

# Stadt Schwedt/Oder

## GRÜNORDNERISCHES FACHGUTACHTEN

zum

**Bebauungsplan „Johannishofer  
Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil  
Flemsdorf“**

und zur

**Änderung des FNP**

**Entwurf** Stand: 28.08. 2025

Auftraggeber:

Doris Stöckmann / Rotraut Dittrich  
Stützkower Fischerstraße 10b  
16303 Schwedt/Oder

Auftragnehmer:

Schirmer – Partner  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Zillestr. 105  
10585 Berlin

Tel. 030/64478302

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Einleitung	4
1.1 Aufgabenstellung und rechtliche Rahmenbedingungen	4
1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	5
1.2.1 Angaben zum Standort	5
1.2.2 Art des Vorhabens, Ziele des Plans	7
1.2.3 Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden	8
1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne	9
1.3.1 Fachgesetze	9
1.3.2 Fachplanungen	12
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	14
2.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere	14
2.1.1.1 Potenzielle natürliche Vegetation	14
2.1.1.2 Biotoptypen	14
2.1.1.3 Biotopverbund	17
2.1.1.4 Tiere	17
2.1.2 Schutzgut Boden	21
2.1.3 Schutzgut Wasser	22
2.1.3.1 Oberflächengewässer	22
2.1.3.2 Grundwasser	23
2.1.4 Schutzgut Klima/Luft	23
2.1.5 Landschaftsbild	24
3 Konfliktanalyse	26
3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
3.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	27
3.1.1.1 Pflanzen/Biotoptypen	27
3.1.1.2 Tiere	29
3.1.2 Schutzgut Boden	31
3.1.3 Schutzgut Wasser	32
3.1.4 Schutzgut Klima/Luft	33
3.1.5 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	33
4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
4.1 Vermeidung und Verminderung von Eingriffen	36
4.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	37
4.1.2 Schutzgut Boden	38

4.1.3	Schutzgut Wasser	38
4.1.4	Schutzgut Klima/Luft	38
4.1.5	Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	39
4.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	39
4.2.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	40
4.2.2	Schutzgut Boden	41
5	Grünordnerische Festsetzungen	42
5.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	42
5.2	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)	42
5.3	Maßnahmen zum Artenschutz	43
6	Quellen/Rechtsgrundlagen	44

## **Anhang**

- Karte „Biotoptypen und Konflikte“

# 1 Einleitung

## 1.1 Aufgabenstellung und rechtliche Rahmenbedingungen

Auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße“, wurde das Büro Schirmer-Partner mit der Bearbeitung eines grünordnerischen Fachgutachtens einschl. einer Kartierung der im Gebiet vorkommenden geschützten Tierarten beauftragt.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes am westlichen Ortsrand des Ortsteils Flemsdorf der Stadt Schwedt/Oder vor.

Die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. § 1 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB im Bebauungsplan dargestellt.

Der vorliegende Fachbeitrag untersucht auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme die Auswirkungen der Planung und erarbeitet Vorgaben für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, um die umweltschützenden Belange im Planverfahren und bei der Abwägung zu berücksichtigen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan einen Ausgleich für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu schaffen.

Die Ausführungen zur Bestandsaufnahme der im Rahmen der Umweltprüfung im Plangebiet zu untersuchenden Schutzgüter können dabei auch für den im Parallelverfahren zu ändernden Flächennutzungsplan verwendet werden.

### **BauGB und Naturschutzgesetzgebung**

Die Notwendigkeit zur Erarbeitung bewertbarer Unterlagen zur Sicherung der örtlichen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege ergibt sich aus:

- den Forderungen der Naturschutzgesetzgebung des Landes und des Bundes mit dem Auftrag zur Landschaftsplanung auf örtlicher Ebene, z.B. durch § 9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem § 5 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG).
- der Berücksichtigung der Belange von Natur- und Umweltschutz nach § 1 a BauGB sowie
- der abschließenden Bewältigung der Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit §§ 13 bis 18 BNatSchG sowie nach §§ 6 und 7 BbgNatSchAG.

Ziel ist es, eine den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechende Entwicklung planerisch vorzubereiten und abwägungsfähige Unterlagen bzgl. der Belange von Naturschutz und der Umweltvorsorge für das Bebauungsplanverfahren bereitzustellen.

Die methodischen und inhaltlichen Anforderungen an dieses Fachgutachten entsprechen im Wesentlichen denen eines Grünordnungsplanes.

Da die Stadt Schwedt/Oder über eine Baumschutzsatzung<sup>1</sup> verfügt, erfolgt die Ermittlung von Baum- und Strauchverlusten und der erforderliche Ausgleich nach den Regelungen dieser Satzung. Der Geltungsbereich der Satzung beschränkt sich gem. § 1 Abs. 1 auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und den Geltungsbereich der Bebauungspläne (§ 30 BauGB) im Gebiet der Stadt Schwedt/Oder.

Geschützt sind :

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 40cm, mit Ausnahme von Obstbäumen, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbenen Bäumen,

---

<sup>1</sup> Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder (Baumschutzsatzung), Stand: 1. Änderung vom 16.11.2017

- Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich des Ausgleiches oder Ersatzes nach den §§ 13, 15 oder 16 des Bundesnaturschutzgesetzes oder gemäß § 5 dieser Satzung, als Ersatzmaßnahme gepflanzt wurden.

Die Biotopkartierung wurde auf der Grundlage der Kartierungsanleitung „Biotopkartierung Brandenburg“ sowie der Biotoptypenliste, Stand März 2011 durchgeführt. Das Ergebnis ist in der anliegenden Karte dargestellt.

### **Landschaftsplanung**

Die Landschaftsplanung ist ein Umsetzungsinstrument des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In einer gestuften Planungshierarchie konkretisiert sie die für den Vollzug der Naturschutzgesetzgebung räumlich und sachlich notwendigen Erfordernisse. Die jeweilige Planung hat sich dabei auf die übergeordneten Planungen zu beziehen. Für die Stufe des Grünordnungsplans ist dies der Landschaftsplan. Er formuliert die örtlichen Erfordernisse und Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. In den Landschaftsplan werden regionale und landesplanerische Fachvorgaben eingearbeitet und örtlich konkretisiert. Die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des für den Ortsteil Flemsdorf vorliegenden Landschaftsplans<sup>2</sup> sowie eigener Erhebungen im Rahmen der Biotoptypen- und Baumkartierung auf der Grundlage des aktuellen Vermesserplans.

## **1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

### **1.2.1 Angaben zum Standort**

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 25/8, Flur 2 und 99, Flur 5 Gemarkung Flemsdorf und liegt ca. 8 km südwestlich des Stadtzentrums von Schwedt/Oder.

Innerhalb des Ortsteils liegt der Geltungsbereich nördlich der Flemsdorfer Dorfstraße und westlich des Johannishofer Weges und markiert den unmittelbaren westlichen „Ortseingang“ von Flemsdorf.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die neben der baulichen Nutzung durch das Verwaltungsgebäude (einschließlich Stellplätzen entlang des Johannishofer Weges) und der teilweisen Nutzung zu Lagerzwecken überwiegend un bebaut ist und durch einzelne Baumgruppen (Laubgehölze, teilweise Obstgehölze) und Sträucher geprägt wird. Der westliche Teilbereich des Flurstückes 25/8 ist Bestandteil der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die landwirtschaftliche genutzte Ackerflächen,
- im Osten durch den Johannishofer Weg,
- im Süden durch die Flemsdorfer Dorfstraße,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

---

<sup>2</sup> Landschaftsplan für das Amt Oder-Welse; Fortschreibung und Digitalisierung des Landschaftsplan, Stand: Februar 2015

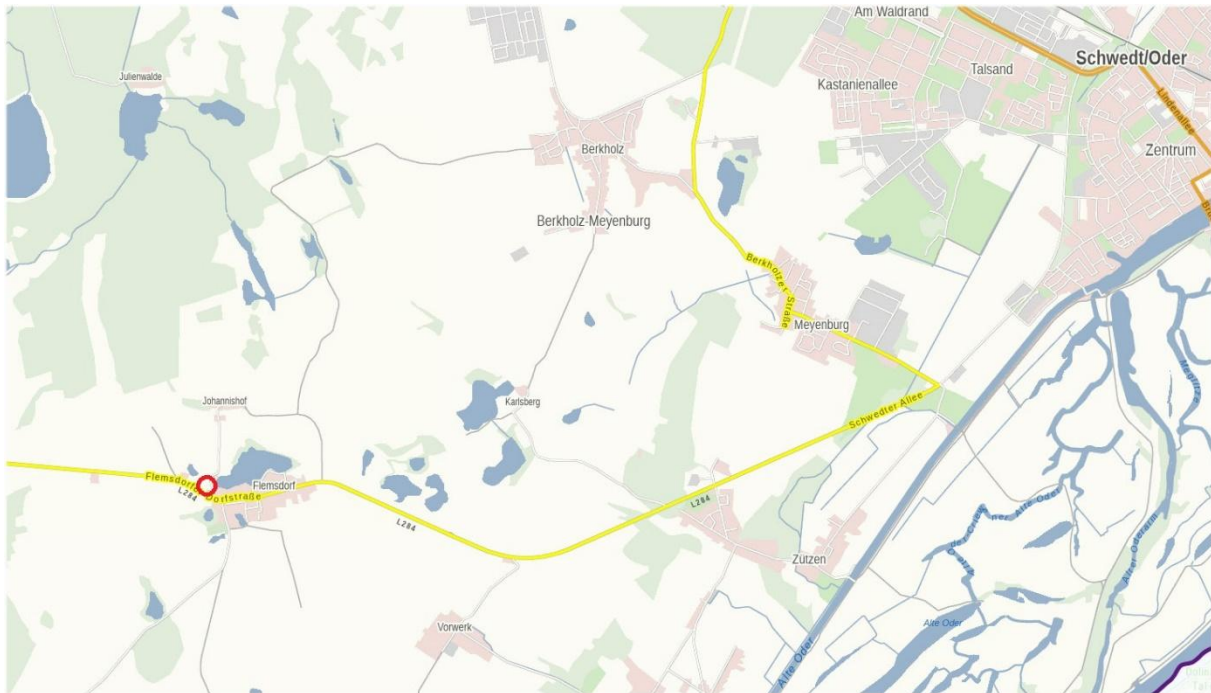


Abb. 1 Lage des Plangebietes im OT Flemsdorf, Stadt Schwedt/Oder

### 1.2.2 Art des Vorhabens, Ziele des Plans

Mit Hilfe des Bebauungsplanverfahrens soll die o. g. Plangebietsfläche für eine neue bauliche Nutzung bauplanungsrechtlich verbindlich gesichert werden. Die gegenwärtig gewerbliche Nutzung soll durch eine Nutzung zu allgemeinen Wohngebietszwecken ersetzt werden. Insofern kann mit der Umsetzung der beabsichtigten Planung der nördliche Ortseingangsbereich von Flemsdorf baulich und funktionell ergänzt und komplettiert werden. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Festgesetzt werden im Bebauungsplan:

- Grundflächenzahl
- Bauweise
- Überbaubare Flächen
- Fläche mit Pflanzgebot
- private Grünflächen mit Pflanzbindung
- Verkehrsflächen im Bestand
- Fläche für eine Lärmschutzanlage sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

### 1.2.3 Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs umfasst eine Fläche von 10.034 qm und weist folgende Flächenkategorien aus:

	Fläche in m <sup>2</sup>	davon anteilig in %
Allgemeines Wohngebiet (WA), davon Fläche mit Pflanzgebot = 453 qm	8.226	82,0
private Grünfläche mit Erhaltungsbindung	593	5,9
öffentliche Straßenverkehrsfläche (Bestand)	16	0,1
Fläche für Lärmschutzanlage und für Maßnahmen zum Schutz ,zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.199	12,0
Gesamtfläche (Geltungsbereich)	10.034	100,00%

### 1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne, sofern für den Bebauungsplan von Bedeutung und deren Berücksichtigung

#### 1.3.1 Fachgesetze

##### Baugesetzbuch (BauGB)

Für das Bebauungsplanverfahren ist der in § 1a Abs. 2 BauGB geforderte sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden und die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten.

##### Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage dieses grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

##### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Beachtlich sind insbesondere die Bewertung der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft nach §14 BNatSchG sowie die sich aus § 18 BNatSchG ergebende Verpflichtung, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz der zu erwartenden Eingriffe nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (also im Bebauungsplanverfahren) zu entscheiden. Darüber hinaus sind im Planverfahren die sich aus § 44 des BNatSchG ergebenden Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz) zu beachten.

##### Artenschutz nach BNatSchG

In § 44 BNatSchG wird der Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten geregelt. Danach ist es verboten,

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

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch

gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bestimmt, dass die zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen auch aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulassen können.

#### Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage dieses grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan. Grundlage ist die vorliegende faunistische Untersuchung<sup>3</sup> (Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechse), deren Ergebnisse im grünordnerischen Fachgutachten dargestellt werden. Der Untersuchungsraum der faunistischen Kartierungen umfasst das Plangebiet sowie die unmittelbar angrenzenden Flächen.

Auf eine grafische Darstellung der Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege in einem separaten Plan wird verzichtet, da die Festsetzungsabsichten des Bebauungsplans eine ausreichende Grundlage zur nachvollziehbaren Integration der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bieten.

## **Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft**

### FFH-Gebiete

FFH-Gebiete (*gemäß Richtlinie 92/43/EWG*) werden vom Geltungsbereich nicht berührt. Das nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) „Felchowseegebiet“, Gebietsnummer DE 2950-302 weist in nördlicher Richtung einen Abstand von rund 720 m zum Plangebiet auf. Das Gebiet ist gleichzeitig als Naturschutzgebiet (NSG) mit der Gebietsnummer DE 2950-302 gesetzlich geschützt.

### Vogelschutzgebiete (EU SPA)

Europäische Vogelschutzgebiete (*Special Protection Area SPA gemäß Richtlinie 79/409/EWG, EG-Vogelschutz-Richtlinie*) werden vom Geltungsbereich nicht berührt. Das nächstgelegene SPA-Gebiet „Unteres Odertal“ DE2951-401, das die Fläche des FFH-Gebietes „Felchowseegebiet“ einschließt weist ebenfalls einen Abstand von rund 720 m zum Plangebiet auf.

### Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Im Norden des Plangebietes verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Nationalparkregion Unteres Odertal"<sup>4</sup>, das den gesamten Ortsteil Flemsdorf umgibt. In der Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Schreiben vom 8. Juni 2022) wurde mitgeteilt: "Mit der Planung wird eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal" überplant. Betroffen ist ein Bereich entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 25/8 (ca. 350 m²)."

<sup>3</sup> Simone Müller: Faunistische Kartierungen zum Bebauungsplan „Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, OT Flemsdorf“ Stadt Schwedt/Oder: August 2022

<sup>4</sup> Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Nationalparkregion Unteres Odertal" vom 6. Januar 1998 (GVBl. II S. 104), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II Nr. 5)

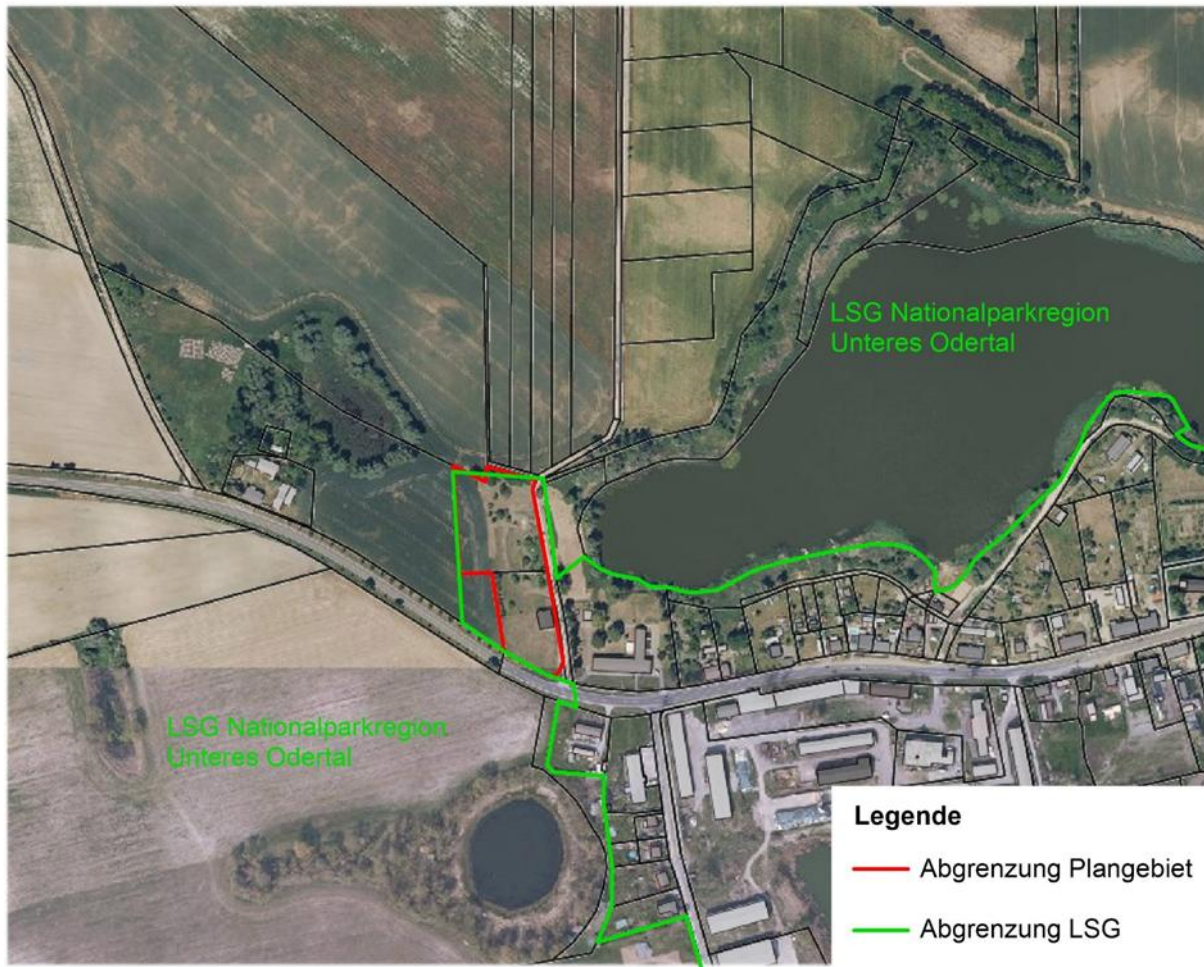


Abb. 1: Grenze LSG Nationalparkregion Unteres Odertal und Lage Plangebiet. (Quelle: Brandenburgviewer, eigene Ergänzungen)

Weiterhin stellt die Behörde fest, "dass für den geplanten Bebauungsplan kein Einzelfall im Sinne der Ziffer 2.1 des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) vom 22. September 2017 "Landschaftsschutzgebiete (LSG); Bauleitplanung; Erlass zur Zuständigkeit" vorliegt. ... Die Stadt Schwedt/Oder hat eine Voranfrage an das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK), als zuständige oberste Naturschutzbehörde, zur Prüfung der Erforderlichkeit der Einleitung eines Zustimmungsverfahrens zu stellen. Aufgrund der sehr geringfügigen Flächeninanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes und unter der Annahme, dass in diesem Teil des Bebauungsplangebietes keine Baufelder ausgewiesen werden, geht die UNB derzeit davon aus, dass eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes des Landschaftsschutzgebietes vermieden werden kann."

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und/oder § 18 BbgNatSchAG<sup>5</sup> gesetzlich geschützten Biotope.

#### Berücksichtigung:

Nach § 34 BNatSchG muss vor der Zulassung oder Durchführung eines Projekts geprüft werden, ob es einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein FFH-Gebiet oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dies kann aufgrund der bestehenden Abstände zu den nächstgelegenen Natura 2000

<sup>5</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

Gebieten und der im Geltungsbereich des BP „Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, OT Flemsdorf“ geplanten Nutzungen ausgeschlossen werden.

### Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)<sup>6</sup>

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Neben den natürlichen Funktionen (Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Medium für Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Puffer-, und Stoffumwandlungseigenschaften) sind die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu beachten.

Die Berücksichtigung erfolgt auf der Grundlage dieses grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich.

### Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG<sup>7</sup>

Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde der Landkreisverwaltung Uckermark vom 8. Juni 2022 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Bodendenkmal bekannt, das lt. § 3 (1) BbgDSchG in die Denkmalliste als ortsfestes Bodendenkmal unter der Nummer 140328 eingetragen ist. Dieses Bodendenkmal liegt auf dem gesamten Flurstück 99 (Flemsdorf, Flur 5).

Das Bodendenkmal beinhaltet drei Zeitstellungen:

- Historischer Ortskern des Mittelalters und der Neuzeit
- Siedlung der Bronzezeit
- Siedlung der frühen Jungsteinzeit,

wobei die Siedlung der frühen Jungsteinzeit gemäß der Stellungnahme der Behörde von besonderer Bedeutung ist, da hier sowohl Spuren der ersten Bauernkultur Mitteleuropas (um 5.000 v. u. Z.) als auch der zeitlich nachfolgenden Kultur nachgewiesen sind (eine landesweit seltene Kombination).

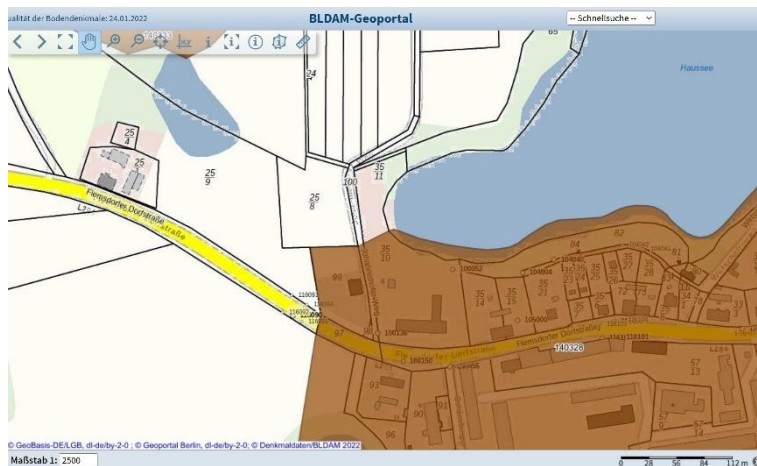


Abb. 2: Darstellung der Lage des Bodendenkmals (braune Flächenfüllung)  
Quelle: BLDAM-Geoportal, <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>

### Berücksichtigung

Nachrichtliche Übernahme der Lage des Bodendenkmals als Flächenumgrenzung in die Planzeichnung zum Bebauungsplan. Eine Bebaubarkeit dieses Teils des Geltungsbereiches wird

<sup>6</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

<sup>7</sup> Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 16])

dadurch nicht ausgeschlossen. Erdingriffe im Plangebiet bedürfen jedoch gemäß BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis und anhand der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Vorbereitung der Umsetzung der Planung ein hoher archäologischer Aufwand zu erwarten ist.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)<sup>8</sup>**

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Deshalb ist im Rahmen der Bauleitplanung darauf zu achten, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. "Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen." (§ Abs. 1 und 2 BImSchG)

Für die Planung bestimmt § 50:

"Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden."

Auf Grund der vorliegenden Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 8. September 2021 sind für das Planverfahren insbesondere die umweltrelevanten Auswirkungen in Form von Geräuschimmissionen zu betrachten.

Die Berücksichtigung der o. g. Belange des Immissionsschutzes erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung durch eine gesondert durchgeführte schalltechnische Untersuchung<sup>9</sup> sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich.

### **1.3.2 Fachplanungen**

#### **Landschaftsplan Amt Oder-Welse<sup>10</sup>**

Im Landschaftsplan für die bis zur letzten Gebietsreform zum Amt Oder -Welse gehörende Gemeinde Flemsdorf werden schutzgut-bezogene Zielkonzepte entwickelt und dargestellt:

- Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist die nachhaltige Sicherung aller Naturgüter, die Bestandteile des Wirkungsgefüges Naturhaushalt sind und in ihren landschaftlichen Erscheinungsformen auch das ästhetische Bild der Landschaft mitbestimmen. Nachhaltige Sicherung bedeutet keinen ausschließlich konservierenden Naturschutz, sondern

<sup>8</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

<sup>9</sup> Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" der Stadt Schwedt/Oder, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 2023

<sup>10</sup> Landschaftsplan für das Amt Oder-Welse; Fortschreibung und Digitalisierung des Landschaftsplan, Stand: Februar 2015

beinhaltet die Verbesserung der Umweltqualität durch die Entwicklung von Natur und Landschaft.

- Ziel ist eine nachhaltige, an der langfristigen Tragfähigkeit des Naturhaushaltes ausgerichtete Entwicklung. Konflikte bei der Nutzung des Raumes und neue Umweltbelastungen sind zu vermeiden bzw. weitestgehend zu minimieren.
- Über den Schutz der vorhandenen Werte und Funktionen hinaus ist durch die Minderung bzw. Beseitigung eingetretener Schäden ein beeinträchtigter Zustand einzelner Naturgüter bzw. des Naturhaushaltes insgesamt nachhaltig zu verbessern.
- Die Naturgüter sind sparsam zu nutzen und nur insoweit in Anspruch zu nehmen, wie ihre Regenerations- und Regulationsfähigkeit langfristig erhalten bleibt.
- Zur Harmonisierung des Übergangs zwischen den Ortschaften und der umgebenden Landschaft ist eine Eingrünung der Ortsränder vorgesehen. Dies ist in den Bereichen der Fall, wo sich Gewerbebauten, landwirtschaftliche Anlagen oder aber auch neue Siedlungsneubauten an den Rändern der Ortschaften befinden.

### Berücksichtigung

Mit der geplanten Abpflanzung und Eingrünung des geplanten Wohngebietes an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze wird eine der zentralen Forderungen des Landschaftsplans umgesetzt

### Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP für das Amt Oder-Welse stellt den südlichen Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche dar, die im Norden durch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Nationalparkregion Unteres Odertal“ begrenzt wird. Der FNP soll im Parallelverfahren entsprechend der Ziele des Bebauungsplans sowie unter Berücksichtigung aktueller Aspekte der Entwicklungsplanung für den Ortsteil Flemsdorf geändert werden.

Im Rahmen des Verfahrens werden folgende Änderungen in den Darstellungen des FNP innerhalb des Geltungsbereiches angestrebt:

- Darstellung des überwiegenden Teils des Änderungsbereiches (~ 85 %) als Wohnbaufläche (W)
- Darstellung eines Anteils von 15 % an der Gesamtfläche des Änderungsbereiches als landwirtschaftliche Nutzfläche.
- Korrigierte nachrichtliche Übernahme der Grenze des LSG



Abb. 3: Auszug aus der Planzeichnung zum wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Markierung/unmaßstäblich)  
Quelle: © Amt Oder-Welse 2021 | © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0/>) |



Abb. 4 Geplante Darstellung des FNP nach Abschluss des Änderungsverfahrens  
 Quelle: © Amt Oder-Welse 2021 | © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0  
 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0/>)

Nach Abschluss des Änderungsverfahrens ergeben sich für den geplanten Änderungsbereich mit einer Gesamtfläche von rund 1,42 ha folgende geänderte Flächenausweisungen :

FNP Amt Oder-Welse 2021	Fläche ha	FNP-Änderung	Fläche ha
Gemischte Baufläche	1,04	Wohnbaufläche	1,20
Fläche für die Landwirtschaft	0,38	Fläche für die Landwirtschaft	0,22
<b>SUMME</b>	<b>1,42</b>		<b>1,42</b>

Im Ergebnis der Änderung des FNP werden zusätzlich 0,16 ha Bauflächen zu Lasten von Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Vergleich zu bestehenden gemischten Baufläche für die nach Baunutzungsverordnung eine maximale GRZ von 0,6 zuzüglich Überschreitung bis 0,8 zulässig ist, wird mit der geplanten Ausweisung einer Wohnbaufläche die maximale Überbaubarkeit auf eine GRZ von 0,4 zuzüglich 50-Prozentige Überschreitung bis max. 0,6 begrenzt.

Für die festgesetzten Wohnbaufläche bedeutet dies, dass im Vergleich zur festgesetzten Mischbaufläche ( $1,04 \text{ ha} \cdot 0,8 = 0,83 \text{ ha}$ ) auf der geplanten Wohnbaufläche ( $1,20 \text{ ha} \cdot 0,6 = 0,72 \text{ ha}$ ) das Maß der maximal zulässigen Bebauung um 0,11 ha vermindert wird. Die Darstellung zusätzlicher Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Ebenen des Flächennutzungsplanes ist damit nicht erforderlich.

Die nachrichtliche Übernahme der Grenze des LSG „Nationalparkregion Unteres Odertal“ ist im Rahmen der 1. Änderung des FNP zu korrigieren.

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

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Die Bewertung erfolgt methodisch in Anlehnung an die Veröffentlichung „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE)<sup>11</sup>. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird auf Grund der vorhandenen Bestandssituation (auf Teilflächen bereits vorhandene Erschließung und Bebauung) über eine vereinfachte tabellarische Vergleichsbilanzierung mit verbaler Erläuterung der Eingriffswirkung und daraus abgeleiteter Kompensationserfordernisse vorgenommen. Auf eine grafische Darstellung der Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege in einem separaten Plan wird verzichtet, da die textlichen Festsetzungsvorschläge im vorliegenden Teil eine ausreichende Grundlage zur nachvollziehbaren Integration der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in den Bebauungsplan bieten und die für die Eingriffskompensation vorgesehenen Flächen zum größten Teil außerhalb des Plangebietes liegen.

#### **2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt**

##### **2.1.1.1 Potenzielle natürliche Vegetation**

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation ist der Zustand der Vegetation, wie er zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der aktuellen Standortverhältnisse (Boden, Wasser, Klima u.a.) einschließlich der durch bisherige menschliche Tätigkeiten erfolgten Standorts- und Florenveränderung, insbesondere Veränderungen der Nährstoffsituation, der Wasserverhältnisse, der Bodenstruktur, Einbringung fremder Pflanzenarten, die sich etabliert haben, bei Ausschluss jeglicher menschlicher Einflüsse auf die Vegetation, zu erwarten wäre. Im Plangebiet würde sich als heutige potenziell natürliche Vegetation ein „Kiefern-Traubeneichenwald“ entwickeln, der in Bereichen, in dem das Bodensubstrat etwas lehmiger ist, in einen „Traubeneichen - Hainbuchenwald“ übergehen würde.

##### **2.1.1.2 Biotoptypen**

Der größte Teil der unbebauten Flächen im Plangebiet besteht aus teilweise ruderal beeinflussten Wiesen. Im südlichen Teil befindet sich ein genutztes Bürogebäude mit vorgelagerten Parkflächen am Johannishofer Weg. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine kleine einreihige Hecke aus Blutrottem Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Der nordwestliche Teil des Plangebietes besteht aus intensiv bewirtschafteter Ackerfläche. Nach Osten angrenzend befindet sich eine ruderale Wiese, die locker mit meist jüngeren Bäumen (Spitz-Ahorne, Ross-Kastanie, Eiche, Pappel) sowie unterschiedlichen Obstbäumen bestanden ist.

An der östlichen Grenze des Plangebietes besteht am Johannishofer Weg ein Gebüsch aus Holunder, Forsythie, Weißdorn und Strauchrosen sowie Einzelbäumen.

11 MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUV) 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Potsdam.

Die Baumreihe an der nördlichen Grenze des Plangebietes wird durch Apfelbäume, Baumweiden und Sträucher (Heckenrosen) geprägt.

Bei einer Begehung im August 2022 wurden folgende Biotoptypen im Plangebiet und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen festgestellt, der Liste der Biotoptypen (Biotopkartierung Brandenburg 2011) zugeordnet und auf der anliegenden Karte dargestellt.

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der im Gelände abgegrenzten Biotope. Zur Bewertung werden folgende Kriterien herangezogen:

- Natürlichkeit / Naturnähe
- Gefährdung / Seltenheit des Biotoptyps
- Intaktheit / Vollkommenheit
- Ersetzbarkeit / Wiederherstellbarkeit

Für jedes Kriterium wird eine fünfstufige Werteskala definiert. Bei der Gesamtbewertung eines Biotops werden die jeweils wertbestimmenden Kriterien gleich gewichtet. Der jeweils höchste Wert eines Kriteriums bestimmt anschließend die Gesamteinstufung des Biotops in die entsprechende Bedeutungsklasse (Schwellenwertverfahren).

Mit Ausnahme der flächigen Laubgebüsche und des Baumbestands hat das Plangebiet mit seinen artenarmen, ruderal beeinflussten Wiesen eine insgesamt nur geringe bis mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Der wertgebende Baumbestand an der nördlichen Plangebietsgrenze soll durch Festsetzung einer Pflanzbindung geschützt und erhalten werden.

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Zahlen-codierung	Kartiereinheit	Fläche im Geltungsbereich m <sup>2</sup>	Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	Gefährdung/ Schutz nach Biotopkartierung Bbg. und BNatSchG (§ 30)
02103*	eutropher bis polytropher (nährstoffreicher) See	-	hoch	(§ 30)
032001	ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzaufwuchs (<10% Gehölzbedeckung)	141	Gering-mittel	nicht gefährdet
05113	Ruderaler Wiese	6.932	Gering-mittel	nicht gefährdet
071501	Laubgebüsche frischer Standorte	186	mittel	nicht gefährdet
071531	Baumgruppe, einheimische Arten	187	hoch	nicht gefährdet
09130	Intensivacker	2.197	gering	nicht gefährdet
12311	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit hohem Grünflächenanteil	197	sehr gering	nicht gefährdet
12612*	Straße mit Asphalt- oder Betondecke	16	fehlend	nicht gefährdet
12653	teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)	178	sehr gering	nicht gefährdet

\* Lage außerhalb Plangebiet

## Einzelbäume

Die nachfolgende Tabelle enthält die Liste der auf dem amtlichen Lageplan eingemessenen Baumstandorte innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich 40 Bäume, von denen 14 Bäume nach Schwedter Baumschutzsatzung geschützt sind.

Tabelle 2: Einzelbäume

Nummer	Baumnummer (Kataster)	Baumart	Stammumfang in cm	Kronendurchmesser in m	Bemerkungen
1*	833	Laubbaum	19	2	Straßenbaum
2*		Linde	109	6	Straßenbaum
3*		Linde	90	6	Straßenbaum
4*		Linde	88	6	Straßenbaum
5*	831	Linde	88	6	Straßenbaum
6*		Linde	98	6	Straßenbaum
7*		Linde	105	6	Straßenbaum
8*		Linde	80	5	Straßenbaum
9*		Laubbaum	19	2	Straßenbaum
10*	827	Laubbaum	26	2	Straßenbaum
11*	825	Laubbaum	25	2	Straßenbaum
12*	823	Laubbaum	23	2	Straßenbaum
13*	576	Linde	33	3	Straßenbaum
14*	574	Laubbaum	29	2	Straßenbaum
15*	572	Laubbaum	35	2	Straßenbaum
16*	570	Laubbaum	31	2	Straßenbaum
17*	568	Laubbaum	28	2	Straßenbaum
18*	566	Laubbaum	30	2	Straßenbaum
19		Weide	80	3	nicht geschützt
20		Laubbaum	74	4	geschützt
21		Obstbaum	80	4	nicht geschützt
22		Laubbaum	45	3	geschützt
23		Ahorn	108	5	geschützt
24		Ahorn	71	4	geschützt
25		Obstbaum	80	4	nicht geschützt
26		Laubbaum	49	2	geschützt
27		Kastanie	45	3	geschützt
28		Eiche	75	5	geschützt
29		Obstbaum	71	3	nicht geschützt
30		Eiche	85	5	geschützt
31		Pappel	77	4	geschützt
32		Obstbaum	28	2	nicht geschützt
33		Obstbaum	73	4	nicht geschützt
34		Obstbaum	51	3	nicht geschützt
35		Obstbaum	34	2	nicht geschützt
36		Obstbaum	57	3	nicht geschützt
37		Obstbaum	65	4	nicht geschützt
38		Esche	51	2	geschützt
39		Obstbaum	34	2	nicht geschützt
40		Obstbaum	40	3	nicht geschützt
41		Obstbaum	29	2	nicht geschützt
42		Obstbaum	39	3	nicht geschützt
43		Weide	74	4	nicht geschützt
45		Obstbaum	44	2	nicht geschützt
46		Obstbaum	37	2	nicht geschützt
47		Obstbaum	45	2	nicht geschützt
48		Laubbaum	48	3	geschützt
49		Ahorn	40	3	geschützt
50		Ahorn	46	3	geschützt
51		Ahorn	25	2	nicht geschützt

Baumart	Baumnummer ( Kataster)	Kronendurch- messer in m	Bemerkungen	Kronendurch- messer in m	nicht geschützt
53		Ahorn	46	3	geschützt
54		Obstbaum	38	2	nicht geschützt
55		Obstbaum	42	3	nicht geschützt
56		Obstbaum	55	3	nicht geschützt
57		Laubbaum Tot	121	5	nicht geschützt
58		Kiefer	138	5	nicht geschützt
59		Obstbaum	49	2	nicht geschützt
60		Obstbaum	46	3	nicht geschützt
61*		Obstbaum	90	5	nicht geschützt  Gehölzgruppe an nördlicher Grenze
62*		Obstbaum	85	5	
63*		Laubbaum	103	5	
64*		Laubbaum	101	5	
65*		Laubbaum	1,2	5	
66*		Laubbaum	103	5	

\* Standort außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Eine Beeinträchtigung von außerhalb des Geltungsbereichs stehenden Bäumen durch die Planung kann ausgeschlossen werden. Für die Baumgruppe an der nördlichen Plangebietsgrenze sieht der Bebauungsplan-Entwurf die Erhaltung der vorhandenen Bepflanzung durch Planzeichen (private Grünfläche mit Pflanzbindung) vor.

### 2.1.1.3 Biotopverbund

Innerhalb des Plangebietes ist der an der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandene Gehölzstreifen für den lokalen Biotopverbund von Bedeutung. Dieser verbindet den Uferbereich des Haussees mit dem durch Gehölze beschatteten Soll nordwestlich des Plangebietes. Der Gehölzstreifen soll daher im Bebauungsplan dauerhaft gesichert und durch Neupflanzungen ergänzt werden.

### 2.1.1.4 Tiere

#### Geltungsbereich

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

Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gem. Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z. B. Hochmoore, Gewässer, Trockenrasen) und
- deren Wirkungsempfindlichkeit so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/ Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Für zahlreiche Arten konnten bereits ohne eine vertiefende Darstellung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da diese im Wirkungsbereich des Planvorhabens keine Vorkommen besitzen bzw. deren Auftreten im Untersuchungsgebiet keine verbotstatbeständige Betroffenheit auslöst.

Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten/Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen:

- Alle Landsäuger (ausgenommen Fledermäuse) und im Wasser lebenden Säugetiere (z. B. Biber, Fischotter mangels geeigneter Lebensräume)
- Alle Libellen (mangels Gewässer in ausreichender Gewässergüte und Ausprägung)
- Alle gewässerbewohnenden Käfer (mangels geeigneter Gewässer)
- Alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- Alle Fischarten (in Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor)
- Alle Weichtiere (mangels Gewässer innerhalb des geplanten Baugebietes)

Eine weitere Betrachtung dieser Tiergruppen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte aus diesem Grund nicht.

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen verbleiben Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, xylobionte (holzbewohnende) Käfer und Vögel.

## Fledermäuse

Die in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind sämtlich Arten des Anhangs IV der FFH-RL. Im Zuge der Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurden zunächst alle Arten ausgeschlossen, deren Verbreitungsgebiet sich deutlich außerhalb des Plangebietes befindet. Berücksichtigt wurden aufgrund der im Geltungsbereich vorkommenden Lebensräume nur Baumfledermäuse.

Tabelle 3: Fledermäuse mit pot. Vorkommen im Plangebiet

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Brandenburg	Rote Liste BRD	EZK
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	3	V	g
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	2	-	g
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	3	V	u
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	2	D	u
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	2	2	u
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathisii</i>	3	G	
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	4	-	g

## Erläuterungen

### Rote Liste (RLB 2003, RLD 2009)

0	ausgestorben oder verschollen	G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
1	vom Aussterben bedroht	V	Arten der Vorwarnliste
2	stark gefährdet	D	Daten defizitär
3	gefährdet	4	potentiell gefährdet
R	extrem seltene Arten / Art mit geographischer Restriktion		

### Erhaltungszustand kontinental (EZK)

s	ungünstig / schlecht	u	ungünstig / unzureichend
g	günstig	?	unbekannt

Altbäume mit Baumhöhlen sowie Einflugmöglichkeit und Verstecke an dem Bürogebäude im Süden des Plangebietes konnten nicht festgestellt werden. Vorkommen von Sommer- und Winterquartieren können daher innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Die baumbestandene Wiese und die Gehölzstrukturen im Norden des Plangebietes sind jedoch als Jagdgebiet für die am Ortsrand von Flemsdorf vorkommenden Arten von Bedeutung. Die als Leitstruktur dienende Baumreihe an der nördlichen Grenze wird durch Festsetzung einer Pflanzbindung gesichert und dauerhaft erhalten.

## Amphibien

Im Rahmen der Biotopkartierung und der faunistischen Kartierung wurden keine Hinweise auf ein Amphibienvorkommen (Landlebensräume) im Geltungsbereich gefunden.

Für das nordwestlich gelegene Feldsoll liegen Nachweise für Wasserfrösche, Rotbauchunke und Erdkröte vor.

## Reptilien

Innerhalb des Plangebietes wurde eine kleine Zauneidechsenpopulation nachgewiesen. Es konnten sowohl adulte Tiere als auch Jungtiere nachgewiesen werden.

Außerhalb des Plangebietes, im Uferbereich des Haussees konnten eine Blindschleiche und eine Ringelnatter beobachtet werden.

## Käfer des Anhanges IV der FFH-RL

Wegen fehlender Strukturen kann das Vorkommen gewässerbewohnender Käferarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Somit verbleiben potenzielle Vorkommen der holzbewohnenden Arten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*), als in Brandenburg vorkommende xylobionte Arten des Anhanges IV der FFH-RL.

Tabelle 4: Holzbewohnende Käfer mit pot. Vorkommen im Plangebiet

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Brandenburg	Rote Liste BRD	EZK
Heldbock	<i>Cerambyx cerdo</i>	1	D	u
Eremit	<i>Osmoderma eremita</i>	2	2	u

### Erläuterungen

#### Rote Liste (RLB 2003, RLD 2009)

0 ausgestorben oder verschollen

1 vom Aussterben bedroht

2 stark gefährdet

3 gefährdet

R extrem seltene Arten / Art mit geographischer Restriktion

G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

V Arten der Vorwarnliste

D Daten defizitär

4 potentiell gefährdet

#### Erhaltungszustand kontinental (EZK)

s ungünstig / schlecht

g günstig

u ungünstig / unzureichend

? unbekannt

Der Heldbock bevorzugt sonnenexponierte, kränkelnde oder absterbende alte Stieleichen, seltener Traubeneichen, Buchen oder Ulmen. Die Käfer ernähren sich vom Safffluss verletzter Eichen. Die Larven ernähren sich von den Assimilaten, Vitaminen und Mineralstoffen im Safffluss des Baumes. Dementsprechend werden vollständig tote Bäume gemieden.

Der natürliche Lebensraum des Heldbocks sind locker gegliederte, lichte Wälder mit hohem Eichenanteil (geringe Baumdichte). Ungestörte Hartholzauenwälder aus Eichen, Ulmen und Eschen entlang großer Flüsse bieten diese Bedingungen, da die natürliche Störungsdynamik durch Hochwässer eine lockere Bestandsgliederung hervorbringt. Vom Menschen gepflanzte Alleen und Solitärbäume, angelegte Parke, Tiergärten und Hutewälder stellen wertvolle Ersatzlebensräume dar.

Die Altbäume (Obstbäume, Weiden) an der nördlichen Grenze des Plangebietes sind mehr oder weniger vital und weisen keine Spuren von größeren Schadstellen auf, die einen Hinweis auf Mulmkörper innerhalb der Bäume darstellen können. Für diese Baumgruppe soll im Bebauungsplan eine Pflanzbindung durch Planzeichen festgesetzt werden.

## Brutvögel

Innerhalb des Plangebietes wurden 7 Brutvogelarten mit insgesamt 8 Revieren nachgewiesen. 2 Arten (Dorngrasmücke, Girlitz) stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Brandenburg, 1

Art (Bluthänfling) ist nach Roter Liste als gefährdet eingestuft.  
Alle europäischen Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt.

Tabelle 5: Brutvogelarten mit nachgewiesenen Vorkommen im Plangebiet

Artnamen		Rote Liste		EU-VSRL. 79/409/EWG Anhang I	Schutzstatus nach BNatSchG	Anzahl Reviere
deutsch	wissenschaftlich	BB	D			
Kohlmeise	<i>Parus major</i>				b	1
Dorngrasmücke	<i>Dendrocopos major</i>	V			b	1
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>				b	2
Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	3	3		b	1
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	V			b	1
Graumammer	<i>Emberiza calandra</i>				b	1
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>				b	1

RL D: Rote Liste Deutschland (Grünberg et al. 2021)

RL BB: Rote Liste Brandenburg (Ryslavy et al. 2019)

Gefährdungskategorien: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = Gefährdet, 4 = potenziell gefährdet, V = Vorwarnliste

EU-VSRL = EU-Vogelschutzrichtlinie, Anhang I (79/409/EWG)

BNatSchG = Schutzstatus gemäß § 7 BNatSchG b= besonders geschützt; s= streng geschützt

In der nahen Umgebung des Plangebietes, insbesondere im Gehölzbestand am Uferbereich des Haussees und des nordwestlich des Plangebiets gelegenen Solls wurden im Rahmen der faunistischen Kartierung Vorkommen von insgesamt weiteren 16 Vogelarten festgestellt.

## Bewertung

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen mit offenen Grasfluren mit Einzelbäumen, Hecken und Gebüsch sind für den Artenschutz von Bedeutung, da hier für die nachgewiesene Zauneidechsenpopulation geeignete Lebensräume bestehen.

Der dichte Gehölzbestand im Norden des Plangebietes bietet einer ganzen Reihe von Buschbrütern geeignete Brutmöglichkeiten.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes können insgesamt 7 Vogelarten von der Planung betroffen sein. Diese sind grundsätzlich als mobile Arten einzuschätzen, für die innerhalb des Plangebietes durch eine Randbepflanzung mit einer freiwachsenden Hecke und einer begrüntem Lärmschutzanlage geeignete Ausweichlebensräume geschaffen werden können.

Für die durch die Planung in Anspruch genommene Habitatfläche der Zauneidechse ist eine Kompensation nach § 15 Abs. 2 BNatSchG (Eingriffsregelung) obligatorisch. Der Ausgleich soll durch die Wiederherstellung oder Neuschaffung von Flächen im räumlichen Zusammenhang mit den ursprünglichen Lebensräumen erreicht werden, z.B. durch die Anlage von strukturreichen Säumen entlang der geplanten begrüntem Lärmschutzanlage und der privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sowie der geplanten Heckenpflanzung (Fläche mit Pflanzgebot im WA).

Mit Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Rodungs- und Baumaßnahmen) können durch die Beschränkung notwendiger Baumfällungen sowie der erforderlichen Beseitigung von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutperiode, d. h. nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, geeignete Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des besonderen Artenschutzes gefunden werden.

Tabelle 6: Schutzgut Arten und Biotope

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Arten- und Lebensraumfunktion/Habitatfunktion	- mittel, in flächigen Laubgebüsch und Altbaumbeständen mit Vorkommen störungsunempfindlicher Vogelarten der Parks und Siedlungsbereiche - räumliche Vernetzung mit ähnlichen Biotopen im näheren Umfeld
Spezielle Lebensraumfunktion	- potenziell Vorkommen dauerhaft geschützter Lebensstätten (Baumhöhlen) im Altbaumbestand im Norden

Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile sowie geschützte Biotope und Alleen sind von der Planung nicht betroffen. Auf das Landschaftsschutzgebiet, das im Norden vom Plangebiet tangiert wird, wurde unter Punkt 1.3.1 hingewiesen.

## 2.1.2 Schutzgut Boden

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs nach SCHOLZ (1962) befindet sich das Plangebiet im Bereich der naturräumlichen Großeinheit Ostbrandenburgische Platte (79) im Süden der Haupteinheit Lebusplatte (794), einer Grundmoräne der Weichsel- Eiszeit.

### Geologie und Boden

Geologisch gehört das Untersuchungsgebiet zum Jungmoränenland der norddeutschen Tiefebene, einer Landschaft, die besonders markant durch den letzten Gletschervorstoß während der Weichseleiszeit geprägt wurde. Die Weichseleiszeit verzeichnete verschiedene Rückzugs- und Zerfallsstadien beim Abtauen des Eispanzers in der nachglazialen Erwärmungsphase (Warmzeit). Das Plangebiet liegt im Bereich des sogenannten Pommerschen Stadiums und ist geprägt durch Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm und Schluff, sandig bis stark sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen) aus periglaziären bis fluviatilen Ablagerungen.<sup>12</sup>

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhe zwischen 43 und 45 m NHN. Das Relief ist flach und steigt nach Süden leicht an.

Gemäß der geologischer Übersichtskarte (BÜK 300)<sup>13</sup> des Landes Brandenburg ist im Plangebiet der **Bodentyp 60** anzutreffen, der charakterisiert ist durch überwiegend Braunerde-Fahlerden und Fahlerden und gering verbreitet pseudovergleyte Braunerde-Fahlerden aus Lehmsand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehm, gering verbreitet Braunerden, meist lessiviert aus Lehmsand oder Sand über Schmelzwassersand; selten Kolluvisole aus Kolluviallehm über Lehm.

Aktuell sind im Plangebiet 387 qm überbaut und versiegelt. Der Versiegelungsgrad ist < 5 Prozent.

### Bodendenkmale

Der südliche Teil des Plangebiet befindet sich innerhalb des in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmals Nr. 140328: Siedlung Bronzezeit, Siedlung Neolithikum, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, welches fast das gesamte Ortsgebiet von Flemsdorf umfasst.

<sup>12</sup> Geologische Karte 1:25.000, unter <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/34>

<sup>13</sup> Bodenübersichtskarte (BÜK300), unter <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>

## Bewertung

Der Boden trägt als ein Element des Naturhaushaltes entscheidend zu dessen Stabilität und Funktionsfähigkeit bei. Im Hinblick auf § 2 Abs. 2 BBodSchG erfolgt eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen. Wichtiger Indikator für die Bewertung des Schutzgutes Boden ist der Natürlichkeitsgrad. Mit diesem wird insbesondere die Funktionsfähigkeit des Bodens (Wuchsstandort, Lebensraum, Filterfunktion, Wasserhaltung und -ableitung) charakterisiert. Ausschlaggebend für die Funktionsfähigkeit sind:

- die Überprägung des natürlichen Bodenprofils durch intensive oder extensive Bewirtschaftung
- eine Kontamination des Bodens mit Schadstoffen und
- der Versiegelungsgrad der Flächen.

Der Boden im Plangebiet weist eine allgemeine Funktionsausprägung auf und ist mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung im südlichen Teil des Plangebietes nur in geringem Maße durch menschliche Beeinflussung überprägt. Die vorhandenen Bodenarten (lehmige Bildungen) sind keine Sonderbodenformen, die aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders bedeutsam sind. Gemäß Karte 1 „Boden“ des Landschaftsplans für das Amt Oder-Welse besteht im Plangebiet keine Erosionsgefährdung. Auf den vollflächig überbauten Gebäude- und teilweise überbauten Verkehrsflächen sind die Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden, bzw. stark eingeschränkt.

Aufgrund der Lage innerhalb eines bekannten Bodendenkmals sind bei allen Erdarbeiten die besonderen Anforderungen des Bodendenkmalschutzes zu beachten. Funktionen als Lagerstättenressource sind nicht betroffen.

Tabelle 7: Bewertung Schutzgut Boden

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Puffer- und Filterfunktion	hohes Filtervermögen und hohe Pufferfunktion durch hohen Lehm- und geringen Sandanteil. Funktionsfähigkeit nur im Bereich bebauter und versiegelter Flächen eingeschränkt
Infiltrationsfunktion	Geringe Infiltration von Niederschlagswasser wg. hohem Lehmanteil im Boden, (die Versickerungsrate ist nicht mit der Grundwasserneubildungsrate gleich zu setzen, da diese zusätzlich noch vom Flurabstand und der Vegetationsschicht abhängig ist), auf versiegelten Flächen nicht vorhanden
Erosions-/Bodenschutzfunktion	Erosionswiderstand gegenüber Wasser aufgrund des Reliefs und Vegetationsbedeckung gegeben, auf versiegelten Flächen nicht relevant
Lebensraumfunktion	Lebensraumeignung durch wenig gestörtes Bodenprofil insgesamt hoch, auf versiegelten Flächen nicht relevant
Biotische Ertragsfunktion	mittlere natürliche Ertragsfähigkeit durch Bodenbasis mit mittlerer Nährstoffbasis; auf versiegelten Flächen (<5 %) nicht vorhanden
Funktion als Lagerstättenressource	nicht relevant
Dokumentationsfunktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	Lage innerhalb eines bekannten Bodendenkmals (Siedlung Flemsdorf Nr. 140328)

### 2.1.3 Schutzgut Wasser

#### 2.1.3.1 Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Östlich des Johannishofer Weges, in einer Entfernung von ca. 40 m, liegt der ca. 12 ha bis 13 ha große Flemsdorfer Haussee, ein Angelgewässer mit Badestelle.

Ein weiteres Kleingewässer (Soll) mit dichtem Gehölzgürtel befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m nordwestlich des Plangebietes. Hier bestehen Vorbelastungen durch Nährstoffeinträge aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und die damit einhergehende Eutrophierung und Verschlammung des Gewässers.

### 2.1.3.2 Grundwasser

Für den oberen Grundwasserleiter wird eine Grundwasserhöhe von 37,0 m NHN angegeben. Der Flurabstand liegt zwischen 5 bis 10 m unter Geländeoberkante (GOK). Aufgrund des Flurabstands und der lehmigen Böden ist der erste Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Der Geschützteitsgrad des Grundwassers ist in der Karte 4 des Landschaftsplans des Amtes Oder-Welse aufgrund Grundwasserflurabstand und anstehender Böden als "mittel" angegeben. Das bedeutet, dass die Verweildauer des Sickerwassers in der Grundwasserüberdeckung im Bereich zwischen 3 und 10 Jahren liegt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

### Bewertung

Das Plangebiet liegt in der Zone, in der das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt ist. Es befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und weist keine besondere Bedeutung für die langfristige Sicherung von Trinkwasservorkommen auf.

Der Beitrag des Planungsgebietes zur Grundwasseranreicherung ist aufgrund der nur geringen Versiegelung und der Vegetationsbedeckung eines großen Teils der Fläche sowie des großen Flurabstands als gering bis mittel einzuschätzen.

Tabelle 8: Bewertung Schutzgut Wasser

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Grundwasserschutzfunktion	Mittel wegen Flurabstand und Bodenbeschaffenheit
Grundwasserneubildungsfunktion	im Gebiet insgesamt gering, wegen relativ geringem Jahresniederschlag (ca. 551 mm/a), mittlerem Grundwasserflurabstand (5-10 m) und Vegetationsbedeckung
Oberflächenwasserschutzfunktion	nicht relevant
Abflussregulations- und Retentionsfunktion	Vegetation reduziert und verzögert Abfluss von Niederschlagswasser, insgesamt sehr gering wg. Relief- und Bodenverhältnissen. Auf den versiegelten Flächen ist diese Funktionsfähigkeit aufgehoben
Trinkwasserschutzfunktion	Fehlend, Lage außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten

### 2.1.4 Klima / Luft

#### Klima

In Nordbrandenburg herrscht das Mecklenburgisch-Brandenburgische Übergangsklima, welches den Übergang zwischen den kontinentalen Klimaten und dem ozeanischen Klima darstellt. Es wird durch das Wechselspiel von Einflüssen des Meeres über Westwetterlagen und denen des Kontinentes über Ostwetterlagen bestimmt.

Das Klima in der Region nördlich von Flemsdorf ist gekennzeichnet durch eine rasche Erwärmung im Frühjahr, relativ heiße Sommer mit viel Sonnenschein und sehr wenig Regen.

Die mittleren monatlichen Lufttemperaturen erreichen im Juli 17°C bis 18°C. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt in Angermünde bei 8,2°C, die Sonnenscheindauer beträgt 1.624 Stunden im Jahr (LRP-LK UM, Teilgebiet Angermünde - Schwedt/Oder 2000).

Die Winter sind dagegen kalt und lassen deutlich kontinentale Züge erkennen.

Das Plangebiet liegt in einer der trockensten Landschaften Deutschlands und hat eine subkontinentale Prägung. Die Niederschläge sind gegenüber den westlichen und südlichen Nachbargebieten der Uckermark deutlich geringer. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme beträgt weniger als 550 mm. In räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet sich die Wetterwarte Angermünde. Die Aufzeichnungen der Niederschlagsstation zeigten in der Zeitreihe von 1951 bis 2008 eine mittlere Niederschlagshöhe von 530 mm pro Jahr.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Westwinddrift. Im langjährigen Mittel herrschen Winde aus westlicher Richtung vor. Im Sommer treten überwiegend Südwest- im Winter Nordwestwinde auf. Für den Raum Schwedt liegt die mittlere jährliche Windgeschwindigkeit bei 3,9 m/s (LRP-LK UM, Teilgebiet Angermünde - Schwedt/Oder 2000)

### Lufthygiene

Das Plangebiet liegt angrenzend an einen Siedlungsbereich mit hohem Durchgrünungsgrad und geringer klimatischer Belastung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. Verkehrsimmissionen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Bewertung

Aufgrund der Lage außerhalb des Siedlungsbereiches von Flemsdorf ist im Plangebiet ein gegenüber Freilandverhältnissen nicht verändertes Klima anzutreffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs besitzen die flächigen Laubgebüsche, Hecken und Einzelbäume sowie der Gehölzbestand mit Altbäumen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und der Waldbestand im Westen eine Klimaausgleichsfunktion. Zusätzliche positive Wirkungen ergeben sich aus der Bedeutung von Gehölzen für den Abbau des Kohlendioxidgehaltes in der Atmosphäre. Nur im Holz kann langfristig Kohlenstoff gespeichert werden. Die nördlich und südlich angrenzenden offenen Ackerflächen dienen als Kaltluftentstehungsflächen der Frischluftproduktion.

Durch die Verkehrsemissionen der südlich angrenzenden L 284 muss unmittelbar angrenzend an die Flemsdorfer Dorfstraße mit gering erhöhter lufthygienischer Vorbelastung durch den Straßenverkehr gerechnet werden.

Tabelle 9: Bestandsbewertung Klima/Luft

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Bioklimatische Ausgleichsfunktion	Sehr geringe Vorbelastung durch bestehende Bebauung und Versiegelung (Versiegelungsgrad < 5 Prozent). Keine Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. Die vorhandenen flächigen Gehölze an der nördlichen Plangebietsgrenze und der Baumbestand weisen klimatisch ausgleichender Wirkungen auf. Diese Fläche sollen vorrangig erhalten werden.
Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion	Zusammenhängende Gehölzstrukturen im Norden des Plangebiet mit Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion, insgesamt geringe lufthygienische Belastungen in der Form staub- und gasförmiger Immissionen durch Straßenverkehr.

#### 2.1.5 Landschaftsbild

Im Rahmen der Bewertung des Schutzgutes wird in erster Linie das Ortsbild analysiert, wobei die verschiedenen Flächennutzungen und Raumstrukturen auf ihre Eignung für die landschaftsgebundene Erholung (v. a. Wandern, Spaziergehen, Radfahren) überprüft werden.

Als Kriterien dienen hier die Begriffe „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ (vgl. § 1 Abs. 4 BNatSchG).

Das Ortsbild am stark durchgrüneten Siedlungsrand von Flemsdorf wird geprägt durch den dem Plangebiet gegenüberliegenden Haussee und die an die Dorfstraße angrenzenden Seniorenwohnanlage mit ihren Außenanlagen.

Das Siedlungsgebiet weist keine Beeinträchtigungen und Gefährdungen auf (Landschaftsplan, Karte 07 Landschaftsbild).

Im Plangebiet ist insbesondere der Gehölzbestand an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze von Bedeutung. Mit Ausnahme einer kleinen Hecke an der westlichen Grenze besteht keine vollständige Eingrünung des Ortsrands.

Für die landschaftsgebundene Erholung ist die Fläche ohne Bedeutung, da sie teilweise eingezäunt und nicht frei zugänglich ist.

Das Siedlungsgebiet weist keine Beeinträchtigungen und Gefährdungen auf (Landschaftsplan, Karte 07 Landschaftsbild).

Im Plangebiet ist insbesondere der Gehölzbestand an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze von Bedeutung. Mit Ausnahme einer kleinen Hecke an der westlichen Grenze besteht keine vollständige Eingrünung des Ortsrands.

## Bewertung

Das Landschaftsbild wird durch seine Eigenart, Vielfalt und Schönheit definiert und ist somit ein wesentliches Kriterium zur Eignung von Landschaften für die Erholung und das Landschaftsempfinden des Menschen.

Naturraumtypische Landschaftselemente, traditionelle Nutzungs- und Siedlungsformen, historische Kulturlandschaftselemente füllen die Begriffe Eigenart, Vielfalt und Schönheit aus. Störungen des Landschaftsbildes werden in erster Linie durch intensive und landschaftsverbrauchende Nutzungen und regionaluntypische Siedlungsstrukturen verursacht. Eine große Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Nah- und Fernwirkung des Landschaftsbildes zu. Die Nahwirkung wird in erster Linie durch das unmittelbare Erleben und Empfinden einer Landschaft oder eines Landschaftsteils charakterisiert. Die Fernwirkung wird durch das Betrachten von einem externen Punkt bestimmt, wobei die morphologischen Gegebenheiten eine wesentliche Rolle spielen. Darüberhinaus können aber auch positive, „im Vordergrund liegende“ Landschaftselemente negative Landschaftsveränderungen mehr oder weniger kaschieren.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien ist das Landschaftsbild im Süden des Geltungsbereichs durch die vorhandene Bebauung am Ortsrand geprägt. Im nördlichen Teil überwiegen dagegen landschaftstypische Elemente mit einer hohen Landschaftsbildqualität. Sichtbeziehungen und Ausblicke bestehen aufgrund der Lage sowohl auf die westlich angrenzenden Ackerflächen als auch nach Osten über den Flemsdorfer Haussee. Für die landschaftsgebundene Erholung ist die Fläche ohne Bedeutung, da sie teilweise eingezäunt und nicht frei zugänglich ist.

Ziel der Planung sollte die Schaffung einer wirksamen Ortsrandeingrünung an der westlichen Grenze des Plangebietes sein

Tabelle 10: Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholung

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion / naturbezogene Erholungsfunktion	Erlebbarkeit des Landschaftsraumes durch Bebauung und Lage im Siedlungsbereich eingeschränkt Erholungsfunktion nicht vorhanden (nicht frei zugängliches Privatgrundstück)
Dokumentations- und Informationsfunktion	keine historischen Kulturlandschaftselemente betroffen

### **3 Konfliktanalyse**

#### **3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Hier geht es letztendlich um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der Planung und deren Umsetzung. Dabei werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme berücksichtigt und die ermittelten Auswirkungen betrachtet.

Der Bebauungsplan bereitet mit der Inanspruchnahme von Grünflächen und der Ausweisung neuer Bauflächen Eingriffe vor, die die Funktions- und Leistungsfähigkeit des lokalen Naturhaushaltes bzw. einzelner Schutzgüter beeinträchtigen.

Bei Vorhaben, die eine erhebliche bzw. nachhaltig negative Wirkung auf Natur und Landschaft erwarten lassen, handelt es sich gemäß § 14 BNatSchG um Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass die Eingriffsregelung gemäß den genannten gesetzlichen Regelungen zur Anwendung kommt.

Deshalb ist die Konfliktanalyse gleichzeitig eine Darstellung des Eingriffstatbestandes und bildet die Grundlage für die im Kapitel 4 benannten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (planerischer Vollzug der Eingriffsregelung).

Die Beschreibung der Auswirkungen der Planung erfolgt verbal argumentativ und mit Bezug zur geplanten Flächennutzung. Die Erheblichkeit der Auswirkungen ist von der Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter mit Bezug zum konkreten Einzelfall abhängig und muss in den folgenden Planungsebenen geprüft und konkretisiert werden.

#### **Grundsätzliche Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 10.034 qm. Davon sollen ca. 8.226 qm als allgemeines Wohngebiet werden. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3, die durch Nebenanlagen und Erschließungsflächen um 50 Prozent überschritten werden darf, ergibt sich eine potentiell überbaubare Fläche von rund 3.702 qm.

Die Auswirkungen der Planung auf die Flächennutzung werden im Vergleich zwischen der Bestandssituation und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 11: Änderung der Flächennutzung/Kompensationsbedarf im Plangebiet

Bestand			Planung			Bilanz
			BP „Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, OT Flemsdorf“			qm
Geltungsbereich = 10.034 qm						
<b>Gewerblich genutzte Fläche</b>			<b>Allgemeines Wohngebiet</b>			
	unversiegelt qm	versiegelt qm	Fläche = 8.226 qm davon	unversiegelt qm	versiegelt qm	
Gebäude	-	193	Baufläche GRZ 0,3 + 50%- Überschreitung	-	3.702	+ 3.331
Parkplatz/Zufahrt		178 (= 371)	nicht überbaubare Fläche im WA, einschl. Flächen mit Pflanzgebot = 745 qm	4.524	-	
<b>Verkehrsflächen</b>			<b>Verkehrsflächen</b>			
Bestand		16	Bestand		16	+/- 0
<b>Grün- und Ackerflächen</b>			<b>Private Grünflächen/Maßnahmeflächen</b>			
Ruderale Wiese mit Laub- und Obstbäumen	7.450		Fläche mit Pflanzbindung	593	-	
Ackerfläche	2.197	-	Fläche für begrünte Lärmschutzanlage und A+E Maßnahmen	1.199	-	
<b>Summe versiegelte Flächen</b>		<b>387</b>			<b>3.718</b>	<b>+ 3.331</b>
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>9.647</b>			<b>6.316</b>		<b>- 3.331</b>

Die voraussichtlich wesentlichen Auswirkungen der Planung sind:

- die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche von ca. 0,82 ha und einer zulässigen maximalen Überbauung von 0,37 ha,
- die Inanspruchnahme (der Verlust) einer landwirtschaftlich genutzten Fläche von ca. 0,22 ha,
- die Festsetzung einer Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzanlage mit ca. 0,12 ha.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist bei Durchführung der Planung folgende Entwicklung des Umweltzustandes zu prognostizieren:

### 3.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Lebensräume im Geltungsbereich auf einem Großteil der Flächen überplant.

#### 3.1.1.1 Pflanzen/Biotope

Wesentliche Auswirkung der Planung ist der grundsätzliche Verlust von ca. 0,72 ha bisherigen natürlichen Lebensraums für Pflanzen (und Tiere) auf Grund der Planung des allgemeinen Wohngebietes. Gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans (siehe Kapitel 3.1) kann auf einer Fläche von ca. 0,33 ha der Vegetationsbestand als Lebensraum für Pflanzen vollständig verloren gehen. Betroffen hiervon können neben den überplanten ruderalen Grasfluren vor allem der Baumbestand innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sein. Mit Umsetzung der Planung ist voraussichtlich mit folgenden Biotopverlusten (Konfliktanalyse/siehe Karte Biotoptypen/Konflikte, Anlage 1) zu rechnen:

Folgende Biotoptypen werden nach der Konfliktanalyse (siehe Karte Biotoptypen/Konflikte in der Anlage) überbaut und beseitigt:

Tabelle 12: Biotopverluste im Plangebiet

Zahlen-codierung	Kartiereinheit	Eingriffsfläche im Geltungsbereich m <sup>2</sup>	Kompensation
05113	Ruderales Wiese	3.091	Gärtnerische Anlage der nichtüberbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet (3.782 m <sup>2</sup> )
071501	Laubgebüsche frischer Standorte	193	Neupflanzung von freiwachsender Hecke (745 m <sup>2</sup> )
071531	Baumgruppe, einheimische Arten	187	Sicherung durch Festsetzung einer Pflanzbindung
09130	Intensivacker	2.167	Kein Ausgleich erforderlich

Der Vegetationsverlust von intensiv genutzten Ackerflächen bedarf keines naturschutzrechtlichen Ersatzes.

### Einzelbäume

Bei Durchführung der Planung kann damit gerechnet werden, dass die Standorte von insgesamt 14 (nach Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder geschützten) Einzelbäumen innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes nicht erhalten werden können. Sofern Baumfällungen erforderlich werden, erfolgt die Ermittlung der notwendigen Ersatzpflanzung gemäß dem Anhang zur Baumschutzsatzung. Danach sind bei vollumfänglichen Baumverlust aller geschützten Bäume auf Grund des Stammumfangs der betroffenen Bäume 16 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (Pflanzqualität: Ballenware, 3x verpflanzt) als Ersatz anzupflanzen.

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauungsplanfestsetzungen (siehe Kapitel 5.2) können die erforderlichen Ersatzpflanzungen sowohl auf den geplanten privaten Grünflächen als innerhalb der nicht überbauten Flächen (Gärten) im allgemeinen Wohngebiet erfolgen.

Tabelle 13: Einzelbäume innerhalb des geplanten Baufeldes (Baumnummern - siehe Karte Biotoptypen)

Nr.	Baumart	Stammumfang in cm, Schutz von Bäumen mit StU ab 40 cm gemessen in 1,3 m Höhe; außer Obst-bäumen, Pappeln und Baumweiden	Schadstufe 0 gesund bis leicht geschädigt (0-10%) 1 geschädigt (10-25%) 2 stark geschädigt (25-60%) 3 sehr stark geschädigt, (60-90 %) 4 absterbend bis tot, (90-100 %)	Ersatzpflanzung gemäß Anlage Baumschutzsatzung Schwedt/Oder
20	Laubbaum	74	0	1 Ersatzbaum
22	Laubbaum	45	0	1 Ersatzbaum
23	Ahorn	108	0	2 Ersatzbäume
24	Ahorn	71	0	1 Ersatzbaum
26	Laubbaum	49	0	1 Ersatzbaum
27	Kastanie	45	0	1 Ersatzbaum
28	Eiche	75	0	1 Ersatzbaum
30	Eiche	85	0	2 Ersatzbäume

Nr.	Baumart	Stammumfang in cm, Schutz von Bäumen mit StU ab 40 cm gemessen in 1,3 m Höhe; außer Obst-bäumen, Pappeln und Baumweiden	Schadstufe 0 gesund bis leicht geschädigt (0-10%) 1 geschädigt (10-25%) 2 stark geschädigt (25-60%) 3 sehr stark geschädigt, (60-90 %) 4 absterbend bis tot, (90-100 %)	Ersatzpflanzung gemäß Anlage Baumschutzsatzung Schwedt/Oder
31	Pappel	77	0	1 Ersatzbaum
38	Esche	51	0	1 Ersatzbaum
48	Laubbaum	48	0	1 Ersatzbaum
49	Ahorn	40	0	1 Ersatzbaum
50	Ahorn	46	0	1 Ersatzbaum
53	Ahorn	46	0	1 Ersatzbaum
<b>SUMME</b>				<b>16 Ersatzbäume</b>

## Bewertung

Bei Durchführung der Planung ist voraussichtlich mit einem Verlust flächiger Laubgebüsche (Flächengröße ca.193 qm) und mit dem Verlust von 14 geschützten Einzelbäumen zu rechnen. Dieser planbedingte Verlust kann vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereichs auf den privaten Grünflächen (Flächen mit Pflanzgebot/Pflanzbindung) und auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ausgeglichen werden. Allgemeine landesrechtliche Grundlage für diesen Ausgleichsansatz bildet auch § 8 BbgBO. Danach gilt: „Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.“ (§ 8 Abs. 1 BbgBO). Insofern besteht landesrechtlich die Pflicht zu begrünen und zu bepflanzen.

### 3.1.1.2 Tiere

Im Fokus der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prognose, inwieweit Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. analog Art. 12 Abs. 1 der FFH-Richtlinie oder Art. 9 der Vogelschutzrichtlinie) durch ein Vorhaben generiert werden. Die relevanten Arten sind dabei hinsichtlich einer eingriffsbedingten Betroffenheit durch Tötungs- und Verletzungsrisiken, erhebliche Störungen und die Beeinträchtigung zentraler Lebensstätten zu prüfen. Der Populationszustand stellt dabei ein maßgebliches Kriterium in der Prüfkulisse dar. Als relevante Arten sind die Arten zu nennen, die zu den besonders geschützten Arten oder den streng geschützten Arten zählen (BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14).

#### Verlust von Lebensstätten

Bei Durchführung der Planung wird sich der natürliche Zustand im Geltungsbereich als Lebensraum für die hier vorkommenden Tiere insgesamt durch die Flächeninanspruchnahme und den Lebensraumverlust nachteilig verändern. Es ist voraussichtlich mit einem Habitatverlust für die in Gebüschen brütenden Vogelarten zu rechnen. Davon können drei Brutvogelarten (Bluthänfling, Rotkehlchen und Goldammer) betroffen sein, die dem besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG unterliegen. Die Verbote beziehen sich sowohl auf das Töten und Verletzen als auch auf die Zerstörung der Fortpflanzungsstätten.

Relevant sind darüber hinaus Gehölzverluste, bei denen Nester von Vögeln zerstört und die darin befindlichen Tiere, insbesondere nicht mobile Jungtiere, getötet werden können.

### Kollisionsrisiko und Trennwirkungen

Bei Durchführung der Planung ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen zulässig, zusätzliche Kollisionsrisiken und Trennwirkungen sind daher nicht absehbar. Ausbreitungswege wandernder Tierarten und Biotopverbundstrukturen, die unterschiedliche Teillebensräume von Tierarten miteinander verbinden, sind hiervon nicht betroffen.

### Geräusche

Geräuschimmissionen können sich direkt auf Tiere sowie auf deren Lebensräume und damit indirekt auf die dort lebende Fauna nachteilig auswirken. Geräuschimmissionen stellen für Tiere in der Regel Stress- und Störfaktoren dar, die zu einer Verdrängung oder zu einem Ausweichverhalten von Arten/Individuen führen können. Lebensraumbeeinträchtigungen resultieren aus der Reduzierung der Lebensraumqualität (Verlärmung). Viele Tierarten weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber sporadisch auftretendem Lärm auf und reagieren hierauf z. T. mit Fluchtverhalten sowie im Extremfall mit einer vorübergehenden oder dauerhaften Aufgabe von Lebensräumen. Besonders empfindliche Zeiträume für Störungen stellen Fortpflanzungs-, Brut-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten dar. Die Empfindlichkeit gegenüber Lärm ist artspezifisch.

Für die Beurteilung der potenziellen Auswirkungen der Planung ist die Geräuschvorbelastung zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist das gesamte Plangebietes aufgrund der angrenzenden Landesstraße L284 als vorbelastet einzustufen. Daher ist für die hier vorkommenden Arten von einer weitestgehenden Unempfindlichkeit bzw. Toleranz gegenüber Lärm auszugehen. Die vorkommenden Arten sind störungsunempfindlich und weisen einen hohen Toleranzbereich gegenüber Geräuschen auf. Empfindliche Arten werden dagegen den bereits seit Jahren durch Siedlungsgeräusche beeinflussten Bereich in Abhängigkeit ihrer spezifischen Empfindlichkeit meiden bzw. ausweichen.

### Optische Reize durch den Menschen

Optische Störreize können auch durch den Aufenthalt des Menschen ausgelöst werden. Da das Plangebiet bereits gegenwärtig, zumindest teilweise, gewerblich und damit auch "menschlich" genutzt wird, der östlich angrenzende Johannishofer Weg auch durch Fußgänger und Radfahrer genutzt wird und da es unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich von Flemsdorf angrenzt (Garten- und Freiraumbereich der angrenzenden Seniorenwohnanlage) ist davon auszugehen, dass es sich bei den hier vorkommenden Vogelarten um wenig störungssensible, allgemein in menschlicher Nachbarschaft vorkommende Arten handelt. Daher sind bei Durchführung der Planung keine relevanten Auswirkungen auf die hier vorkommenden Arten zu erwarten.

## **Bewertung**

Die Kartierung im Plangebiet hat im Ergebnis gezeigt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Teilbereichen geeignete Lebensräume für Zauneidechsen und Vögel existieren. Für sonstige Arten sind keine relevanten Lebensraumstrukturen vorhanden.

Auf Grund des Vorkommens der Zauneidechse im Plangebiet wird eine Fläche für konkrete funktionserhaltende kompensatorische Maßnahmen (CEF-Maßnahmen<sup>14</sup>) im Bebauungsplan festgesetzt. Diese soll die Voraussetzung für eine Vergrämung bzw. Umsiedlung der Tiere schaffen und an den Rändern des Plangebietes Lebensräume für die Zauneidechse dauerhaft sichern.

---

<sup>14</sup> Als CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measures, Übersetzung etwa Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) werden im Bereich der Eingriffsregelung Maßnahmen des Artenschutzes verstanden. (Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/CEF-Maßnahme>)

Der im Ergebnis der faunistischen Kartierung als besonders wertvoller Vogel Lebensraum kartierte Gehölzbestand ist zu erhalten und soll durch Pflanzbindung dauerhaft gesichert werden.

Für alle relevanten Arten, die ein Vorkommen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes aufweisen, sind die Auswirkungen durch die bauliche Entwicklung der Fläche unter Berücksichtigung des derzeitigen ökologischen Wertes und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen (siehe Kapitel II.3.4) so gering, dass relevante Auswirkungen auf die lokalen Populationen bzw. die Erhaltungszustände der einzelnen Arten ausgeschlossen werden können.

Sind Verbotstatbestände auf Grund erheblicher Beeinträchtigungen einer relevanten Art trotz der Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen nicht vermeidbar, werden kompensatorische Maßnahmen als eine der Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich, damit sich der Erhaltungszustand der betroffenen Art insgesamt nicht verschlechtert. Die Erforderlichkeit von kompensatorischen Maßnahmen ergibt sich aus der Schwere der Beeinträchtigung und den spezifischen Empfindlichkeiten und ökologischen Erfordernissen der jeweiligen betroffenen Art bzw. Population. Kompensatorische Maßnahmen dienen als Nachweis, dass die naturschutzfachlichen Voraussetzungen des Verweilens im derzeitigen (günstigen) Erhaltungszustand vorliegen, und stellen somit eine Zulassungsvoraussetzung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG dar.

Für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und alle im Rahmen der faunistischen Kartierungen nachgewiesenen europäischen Vogelarten kann eine verbotstatbeständliche Beeinträchtigung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

#### Wirkfaktoren während der Bauphase

Bei Durchführung der Planung ist anzunehmen, dass sich sowohl die Baufeldfreimachung und Baustelleneinrichtung (einschließlich Beseitigung bestehender Bodenüberbauungen bisheriger gewerblicher Nutzungen) als auch die Errichtung zulässiger Vorhaben (einschließlich Baulärm und Erschütterungen) auf die Tiere auswirken. Jedoch sind deren Wirkungen auf die Bauphase beschränkt, so dass voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen nicht damit einhergehen werden.

#### Wirkfaktoren während der „Betriebsphase“

Für alle relevanten Arten, die ein Vorkommen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes aufweisen, sind die Auswirkungen bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung des derzeitigen ökologischen Wertes und der geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen so gering, dass relevante Auswirkungen auf lokale Populationen bzw. die Erhaltungszustände der einzelnen Arten ausgeschlossen werden können

Artenschutzfachlich unüberwindliche Hindernisse stehen der Durchführung der Planung nicht entgegen.

### **3.1.2 Schutzgut Boden**

Die maximal mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauende Fläche beträgt gemäß Tabelle 11 rund 3.702 qm.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind vorhandene Versiegelungen (Gebäude, versiegelte Flächen) anzurechnen.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs Schutzgut Boden:

<u>Geplante</u> Überbauung/Versiegelung durch Gebäude, Verkehrsflächen:	3.718 qm
abzüglich bebauter und versiegelter Flächen (Gebäude, Verkehrsfläche)	<u>- 387 qm</u>
<b>Zusätzliche Versiegelung:</b>	<b>3.331 m<sup>2</sup></b>

Als voraussichtlich wesentliche Auswirkung der Planung ist insofern zu benennen:

- der zusätzliche Bodenverlust im Plangebiet unter Berücksichtigung des Bestandes von ca. 0,33 ha.

### **Bewertung**

Bei Durchführung der Planung sind erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Es sind Böden allgemeiner Funktionsausprägung betroffen, wodurch ein Kompensationserfordernis für ca. 0,33 ha Bodenfläche entsteht, welches grundsätzlich durch eine "Flächenentsiegelung" im Verhältnis 1:1 auszugleichen ist.

#### Wirkfaktoren während der Bauphase

Bei Durchführung der Planung ist zu erwarten, dass sich sowohl die Baufeldfreimachung und Baustelleneinrichtung (einschließlich Beseitigung bestehender Bodenüberbauungen bisheriger gewerblicher Nutzungen) als auch die Errichtung zulässiger Vorhaben auf den Boden und die Fläche auswirken. Dabei wirkt sich die mit der Bauphase verbundene Flächen- und Bodeninanspruchnahme grundsätzlich auch auf die Betriebsphase aus, jedenfalls für die Flächenanteile, die dauerhaft durch bauliche Anlagen überbaut werden.

Zu den Umweltauswirkungen auf den Boden gehören in der Bauphase alle befristeten Maßnahmen, verursacht durch den Baustellenverkehr, die Baustelleneinrichtung sowie den Baubetrieb. Voraussichtlich betrifft dies

- Bodenverdichtungen durch schweres Baugerät
- Abgrabung von Oberboden
- Mischung von Bodenschichten bei Grabarbeiten
- Überbauung durch bauliche Anlagen

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben können Beeinträchtigungen zusätzlich zu den oben beschriebenen vermieden werden.

#### Auswirkungen auf die Umgebung in der Bauphase

Es ist nicht damit zu rechnen, dass außerhalb des Geltungsbereichs eine befristete Flächeninanspruchnahme von nicht versiegelten Böden durch Baustelleneinrichtung, Lagerplätze, etc. erfolgt.

#### Wirkfaktoren während der „Betriebsphase“

Die in der „Betriebsphase“ verursachte Eingriff in die Fläche und den Boden werden sich gegenüber der Bauphase voraussichtlich verringern, da sämtliche bauvorbereitenden Maßnahmen dann abgeschlossen und ggf. zurückzubauen sind. Die Überbauung der Fläche wird zur dauerhaften Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes, des Bodenlufthaushaltes, Bodenart und -typ sowie des Bodenlebens führen.

Bei Durchführung der Planung sind voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Fläche und den Boden und auf die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern zu erwarten.

### **3.1.3 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet ist im Bestand zu weniger als 5 Prozent überbaut und steht daher aktuell fast vollständig für eine Grundwasserneubildung zur Verfügung. Bei Durchführung der Planung geht diese Funktion auf einer Fläche von zusätzlich ca. 0,33 ha verloren. Der Verlust von Teilflächen für die Grundwasserneubildung ist jedoch dann als unerheblich zu beurteilen, wenn das Niederschlagswasser weitgehend innerhalb des Plangebietes versickert wird. Grundlage für die Umsetzung dieser Versickerung bildet u. a. § 54 Abs. 4 BbgWG. Danach gilt: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern.“

## **Bewertung**

Unter Berücksichtigung dieses landesrechtlichen Grundsatzes ist der Verlust von ca. 0,33 ha potentieller Versickerungsfläche nicht als erhebliche negative Auswirkung für den Grundwasserhaushalt zu werten. Eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Flächeninanspruchnahme bzw. eine Verschlechterung des mengenmäßigen Zustands des vorliegenden Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten, da das Niederschlagswasser auf privaten Grünflächen und unbebauten Flächen des allgemeinen Wohngebietes versickern kann.

### Wirkfaktoren während der Bauphase und der Betriebsphase

Bei Durchführung der Planung sind unter Berücksichtigung der vorgenommenen Bewertung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Wirkfaktoren weder in der Bauphase, noch in der „Betriebsphase“ abzusehen.

### **3.1.4 Schutzgut Klima/Luft**

Mit Durchführung der Planung gehen durch Überbauung 0,33 ha klimatisch wirksamer Vegetationsflächen einschl. Einzelbäumen verloren. Die zusätzliche Versiegelung von Flächen führt zu einer zunehmenden Erwärmung im Plangebiet.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Beurteilungsgebietes sowie aufgrund der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet, der geplanten Sicherung des Gehölzbestands an der nördlichen Plangebietsgrenze und der angrenzenden Freiräume (Ackerflächen im Norden und Westen, Haussee im Osten), sind bei Durchführung der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

## **Bewertung**

Mögliche beschränkt zu erwartende kleinklimatische Veränderungen im Plangebiet sind nicht als erhebliche negative Umweltauswirkung auf die Gesamtsituation des Plangebiets und auf das Schutzgut Klima zu bewerten. Mit der geplanten Festsetzung einer GRZ von 0,3 verbleiben innerhalb des geplanten Baugebiets ~ 50 % der Fläche, die grundsätzlich nicht überbaubar und zu begrünen sind. Eine weitere Verminderung kann durch die Begrünung von Nebenanlagen wie Garagen- und Carportdächern erzielt werden, wodurch die sommerliche Erwärmung der überbauten Flächen insgesamt vermindert wird.

### **3.1.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge**

Das Schutzgut Landschaft steht in einer engen Wechselwirkung mit der Wohnfunktion und der Erholungsnutzung des Menschen. Funktionsverluste oder -beeinträchtigungen der Landschaft sind mittelbar mit Auswirkungen auf den Menschen verbunden, da eine durch Störreize beeinträchtigte Landschaft bzw. ein beeinträchtigtes Landschaftsbild zu einer Verminderung der Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes, z. B. der Erholungsfunktion der Landschaft, für den Menschen oder die Wohnqualität führen können. Inwieweit eine nachteilige Auswirkung auf die Landschaft bzw. auf das Landschaftsbild durch eine visuelle Veränderung eines Landschaftsraumes überhaupt hervorgerufen wird, ist von verschiedenen Einflussfaktoren abhängig. Im Allgemeinen liegt eine visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor, wenn von einem durchschnittlichen, aber den Belangen des Naturschutzes aufgeschlossenen Betrachter nach Fertigstellung eines Bauwerks dieser nicht als Fremdkörper in der Landschaft empfunden wird. Insbesondere massive und hohe Baukörper sind hier relevant, da diese Fernwirkungen aufweisen und damit landschaftsprägende Funktionen verändern können. Dabei sind Vorbelastungen durch bestehende Gebäude und großtechnische Anlagen (Windenergieanlagen) zu berücksichtigen.

Bei Durchführung der Planung am westlichen Ortsrand, außerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes von Flemsdorf, ist zu erwarten, dass zulässige Vorhaben errichtet werden, die das Orts- und Landschaftsbild verändern. Auch ggf. erforderliche Fällungen und Neupflanzungen von Bäumen oder die Neupflanzung von Hecken können das Orts- und Landschaftsbild ebenso verändern wie die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzanlage unmittelbar angrenzend an die Flemsdorfer Dorfstraße (siehe hierzu Kapitel IV).

#### Wirkfaktoren während der Bau- und Betriebsphase

Mit Ausnahme sämtlicher Maßnahmen, die der temporären Vorbereitung (Baustelleneinrichtung etc.) der Bauphase dienen, werden die Ergebnisse der Bauphase gleichzeitig auch während der „Betriebsphase“ ihre Wirkung auf die Landschaft ausüben. Zusätzlich ist zu erwarten, dass insbesondere die erforderlichen und die freiwilligen Pflanzmaßnahmen der künftigen Grundstückseigentümer das Landschaftsbild erst während der „Betriebsphase“ verändern. Die Umsetzung der Planinhalte insgesamt, insbesondere jedoch die Errichtung der Lärmschutzanlage unmittelbar angrenzend an die Landesstraße, wird den Ortseingangsbereich von Flemsdorf nachhaltig verändern.

#### **Bewertung**

Bei Durchführung der Planung ist zu erwarten, dass sich das Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplans dauerhaft verändern wird. Da sich diese Veränderungen insbesondere auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten nachhaltig auf den Ortseingangsbereich von Flemsdorf und damit auf das Ortsbild insgesamt auswirken, ist eine Bewertung der Planauswirkungen nicht eindeutig vorzunehmen. Die Umsetzung des Bebauungsplans und die damit verbundene Bildung neuer Grundstücke und die Errichtung neuer baulicher Anlagen lässt erwarten, dass "der Ortsgrundriss von Flemsdorf an seiner westlichen Seite eine städtebaulich nachvollziehbare Arrondierung erhalten würde, was letztendlich dem Gesamtgrundriss des Ortsteils und dem Ortseingang zu Gute kommt."<sup>15</sup> Diese zu erwartende bauliche Entwicklung wird eine grundsätzliche Veränderung gegenüber dem derzeitigen Landschafts- und Ortsbild nach sich ziehen. Die Sicherung des Gehölzbestands an der nördlichen Plangebietsgrenze, die "Eingrünung" des geplanten Wohngebietes durch die Pflanzung einer 3-reihigen, frei wachsenden Hecke entlang eines Teilbereichs der westlichen Geltungsbereichsgrenze und die „Begrünung“ der Lärmschutzanlage an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze sind geeignet, störend empfindbare Wirkungen der neuen Bebauung zu mindern. Die geplante Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf zwei Vollgeschosse wird voraussichtlich ein bauliches Einfügen in die Ortsbebauung und das Ortsbild bewirken, was die planbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild voraussichtlich mindern wird.

Mit der geplanten und durch Erhaltung gesicherten raumwirksamen Eingrünung der nördlichen, westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze und damit eines Teils des „neuen“ westlichen Ortsrandes von Flemsdorf wird eine wesentliche Anforderung des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplans erfüllt.

Die Fläche wird keiner bestehenden Erholungsnutzung entzogen.

---

<sup>15</sup> Auszug aus der Begründung zum Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan vom 1. Dezember 2021

Tabelle 13: Zusammenfassende Eingriffsbewertung

Schutzgut	funktionsbezogene Bewertungskriterien	Konflikt	Bilanz
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Natürlichkeitsgrad und Funktionsfähigkeit des Bodens (Grad der anthropogenen Veränderung des Bodens)</li> </ul>	Flächenverlust und Versiegelung durch Bebauung im Wohngebiet (GRZ 0,3 + 50% Überschreitung) Zunahme der bebauten und versiegelten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um 3.331 m <sup>2</sup> .	Anlage flächiger Gehölzpflanzung im Plangebiet zur Aufwertung der Boden-funktionen auf 745 m <sup>2</sup> zur Minderung des Eingriffs um 373 m (Faktor 2:1). Kompensation: Entsiegelung von Flächen (2.958 m <sup>2</sup> ) bzw. Extensivierung der Bodennutzung durch Umwandlung von Acker in Extensives Grünland innerhalb des Naturraums (5.916 m <sup>2</sup> ). <b>Eingriff ersetzbar</b>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundwasseranreicherung, Zurückhaltung von Niederschlagswasser zum Schutz von Vorflutern insbesondere bei Hochwasser</li> </ul>	Beeinträchtigung der Grundwasseranreicherung durch Baumaßnahmen und Versiegelung	Versickerung des unbelasteten Niederschlagswasser innerhalb allgemeinen Wohngebietes und privater Grünflächen <b>Eingriff vermeidbar</b>
Klima/ Luft- hygiene	<ul style="list-style-type: none"> <li>Temperatur, Luftfeuchte, Wind</li> </ul>	Verlust klimatisch und luft-hygienisch wirksamer Vegetationsbestände auf überbaubaren Flächen (2.890 m <sup>2</sup> )	Heckenpflanzung auf Pflanzgebotflächen innerhalb des Plangebietes (745 m <sup>2</sup> ). Anlage einer begrüntem Lärmschutzanlage (Fläche ca. 663 m <sup>2</sup> )
	<ul style="list-style-type: none"> <li>lufthygienische Beeinträchtigungen durch Immissionen</li> </ul>	Mögliche zusätzliche lufthygienische Belastungen in der Form staub- und gasförmiger Immissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen	Dachbegrünung auf Garagen- und Carportdächern (nicht quantifizierbar) <b>Eingriff ausgleichbar</b>
Lärm	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verkehrsaufkommen und db(A)-Grenzwerte nach Lärm-schutzverordnung</li> </ul>	Vorbelastung durch Straßenverkehr und Landwirtschaftlichen Betrieb.	Anlage einer begrüntem Lärmschutzanlage <b>Eingriff vermeidbar</b>
		Lärmeinwirkungen durch das Baugeschehen	Zeitweilig begrenzter Konflikt in Abhängigkeit von der Bauzeit
Biotop- und Arten- schutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Natürlichkeit, Vielfalt, Seltenheit und Gefährdung vorkommender Tier- und Pflanzenarten</li> </ul>	Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen auf gering bis mittelwertigen Biotopen (2.890 m <sup>2</sup> ). Fällung von 14 nach Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäumen	Heckenpflanzung auf Pflanzgebotflächen innerhalb des Plangebietes (745 m <sup>2</sup> ). Anlage einer begrüntem Lärmschutzanlage (Fläche ca. 663 m <sup>2</sup> ). Ersatzpflanzung von 16 Bäumen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen und privaten Grünflächen im allgemeinen Wohngebiet <b>Eingriff ausgleichbar</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Artenschutz</li> </ul>	Beeinträchtigung geschützter Arten - Zauneidechse	Verlust von Lebensraum geschützter Tierarten im allgemeinen Wohngebiet. Festsetzung einer Fläche für kompensatorische Ausgleichsmaßnahmen <b>Eingriff vermeidbar</b>
Land- schaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schönheit, Eigenart und Vielfalt von Natur und Landschaft; landschaftsraumtypische Strukturen und Einzelelemente, Grad der Identität zum Landschaftsraum</li> </ul>	Anlage eines Neubaugebietes (0,7 ha) am Ortsrand von Flemsdorf	Festsetzung wirksamer Ortsrandeingrünung an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze. Sicherung bestehender Gehölzstrukturen an der nördlichen Plangebietsgrenze.. <b>Eingriff vermeidbar</b>

## **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entwickeln.

Dafür wurden im Rahmen der Umweltprüfung auf der Ebene des Naturschutzes und der Landschaftspflege die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und der Landschaft erfasst. Je nach den beeinträchtigten Funktionen werden die für einen Ausgleich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen aufgeführt und Vorschläge für verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan oder für sonstige Regelungen erarbeitet.

Aus Gründen einer klaren Strukturierung werden die einzelnen Maßnahmen Schutzgut bezogen beschrieben. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich sind erforderlich:

### **4.1 Vermeidung und Verminderung von Eingriffen**

Grundsätzlich gilt für den Verursacher eines Eingriffs ein Vermeidungsgebot, das ihn nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet.

Demzufolge hat die Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild Priorität vor dem Ausgleich oder Ersatz des vorübergehenden Eingriffs und des Totalverlustes.

#### **4.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

##### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

###### **V1 Erhalt des Gehölzbestandes im nördlichen Plangebietsteil (Bebauungsplanfestsetzung)**

Der den nördlichen Teilbereich prägende bestehende Gehölzbestand stellt einen wertigen Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt dar, dessen Verlust durch eine künftige Überbauung verhindert werden soll. Dadurch kann ein planbedingter Eingriff in diesem Teil des Plangebietes vermieden und der Bestand der Gehölzvegetation gesichert werden.

Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch Festsetzung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan und durch Textfestsetzung (siehe Kapitel IV.1 und IV.2).

Bauphase und „Betriebsphase“:

Der Erhalt des Gehölzbestandes beschränkt die Bebaubarkeit des Gesamtgrundstückes. Sowohl in der Bauphase als auch in der "Betriebsphase" des allgemeinen Wohngebietes bleibt die Funktion dieser Fläche als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt erhalten.

###### **V2 Bepflanzung der Lärmschutzwand (Bebauungsplanfestsetzung)**

Die aus Gründen des Schutzes des künftigen allgemeinen Wohngebietes gegenüber dem Verkehrslärm der südlich an das Plangebiet angrenzenden Straße erforderliche Lärmschutzanlage soll vollflächig mit rankenden und kletternden Pflanzen bepflanzt werden. Diese (neue) Bepflanzung soll der Schaffung und Entwicklung neuer Aufenthaltsräume (Habitats)

gebüschbrütender Vogelarten dienen, deren bisherige Aufenthaltsräume bei Durchführung der Planung möglicherweise zerstört werden.

Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch Festsetzung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan und durch Textfestsetzung (siehe Kapitel IV.1 und IV.2).

Bauphase und „Betriebsphase“:

In Abhängigkeit des Zeitpunktes der Bepflanzung der Lärmschutzanlage wird sich deren Eignung als Aufenthaltsraum gebüschbrütender Vogelarten entwickeln.

### **V3 Naturschutzfachliche Baubegleitung** (Sicherung durch städtebaulichen Vertrag)

Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Umsetzung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Biotop- und Artenschutzes, ist bei der Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) von einer fachkundigen Person, die der zuständigen Aufsichtsbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchführen zu lassen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die Überwachung und die Dokumentation der Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. von im Rahmen von Baugenehmigungen erfolgten Festlegungen über Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch Aufnahme als Bestandteil des erforderlichen städtebaulichen Vertrages.

Bauphase und „Betriebsphase“:

Die naturschutzfachliche Baubegleitung ist ausschließlich in der Bauphase relevant, wozu hier auch die Phase der jeweiligen Bauvorbereitung zählt.

### **Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (CEF)**

Zur Beachtung der artenschutzfachlichen Belange ergibt sich die Erforderlichkeit von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen (CEF-Maßnahmen)<sup>16</sup>. Diese Maßnahmen können nur in einem städtebaulichen Vertrag rechtsverbindlich gesichert werden.

Vermeidungsmaßnahmen in diesem Sinne sind:

- V/CEF 1** Abgrenzung des Baufeldes für das allgemeine Wohngebiet durch einen Amphibien- bzw. Reptilienschutzzaun
- V/CEF 2** Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen aus dem Baufeld für das allgemeine Wohngebiet  
(Sicherung durch städtebaulichen Vertrag)

Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch Aufnahme als Bestandteil des erforderlichen städtebaulichen Vertrages.

---

<sup>16</sup> CEF-Maßnahmen (measures to ensure the continued ecological functionality of breeding sites or resting places). Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, vgl. *Europäische Kommission*, Guidance document, Kapitel II.3.4.d. (Quelle: Scharmer/Blessing: "Arbeitshilfe Artenschutz in der Bauleitplanung" im Auftrag des MIR des Landes Brandenburg, Endfassung, Stand: 13.01.2009)

Bauphase und „Betriebsphase“:

Diese Maßnahmen wirken sich auf die Bauphase und hier insbesondere auf die bauvorbereitende Phase aus. Die Baufeldvorbereitung bzw. -freimachung (wie z. B. Beräumung und Bodenabtrag) darf erst nach dem Vergrämen bzw. dem Abfangen der Zauneidechsen erfolgen.

**V CEF 3:** Rodungsarbeiten sind im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September unzulässig (Sicherung per Gesetz)

Einer gesonderten Sicherung dieser Maßnahme zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung bedarf es nicht, da es sich hierbei um eine bundesrechtliche Regelung gemäß § 39 BNatSchG handelt.

Bauphase und „Betriebsphase“:

Diese Maßnahme wirkt sich insbesondere auf die Bauphase aus, sofern im Zuge der Baufeldfreimachung bestehende Gehölze beseitigt werden sollen. Nach Umsetzung der Planung und im Rahmen der Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes sind Auswirkungen dieses Verbotes wahrscheinlich erst dann zu erwarten, wenn gewachsene Gehölze beseitigt werden sollen. Grundsätzlich gilt dieses Verbot jedoch so lange, wie die entsprechende bundesrechtliche Regelung gilt.

Ausgleichsmaßnahme in diesem Sinne ist:

**A CEF 1:** Sicherung einer geeigneten Fläche für die umzusetzenden Zauneidechsen in unmittelbarer Nähe zu den bisherigen Zauneidechsenhabitaten und Qualifizierung der Fläche durch geeignete Strukturelemente und Pflegemaßnahmen (Bebauungsplanfestsetzung und Sicherung durch städtebaulichen Vertrag)

Zur Umsetzung dieser Maßnahme soll die Hälfte der 10 m breiten Fläche innerhalb des Plangebietes, die für die Errichtung einer Lärmschutzwand planungsrechtlich gesichert werden soll, gleichzeitig die entsprechend erforderliche Qualifizierung erhalten, um als Ausgleichsfläche und Ersatzlebensraum für die umzusiedelnden Zauneidechsen dienen zu können.

Die Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch Plan- und Textfestsetzung im Bebauungsplan sowie durch einen städtebaulichen Vertrag.

Bauphase und „Betriebsphase“:

Diese Maßnahme wirkt sich auf die Bauphase und hier insbesondere auf die bauvorbereitende Phase aus, da im Hinblick auf den gesetzlich geregelten Anspruch an derartige "CEF-Maßnahmen" gesichert sein muss, dass sowohl die Umsetzung als auch die Funktionsfähigkeit der Maßnahme vor dem Baubeginn sichergestellt sind. Die Baufeldvorbereitung bzw. -freimachung (wie z. B. Beräumung und Bodenabtrag) darf erst erfolgen, nachdem die Zauneidechsen umgesiedelt worden sind.

#### 4.1.2 Schutzgut Fläche und Boden

Die geplante Maßnahme V1 dient auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf den Boden. Auf den nicht überbaubaren und zu begründenden Flächen im Allgemeinen Wohngebiet werden die bestehenden Bodenstrukturen und -funktionen langfristig gesichert.

Als zusätzliche Maßnahme ist eine nicht quantifizierbare Minderung der Versiegelung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

**V 4** Zur Verminderung der Bodenversiegelung wird für Wege, Zufahrten und Stellplatzflä-

chen im allgemeinen Wohngebiet die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen festgesetzt.

- V 5** Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen größer als 5 m<sup>2</sup> (Schottergärten) sind unzulässig.

Das Verbot von Schottergärten dient dem Erhalt der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Verringerung von Bodenversiegelungen sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

#### **4.1.3 Schutzgut Wasser**

Die geplante Maßnahmen V4 und V 5 dienen auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt.

Nach § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist „soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen ... Niederschlagswasser zu versickern“.

Versickerungsflächen für nicht belastetes Niederschlagswasser können bei nicht technischer Ausführung (Versickerung über die belebte Bodenschicht) innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des Baugebietes und den privaten Grünflächen angelegt werden. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

#### **4.1.4 Schutzgut Klima/Luft**

Die geplanten Maßnahmen V 1 bis V 5 dienen auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf den Klimahaushalt und bewirken eine Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

#### **4.1.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge**

Die geplanten Maßnahmen V 1 und V 2 dient auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung auf das Landschafts- und Ortsbild und bewirken in Verbindung mit der geplanten Heckenpflanzung (A 1) eine raumwirksame Eingrünung des westlichen Ortsrands von Flemsdorf.

### **4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Den Anforderungen der Naturschutzgesetzgebung entsprechend müssen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im räumlichen, zeitlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff stehen. Der zu leistende Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen resultiert aus den durch die Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen und Verlusten von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Insgesamt sind solche Maßnahmen zu wählen, die unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den Zielen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung am besten Rechnung tragen, wobei sowohl eine quantitative wie qualitative Kompensation erfolgen soll. Nach Durchführung der beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleiben folgende Eingriffe, die durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen:

#### 4.2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Baumaßnahmen im Plangebiet werden besonders in Gebüschten brütende Vogelarten betreffen. Der *voraussichtlich mögliche* Verlust von 193 m<sup>2</sup> Laubgebüschten und von 14 geschützten Bäumen ist durch Neupflanzungen im Plangebiet auszugleichen. Die nach den Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder erforderlichen Ersatzpflanzungen von 16 Bäumen soll auf der geplanten Maßnahmefläche für eine Heckenpflanzung sowie den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes erfolgen (1 Baum je 500 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche).

- A1** Anpflanzung einer 5 m breiten, dreireihigen Hecke entlang von Teilabschnitten der westlichen und der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches  
(Bebauungsplanfestsetzung und ggf. Sicherung durch städtebaulichen Vertrag)

Die Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch Plan- und Textfestsetzung im Bebauungsplan. Gegebenenfalls sind zusätzliche vertragliche Regelungen erforderlich, was im Verlauf der weiteren Planung geprüft werden soll.

Bauphase und „Betriebsphase“:

Diese Maßnahme wird sich voraussichtlich überwiegend auf die "Betriebsphase" auswirken, da anzunehmen ist, dass die Anpflanzungen erst im Zuge nachgeordneter Maßnahmen im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung der jeweiligen Grundstücke erfolgen werden.

- A2** Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der künftigen Baugrundstücke  
(Bebauungsplanfestsetzung)

Die Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch Textfestsetzung im Bebauungsplan.

Bauphase und „Betriebsphase“:

Diese Maßnahme wird sich voraussichtlich überwiegend auf die "Betriebsphase" auswirken, da anzunehmen ist, dass die Baumpflanzungen erst im Zuge nachgeordneter Maßnahmen im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung der jeweiligen Grundstücke erfolgen werden.

#### Pflanzliste für Pflanzungen im Plangebiet

Bei Umsetzung der Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung nachfolgend genannter Arten empfohlen:

##### **Bäume**

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanooides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Kultur-Apfel	<i>Malus domestica</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris agg.</i>
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Schwarz Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche/ Süßkirsche	<i>Prunus avium agg.</i>
Sauerkirsche	<i>Prunus cerasus</i>
Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Kultur-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster agg.</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>

Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
<b>Sträucher</b>	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata agg.</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna agg.</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina agg.</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Die Festsetzungen dienen der Entwicklung und Sicherung eines Mindestmaßes an standortgerechter heimischer Bepflanzung im Baugebiet und dem Erhalt bzw. der Wiederherstellung von Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Die Auswahl der Gehölze stellt sicher, dass sich die Pflanzflächen optimal entwickeln können und ihre Funktion für den Biotop- und Artenschutz schnellstmöglich entfalten.

#### 4.2.2 Schutzgut Boden

Verlust der Bodenfunktion auf bebaubaren Flächen im Baugebiet. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Kompensationsrelation von 1:1 ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 3.331 m<sup>2</sup>, das durch eine Anrechnung der flächigen Heckenpflanzung (745 m<sup>2</sup>) im Plangebiet um rund 373 m<sup>2</sup> (Faktor 2:1) verringert wird.

Der verbleibende vollständige Ausgleich für das Schutzgut Boden von 2.958 m<sup>2</sup> kann nur auf Flächen außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Hierzu sind entsprechende Flächen zur Entsiegelung im angegebenen Umfang bzw. zur Durchführung von Maßnahmen zur Extensivierung der Bodennutzung auf einer Fläche von 5.916 m<sup>2</sup> (Kompensationsfaktor 2:1) außerhalb des Plangebietes verfügbar zu machen.

## 5 Grünordnerische Festsetzungen (Vorschläge)

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

#### Befestigung von Wegen und Zufahrten

Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist die Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und ihren Zuwegungen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Ökopflaster, Rasensteine) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Begründung

*Die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsgebiet unter Verwendung von versickerungsfähigen Materialien dienen der planungsrechtlichen Sicherung des sorgsamem Umgangs mit den Ressourcen der Natur und dienen der Vermeidung erheblicher Eingriffe in den Wasserhaushalt des Plangebietes und der Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden.*

#### Verbot von Schottergärten

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen größer als 5 m<sup>2</sup> (Schottergärten) sind unzulässig.

#### Begründung

*Das Verbot von Schottergärten dient dem Erhalt der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Verringerung von Bodenversiegelungen sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.*

### 5.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

#### Einzelbäume

Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume dürfen die vorhandenen und erhalten gebliebenen Altbäume eingerechnet werden. Sämtliche in Umsetzung der Planinhalte vorhandenen und vorzunehmenden Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

#### Heckenpflanzung

Auf der Pflanzfläche ist eine drei-reihige, frei wachsende Hecke zu pflanzen. Dazu sind je 100 qm Pflanzfläche mindestens 40 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 100 cm anzupflanzen.

#### Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erhaltungsfläche"

Auf der festgesetzten Fläche mit Erhaltungsbindung ("Erhaltungsfläche") ist der Bestand an Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, für die der Bebauungsplan die Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (bei Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

### Begrünung von Garagendächern und Carports

Dächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm zu begrünen.

### Begrünung der Lärmschutzanlage

Die Lärmschutzanlage ist beidseitig mit rankenden oder schlingenden Pflanzen (z. B. Wilder Wein, Kletterrosen, Kletter-Hortensie, Kletter-Spindelstrauch, Winterjasmin, Efeu) dauerhaft zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind in einem Pflanzabstand von maximal 1,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### Begründung:

*Die Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet dient den Zielen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln. Sie dient weiterhin der Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder, den Belangen des Natur- und Artenschutzes, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes. Mit der Festsetzung wird ein Mindestanteil an raumwirksamer Vegetation im Plangebiet gesichert und dem Grundstückseigentümer ein Anreiz gegeben vorhandene Bäume zu erhalten.*

*Grüne Dächer speichern Regenwasser und verdunsten es langsam wieder. Sie sorgen für ein ausgeglicheneres Klima. Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima.*

*Mit der Festsetzung einer Wandbegrünung der geplanten Lärmschutzanlage sollen negative visuelle Wirkungen eines technischen Bauwerks vermindert und die Eingrünung des geplanten Wohngebietes verbessert werden.*

## **5.3 Maßnahmen zum Artenschutz**

Die Absicherung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, wie z.B. zeitlich vorgegebene Bauzeitenregelungen eignen sich nicht für eine Absicherung durch Festsetzung in Bebauungsplan. Allen Festsetzungen nach § 9 BauGB ist gemein, dass sie nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen dürfen, womit in der Regel bodenrechtliche Gründe verbunden sind.

Die nachfolgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen sollen daher durch öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden.

### Herstellung eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse

Vor dem Fangen und Umsetzen der Zauneidechsen von den geplanten Bauflächen ist die Fläche für CEF-Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch die Anlage zusätzlicher Habitatelemente wie z.B. Sand- oder Feldsteinhaufen, Totholz und die Ansaat einer blütenreichen Vegetation zu qualifizieren.

### Ökologische Baubegleitung

Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Umsetzung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Biotop- und Artenschutzes, ist bei der Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) von einer fachkundigen Person, die der zuständigen Aufsichtsbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchführen zu lassen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die Überwachung und die Dokumentation der Umsetzung der im Bebauungsplan und im Rahmen von Baugenehmigungen getroffenen Festsetzungen über Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

## 6 Quellen

- BLAB, J.: Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Kilda-Verlag F. Pölcking, Greven 1993
- DWD – Deutscher Wetterdienst (2012): Klimaatlas Deutschland
- ELLENBERG, H.: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. Ulmer-Verlag, Stuttgart 1996
- GEMEINSAME LANDESPLANUNG: Landesentwicklungsprogramm 2007 (LePro 2007)
- GEMEINSAMER ERLASS DES MINISTERIUMS FÜR UMWELT; NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG UND DES MINISTERIUMS FÜR DIE STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR: „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“. Amtsblatt für Brandenburg Nr. 20 vom 23. Mai 1997
- GESETZ ÜBER DEN NATIONALPARK UNTERES ODERTAL (Nationalparkgesetz Unteres Odertal-NatPUOG) vom 09. November 2006
- KAULE, G.: Arten und Biotopschutz. Ulmer-Verlag, Stuttgart 1991
- KSZ Ingenieure GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf“ der Stadt Schwedt/Oder
- LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE (Hrsg.): Geologische Karte 1:25.000, [www.geo.brandenburg.de](http://www.geo.brandenburg.de).
- LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE (Hrsg.): Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 50-1), M 1:10 000, [www.geo.brandenburg.de/hyk50](http://www.geo.brandenburg.de/hyk50).
- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG: Biotopkartierung Brandenburg. (Kartierungsschlüssel, Stand: März 2011)
- MINISTERIUM FÜR STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR DES LANDES BRANDENBURG (MSWV): Textliche Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan. Arbeitspapier 1/01
- MLUR (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG) (2003): Steckbriefe Brandenburger Böden, Sammelmappe. Potsdam.
- MLUV (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ) (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. Potsdam
- RIEDEL & LANGE (HRSG.) (2001): Landschaftsplanung. Heidelberg; Berlin; 364 S.
- SCHOLZ, E. (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Hrsg.: Pädagogisches Bezirkskabinett, Potsdam
- SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEßE, K. & F. LEHMBERG (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung. vhw-Verlag
- STADT SCHWEDT/ODER: Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder (Baumschutzsatzung), Stand: 1. Änderung vom 16.11.2017
- STADT Schwedt/Oder: Landschaftsplan für das Amt Oder-Welse; Fortschreibung und Digitalisierung des Landschaftsplan, Stand: Februar 2015
- Simone Müller: Faunistische Kartierungen zum Bebauungsplan „Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, OT Flemsdorf“ Stadt Schwedt/Oder: August 2022

## Rechtsgrundlagen

**Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11

**FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG):** Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**Bundes-Bodenschutzgesetz** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

**Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12,[Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14)

