungen ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Etwa drei Jahre vorher muss ein Kleingewässer gleicher Größe und Ausstattung angelegt worden sein. Dieses Biotop muss zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme des Solls bereits so weit entwickelt sein, dass die vorhandenen Amphibien umgesetzt werden können. Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen müssen fachlich begleitet werden. Die Umsetzung der Amphibien muss durch fachkundige Spezialisten erfolgen. Der gesamte Prozess wird von der Unteren Naturschutzbehörde begleitet.

Darüber hinaus werden für die Zauneidechse außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 100 in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang vorhandene Zauneidechsenlebensräume aufgewertet und neue Zauneidechsenlebensräume auf bisher intensiv ackerbaulich genutzten Flächen entwickelt. Vor Inanspruchnahme der Zauneidechsenlebensräume im Plangebiet für Neubebauung oder Abriss der vorhandenen Lagerhallen müssen die vorhandenen Tiere umgesetzt werden. Die Abriss- und Bauarbeiten müssen hier unter ökologischer Baubegleitung durchgeführt werden. Dieser Prozess ist durch Zauneidechsen spezialisten auszuführen und zu begleiten. Die Untere Naturschutzbehörde überwacht den Prozess.

Die erheblichen Auswirkungen der mit den Planungen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden vor allem durch die Baugebiete GI 2 – GI 5 sowie das SO „Photovoltaik“ und in geringem Maße durch die Erschließung verursacht. Hier ist zunächst im Rahmen der Prüfung der Bauantragsverfahren durch die zuständigen Behörden eine konsequente Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplanes zu sichern. Dies ist von besonderer Bedeutung, da die Umsetzung der Bauvorhaben möglicherweise in verschiedenen Bauabschnitten realisiert wird, sich also über längere Zeiträume hinziehen wird und möglicherweise die Bauanträge zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingereicht werden. Hier ist darauf zu achten, dass die Ausgleichsmaßnahmen zeitnah mit der Realisierung der einzelnen Bauabschnitte durchgeführt werden. Spätestens zwei Jahre nach Realisierung einer Baumaßnahme sollten die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen fertiggestellt sein.

II.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erweiterung Industriegebiet Möbelwerke an der Freyensteiner Straße“ hat eine Plangebietsgröße von ca. 63,2 ha. Davon werden 35,3 ha als Industriegebiet ausgewiesen. In dieser Fläche enthalten sind etwa 13,7 ha Industriegebiet Bestand (vorhandenen Möbelwerke). Das heißt, es werden 21,6 ha neues Industriegebiet ausgewiesen. Bei einer GRZ von 0,8 sind in diesen Erweiterungsflächen Industriegebiet 17,3 ha Neuversiegelung zu erwarten.

Um den Eigenbedarf an Energie zu decken, wird außerdem ein Sondergebiet Photovoltaik in einer Größe von 3,7 ha festgesetzt. Diesem Sondergebiet wird eine GRZ von 0,5 zugeordnet. Allerdings wird mit dieser GRZ das Maß der möglichen Überdeckung mit Solaranlagen festgesetzt. Durch die aufgeständerte Bauweise werden im Sondergebiet „Photovoltaik“ nur geringfügige Flächen neu versiegelt. Lediglich für Erschließungswege u. Ä. werden 5 % der Fläche des Sondergebietes in Ansatz gebracht, das sind 1.862 m². Insgesamt ist also infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer Neuver-

siegelung von 17,5 ha zu rechnen.

Gegenüber dem Vorentwurf wurden die Flächen für Neuversiegelung um ca. 40.000m² reduziert. Dennoch ist dies immer noch ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft.

Dem gegenüber stehen anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen von insgesamt 17,6 ha.

Die wesentlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind die Anlage von mehreren Kleingewässern mit Flachwasserzonen, umgebenden Nasswiesen mit Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Flurstück 57 und am Schmolder Abzugsgraben. Diese Maßnahmen sind sehr hochwertig in ihrer Anlage und Wirkung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotope und Arten und das Landschaftsbild und erfordern auch mehrjährige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, ehe sie ihren vollen Entwicklungsstand erreichen. Deshalb werden diese Maßnahmen gemäß HVE im Verhältnis 3:1 anerkannt.

Ein weitere wichtige Ausgleichsmaßnahme ist die Eingrünung des zukünftigen Industriegebietes mit einem 15 m breiten Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern. Diese Flächen sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden und werden gemäß HVE im Verhältnis 1:2 angerechnet.

Insgesamt werden 23,6 ha als private Grünflächen festgesetzt. Davon nehmen einen großen Teil Flächen ein, die bisher intensiv ackerbaulich bewirtschaftet wurden. Diese Flächen werden zu extensiv bewirtschaftetem Grünland entwickelt, die gemäß HVE im Verhältnis 1:2 als Ausgleichsmaßnahmen anrechenbar sind. Das sind etwa 16,8 ha (anrechenbar 8,4 ha).

Gegenüber dem Vorentwurf wurden vormals als Bauflächen ausgewiesenen Flächen jetzt im Entwurf als Grünflächen festgesetzt. Der Grund hierfür war, dass sich das in der nordöstlichen Ecke des bestehenden Betriebsgeländes gelegene Regenrückhaltebecken mittlerweile so entwickelt hat, dass eine Vielzahl geschützter Arten hier beheimatet sind. Aus diesem Grund wird das Gewässer als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG definiert, dass zu erhalten ist. Dieses geschützte Biotop darf nicht isoliert werden. Deshalb wurde ein Biotopverbund zwischen dem Regenrückhaltebecken und dem Soll am Schmolder Abzugsgraben über eine in der breitesten Ausbildung etwa 100 m breite extensive Grünfläche auf vormals intensiv ackerbaulich genutzten Flächen hergestellt. Damit ist der Biotopverbund vom Regenrückhaltebecken in die freie Landschaft gesichert.

Außerhalb des Plangebietes können auf dem Flurstück 100, das sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden. Im Zusammenhang mit der Aufwertung und Entwicklung von Lebensräumen für die Zauneidechse werden hier 2,1 ha Fläche für Ausgleichsmaßnahmen realisiert, die gemäß HVE ebenfalls im Verhältnis 1:2 anrechenbar sind. Diese Maßnahmen müssen über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert werden.

Die genaue Ermittlung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz befindet sich in der Tabelle in Kapitel II.2.6.

Besonders schwerwiegend ist die Inanspruchnahme eines eiszeitlich entstandenen Ackersolls, das als Kleingewässer ein geschütztes Biotop gemäß §30 BNatSchG darstellt. Hier finden sich auch mehrere geschützte Amphibienarten. Vor Inanspruchnahme ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Dieser Antrag muss den Nachweis enthalten, dass ein Ersatzkleingewässer angelegt worden ist, dass in Größe und Lebensraumqualitäten dem Ackersoll entspricht. Dazu muss das geplante Kleingewässer auf dem Flurstück 57 etwa drei Jahre vor Inanspruchnahme hergestellt worden und durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen begleitet worden sein.

Insgesamt resultiert mit den anrechenbaren Ausgleichsmaßnahmen von 17,6 ha im Verhältnis zu den Eingriffen von 17,5 ha sogar ein geringfügiger Überschuss von ca. 1.000 m². Bei der Gesamtsumme der zu erwartenden Eingriffe gilt dieser Überschuss als verhältnismäßig gering. Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass alle mit den Planungen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

Von März bis September 2018 wurde eine faunistische Kartierung durchgeführt. Dabei wurden 125 Reviere von 36 geschützten Brutvogelarten, fünf Arten von Amphibien und darunter die streng geschützten Arten Knoblauchkröte und Kammmolch, Reptilien wie Waldeidechse, Ringelnatter und die streng geschützte Zauneidechse vorgefunden. Wichtigste Maßnahme des Artenschutzes ist die Aufwertung einer Brache und Neuschaffung von Zauneidechsenlebensräumen auf bisher intensiv ackerbaulich genutzten Flächen auf dem Flurstück 100. Diese Maßnahmen sind in der vorliegenden Umsiedlungskonzeption dargestellt. Nach Realisierung der Maßnahmen und vor Inanspruchnahme der vorhandenen Zauneidechsenlebensräume ist die Umsetzung der Zauneidechsen durch Zauneidechsen spezialisten vorzunehmen.

Mit Realisierung aller im B-Plan dargestellten Maßnahmen können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Alle Maßnahmen auf dem Flurstück 100 werden über einen städtebaulichen Vertrag planungsrechtlich gesichert.

III. Planinhalt

III.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Seit die Meyenburger Möbelwerke Anfang der 1990er Jahre vollständig aus der zentrumsnahen Lage westlich des Bahnhofs an den aktuellen Standort an der Freyensteiner Straße, an dem bereits in den 1980er Jahren das Werk II errichtet worden war, verlagert wurden, wurden bereits mehrfach Erweiterungen des Betriebsgeländes vorgenommen und mehrere neue Hallen und Gebäude errichtet. Dabei wurden nach und nach sowohl ein ehemaliges Wohngrundstück als auch ein mit Lagerhallen bebautes Grundstück einer ehemaligen LPG in das Betriebsgelände einbezogen. Da sich die Möbelwerke sehr gut entwickelten und darüber hinaus immer wieder Optimierungen im Betriebsablaufs erforderlich wurden, um die internationale Wettbewerbsfähigkeit zu sichern, gelangte jede Erweiterung des Betriebsgeländes schon nach kurzer Zeit wieder an ihre Kapazitätsgrenzen.

Es resultierten deshalb Überlegungen, in einem Bebauungsplanverfahren für künftige Erweiterungen so viel Fläche zu sichern, dass zumindest die mittelfristigen Entwicklungsabsichten umsetzbar sind und auf neue Anforderungen im internationalen Wettbewerb zügig reagiert werden kann, ohne erneut einen Bebauungsplan aufstellen zu müssen.

Mit den gestiegenen Energiekosten setzten außerdem Überlegungen ein, eine Fläche für Photovoltaikanlagen zur Eigenversorgung vorzuhalten. Da diese Überlegungen erst am Anfang standen, konnte eine konkrete Fläche oder auch nur eine Flächengröße dafür zunächst nicht benannt werden.

Dies hatte vor allem auch Auswirkungen auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, und auf die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, über die im Rahmen des B-Plan-Verfahrens gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden ist und für die deshalb entsprechende Flächen zu ermitteln und vorzuhalten sind.

Es wurden deshalb zu Beginn des Planungsverfahrens verschiedene Flächenkonstellationen aus Baugebiet und Flächen für Pflanzmaßnahmen und sonstige Ausgleichsmaßnahmen miteinander verglichen: Dabei erwiesen sich die Extremvarianten als nicht ideal für die weitere Entwicklung. Eine fast vollständige Ausnutzung des Plangebiets als Industriegebiet würde externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem Umfang erfordern, der nicht ohne Weiteres zur Verfügung steht. Bei einer vollständigen Integration der Ausgleichsmaßnahmen als Pflanzflächen im Plangebiet würden dagegen die neuen Gewerbeflächen schon durch Umsetzung der konkreten kurzfristigen Erweiterungsabsichten der Möbelwerke ausgeschöpft werden. Da dann die übrigen Flächen mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen belegt würden, bestünden auch mittel- und langfristig keinerlei Erweiterungspotenziale an dem Standort mehr. Es wurde deshalb ein Kompromiss zwischen diesen Extremvarianten weiterverfolgt. Dieser bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

III.2 Intentionen des Planes

III.2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Intention des Bebauungsplanes ist es, eine zukunftsgerichtete, geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Möbelwerke zu sichern und mittelfristig für ausreichende Planungssicherheit zu sorgen.

Folgende wesentlichen Ziele und Zwecke werden mit dem Bebauungsplan verfolgt:

- Sicherung des bestehenden Betriebsgeländes der Möbelwerke und der Entwicklungsmöglichkeiten auf diesem Gelände durch Festsetzung eines Industriegebietes;
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die Möbelwerke durch Festsetzung von zusätzlichen Flächen als Industriegebiet;
- differenzierte Regelung der im Industriegebiet zulässigen Nutzungen;
- Anpassung des Nutzungsmaßes an aktuelle Erfordernisse; gleichzeitig Begrenzung auf ein ortsverträgliches Maß;
- Gewährleistung eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung bei gleichzeitigem Erhalt eines hohen Maßes an Flexibilität;
- Begrenzung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf ein angemessenes Maß;
- Schaffung von Möglichkeiten zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in räumlichem Bezug zum aktuellen Betriebsgelände;
- Gewährleistung der naturverträglichen Gestaltung der Photovoltaikanlagen;
- angemessene Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes;
- landschaftliche Einbindung und umfassende Eingrünung des Industriestandortes zum Landschaftsraum;
- Integration der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem eigenen Grundstück;
- weitgehender Erhalt und Integration prägender Landschaftsbestandteile;
- Nutzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Schaffung hochwertiger neuer Biotope innerhalb des Geltungsbereiches.

III.2.2 Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen

Für die beabsichtigte Entwicklung werden nicht nur bereits industriell genutzte oder gewerblich vorgeprägte Flächen, sondern auch derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu begründen.

Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen durch die vorliegende Planung begründet sich zum einen aus der Lage der Flächen und zum anderen aus der beabsichtigten Nutzung. Das aktuelle Betriebsgelände der Möbelwerke ist bereits fast vollständig ausgelastet. Spielräume für bauliche Ergänzungen gibt es nur noch in geringfügigem Maße im Bereich der ehemals durch die Agrargenossenschaft genutzten Hallen im Nordwesten des Betriebsgeländes. Diese reichen allerdings nicht aus, um die bereits kurzfristig beabsichtigten Betriebserweiterungen zu realisieren. Nach Angaben der Möbelwerke sind Erweiterungen der Produktionskapazität erforderlich, um die internationale Wettbewerbsfähigkeit stabilisieren und ausbauen zu können. Zur Erweiterung der Pro-

duktionskapazitäten ist es notwendig, das Betriebsgelände zu erweitern. Die Erweiterungen dienen damit auch dem Erhalt der Arbeitsplätze.

Bei den den aktuellen Betriebsstandort umgebenden Flächen handelt es sich entweder um landwirtschaftlich genutzte Flächen – überwiegend in Form von Intensivacker – oder um Wald. Von diesen Flächen soll der Wald nicht in Anspruch genommen werden. Zum einen befindet sich zwischen dem aktuellen Betriebsgelände und den Waldflächen noch die Landesstraße L 14. Die Ausweitung des Betriebsgeländes in diese Richtung wäre deshalb nur mit einem erheblichen Aufwand zu realisieren. Zum anderen weist die Stadt Meyenburg im Landesvergleich nur einen unterdurchschnittlichen Waldanteil auf. Dieser betrug vor der Eingemeindung von Schmolde nur 21 % – der Waldanteil beträgt im Land Brandenburg insgesamt etwa 37 %¹². Eine Erweiterung des Betriebsgeländes an diesem Standort ist folglich nur möglich, indem Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden.

Eine Verlagerung des Betriebs ist weder sinnvoll noch wirtschaftlich, da es sich um einen seit vielen Jahren etablierten Standort handelt. Anfang der 1990er Jahre wurde der Betrieb aus der zentrumsnahen Lage westlich des Bahnhofs an den aktuellen Standort verlagert, an dem bereits in den 1980er Jahren das Werk II errichtet worden war. Damit wurde auch der Tatsache Rechnung getragen, dass es sich um einen unter Immissionschutzgesichtspunkten – unter anderem wegen des erheblichen Lkw-Verkehrs – als störend einzustufenden Betrieb handelt, der sich nicht in die Innenstadt integrieren lässt. Bereits baulich vorbelastete Flächen außerhalb der Innenstadt stehen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung. Es müssten deshalb auch bei einer Verlagerung des Betriebes in jedem Fall bislang unbebaute Flächen mit landwirtschaftlicher Prägung in Anspruch genommen werden.

III.3 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

III.3.1 Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung

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

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

Von der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das B-Plan-Gebiet kann die mit GI 1 bezeichnete Teilfläche des Industriegebietes ausgenommen werden. Die Teilfläche gehört zum bestehenden Gelände der Möbelwerke und ist bereits bebaut. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB muss ein Ausgleich von Eingriffen nicht erfolgen, wenn die Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind. Da der Bebauungsplan au-

¹² vgl. Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (Hrsg.): Wälder Brandenburgs

Berdem kein höheres Maß der baulichen Nutzung ermöglicht als gegenwärtig bereits realisiert ist (siehe Abschnitt „Maß der baulichen Nutzung“ in Kapitel III.3.2), ist für dieses Baugebiet kein Ausgleich zu erbringen.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft beschränken sich deshalb auf die Teilflächen GI 2 bis GI 5 des Industriegebietes und das Sondergebiet „Photovoltaik“.

Die Maßnahmen, die im Umweltbericht zur Vermeidung und Verminderung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen sind, werden soweit es im Bebauungsplan möglich ist, berücksichtigt. Darüber hinaus werden sämtliche innerhalb des B-Plan-Gebietes vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist damit identisch mit der Bilanzierung im Umweltbericht. Gemäß Umweltbericht können mit den festgesetzten Maßnahmen zuzüglich einer Maßnahme auf dem benachbarten Flurstück 100 der Flur 104, die vor Satzungsbeschluss vertraglich zu sichern ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Der Umweltbericht enthält dazu eine schutzgut-, funktions- und flächenbezogene Gegenüberstellung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft, der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der festgesetzten und darüber hinaus vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (vgl. Tabelle in Kapitel II.2.6).

III.3.2 Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden als Baugebiete ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO und ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel, die bereits seit den 1980er Jahren vorhandene industrielle Nutzung durch die Meyenburger Möbelwerke dauerhaft planungsrechtlich zu sichern und darüber hinaus eine flächenmäßige Erweiterung vor allem zur Weiterentwicklung dieses Betriebs und zur Integration von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu ermöglichen.

Industriegebiet

Industriegebiete dienen gemäß § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Das Industriegebiet ist das immissionsstärkste und gleichzeitig störungsempfindlichste Baugebiet. Regelmäßig zulässig sind deshalb nur Gewerbebetriebe, selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe, das heißt Betriebe, die unabhängig von ihrer Trägerschaft eine öffentliche Aufgabe erfüllen wie z. B. Wertstoffsammelzentren, und Tankstellen.

Die in Industriegebieten gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – sollen in diesem Industriegebiet nicht zugelassen werden können. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter existieren bislang auf dem Betriebsgelände nicht und sind für die Möbelwerke

auch nicht erforderlich. Außerdem bergen Wohnnutzungen in Industriegebieten ein erhebliches Konfliktpotenzial, obwohl sie eine geminderte Schutzwürdigkeit genießen. Für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, wie beispielsweise Kirchen, Museen, Spiel- und Sportplätze ist ein Standort im Industriegebiet aufgrund der möglichen Immissionsbelastung und der nicht integrierten Lage ungeeignet. Darüber hinaus gibt es auf dem Betriebsgelände der Möbelwerke zwei Altlastenverdachtsstandorte, sodass möglicherweise Bodenbelastungen vorhanden sind, die den genannten relativ sensiblen Nutzungen entgegenstehen (siehe auch Abschnitt „Altlastenverdachtsstandorte“ in Kapitel III.3.6).

Nicht zulässig sind außerdem Räume und Gebäude für freie Berufe, wie z. B. Ärzte, Rechtsanwälte etc., und Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Diese Nutzungen würden aufgrund ihrer Störemfindlichkeit Spannungen im Gebiet hervorrufen. Darüber hinaus bietet die Meyenburger Innenstadt noch ausreichende Potenziale für diese Nutzungen, die dort auch zur Belebung und Stärkung der Innenstadt beitragen können. Dies gilt in ähnlicher Weise für Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen. Zwar sind großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe generell nicht in Industriegebieten, sondern nur in Sondergebieten zulässig, aber auch die in der Regel in Industriegebieten zulässigen Einzelhandels- und Handelsbetriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit leisten einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Innenstadt. Diese Nutzungen sollen deshalb nicht in diesem Industriegebiet zugelassen werden.

Alle in Industriegebieten zulässigen Betriebe dürfen in der Regel von erheblich störender Qualität sein. Da sich jedoch an der Freyensteiner Straße gegenüber der Möbelwerke ein Wohnhaus mit Hausmeisterwohnung befindet und in westlicher Richtung in knapp 450 m Entfernung die Meyenburger Ortslage mit einem Wohngebiet beginnt, ist ein uneingeschränkte industrielle Nutzung in allen Gebietsteilen nicht möglich. Es muss daher eine Gliederung des Industriegebietes in mehrere Teilflächen, auf denen je nach Lage zu den empfindlichen Nutzungen unterschiedliche Lärmemissionen erzeugt werden dürfen, erfolgen. Durch eine Lärmkontingentierung wird sichergestellt, dass von den Teilflächen des Industriegebietes nur so viel Lärm an den Immissionsorten, das heißt den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung (Wohnhaus, Allgemeines Wohngebiet etc.) ankommt, dass keine Konflikte entstehen. Auf diese Weise kann für die Zukunft ein spannungsfreies Miteinander gewährleistet werden.

Grundlage für die Lärmkontingentierung, bei der den unterschiedlichen Gebietsteilen verschiedene Lärmkontingente zugewiesen werden, ist ein schalltechnisches Gutachten.¹³ Durch die Lärmkontingentierung wird innerhalb des Industriegebietes eine gerechte Verteilung der Emissionen sichergestellt. Dadurch wird vermieden, dass nach dem „Windhundprinzip“ ein Betrieb so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Nachbarschaft unzulässig wäre. Die Bestimmung der Emissionskontingente erfolgt nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006: Dabei werden zunächst die in den schutzwürdigen Gebieten außerhalb des Plangebietes maximal zulässigen Gesamtimmissionswerte festgelegt. Diese orientieren sich an den Immissionsrichtwerten der TA Lärm und werden in Tag- und Nachtwerte unterschieden. Auf dieser Grundlage wird unter Berücksichtigung von

¹³ Lärmkontingentierung im Bebauungsplan, Endbericht Stand 14.03.2019

Vorbelastungen durch Emittenten außerhalb des Plangebietes der Gesamt-Immissionswert bestimmt, der nicht überschritten werden darf. Anschließend werden daraus die Immissionskontingente abgeleitet, die den einzelnen Teilflächen innerhalb des Industriegebietes zuzurechnen sind. Die Emissionskontingente sind dann nach der DIN 45691 zu bestimmen. Dabei wird lediglich die geometrische Ausbreitung des Lärms berücksichtigt, ohne dass bauliche Hindernisse oder meteorologische Faktoren eine Rolle spielen. Dies hat den Vorteil, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans dauerhaft Bestand haben und nicht beispielsweise vom Erhalt einzelner Baukörper abhängig sind.

Innerhalb des Industriegebietes wurden 5 Teilflächen abgegrenzt, GI 1 bis GI 5. Die Abgrenzung der Teilflächen erfolgte dabei unter Berücksichtigung des Bestandes und der aktuellen Entwicklungsabsichten der Möbelwerke: Die Teilfläche GI 1 umfasst die aktuellen Produktionshallen, die Teilfläche GI 5 die ehemals durch die Agrargenossenschaft genutzten Hallen, die in einem ersten Bauabschnitt durch eine neue Halle ersetzt werden sollen, die Teilfläche GI 4 die Flächen, auf denen diese Halle in weiteren Bauabschnitten ergänzt werden soll, die Teilfläche GI 2 die Flächen zwischen aktuellem Betriebsgelände und dem Kirschweg und die Fläche GI 3 die Flächen, die nach aktuellem Stand der Überlegungen als letztes für mögliche Erweiterungen herangezogen werden sollen. Für die Teilflächen wurden je nach Lage Emissionskontingente von 61 bis 65 dB tags und 45 bis 53 dB nachts festgesetzt. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente und damit der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5.

Da diese Teilflächen Flächen umfassen, die unterschiedlich zu den empfindlichen Nutzungen an den maßgeblichen Immissionsorten liegen, die wiederum in verschiedenen Richtungen liegen, können richtungsbezogen die Emissionskontingente innerhalb der Teilflächen noch erhöht werden, um das Gebiet besser nutzen zu können. Dazu werden innerhalb des Plangebietes fünf Richtungssektoren festgelegt. Für vier dieser Richtungssektoren, und zwar für die, die von dem Wohnhaus an der Freyensteiner Straße abgewandt liegen, werden Zusatzkontingente festgelegt, um die sich die Emissionskontingente erhöhen. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente und damit der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt wiederum nach der DIN 45691, Abschnitt 5.

Im späteren Genehmigungsverfahren müssen zunächst die Immissionskontingente berechnet werden, die der geplanten Nutzung zustehen. Diese ergeben sich aus der Größe der Grundstücksfläche der geplanten Nutzung und der für diese Fläche festgesetzten Emissionskontingente, einschließlich der Zusatzkontingente. Danach wird für die geplante Nutzung eine Immissionsprognose nach TA Lärm berechnet, in der die Einhaltung der Immissionskontingente nachgewiesen werden muss.

Sondergebiet

Neben dem Industriegebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 11 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete (im Unterschied zu Sondergebieten, die der Erholung dienen) solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Dies ist hier der Fall.

Festgesetzt wird ein Sondergebiet SO „Photovoltaik“ im Südosten des Plangebietes. Diese Festsetzung trägt der Absicht der Möbelwerke Rechnung, künftig einen Teil ihres Energiebedarfs durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu decken und sich damit von

der öffentlichen Versorgung unabhängiger zu machen. Dieses Gebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen und unterscheidet sich damit von den sonstigen Baugebieten nach BauNVO. Zwar sind auch in anderen Baugebieten, insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten, die als gewerbliche Anlage einzustufenden Photovoltaikanlagen zulässig, die allgemeine Zweckbestimmung dieser Gebiete, das „Wesen“ unterscheidet sich aber bei diesen Gebieten, da kein Gebietstyp ausschließlich der Unterbringung von Photovoltaikanlagen dient. Die Zielstellung, diesen Teil des Geltungsbereiches, ausschließlich für Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu nutzen, erfordert deshalb die Festsetzung als Sondergebiet.

Innerhalb dieses Sondergebietes SO „Photovoltaik“ sind ausschließlich Solarmodule, Wege und Wartungsflächen sowie Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung dienen, zulässig. Dazu gehören beispielsweise neben den Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion) vor allem Transformatoren- und Wechselrichterstationen, Nebengebäude zur Unterbringung von Wartungsgeräten, Einrichtungen zur technischen Überwachung, Einfriedungen etc. Nach Ablauf der Lebensdauer der Anlage ist ein vollständiger Rückbau aller baulichen Anlagen zu gewährleisten.

Innerhalb des Industriegebietes können bei Bedarf weitere Photovoltaikanlagen errichtet werden, sinnvollerweise im Anschluss an das Sondergebiet. Die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen ist im Industriegebiet in der Regel zulässig, da es sich um gewerbliche Anlagen handelt.

Grundsätzlich ist bei der Errichtung von Solarmodulen darauf zu achten, dass von diesen keine Blendwirkungen ausgehen, die den Flug- oder Autoverkehr oder benachbarte Wohngebiete beeinträchtigen können. Das nächstgelegene Wohngebiet befindet sich allerdings in einer Entfernung von mehr als 1.000 m Sondergebiet, das zusätzlich durch geplante Anpflanzungen abgeschirmt wird. Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. „Entwickeln“ bedeutet das Verfeinern der gröberen Planung des FNP durch den Bebauungsplan. Der FNP – als eine Darstellung der Grundzüge der Art der Bodennutzung – ist also die Grundlage für die detaillierteren, grundstücksscharfen rechtsverbindlichen Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung. Dabei steht der Gemeinde beim „Entwickeln“ der Bebauungspläne eine gewisse Gestaltungsfreiheit zu, die es erlaubt, über das grobe Ausfüllen des Rasters des FNP hinaus eigenständig in dessen Rahmen zu planen. Das heißt, es ist keine exakte Einstimmung mit den Darstellungen des FNP gefordert. Allerdings darf die Gemeinde im Bebauungsplan weder die Grundkonzeption des FNP antasten noch grundsätzlich von seinen Darstellungen abweichen.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung folgen zurzeit überwiegend noch nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB: Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Teil-FNP von Meyenburg nur teilweise als Industriegebiet dargestellt ist; der größte Teil des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es erfolgt deshalb im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für das Industriegebiet und das Sondergebiet „Photovoltaik“ jeweils durch eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) und eine maximale Oberkante baulicher Anlagen (OK) bestimmt.

Für das Industriegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Zulässig sind folglich 0,8 m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche. Damit wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für Industriegebiete erreicht. Die GRZ von 0,8 wird auf dem aktuellen Betriebsgelände bereits ausgeschöpft.

Die Größenordnung der Produktions- und Lagerhallen von jeweils etwa 30.000 m² und die enge Zuordnung der Hallen, die für einen optimierten, künftig weiter automatisierten Betriebsablauf erforderlich ist, erfordern zumindest in Teilbereichen diese hohe bauliche Ausnutzung des Industriegebietes. Gleichzeitig werden andere Belange der Planung aber durch die festgesetzte hohe zulässige Grundfläche nicht unvertretbar beeinträchtigt.

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes und vor allem des Landschaftsbildes durch eine unkontrollierte Höhenentwicklung auszuschließen, wird zusätzlich die dritte Dimension der baulichen Anlagen begrenzt. Festgesetzt wird die maximale Oberkante der baulichen Anlagen (OK). Diese darf im Industriegebiet 15,0 m nicht überschreiten. Dies ist etwas mehr als die Höhe der vorhandenen Hallen. Ziel ist es, trotz der Höhenbegrenzung ein gewisses Maß an Flexibilität für die Zukunft zu erhalten.

Da in Industriegebieten in der Regel einzelne technische Aufbauten oder Ähnliches eine größere Höhe erfordern, kann für diese „Sonderbauteile“ ausnahmsweise auch eine Überschreitung der festgesetzten Höhe bis zu einer Höhe von 30,0 m – die maximale Höhe dieser Bauteile beträgt derzeit etwa 27 m – zugelassen werden. Dabei darf die Grundfläche dieser Anlagen jeweils 150 m² nicht überschreiten. Durch die Begrenzung der Grundfläche wird sichergestellt, dass es sich um eher schlanke Baukörper handelt, deren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild weniger gravierend sind. Zusätzliche Bedingung für ein Überschreiten der maximalen Baukörperhöhe ist außerdem, dass öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Es können deshalb beispielsweise auf Teilflächen höhere bauliche Anlagen generell unzulässig sein. Nach Angaben der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg befindet sich der Geltungsbereich außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze sowie Modellfluggeländen und Schutzbereichen ziviler Flugsicherungseinrichtungen, sodass eine Beeinträchtigung ziviler luftrechtlicher Belange nicht zu erwarten ist.

Für das Sondergebiet „Photovoltaik“ wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die zulässige Obergrenze der GRZ für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO von 0,8 wird damit deutlich unterschritten. Durch die GRZ wird bestimmt, wie viel Fläche durch Photovoltaikanlagen überdeckt werden darf. Maßgeblich für die Ermittlung der GRZ ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Module / Modultische. Eine GRZ von 0,5 bedeutet also, dass insgesamt maximal die Hälfte der Fläche – abzüglich Wege und sonstiger notwendiger Anlagen und Einrichtungen – durch Solarmodule überdeckt werden darf. Diese Größenordnung entspricht den Kriterien für naturverträgliche Photovoltaik-Freiflächenanlagen, auf die sich der Naturschutzbund Deutschland (NABU) und die Unternehmensvereinigung Solarwirtschaft im Jahr 2005 verständigt haben.

Die Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet „Photovoltaik“ wird auf 3,0 m beschränkt. Diese Höhe darf weder von den Solarmodulen noch von Nebenanlagen und Betriebseinrichtungen überschritten werden. Zielstellung ist die landschaftliche Einbindung der Anlage. Lediglich für technische Anlagen der Überwachung, wie z.B. Kamera masten, kann eine Überschreitung dieser Höhe zugelassen werden, damit eine angemessene Sicherung des Geländes möglich ist.

Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Garagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird für das Sondergebiet ausgeschlossen, um die Naturverträglichkeit sicherzustellen. Im Industriegebiet ist eine Überschreitung der GRZ aufgrund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen, da das Höchstmaß einer GRZ von 0,8 bereits erreicht wird.

Damit es im späteren Baugenehmigungsverfahren nicht zu Unklarheiten kommt, von welcher Geländehöhe bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bzw. der Höhe sonstiger baulicher Anlagen auszugehen ist, wird die Geländehöhe im Bebauungsplan durch Höhenbezugspunkte festgesetzt. Für die Teilfläche GI 1, die die aktuellen Fabrikgebäude umfasst und deshalb weitgehend eine einheitliche Geländehöhe aufweist, wird nur ein Höhenbezugspunkt festgesetzt. Für alle anderen Teilflächen des Industriegebiets und für das Sondergebiet ist die maßgebliche Bezugshöhe die Geländehöhe an dem jeweiligen geplanten Gebäude- bzw. Anlagenstandort. Da es unmöglich ist, für jeden künftigen Standort innerhalb der festgesetzten Baufenster Höhenbezugspunkte festzusetzen, wird eine Festsetzung lediglich an einigen markanten Stellen – im Regelfall an den Ecken der Baufenster, teilweise aber auch auf angrenzenden Flächen vorgenommen. Liegt ein Gebäudestandort zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten, ist die Bezugshöhe für die Ermittlung der zulässigen Gebäude- bzw. Anlagenhöhe durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Innerhalb des B-Plan-Gebietes wird lediglich ein großes baugebietsübergreifendes Baufenster festgesetzt. Dieses wird ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Dies ist zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung ausreichend. Innerhalb des Baufensters ist eine Bebauung nach Maßgabe der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die künftigen Gebäude der Hauptnutzung einen Schutzabstand von mindestens 8 Metern zu den Pflanzflächen und zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einhalten. Dadurch wird eine Pufferzone zu diesen Flächen sichergestellt, damit sich die geplanten Anpflanzungen und sonstigen Maßnahmen gut entwickeln können. Zur Freyensteiner Straße ist dieser Abstand nicht erforderlich. Dort reicht die Bebauung bereits heute teilweise bis an die Grundstücksgrenze. Auch im Sondergebiet „Photovoltaik“ ist dieser Abstand aufgrund der anderen Struktur der dort geplanten

ten baulichen Anlagen – aufgeständerte Solarmodule – nicht erforderlich. Dort umfasst die überbaubare Grundstücksfläche deshalb das gesamte Sondergebiet.

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

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

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

Grünflächen

Bei der Festsetzung von Grünflächen ist grundsätzlich zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen zu differenzieren. Maßgeblich ist dabei, ob die Grünfläche einem eingeschränkten Nutzerkreis (private Grünfläche) oder der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Im vorliegenden Bebauungsplan werden ausschließlich private Grünflächen festgesetzt. Öffentliche Grünflächen, das heißt durch die Allgemeinheit nutzbare Flächen, sind nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf dem privaten Grundstück nicht vorgesehen.

Da die privaten Grünflächen vor allem der Eingrünung und Einbindung des Industriegebietes und des Sondergebietes in den Landschaftsraum dienen sollen, werden private Grünflächen an allen Rändern des Plangebietes festgesetzt, mit Ausnahme der Flächen an der Freyensteiner Straße. Die an der Freyensteiner Straße gelegenen Flächen gehören überwiegend bereits zum bebauten Gelände der Möbelwerke. Dort befinden sich auch zwei Zufahrten auf das Gelände. Eine straßenseitige Eingrünung ist städtebaulich weder sinnvoll noch erforderlich.

Die festgesetzten privaten Grünflächen weisen Tiefen zwischen 15 m am Kirschweg und mehr als 200 m am östlichen Rand des Plangebietes in Nachbarschaft zu den wertvollen Feuchtwiesen im Bereich des Schmolder Abzugsgrabens auf. Bestandteile der festgesetzten Grünflächen sind mit dem Soll am Kirschweg, dem Regenrückhaltebecken im Südosten des aktuellen Betriebsgelände der Möbelwerke und der Feuchtwiese im Nordosten des Geltungsbereiches auch drei geschützte Biotope (siehe auch Abschnitt „Gesetzlich geschützte Biotope“ in Kapitel III.3.6).

Neben den Grünflächen an den Rändern des Geltungsbereiches wird eine Grünfläche in Form eines Grünzugs zwischen dem Regenrückhaltebecken auf dem Betriebsgelände und der breiten Grünfläche am Schmolder Abzugsgraben festgesetzt. Dieser Grünzug mit einer Tiefe von bis zu 100 m teilt die noch unbebauten Flächen der Baugebiete in zwei Teile und wurde vor allem aus artenschutzrechtlichen Gründen in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe auch Abschnitt „Maßnahmen zum Artenschutz“ in Kapitel III.3.4): Im Regenrückhaltebecken wurden im Rahmen der faunistischen Kartierungen die streng geschützten Amphibienarten Kammmolch und Knoblauchkröte sowie darüber

hinaus Teichmolche, Teichfrösche und eine Vielzahl von Erdkröten nachgewiesen. Bei einer vollständigen Bebauung des umgebenden Geländes ginge für diese Arten der Landlebensraum, der auch Überwinterungshabitat ist, verloren. Darüber hinaus würden die Amphibienbestände von anderen Beständen, die sich unter anderem im Soll am Kirschweg befinden, vollständig isoliert. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird deshalb ein Grünkorridor festgesetzt. Dieser kann sowohl als Landlebensraum als auch als Wanderkorridor zu dem Soll am Kirschweg dienen und sichert so diesen Lebensraumkomplex.

Schließlich umfassen die festgesetzten Grünflächen noch die durch Baumbestand geprägten Bereiche am Anfang des Kiebitzberger Wegs. Die Festsetzung als Grünfläche ist eine Voraussetzung für den Schutz dieser wertvollen Landschaftsbestandteile.

Alle übrigen festgesetzten privaten Grünflächen, die derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, weisen nicht zuletzt aufgrund ihrer Tiefe vielfältige Möglichkeiten für die Ausbildung neuer Lebensräume für Flora und Fauna auf. Innerhalb dieser Flächen soll deshalb ein Großteil der Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gebündelt werden (siehe auch Kapitel III.3.4).

Alle Grünflächen werden als Grünflächen ohne Zweckbestimmung und damit ohne spezifische Nutzungsmöglichkeiten festgesetzt. Bauliche Anlagen jeglicher Art und Größenordnung, wie z. B. Nebengebäude, Werbeanlagen – auch mobiler Art –, Stellplätze, befestigte Zufahrten und Wege sind unzulässig.

Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Festsetzung als Grünflächen folgt zurzeit überwiegend noch nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, da die Flächen im rechtswirksamen FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind (siehe Abschnitt „Flächennutzungsplanung“ in Kapitel I.2.4).

Wie bereits im Abschnitt „Art der baulichen Nutzung“ dargestellt, erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans. Im Rahmen dieser Änderung werden die Plangebietsflächen – neben der Darstellung als Industrie- und Sondergebiet – im Norden und Osten als Grünflächen, die gleichzeitig Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind, dargestellt. Darüber hinaus erfolgt am Kirschweg und am Kiebitzberger Weg eine Darstellung der geplanten Ortsrandbegrünung.

Lediglich der in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug zwischen den Industriegebietsflächen wird nicht explizit dargestellt. Dies ist auch nicht erforderlich. Der FNP bildet für die verbindliche Bauleitplanung lediglich die konzeptionelle Grundlage, die im Bebauungsplan räumlich spezifiziert, planerisch fortentwickelt sowie konkretisiert und differenziert werden muss. Die planerisch-konzeptionelle Fortentwicklung lässt es aber auch zu, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des FNP abweichen, solange die Grundzüge der Planung für das Gebiet erhalten bleiben. So können beispielsweise aus Bauflächen auch Grünflächen lokaler Bedeutung entwickelt werden. Die planerische Grundkonzeption des FNP wird durch diese abweichende Festsetzung nicht berührt, das Entwicklungsgebot nicht verletzt.

III.3.3 Örtliche Bauvorschriften: Notwendige Stellplätze

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 4 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) können in den Bebauungsplan auch örtliche Bauvorschriften über notwendige Stellplätze aufgenommen werden. Die Stadt Meyenburg verfügt zwar über eine Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Meyenburg über die Herstellung notwendiger Stellplätze), die im Jahr 2005 in Kraft getreten ist (siehe auch Abschnitt „Stellplatzsatzung“ in Kapitel I.2.4), die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach den Richtzahlen dieser Satzung führt jedoch für die festgesetzten Baugebiete zu einem deutlichen Überangebot an Stellplätzen. Gemäß § 5 der Satzung kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage dies erfordern. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird deshalb abweichend von den Richtzahlen der Stellplatzsatzung festgesetzt.

Die Problematik der Anwendung der kommunalen Stellplatzsatzung auf großflächige Industriebetriebe zeigt sich schon beim aktuellen Bestand der Möbelwerke. Der Betrieb muss gemäß Stellplatzsatzung 1 Stellplatz pro 60 m² Nutzfläche nachweisen. Daraus resultiert derzeit eine Zahl von 591 notwendigen Stellplätzen. Diese Zahl übersteigt deutlich die Zahl der im Betrieb Beschäftigten. Berücksichtigt man außerdem, dass im Schichtbetrieb gearbeitet wird, erscheint die nachzuweisende Stellplatzzahl noch absurder.

Da in Zukunft von einem weiteren Automatisierungsprozess im Produktionsablauf auszugehen ist, wird die Zahl der Arbeitsplätze auch künftig nicht proportional zur zusätzlichen Produktionsfläche zunehmen. Dies gilt nicht nur für die Möbelwerke, sondern auch für andere Industriebetriebe. Diese sind häufig flächenintensiv, aber unterschiedlich arbeitsplatzintensiv. Die Bezugnahme auf die Nutzfläche bei Industriebetrieben wird deshalb regelmäßig zu einem Überangebot an Stellplätzen führen. Dies ist weder städtebaulich noch unter der Zielstellung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, vertretbar.

Es ist deshalb sinnvoll, die Anzahl der notwendigen Stellplätze nicht in Bezug zur Nutzfläche, sondern zu den Arbeitsplätzen zu setzen. Nach Angaben der Möbelwerke wären bei einem Beschäftigtenstand von derzeit etwa 430 Festangestellten zuzüglich maximal 70 Zeitarbeitern etc. knapp 230 Stellplätze ausreichend. Vor diesem Hintergrund wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Industriebetriebe sowie für die ebenfalls flächenintensiven Lagerräume und Lagerplätze im Industriegebiet wie folgt festgesetzt: 1 Stellplatz je angefangene 2 Arbeitsplätze.

Im Sondergebiet „Photovoltaik“ müsste nach der Stellplatzsatzung ebenfalls eine große Zahl von Stellplätzen geschaffen werden. Da die Nutzung nicht zu den in der Anlage zur Stellplatzsatzung explizit aufgeführten Nutzungsarten gehört, greift die Regelung der Nr. 10.3, wonach bei nicht aufgeführten Nutzungen 1 Stellplatz je 30 m² Nutzungsfläche zu errichten ist, das wären bei einer vollständigen Auslastung des Sondergebietes einige Hundert Stellplätze. Faktisch erzeugt die Nutzung jedoch in der Regel gar keinen Stellplatzbedarf. Es wird deshalb festgesetzt, dass für die Nutzungen im Sondergebiet „Photovoltaik“ keine notwendigen Stellplätze hergestellt werden müssen.

Die übrigen Regelungen und die übrigen Richtzahlen der Stellplatzsatzung bleiben von diesen Festsetzungen im Bebauungsplan unberührt. Sollte sich deshalb beispielsweise im Industriegebiet ein Handwerksbetrieb oder eine Kfz-Werkstatt ansiedeln, so müssen diese weiterhin die geforderte Stellplatzzahl nach gültiger Stellplatzsatzung nachweisen.

III.3.4 Maßnahmen zur Grünordnung und zum Umweltschutz

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

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Eine große Bedeutung ist der Einbindung des Industriegebiets in den umgebenden Landschaftsraum beizumessen. Dies soll vor allem durch eine umfangreiche Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern etc. erfolgen (siehe Abschnitt „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“).

Wie wirkungsvoll eine derartige Eingrünung sein kann, sieht man bereits heute am südwestlichen Gebietsrand. Dort befindet sich am südlichen Abschnitt des Kiebitzberger Wegs eine Fläche mit relativ jungem Baumbestand, der im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen für Versiegelung gepflanzt wurde. Trotz des geringen Alters trägt dieser Baumbestand bereits wesentlich zur Eingrünung des bestehenden Möbelwerksgeländes bei. An der Ecke Freyensteiner Straße / Kiebitzberger Weg schließt sich eine Fläche mit fast waldartigem Bestand an Bäumen und Sträuchern an. Dieser Bestand trägt nicht nur zusätzlich zur Abschirmung des Möbelwerksgeländes bei, sondern ist außerdem noch in besonderem Maße ortsbildprägend.

Besonders ortsbildprägend auf der ansonsten weitgehend baumlosen Fläche, die sich an das Möbelwerksgelände anschließt, ist außerdem das eiszeitliche Soll mit dem umgebenden Baumbestand, das sich im Südosten des Plangebietes befindet (siehe auch Kapitel I.2.3). Prägend ist schließlich auch das Regenrückhaltebecken mit Gehölzbestand im Südosten des Betriebsgeländes. Dieses künstlich angelegte Becken hat inzwischen einen so naturnahen Charakter, dass es ein geschütztes Biotop ist.

Aufgrund der Bedeutung dieser vier Flächen insbesondere für das Ortsbild, aber auch für den Arten- und Biotopschutz werden die Flächen im Bebauungsplan als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf diesen Flächen sind alle heimischen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm – auf der Fläche „a“ am Kiebitzberger Weg unabhängig vom Stammumfang – und alle heimischen Sträucher zu erhalten. Am Soll am Kirschweg und am Regenrückhaltebecken – Flächen „c“ und „d“ – sind darüber hinaus die das Biotop prägenden Gräser und Stauden zu erhalten. Abgehende Bäume, Sträucher, Gräser und Stauden sind wieder zu ersetzen, um die markante Begrünung dauerhaft zu sichern. Alle Bäume, die neu gepflanzt werden, müssen einen Stammumfang von 16-18 cm aufweisen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese wenigen bestehenden Flächen mit Baumbestand sollen ergänzt werden durch umfangreiche Neuanpflanzungen auf einer Fläche von insgesamt mehr als 2,6 ha. Dazu werden die Grünflächen am Rand des festgesetzten Industriegebietes in einer Tiefe von 15 bis zu 25 m zusätzlich als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Gegenüber dem Vorentwurf zum Bebauungsplan wurden die Pflanzflächen zugunsten der Anlage extensiver Wiesenflächen deutlich reduziert. Dies erfolgt aus Gründen des Artenschutzes: Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden im Bereich der Ackerflächen 9 Reviere der Feldlerche, einer gefährdeten Art nachgewiesen. Da Feldlerchen hohe vertikale Strukturen wie Baumreihen meiden, würde eine übermäßige Bepflanzung mit Bäumen den Lebensraum dieser Art weiter einschränken.¹⁴

Bei den Flächen ist zu unterscheiden zwischen den zu den Wegen orientierten Pflanzflächen, die in der Planzeichnung mit „e“ gekennzeichnet sind, und der Pflanzfläche im Übergang zum offenen Landschaftsraum, die in der Planzeichnung mit „f“ gekennzeichnet ist. Festgesetzt werden für beide Flächen mehrschichtige Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern.

Dabei sollen die Pflanzungen an den Wegen (Flächen „e“) einen dichten und hohen Charakter mit einer doppelten Baumreihe aus groß- und kleinkronigen Bäumen und Strauchunterpflanzung haben, um eine Eingrünung des Industriegebietes zu erreichen und die negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

Die Pflanzung zum offenen Landschaftsraum nach Osten, im Übergangsbereich zu den Wiesen am Schmolder Abzugsgraben (Fläche „f“) soll dagegen eher den Charakter einer Windschutzhecke mit kleinkronigen Bäumen und Strauchunterpflanzung haben. Auch diese dient der Eingrünung, die vor allem auch für die Fernwirkung des Gebietes von Bedeutung ist. Auf die Pflanzung von hochwüchsigen Gehölzstrukturen soll hier jedoch verzichtet werden, da ein Teil der im Plangebiet vorgefundenen Brutvogelarten (Feldlerche, Grauammer, Bachstelze etc.) diese Strukturen meiden würde und eine Pflanzung aus hohen Gehölzen zu einer zusätzlichen Verdrängung der Arten führen würde.¹⁵

Durch die Anpflanzungen wird gleichzeitig ein Lebensraum für eine Vielzahl von Lebewesen geschaffen. Davon profitieren auch die Gehölzbiotope besiedelnden Vogelarten wie Neuntöter und Goldammer. Wichtig ist, dass bei allen Anpflanzungen heimische Arten verwendet werden, die standortgerecht sind, das heißt an diesem Standort mit den dortigen Bodenverhältnissen, dem Klima, den Nährstoffverhältnissen und den weiteren naturräumlichen Bedingungen gut zurecht kommen. Es müssen deshalb grundsätzlich Arten der Pflanzenliste gepflanzt werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten der Natur und der in der Folge engen Verquickung mit dem Natur- und Landschaftsraum ist dies von größter Bedeutung für den Natur- und Artenschutz. Die standortgerechten Gehölze haben wichtige Funktionen für den Bodenschutz, die Klimaregu-

¹⁴ vgl. Faunistische Kartierungen zum Bebauungsplan Nr. 6, Endbericht März 2019

¹⁵ ebenda

lierung und den Wasserhaushalt im Gebiet und dienen als Nistgelegenheit und Unterschlupf für Tiere.

Alle Bäume, die neu gepflanzt werden, müssen außerdem einen Stammumfang von 16-18 cm aufweisen. Die Bäume wären sonst zunächst kaum wahrnehmbar und hätten deshalb lange Zeit nicht die angestrebten Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild. Es sollen außerdem Bäume verwendet werden, die schon im Naturhaushalt wirksam sind. Gleichzeitig dürfen die Bäume nicht zu groß sein, um ein gutes Anwuchsergebnis zu erzielen.

Die Realisierung der Anpflanzungen soll im Zuge von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft vor allem durch die Bodenversiegelung erfolgen (siehe auch Kapitel II.2.4.3).

Weitere Ausgleichsmaßnahmen

Neben den Anpflanzungen auf den Flächen „e“ und „f“ werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Es handelt sich dabei ausnahmslos um Maßnahmen auf zurzeit noch intensiv genutzten Ackerflächen, die in Überlagerung zu den privaten Grünflächen festgesetzt werden.

Die mit fast 17 ha größte dieser Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die in der Planzeichnung mit „j“ bezeichnet ist und sich von Norden nach Osten um die geplanten Baugebiete herum erstreckt, soll zu einer extensiven Wiesenfläche entwickelt werden. Zu dieser Fläche gehört außerdem die Grünfläche, die sich vom Regenrückhaltebecken auf dem Betriebsgelände nach Osten erstreckt. Da die Flächen nicht gedüngt werden dürfen, können sie sich zu artenreichen Wiesen mit Blütenpflanzen, Wiesenkräutern etc. entwickeln. Damit das so bleibt sind die Flächen als Mähwiesen zu bewirtschaften. Zum Schutz von Bodenbrütern sollte keine Beweidung durch Schafe stattfinden. Extensive Wiesenflächen bereichern in besonderem Maße das Landschaftsbild und bilden einen wertvollen Lebensraum für eine Vielzahl von Arten. Dazu gehören im Bereich der Fauna neben Vögeln vor allem auch Schmetterlinge und andere Insekten sowie Kleinstsäuger.

Sehr komplexe Maßnahmen sind auf den in der Nähe des Schmolder Anzugsgrabens gelegenen, mit „g“ und „h“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen vorgesehen. Auf der Fläche „g“, die eine Feuchtwiese ist, soll ein neues Feuchtbiotop mit Wasserflächen, Nasswiesen, Schilfgürtel, Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Das neue Gewässer soll dabei als Ersatzmaßnahme bei einer Inanspruchnahme des Solls in der Mitte des Plangebietes dienen. Auf der mit „h“ bezeichneten Fläche sollen insgesamt 3 neue Kleingewässer geschaffen werden. Dabei sollen die Gewässer unterschiedliche Ausprägungen mit verschiedenen Größen und Tiefen haben und von Flachwasserzonen umgeben werden. Die daran anschließenden Flächen sind zu Feucht- und Nasswiesen zu entwickeln und auch hier mit Bäumen, Sträuchern, Röhricht zu bepflanzen. Durch die abwechslungsreiche Reliefgestaltung entstehen hochwertige neue Lebensräume für eine Vielzahl von Flora und Fauna. Durch die Lage der Flächen in der Nachbarschaft zu dem bestehenden Soll kann außerdem ein Biotopverbund hergestellt werden. Die Maßnahmen haben darüber hinaus positive Auswirkungen auf das Klima, die Bodenfunktio-

nen und das Grundwasser. Schließlich erfährt auch die Landschaft eine zusätzliche Auswertung.

Die genaue Ausführung der Kleingewässer ist im Rahmen einer detaillierten Ausführungsplanung – auf der Grundlage eines Baugrundgutachtens – zu konzipieren und eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Für das gesamte Betriebsgelände ist eine Entwässerungsplanung zu erarbeiten, die bei der Anlage der neuen Kleingewässer zu berücksichtigen ist.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

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

Die bestehenden Anlagen zur Regenwassersammlung bzw. -ableitung werden bei einer Ausweitung des Betriebsgeländes der Möbelwerke nicht ausreichen. Es sind deshalb zusätzliche Anlagen zu konzipieren. Da innerhalb des Geltungsbereiches neue Feuchtbiotope mit Kleingewässern auf einem Teil der Maßnahmenflächen (Flächen „g“ und „h“) entwickelt werden sollen, ist es sinnvoll, das unverschmutzte Niederschlagswasser zur Entwicklung dieser Feuchtbiotope zu nutzen bzw. umgekehrt die Feuchtbiotope zur Regenrückhaltung zu nutzen. Es wird deshalb festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude – dieses ist in der Regel unverschmutzt im Unterschied zum Niederschlagswasser von den versiegelten Erschließungsflächen im Industriegebiet – in den bislang noch weitgehend unbebauten Teilen des festgesetzten Industriegebietes (GI 2 bis GI 5) gesammelt in die Maßnahmenflächen „g“ und „h“ einzuleiten ist. Dabei ist allerdings zu beachten, dass es aufgrund der Menge des anfallenden Niederschlagswassers insbesondere bei Starkregenereignissen in Verbindung mit der flächigen Versiegelung und Bebauung unter anderem zum Schutz der Fauna einer vorgelegerten technischen Steuerung der Niederschlagsmengen durch Drosselung und Pufferung bedarf. Die neu zu gestaltenden Flächen sollen in erster Linie hochwertige Biotope für Flora und Fauna bilden und erst in zweiter Linie auch der Niederschlagsversickerung bzw. Regenrückhaltung dienen. Alternativ bzw. ergänzend ist deshalb das Niederschlagswasser in die angrenzenden Grünflächen einzuleiten und zu versickern. Das Regenwasser soll innerhalb des Gebietes gehalten und dem natürlichen Boden- und Wasserhaushalt wieder zugeführt werden. Für die genaue Ausgestaltung des Entwässerungssystems ist eine Entwässerungsplanung zu erstellen.

Eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmolder Abzugsgraben darf nicht erfolgen.

Boden- und Grundwasserschutz

Außerhalb des festgesetzten Industriegebietes, wo aufgrund des Gebietscharakters eine hohe Versiegelung wie auf dem bestehenden Betriebsgelände der Möbelwerke zu erwarten ist, soll der Versiegelungsgrad minimiert werden, damit dort der Verlust von Boden so gering wie möglich ist und eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet bleibt. Im Sondergebiet „Photovoltaik“ dürfen deshalb sämtliche Wege und

Wartungsflächen nur teilversiegelt werden. Nicht gestattet sind alle Materialien, die zu einer Vollversiegelung führen, wie Betonflächen, Asphaltdeckschichten, Pflaster in Mörtel etc. sowie kunststoffgebundene Deck- und Zwischenschichten. Möglich sind wassergebundene Decken, Pflastersteine in Sand oder Splitt verlegt mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm, sickerfähiges Ökopflaster, Schotterrasen, Grünwaben, Rasengittersteine und Ähnliches. Die Tragschicht ist aus einem Schotter-Splitt-Sand-Gemisch oder aus Recyclingmaterial anzulegen. Falls erforderlich kann darunter eine Frostschutzschicht aus einem groben Kies-Sand-Gemisch (ohne 0-Anteil) eingebracht werden.

Außerhalb der Wege- und Wartungsflächen im Sondergebiet „Photovoltaik“ sind die unbebauten Flächen, also vor allem die Flächen unter den Solarmodulen, als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu bewirtschaften. Auf diese Weise erfahren die derzeit noch intensiv ackerbaulich genutzten Flächen eine ökologische Auswertung. Der Einsatz von chemischen Mitteln muss – auch bei der Pflege der Module – ausgeschlossen werden.

Die Gesamtversiegelung im Sondergebiet darf insgesamt nur 5 % betragen; das wären bei einer Volllastung des Sondergebietes etwa 1.850 m². Dieser maximale Gesamtversiegelungsgrad entspricht den Kriterien des Naturschutzbundes Deutschland für eine naturverträgliche Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.¹⁶

Schließlich müssen die Unterkanten der Modulflächen mindestens 50 cm über der Geländeoberkante liegen. Dies ermöglicht die Grünlandnutzung der Flächen, dient dem Artenschutz und gewährleistet, dass der Abfluss des Regenwassers und die Funktionsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben.

Die Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz dienen zugleich dem Klimaschutz, da die Aufheizung von Flächen bei einer Teilversiegelung geringer ist als bei einer Vollversiegelung.

Einfriedungen

Das Betriebsgelände der Möbelwerke ist derzeit ausschließlich mit Zäunen eingefriedet. Mauern oder vollständig blickdichte Einfriedungen gibt es nicht. Dies soll auch in Zukunft so beibehalten werden. Einfriedungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen grundsätzlich einen Charakter und eine Durchlässigkeit aufweisen, die der Lage im Landschaftsraum Rechnung trägt. Es wird deshalb festgesetzt, dass nur offene Einfriedungen zulässig sind. In Anlehnung an Nr. 55.6 der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO), die am 2. August 2018 außer Kraft getreten ist¹⁷, sind offene Einfriedungen solche, die ein ungehindertes Durchsehen zulassen, wie z. B. Maschendrahtzäune. Durch diese Festsetzung wird zum einen der Biotopverbund gewahrt. Zum anderen werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch optische Barrieren weitgehend vermieden und ein harmonischeres Einfügen in den Landschaftsraum sichergestellt.

¹⁶ vgl. Kriterien für naturverträgliche Photovoltaik-Freiflächenanlagen, 2005

¹⁷ durch Bekanntmachung des MIL vom 13. Juli 2018 (ABl./18, [Nr. 30], S.649)

Im Sondergebiet SO „Photovoltaik“ müssen Einfriedungen zudem einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen. Dies dient vor allem dem Biotop- und Artenschutz, da für Kleinstsäuger, Amphibien und Insekten etc. ein ungehindertes Passieren und Queren ermöglicht wird. Eine Einschränkung der Lebensräume dieser Tierarten durch undurchlässige Barrieren wird somit vermieden.

Maßnahmen zum Artenschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden umfangreiche artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Bericht¹⁸ zusammengefasst sind (siehe Anlage). Im Ergebnis dieser Untersuchungen sind von den Planungen im Gebiet europäisch geschützte Vogelarten, streng geschützte Amphibien- und Reptilienarten, Waldameisen und möglicherweise auch streng geschützte Fledermausarten betroffen. Es gab zwar im Rahmen der faunistischen Untersuchungen keinen Nachweis von Fledermausquartieren im Gebiet, es wurden aber Fraßplätze in den vorwiegend leerstehenden Hallen der ehemaligen Agrargenossenschaft im Nordwesten des aktuellen Betriebsgeländes der Möbelwerke vorgefunden. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Tiere die Hallen als Sommer- und gegebenenfalls auch als Winterquartier nutzen.

Eine besondere Bedeutung für die vorgefundenen Arten haben neben den leerstehenden Hallen vor allem die Randbereiche des aktuellen Betriebsgeländes mit den dortigen Ruderalflächen und Gehölzstrukturen, die Kleingewässer mit den umgebenden Gehölzbeständen und für die Feldlerche die offene Feldflur. Dadurch droht bei der Verwirklichung der Planung ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Dieser drohende Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann aber gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff bzw. Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Lebensstätten) im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dazu kommen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen als funktionserhaltende und konfliktmindernde Maßnahmen in Betracht.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind Baumaßnahmen und bauvorbereitende Maßnahmen wie der Abriss von Gebäuden, die Fällung von Bäumen und Gehölzrodungen, das Abschieben der Vegetationsdecke etc. grundsätzlich außerhalb der Brutzeiten der Vögel und nach Verlassen der Winterquartiere bzw. vor Bezug der Wochenstuben von Fledermäusen durchzuführen. Andernfalls ist nachzuweisen und laufend zu kontrollieren, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen berührt sind.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird außerdem festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes „Photovoltaik“ vier 20 x 20 m große Flächen von baulichen Anlagen freigehalten und als kurzrasige Grünflächen angelegt werden müssen. Dies dient dem Erhalt der Lebensraumeignung für die auf den derzeitigen Ackerflächen vorgefundenen Feldlerchen.

¹⁸ vgl. Faunistische Kartierungen zum Bebauungsplan Nr. 6, Endbericht März 2019

Da im Rahmen der faunistischen Untersuchungen Quartiere von europäisch geschützten Brutvogelarten im Bereich der leerstehenden Hallen und dem umgebenden Baumbestand vorgefunden wurden, werden darüber hinaus zur Vermeidung von verbotstatbeständlichen Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, so genannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) – funktionserhaltende Maßnahmen – festgesetzt. CEF-Maßnahmen dienen dazu, die ökologische Funktion der Lebensstätten für die betroffenen Population in Quantität und Qualität im räumlichen Zusammenhang zu erhalten.

Dies betrifft die Teilfläche GI 5 des Industriegebietes, also die Fläche mit den leerstehenden Hallen. Vor der Umsetzung der Planung auf dieser Teilfläche sind zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Vogelarten die jeweils festgesetzte Anzahl an Höhlenbrüternistkästen, Halbhöhlenbrüternistkästen und Schleiereulenkästen an randlich stehende Gebäuden und Bäumen im GI 5 oder im GI 1, also im unmittelbaren Umfeld, anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Es konnten zwar im Zuge der Untersuchungen keine aktuellen Fledermausquartiere aufgefunden werden, es gibt jedoch im Plangebiet – wiederum im Bereich der leerstehenden Hallen – mehrere potenzielle Quartiere. Es werden deshalb im Fachgutachten Maßnahmen vorgeschlagen, um dieses vorhandene Quartierspotenzial zu sichern. Es sind deshalb für die potenziell betroffenen Fledermausarten 4 Fledermauskästen an randlich stehenden Gebäuden oder Bäumen im GI 1 oder GI 5 anzubringen und zu erhalten.

Dabei ist generell zu beachten, dass die Maßnahmen zeitlich so durchgeführt werden müssen, dass der Erfolg der Maßnahmen vor dem vorgesehenen Eingriff eintritt, damit die ökologisch-funktionale Kontinuität gewährleistet wird. Es sollten also möglichst frühzeitig Ersatzquartiere angeboten werden.

Eine weitere vorgezogene Ersatzmaßnahme ist die Neuanlage eines Kleingewässers auf der Fläche g. Dieses Kleingewässer muss bei einer Inanspruchnahme des eisenzeitlichen Solls im GI 3 als Ersatz geschaffen werden. Auf der Grundlage eines detaillierten Konzeptes sind dann die Amphibien umzusiedeln.

Neben diesen im Gebiet festgesetzten Maßnahmen müssen außerhalb des Geltungsbereiches weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Derzeit erfolgt bereits die Aufwertung von Teilflächen des jenseits des Kiebitzberger Weges gelegenen Flurstücks 100 zur anschließenden Umsiedlung der im Umfeld der leerstehenden Hallen aufgefundenen Zauneidechsen.

Auch dem Artenschutz, neben dem Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe durch Bodenversiegelung, dienen außerdem die festgesetzte Grünfläche zwischen dem Regenrückhaltebecken auf dem aktuellen Betriebsgelände und den nordöstlichen Randbereichen mit dem dortigen Soll (siehe auch Abschnitt „Grünflächen“ in Kapitel III.3.2) – Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten mit den das Regenrückhaltebecken besiedelnden Amphibien – und die festgesetzten Anpflanzungen (siehe Abschnitt „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“) – Schaffung von Ersatzquartieren für die gehölzbesiedelnden Vogelarten und als Landlebensraum für Amphibien.

Die Maßnahmen zum Artenschutz sind grundsätzlich durch eine ökologische bzw. naturschutzfachliche Baubegleitung zu überwachen und zu koordinieren. (Siehe auch Abschnitt „Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz“ in Kapitel II.2.4.3 und Faunistische Kartierungen in der Anlage.)

III.3.5 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Es geht also um bestehende Festsetzungen, die der Bebauungsplan lediglich übernimmt. Auf dieser Grundlage werden in den Bebauungsplan Nr. 6 „Erweiterung Industriegebiet Möbelwerke an der Freyensteiner Straße“ die Landesstraße L 14, die Stellplatzsatzung und die Stellplatzablösesatzung der Stadt Meyenburg sowie die Baumschutzverordnung des Landkreises Prignitz übernommen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dürfen diesen nachrichtlichen Übernahmen nicht widersprechen. Darüber hinaus resultieren für die Grundstückseigentümer im B-Plan-Gebiet bestimmte Pflichten.

Landesstraße L 14

Das B-Plan-Gebiet soll weiterhin vor allem über die Freyensteiner Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden werden. Dort existieren derzeit zwei Zufahrten auf das Gelände der Möbelwerke. Eine weitere Zufahrt auf das Gelände besteht vom Kiebitzberger Weg aus, kurz nachdem dieser von der Freyensteiner Straße abzweigt. Da die Freyensteiner Straße eine Landesstraße ist und damit dem Fachplanungsvorbehalt gemäß § 38 BauGB unterliegt, wird der im Plangebiet gelegene Teil der Straße nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg, Pflanzstreifen etc. und die konkrete Ausbildung der Verkehrsfläche sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Verkehrsfläche umfasst grundsätzlich alle dem öffentlichen Verkehr dienenden Flächen und die weiteren zum Straßenkörper gehörigen Flächen, wie Grünstreifen, Entwässerungsmulden etc.

Das B-Plan-Gebiet liegt zwar innerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße, es sind aber trotzdem die Bestimmungen des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) zu beachten, insbesondere die Regelungen von § 24 BbgStrG. Danach bedürfen Baugenehmigungen unter anderem dann der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Bereich von Engstellungen oder beengten Krümmungen errichtet oder erheblich geändert werden sollen oder eine Zufahrt in Einmündungsbereichen angelegt werden soll oder sich der Verkehr auf der Zufahrt durch die beantragte bauliche Anlage wesentlich verändert. Vor allem die Anlage neuer Zufahrten oder die Änderung der bestehenden Zufahrten muss deshalb frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abgestimmt werden.

Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt (siehe Kapitel III.3.3) gelten im B-Plan-Gebiet uneingeschränkt die Satzung der Stadt Meyenburg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) und die Stellplatzablösesatzung der Stadt Meyenburg.

Gemäß § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung sind bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen der Anlage 1 der Stellplatzsatzung bzw. in Anlehnung daran nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall herzustellen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich dabei nach der Nutzungsart und der Nutzfläche o. Ä. Wenn die örtlichen Verhältnisse und die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage dies erfordern oder zulassen, kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß § 5 der Satzung auch erhöht oder verringert werden. (Siehe auch Abschnitt „Stellplatzsatzung“ in Kapitel I.2.4) Von dieser Möglichkeit wird im Bebauungsplan für das Sondergebiet „Photovoltaik“ und für bestimmte Nutzungsarten im festgesetzten Industriegebiet Gebrauch gemacht (siehe Kapitel III.3.3).

Wenn die Gemeinde zustimmt, kann die Verpflichtung zur Errichtung der notwendigen Stellplätze gemäß der geltenden kommunalen Stellplatzablösesatzung auch durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden. Der Ablösebetrag beträgt zurzeit 2.000,00 € je Stellplatz.

Baumschutzverordnung Prignitz

Ein Teil der innerhalb des Plangebietes stehenden Bäume fällt unter die Rechtsverordnung des Landkreises Prignitz zum Schutz von Bäumen und Feldhecken (Baumschutzverordnung Prignitz). Diese Bäume und Feldhecken werden – teilweise in Abhängigkeit vom Stammumfang – in § 1 der Satzung zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

Die geschützten Bäume und ihr Wurzelbereich dürfen gemäß § 4 Abs. 1 Baumschutzverordnung nicht beseitigt, beschädigt, in ihrem Aufbau wesentlich verändert oder durch andere Maßnahmen nachhaltig beeinträchtigt werden. Die geschützten Feldhecken und ihr Wurzelbereich dürfen gemäß § 4 Abs. 2 Baumschutzverordnung nicht in ihrer Gesamtheit oder in Teilen beseitigt oder beeinträchtigt werden. Diese verbotenen Handlungen bedürfen einer vorherigen Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (§ 5 Abs. 1 Gehölzschutzverordnung) und sind in der Regel durch Ersatzpflanzungen auszugleichen.

Der maximal von den Festsetzungen des Bebauungsplans betroffene Bestand an geschützten Bäumen wurde im Umweltbericht ermittelt. Dieser enthält eine Auflistung auf der Grundlage des Lageplans. Darüber hinaus ist dem Umweltbericht die Zahl der im Falle der Beseitigung der Gehölze maximal vorzusehenden Ersatzpflanzungen zu entnehmen. (Siehe Abschnitt „Ausgleich Baumschutz“ in Kapitel II.2.4.3.)

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für die Bäume, die sich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen befinden, gehen den

Regelungen der Baumschutzverordnung Prignitz vor (siehe Abschnitt „Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ in Kapitel III.3.4).

III.3.6 Hinweise

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

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes gibt es mehrere nach § 18 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 30 BNatSchG geschützte Biotope. Es handelt sich dabei um eine Feuchtwiese auf dem Flurstück 57 der Flur 104 im Nordosten des Geltungsbereichs, zwei eiszeitliche Sölle auf den Flurstücken 63 der Flur 104 etwa in der Mitte des Plangebietes und 1 der Flur 107 am Kirschweg ganz im Südosten des Plangebietes sowie das Regenrückhaltebecken am nordöstlichen Rand des Betriebsgeländes der Möbelwerke auf dem Flurstück 63 der Flur 104.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, verboten. Dies sind nach § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG vor allem die Intensivierung oder Änderung der Nutzung und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen.

Die beiden am Rand des Geltungsbereichs gelegenen Biotope und das Regenrückhaltebecken werden im Bebauungsplan als Grünflächen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Feuchtwiese) bzw. als Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Soll und Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen insbesondere auch dem Erhalt dieser Biotope, unter anderem als Lebensraum für eine Vielzahl von Arten, dienen.

Das inmitten des festgesetzten Industriegebietes gelegene Biotop wird dagegen nicht erhalten werden können. Das Betriebsgelände der Möbelwerke ist bereits sehr nah an dieses Biotop herangerückt. Jede weitere Ausdehnung des Betriebsgeländes in Richtung Nordosten ist zwangsläufig mit einer Zerstörung des Biotops verbunden. Diese soll zwar nach aktuellem Stand der Überlegungen erst dann erfolgen, wenn alle anderen Flächenreserven, die der Bebauungsplan schafft, erschöpft sind, die langfristige Zerstörung des Biotops muss trotzdem bereits in der Planung Berücksichtigung finden.

Zur Inanspruchnahme des Biotops muss ein Antrag auf Zulassung einer Ausnahme oder Befreiung von den Verboten gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG gestellt werden. Dieser wird nur dann positiv beschieden, wenn die Beeinträchtigungen des Biotops ausgeglichen werden können. Das erfordert in Abstimmung mit der UNB die Neuanlage eines gleichwertigen Biotops. Dies soll im Bereich der Feuchtwiese auf dem Flurstück 57 erfolgen. Der Bebauungsplan setzt dazu in der Textfestsetzung 7.1 die entsprechenden Maßnahmen fest (siehe auch Abschnitt „Weitere Ausgleichsmaßnahmen“ in Kapitel III.3.4).

Gewässer II. Ordnung

Die beiden im Geltungsbereich vorhandenen Sölle sind gleichzeitig Gewässer II. Ordnung. Dies gilt darüber hinaus für den offenen Graben auf dem Flurstück 58 (Gewässer 1/29/34), der auf einem Teilstück durch den Geltungsbereich verläuft. Darüber hinaus grenzt mit dem Schmolder Abzugsgraben (Gewässer 1/29) ein weiteres Gewässer II. Ordnung an. (Siehe auch Abschnitt „Gewässer II. Ordnung“ in Kapitel I.2.4.)

Es ist zu beachten, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in, über und unter den Gewässern II. Ordnung sowie landeinwärts in einem Abstand von 5 m von der Böschungskante an den Gewässern II. Ordnung gemäß § 87 BbgWG der Genehmigungspflicht durch die Untere Wasserbehörde unterliegen. Dazu gehören beispielsweise neben Gebäuden auch Stege, Brücken und Leitungen. Ausgenommen von der Genehmigungspflicht sind lediglich Anlagen, die der erlaubnispflichtigen Benutzung, der Gewässerunterhaltung oder dem Ausbau des Gewässers dienen oder die einer anderen behördlichen Zulassung, wie beispielsweise einer Baugenehmigung gemäß BbgBO, bedürfen.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens von 5 m ist es außerdem gemäß § 38 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes verboten, standortgerechte Bäume und Sträucher zu entfernen oder nicht standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind lediglich Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Von den Verboten ist ansonsten nur im Ausnahmefall eine Befreiung möglich.

Zu den beiden Gräben muss außerdem eine Zufahrt zur Gewässerunterhaltung durch den Wasser- und Bodenverband offengehalten werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen. Außerdem ist zu beachten, dass bei Parallelverläufen ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Böschungsoberkante einzuhalten ist. Eine Nutzung der Gräben als Vorfluter ist nicht vorgesehen.

Altlastenverdachtsstandorte

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei Altlastenverdachtsstandorte (siehe Ausführungen in der Begründung zur FNP-Änderung und Abschnitt „Altlasten“ in Kapitel I.2.4.). Da Informationen zur genauen Ausdehnung der möglicherweise belasteten Flächen nicht vorliegen, erfolgt im Entwurf zum Bebauungsplan lediglich wie im FNP eine Kennzeichnung durch Lagesymbol.

Beide Standorte befinden sich auf dem bereits durch die Möbelwerke genutzten Gelände und im Bereich der schon als Industriegebiet im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche. Bei dem Altlastenverdachtsstandort Nr. 6 handelt es sich um die ehemalige offizielle Deponie Meyenburgs. Diese Altablagerung wurde im Jahr 2002 saniert. Bei der Sanierung wurde die spätere industrielle Nutzung der Fläche zugrunde gelegt. Der Altlastenverdachtsstandort Nr. 22 ist der Standort der ehemaligen Tankstelle der Meyenburger Möbel GmbH. Diese wurde 1998 stillgelegt und zurückgebaut.

Da innerhalb des Industriegebietes die Zulässigkeit von sensiblen Nutzungen wie Wohnungen oder Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen wird, ist die Bandbreite der möglichen Nutzungen auch künftig auf unsensible Nutzungen beschränkt. Konflikte sind deshalb nicht zu erwarten.

Denkmalschutz

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach Angaben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum weder eingetragenen Baudenkmale noch eingetragene Bodendenkmale. Die ehemals im Bereich des Betriebsgeländes der Möbelwerke vorhandenen Bodendenkmale sind inzwischen vollständig überbaut und wurden deshalb aus der Denkmalliste gelöscht.

Es grenzen aber sowohl nordwestlich als auch südlich eingetragene Bodendenkmale an. Bei dem nordöstlich am Kiebitzberger Weg gelegenen Bodendenkmal handelt sich um das Bodendenkmal Nr. 111510 Siedlung Urgeschichte, bei dem südlich am Kirschweg gelegenen Bodendenkmal um das Bodendenkmal Nr. 111505 Gräberfeld Bronzezeit.

Bodendenkmale sind gemäß § 2 Abs. 4 BbgDSchG *„bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden.“*

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich die Bodendenkmale bis ins Plangebiet erstrecken, werden möglicherweise bei Erdeingriffen Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände entdeckt. In diesem Fall sind die Funde unverzüglich den Denkmalschutzbehörden anzuzeigen.

Denkmale sind gemäß § 7 Abs. 1 BbgDSchG im Rahmen des Zumutbaren nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Veränderungen und Maßnahmen an Denkmalen sowie Änderungen der Nutzung und der Bodennutzung dürfen nur nach Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises erfolgen (§ 9 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Alle Veränderungen und Maßnahmen sind zudem dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Die Kosten für Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung oder Bergung und Dokumentation hat der Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG).

Kampfmittelbelastung

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

III.3.7 Flächenbilanz

Im Plangebiet werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

Industriegebiet	353.580 m ²
Sondergebiet „Photovoltaik“	37.242 m ²
private Grünflächen	236.293 m ²
davon: Flächen mit Erhaltungsbindungen	8.820 m ²
Flächen zum Anpflanzen	26.323 m ²
Flächen für Maßnahmen	201.150 m ²
öffentliche Straßenverkehrsflächen	4.465 m ²
Gesamtfläche	631.580 m²

Die Gesamtfläche des B-Plan-Gebietes beträgt knapp 63,2 ha. Davon werden ca. 35,4 ha, das sind etwa 56 % als Industriegebiet festgesetzt. Mehr als ein Drittel dieser Fläche wird bereits als Industriegebiet durch die Möbelwerke genutzt. Es verbleiben ca. 21,6 ha Erweiterungsflächen. 3,7 ha des Plangebietes sind als Sondergebiet für die Errichtung von Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Etwa 23,6 ha, also rund 37 % des Geltungsbereichs, werden als private Grünflächen festgesetzt. Von diesen Flächen dient etwa ein Zehntel der Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Gebietes. 85 % der Grünflächen sind für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Dort sind auf zwei etwa 1,7 ha großen Teilflächen komplexe Maßnahmen zur Entwicklung neuer Biotope mit Feuchtwiesen und Kleingewässern geplant; der mit ca. 16,8 ha größte Teil dieser Fläche soll zu extensiven Wiesen entwickelt werden.

Die Planung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung Meyenburgs, da im Plangebiet keine Wohnnutzungen zulässig sind. Mittelbar trägt der Bebauungsplan zur Stabilisierung der in den vergangenen Jahren leicht rückläufigen Einwohnerzahl bei, da er eine wichtige Grundlage für den Erhalt von Arbeitsplätzen bzw. zur Schaffung neuer Arbeitsplätze bildet.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

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

Mit dem Bebauungsplan werden die wesentlichen Voraussetzungen geschaffen, um den wichtigsten Meyenburger Gewerbebetrieb, die Meyenburger Möbelwerke, langfristig in der Gemeinde zu erhalten, indem dem Betrieb ausreichende räumliche Entwicklungsperspektiven gegeben werden, um den Standort zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Die Sicherung des Standorts dient dem langfristigen Erhalt von Arbeitsplätzen in der Stadt und hat damit vor allem unmittelbare wirtschaftliche Auswirkungen. Gleichzeitig hat die Sicherung der Arbeitsplätze auch mittelbare Auswirkungen für die Stadtentwicklung, da die Existenz einer ausreichenden Zahl von Arbeitsplätzen ein Abwandern von Einwohnern verhindert. Die Stadtplanung muss allerdings auch die Voraussetzungen für eine ausreichende Versorgung der Beschäftigten mit Wohnraum und Versorgungseinrichtungen schaffen bzw. erhalten, um eine langfristig ausgewogene Stadtentwicklung abzusichern und Verkehr zu vermeiden. Zu einer ausgewogenen Stadtentwicklung trägt der Bebauungsplan selber auch durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, freien Berufen und Beherbergungsbetrieben etc. im Industriegebiet bei: Es werden lediglich Nutzungen zugelassen, die nicht in Konkurrenz zur Innenstadt stehen. Negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt von Meyenburg sind daher nicht zu befürchten.

Der Bebauungsplan hat zwar die Inanspruchnahme weiterer bislang unbebauter Flächen zur Folge, eine Integration der Möbelwerke in die bebaute Ortslage ist aber aufgrund des industriellen Charakters des Betriebs nicht möglich. Es müssen deshalb zwangsläufig Flächen in nichtintegrierter Lage in Anspruch genommen werden. Durch den unmittelbaren Anschluss an die bereits bebauten Flächen und die umfassende Eingrünung des gesamten Gebietes, für die der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage schafft, soll eine bestmögliche Einbindung in den Landschaftsraum gewährleistet werden. Die Lage des Industriegebietes außerhalb der bebauten Ortslage und die zusätzliche Gliederung des Industriegebietes in Teilflächen mit unterschiedlichen Lärmkontingenten stellen außerdem sicher, dass es zu keinen direkten nachteiligen Auswirkungen auf die Bevölkerung durch Immissionen kommt.

Da die Möbelwerke unmittelbar an die Landesstraße angebunden sind, die über einen guten Ausbaustandard verfügt und bei der letzten Erhebung im Jahr 2015 mit einer täglichen Verkehrsstärke von weniger als 1.100 Kfz – davon 47 Schwerverkehr¹⁹ – zu den eher gering belasteten Straßen im Land Brandenburg zählte, könnte auch eine Zunahme des Verkehrs auf dieser Straße verkehrstechnisch problemlos bewältigt werden. Allerdings würde auch die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 103, auf der das Verkehrsauf-

¹⁹ vgl. Straßennetzviewer des Landesbetriebs Straßenwesen: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/strassennetz>

kommen schon deutlich höher ist (tägliche Verkehrsstärke 2015: ca. 3.500 Kfz, davon 513 Schwerverkehr), dann zusätzlich belastet. Derzeit gibt es nach Angaben der Möbelwerke maximal 100 Lkw-Bewegungen in 24 Stunden im Ziel- und Quellverkehr von und zu den Möbelwerken: Dabei bringen die Lkw entweder Rohmaterial oder nehmen Ware mit. Jede zweite Fahrzeugbewegung ist folglich eine Leerfahrt. Durch Optimierungen im Betriebsablauf, die beim Ausbau der Möbelwerke durch den Einsatz von Containerwechselbrücken umgesetzt werden sollen, soll künftig die Anzahl der Lkw-Leerfahrten minimiert werden. Trotz der angestrebten Verdoppelung des Warenumsatzes, für die der Bebauungsplan mit den festgesetzten Erweiterungsflächen die Grundlage schafft, würde die Zahl der Lkw-Bewegungen in 24 Stunden nicht im selben Umfang zunehmen. Es ist daher nicht von einer maßgeblichen zusätzlichen Straßenverkehrsbelastung durch die Planung auszugehen.

Auch die Anregung der Regio Infra Nord-Ost GmbH & Co. KG, eine Gleisanbindung des Industriegebietes vorzusehen – es wurden verschiedene Trassenvarianten vorgeschlagen – wurde in diesem Zusammenhang geprüft. Da derzeit aber ausschließlich die Meyenburger Möbelwerke im Gebiet ansässig sind und nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine weiteren Ansiedlungsabsichten bestehen, die Möbelwerke direkt an Einzelhändler liefern und ebenso von unterschiedlichen Lieferanten beliefert werden, würde sich eine Gleisanbindung derzeit nicht lohnen.

Die weiteren Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im Umweltbericht dargestellt. Dieser enthält unter anderem eine Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung (siehe Kapitel II). In Kapitel II.3.3 enthält der Umweltbericht eine allgemein verständliche, nichttechnische Zusammenfassung.

Auswirkungen wirtschaftlicher Art resultieren für den Bewirtschafter der Landwirtschaftsflächen im Gebiet, da diese Nutzung – gegebenenfalls sukzessive – aufgegeben werden muss. Pächter ist die Agrargenossenschaft Meyenburg. Diese bewirtschaftet insgesamt etwa 1.100 Hektar Land, sodass folglich nur ein Bruchteil dieser Flächen verloren gehen wird. Es ist deshalb davon auszugehen, dass diese Auswirkungen nicht gravierend nachteilig sein werden.

Die Sicherung des größten Gewerbebetriebs in der Gemeinde sichert gleichzeitig auch die Finanzkraft der Gemeinde durch Gewerbesteuererinnahmen. Direkte finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde und den kommunalen Haushalt hat der Bebauungsplan nicht, da sich die Meyenburger Möbelwerke zur Übernahme sämtlicher Kosten im Zusammenhang mit dem FNP-Änderungsverfahren und dem Bebauungsplanverfahren verpflichtet hat. Aus der Planung resultieren außerdem keine Folgekosten für die Stadt, da der Bebauungsplan keine öffentlichen Flächen festsetzt und das Grundstück bereits an das öffentliche Straßennetz und die weiteren Versorgungsnetze angeschlossen ist.

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Meyenburger Möbelwerke haben inzwischen alle maßgeblichen Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans erworben.

Da der Bebauungsplan keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung der Stadt hat, da Wohnnutzungen nicht zulässig sind, resultieren auch keine direkten Folgekosten zur Erfüllung der im Rahmen der kommunalen Pflichtaufgaben bereitzustellenden sozialen Infrastruktur.

Der Bebauungsplan hat schließlich keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

V. Grundlagen der Verfahrensdurchführung

V.1 Verfahrensablauf

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

Die Stadtverordneten von Meyenburg haben am 13. Juni 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Erweiterung Industriegebiet Möbelwerke an der Freyensteiner Straße“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde danach ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan (Stand: 16.05.2018) wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 06.08.2018 bis zum 07.08.2018 der Öffentlichkeit vorgestellt. In diesem Rahmen konnte sich die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Darüber hinaus hatten die Bürger Gelegenheit, ihre Vorschläge und Kritik zum Vorentwurf des Bebauungsplans vorzubringen.

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

Das Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen war die Überarbeitung des Vorentwurfs und die Erstellung eines förmlichen Entwurfs zum Bebauungsplan. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der B-Plan-Entwurf mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nun für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit hat jedermann die Möglichkeit, Anregungen zum B-Plan-Entwurf vorzubringen und sich so ein weiteres Mal an der Diskussion über den Bebauungsplan zu beteiligen. Ort und Dauer der Auslegung werden vorher ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein weiteres Mal um ihre Stellungnahmen gebeten.

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

Bei einer weiteren Änderung des Entwurfs besteht gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB grundsätzlich die Pflicht, die Öffentlichkeit und die Behörden noch einmal förmlich zu beteiligen. Es kann aber aufgrund von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt werden, dass Stellungnahmen im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des B-Plan-Entwurfs abgegeben werden können. Die Stellungnahmen sind dann erneut zu prüfen und abzuwägen.

Der Bebauungsplan wird schließlich von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen und gegebenenfalls – falls er vor dem geänderten FNP bekannt gemacht werden soll – der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses oder der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann dann den Bebauungsplan und die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

V.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes zur Errichtung und Auflösung von Landesbehörden sowie zur Änderung von Rechtsvorschriften vom 25.01.2016 (GVBl. I/16 Nr. 5)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
A 24	Autobahn 24
BauGB	Baugesetzbuch
BaumSchV-PR	Baumschutzverordnung Prignitz
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BbgDSchG	Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz
BbgStrG	Brandenburgisches Straßengesetz
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
B 103	Bundesstraße 103
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
dB	Dezibel
d. h.	das heißt
DIN	Deutsches Institut für Normung
DHHN	Deutsches Haupthöhennetz
etc.	et cetera
FFH	Flora Fauna Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
FS	Flurstück
GI	Industriegebiet
GL	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
h	Stunde
ha	Hektar
HVE	Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung
i. V. m.	in Verbindung mit
Kfz	Kraftfahrzeug(e)
km	Kilometer
LEP	Landesentwicklungsplan
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
Lkw	Lastkraftwagen
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
L 14	Landesstraße 14
m	Meter

mm	Millimeter
m ²	Quadratmeter
NHN	Normalhöhen-Null
Nr.	Nummer
NSG	Naturschutzgebiet
o. Ä.	oder Ähnliches
OK	Oberkante baulicher Anlagen
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Seite
SO	Sondergebiet
STU	Stammumfang
TöB	Träger öffentlicher Belange
u. a.	unter anderem / und anderes
UNB	Untere Naturschutzbehörde
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

Quellenverzeichnis

Arbeitsblatt DWA–A 118, Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen, März 2006. Korrigierte Fassung, Stand: September 2011

Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017. Hrsg.: Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin Mai 2017

Denkmalliste des Landes Brandenburg. Landkreis Prignitz. Stand 31.12.2018

Flächennutzungsplan Stadt Meyenburg. Genehmigungsfassung Stand Februar 2000. Erstellt durch die ASK Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH, Potsdam / Berlin

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

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

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

Kriterien für naturverträgliche Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Basierend auf einer Vereinbarung zwischen der Unternehmensvereinigung Solarwirtschaft e.V. (heute BSW-Solar) und Naturschutzbund Deutschland – NABU. Bonn / Berlin 2005, aktualisiert 2012.

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Vom 31. März 2009. In Kraft getreten am 15. Mai 2009

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Festlegungskarte, Textliche Festlegungen und Begründungen. 2. Entwurf vom 19. Dezember 2017

Landschaftsplan Stadt Meyenburg. Entwurf, Stand 1996 sowie Entwicklungskonzept Stand 1998. Erstellt durch Jung & Partner Landschaftsarchitekten

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (Hrsg.): Wälder Brandenburgs. Ergebnisse der ersten landesweiten Waldinventur. Potsdam, Oktober 2015

Rechtsverordnung des Landkreises Prignitz zum Schutz von Bäumen und Feldhecken (Baumschutzverordnung Prignitz – BaumSchV-PR) in der Fassung der 1. Änderung. In Kraft getreten am 2. Juli 2009

Regionales Leitbild der Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel. Beschlossen am 11. Dezember 2007.

Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“. Festlegungskarte. Stand: Sitzung vom 05.03.2003

Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“. Festlegungskarte. Stand: Satzung vom 24.11.2010

Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“. Festlegungskarte, Textliche Festlegungen und Begründung. Stand: Satzungsbeschluss vom 21.11.2018.

Satzung der Stadt Meyenburg über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung). Stand der Beschlussfassung vom 15.12.2004

Scholz, Eberhard: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam 1962

Storr, Johann: Emissionskontingentierung nach DIN 45691 und ihre Anwendung im Genehmigungsverfahren. Augsburg 2010.

1. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Meyenburg. Planungsstand Mai 2009, rechtswirksam seit 23.01.2010. Erstellt durch SPOK Stadt Planer Ott & Krause, Berlin

2. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Meyenburg. Planungsstand November 2009, rechtswirksam seit 14.07.2010. Erstellt durch SPOK Stadt Planer Ott & Krause, Berlin

3. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes der Stadt Meyenburg. Planungsstand 08.03.2013, rechtswirksam seit 11.07.2013. Erstellt durch IGP GbR Schulz, Perleberg

4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meyenburg. Planungsstand Februar 2016, rechtswirksam seit 14.09.2016. Erstellt durch Plankontor Stadt und Land GmbH, Hamburg / Neuruppin