

BEBAUUNGSPLAN

„EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“

der Stadt Ziesar

ENTWURF

Begründung

Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer
Stadtplanung • Stadtforschung
Kastanienallee 16, 12623 Berlin
Fon: (030) 56 58 34 27

Berlin, August 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	3
1.1 Einordnung des Plangebietes	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung	3
1.3 Erforderlichkeit der Planung	4
1.4 Verfahren	4
2. Analyse des Plangebietes	4
2.1. Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung	4
2.2 Realnutzung / Biotoptypen	5
2.3 Reliefverhältnisse	6
2.4 Verkehr	6
2.5 Ver- und Entsorgung	6
2.6 Eigentumsverhältnisse/Grunddienstbarkeiten und Baulasten	7
3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	7
3.1 Landes- und Regionalplanung	7
3.2 Flächennutzungsplan	10
3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet	10
3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	10
4. Planungskonzept/Begründung der Festsetzungen/Abwägung	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4 Bauweise	13
4.5 Verkehrsflächen	14
4.6 Werbeanlagen	16
4.7 Grünordnerische Festsetzungen	16
4.8 Belange des Immissionsschutzes	17
5. Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO	17
5.1 Schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 BImSchG	17
5.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr	19
5.3 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	19
6. Umweltbericht (inkl. Eingriffsregelung)	20
6.1 Einleitung	20
6.1.1 Grundlagen	20
6.1.2 Standortwahl	22
6.1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	22
6.1.4 Darstellung der für den Bebauungsplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes und	

der Art, wie Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	23
6.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	25
6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	28
6.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden sollen	34
6.5 Darstellung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten	40
6.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB	40
6.7 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	40
6.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	40
6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
6.10 Referenzliste der Quellen	41
7. Flächenbilanz	42
Abkürzungen	42
Rechtliche Grundlagen	43
Anhang 1: Vorentwurf städtebauliches Konzept 23.02.2022	
Anhang 2: Auswirkungsanalyse 10.02.2020	
Anhang 3: Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Ziesar 12.10.2020	
Anhang 4: Lärmimmissionsprognose 06.08.2020	
Anhang 5: Vorzugsvariante Entwurf Straßenplanung	
Anhang 6: Artenschutzbeitrag August 2021	
Anhang 7: Kompensationsmaßnahmen	

1. Planungsgegenstand

1.1 Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich rund 500 m westlich des historischen Stadtkerns der Stadt Ziesar unmittelbar an der überregional bedeutsamen Straßenkreuzung Schopsdorfer Chaussee/ Paplitzer Chaussee.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch ein größeres Wohngrundstück,
- im Nordosten durch die Paplitzer Chaussee als Bundesstraße und den gegenüberliegenden Friedhof,
- im Südosten durch die Schopsdorfer Chaussee als Landesstraße und gegenüberliegende Wohngrundstücke sowie
- im Südwesten durch ein Wohngrundstück und Brachflächen mit Ablagerungen von Baumaterialien.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 450 und 452 (jeweils vollständig) sowie das Flurstück 22/10 (teilweise) der Flur 10, Gemarkung Ziesar mit einer Fläche von rund 1,24 ha.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Am westlichen Rand der historischen Altstadt der Stadt Ziesar befindet sich ein Edeka-Supermarkt mit einer bestehenden Verkaufsfläche von rund 1.000 m². Dieser ist neben Discountmärkten der einzige Vollsortimenter in Ziesar. Der Strukturwandel im Lebensmittel-Einzelhandel hat dazu geführt, dass der bestehende Supermarkt nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Vollsortimenter entspricht und nur ein begrenztes sowie nicht optimal präsentiertes Sortiment von rund 5.000 Produkten anbieten kann. Dies führt zu Angebotsdefiziten hinsichtlich spezifischer und qualitativ hochwertiger Sortimente. Ein qualitativ hochwertiges Lebensmittel-Vollsortiment mit entsprechenden Bedientheken für die Nahversorgung von mindestens rund 6.100 Einwohnern (Einwohnerzahl des Amtes Ziesar) umfasst in der Regel rund 10.000 bis 12.000 Produkte. Davon kommen 2.000 bis 3.000 Produkte aus der Region Berlin/Brandenburg. Für eine ansprechende Präsentation dieser Produktanzahl ist eine Verkaufsfläche von rund 2.000 m² erforderlich. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Supermarktes ist nicht möglich. Es ist daher beabsichtigt, in der Nähe des bestehenden Standortes auf dem alten Sportplatz an der Schopsdorfer Chaussee/ Ecke Paplitzer Chaussee einen modernen Supermarkt mit bis zu 2.100 m² Verkaufsfläche zu errichten. Auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche werden nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten.

Die Stadt Ziesar verfolgt mit der beabsichtigten Entwicklung insbesondere folgende beiden Ziele:

1. qualitative und quantitative Verbesserung des Angebotes im Einzelhandel durch Sicherung eines Lebensmittel-Vollsortiments für die Eigenversorgung insbesondere des Amtes Ziesar als ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität der Stadt und des Amtes als Wohn- und Arbeitsstandort,
2. funktionale Aufwertung der bestehenden Standortkonzentration von Super- und Discountmärkten.

1.3 Erforderlichkeit der Planung

Für die Errichtung des neuen Supermarktes ist insbesondere aus folgenden beiden Gründen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich:

1. Der neue Supermarkt ist gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb. Solche Betriebe sind außer in Kerngebieten (in Ziesar nicht vorhanden) nur in mittels Bebauungsplan festgesetzten Sondergebieten zulässig.
2. Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Da das Vorhaben nicht nach § 35 BauGB zulassungsfähig ist, ist für die Neuerrichtung des Supermarktes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.4 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ziesar hat am 20.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Am 07.05.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ziesar den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 2019 gebilligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mittels Auslegung vom 11.06. bis 12.07.2019. Parallel wurden mit Schreiben vom 08.05.2019 die berührten Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Im Zeitraum von Mitte 2019 bis Anfang 2022 wurden verschiedene fachbezogene Gutachten erarbeitet, welche u. a. als Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich waren.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ziesar hat zudem am 19.01.2021 das Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung vom 12.10.2020 inkl. der Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches von Ziesar beschlossen. Die Planung entspricht nun den Zielen der Raumordnung bei Lage in einem zentralen Versorgungsbereich.

In den Jahren 2021 und 2022 wurden zudem die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf modifiziert.

(Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

2. Analyse des Plangebietes

2.1 Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der überregional bedeutsamen Straßenkreuzung Schopsdorfer Chaussee/Papplitzer Chaussee westlich der Altstadt von Ziesar.

Im Nordwesten grenzt ein größeres Wohngrundstück mit ausgedehnten durch Laubgehölze geprägten Freiflächen an das Plangebiet an. Auf dem Wohngrundstück ist in gut 20 m Entfernung von der Plangebietsgrenze ein einzeln stehendes dreigeschossiges Sechsfamilienhaus (Grundfläche rund 180 m²) angeordnet. Die Balkons des Wohngebäudes sind nach Südosten zum Plangebiet hin ausgerichtet. Zwischen Wohnhaus und Plangebiet befinden sich die Stellplätze sowie ein Garagen- und Carportgebäude. Die Zufahrt befindet sich an der nördlichen Plangebietsgrenze. Dieses Grundstück ist Teil eines Baugebietes, das dem Gebietscharakter nach gegenwärtig als Mischgebiet einzustufen ist. Bestandteil dieses Mischgebietes sind 4 weitere

Wohnhäuser und die Betriebsflächen eines mittelgroßen Gewerbebetriebes (Landmaschinen: Werkstatt und Ersatzteilhandel sowie Handel mit Motorgartengeräten).

Nordöstlich des Plangebietes gegenüber der Paplitzer Chaussee liegt der kommunale Friedhof. An diesen grenzt nordwestlich ein Gewerbegebiet an. Bestandteile dieses Gewerbegebietes sind ein Discountmarkt (netto) und ein größerer Metallverarbeitungsbetrieb. Das Gewerbegebiet beginnt rund 30 m nördlich des Plangebietes.

Gegenüber der Schopsdorfer Chaussee befindet sich ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern. Die ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude sind straßenbegleitend als Einzelhäuser (Grundflächen rund 90 m² bis 160 m²) angeordnet.

Im Süden grenzen 2 Wohngrundstücke an das Plangebiet an. Die beiden zweigeschossigen Wohngebäude (Grundflächen rund 100 m² und 150 m²) sind straßenbegleitend in einer Entfernung von 4 bis 5 m zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet. Die Grundstücksflächen hinter den Wohnhäusern werden insbesondere von Gartenland und Nebengebäuden eingenommen.

Hinter den beiden Wohngrundstücken befindet sich die Zufahrt auch zum Sportplatz im Plangebiet. Die südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Wiesen vor dem Tor zum Sportplatz werden bei Nutzung des Sportplatzes im Plangebiet auch als Stellplatzanlage genutzt. Daran schließen sich relativ ungeordnet Brachflächen mit Ablagerungen von Baumaterialien an.

2.2 Realnutzung / Biototypen

Das Plangebiet umfasst die umzäunte Anlage eines Fußballplatzes als Sportanlage. Es handelt sich dem Vernehmen nach um den ersten Sportplatz der Stadt, der seit den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts in Betrieb ist. Der Fußballplatz wird nach Angaben des Vorstandsvorsitzenden des lokalen Fußballvereins als reiner Trainingsplatz in der Regel 3 x in der Woche zu Trainingszwecken genutzt. Er wurde im Jahre 2006 komplett als Naturrasenplatz für einen Trainings- und Spielbetrieb mit relativ hoher Nutzungsintensität mit eingebauter Drainage erneuert. Bei der eigentlichen Sportfläche handelt es sich daher um einen Rasenplatz mit intensiv gepflegtem Scherrasen. Der durch Borde eingefasst Fußballplatz hat eine Grundfläche von rund 6.600 m². Einziges Gebäude der Sportanlage ist ein Holzschuppen als Abstellraum mit einer Grundfläche von rund 40 m². Die Borde zur Einfassung des Fußballplatzes weisen eine Gesamtlänge von 332 m auf. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Breite des Unterbaus der Borde von 30 cm ergibt sich eine Grundfläche von rund 100 m², welche gegenwärtig durch die Bordeinfassung versiegelt ist. Gemeinsam mit der Grundfläche des Holzschuppens ergibt sich somit eine Gesamtfläche von rund 140 m², die gegenwärtig im Plangebiet versiegelt ist.

Die Randflächen des Fußballplatzes entlang der nordöstlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze werden durch ruderele Grassäume eingenommen.

Der nordwestliche Randbereich der Sportanlage wird durch ruderele Grasfluren teilweise mit Gehölzaufwuchs eingenommen. Die Fläche mit Gehölzaufwuchs umfasst rund 300 m². Im Bereich der Grenze zum Nachbarflurstück 22/4 sind 2 Robinien (*Robinia pseudoacacia*) mit Stammumfängen von 80 und 70 cm vorhanden. Alle anderen Gehölze weisen deutlich geringere Stammumfänge auf. Am Nordrand ist eine separate rund 100 m² große Fläche durch bis zu rund 3 m hohe Robinien-Sträucher (*Robinia pseudoacacia*) bedeckt.

An weiteren Gehölzen sind schließlich einzelne kleine Eschenahorne (*Acer negundo*) mit Stammumfängen unter 60 cm entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze zu nennen.

Am Südrand der Sportanlage befindet sich eine rund 800 m² große von Robinien (*Robinia pseudoacacia*) geprägte Gehölzfläche, die dem Biototyp Feldgehölz armer Standorte mit überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (Zahlencode 071142) zugeordnet werden kann. Die Robinien sind durch Stammumfänge bis rund 1,80 m und Höhen bis rund 12 m gekennzeichnet.

Die Sportanlage ist in seiner Gesamtheit dem Biotoptyp Sportplatz (Zahlencode: 10171) zuzuordnen.

Eine Fläche von rund 1400 m² im Südwesten des Plangebietes liegt außerhalb des eingefriedeten Sportplatzes. Es handelt sich überwiegend um Brachflächen, die ehemals als Bauhof der Stadt für die Ablagerung von Baumaterialien genutzt wurde.

Etwa 1.000 m² sind dem Biotoptyp Lagerflächen (Zahlencode 12740) in Kombination mit geschlossenen Hecken aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen (071313) und Ruderalfluren (Zahlencode 032002) zuzuordnen. Auf dieser Fläche wird Steinmaterial gelagert. An den südwestlichen und nordwestlichen Grenzen der Lagerflächen bestehen überwiegend geschlossene bis zu rund 12 m breite Hecken aus Eschenahorn (*Acer segundo*), die teilweise mit den Ablagerungen verzahnt sind. Die mit Gehölzen bedeckte Fläche im Bereich der Lagerflächen umfasst rund 400 m². Zwischen der Einfriedung des Sportplatzes und den Lagerflächen verläuft ein unregelmäßiger bis 3 m breiter Streifen aus Ruderalfluren. Im Bereich der Lagerflächen sind innerhalb des Plangebietes keine Gehölze mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr vorhanden.

Bei der südlichen Restfläche (rund 400 m²) handelt es sich um ruderale Wiesen (Zahlencode 051132) vor dem Tor zum Sportplatz, die auch als ungeordnete Stellplatzanlage für die Nutzer des Sportplatzes dienen. Auf der nordöstlichen zum Sportplatz hin abfallenden Böschung reihen sich einzelne Laubgehölze mit Eschenahorn und Robinie mit Stammumfängen bis rund 40 cm aneinander.

An der hinteren Grenze des benachbarten Wohngrundstücks (Flurstück 454) sind 3 Apfelbäume mit Stammumfängen von 50 cm bis 60 cm vorhanden. Diese befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

2.3 Reliefverhältnisse

Die Geländeoberfläche des bestehenden Sportplatzes ist eben bei einer Höhenlage von in der Regel zwischen 55,3 m und 56,0 m über NHN. Im südwestlichen Teil des Plangebietes fällt die Geländeoberfläche in Richtung Sportplatz über bis zu 1 m hohe und 5 m breite Böschungen von rund 56,5 m über NHN auf im Mittel rund 55,8 m über NHN ab.

2.4 Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Schopsdorfer Chaussee und die Paplitzer Chaussee erschlossen. Bei der Paplitzer Chaussee handelt es sich um eine Bundesstraße (B 107) und bei der Schopsdorfer Chaussee um eine Landesstraße (L 93).

Das Grundstück verfügt gegenwärtig über keine direkte Zufahrt sowohl von Schopsdorfer Chaussee als auch von der Paplitzer Chaussee.

2.5 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Versorgungsträger ist der Wasser- und Abwasserzweckverband "Ziesar" (WAZV). Im Straßenraum der Schopsdorfer und Paplitzer Chaussee liegen Hauptver- und -entsorgungsleitungen der Trinkwasserversorgung und der Abwasserentsorgung. Die Ver- und Entsorgung des neuen Supermarktes ist somit grundsätzlich durch Nutzung vorhandener Hauptleitungen möglich.

Gasversorgung

Versorgungsträger ist die EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH. In der Schopisdorfer und der Paplitzer Chaussee sind Ortsversorgungsleitungen der zentralen Erdgasversorgung vorhanden.

Elektroenergieversorgung

Die durch die E.ON edis AG betriebene Elektroenergieversorgung kann für den neuen Supermarkt gesichert werden.

2.6 Eigentumsverhältnisse/Grunddienstbarkeiten und Baulasten

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Ziesar. Die Stadt hat mit dem Vorhabenträger einen Optionskaufvertrag geschlossen.

Grunddienstbarkeiten und Baulasten sind nicht bekannt.

3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007

Das Gemeinsame Landesentwicklungsprogramm enthält die Grundsätze und Ziele für die Entwicklung des Gesamtraumes Brandenburg-Berlin, das Leitbild der dezentralen Konzentration sowie Grundsätze und Ziele für die Fachplanungen. Seine Festlegungen sind Grundlage für die Landesentwicklungspläne.

Für die Stadt Ziesar sind im Zuge des vorliegenden Planverfahrens folgende im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg genannten Grundsätze als wesentlich anzusehen:

1. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (§ 5 Abs. 2).
2. Durch Siedlungsentwicklung vor allem in Bereichen, die vom öffentlichen, insbesondere schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden (§ 5 Abs. 3).
3. Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden. (§ 5 Abs. 4).

4. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden (§ 6 Abs. 1).
5. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großflächigen unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden (§ 6 Abs. 2).

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die Verordnung über den LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Der LEP HR konkretisiert die im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm genannten Grundsätze und Ziele sachlich und räumlich für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg. Er konzentriert sich auf die allgemeine Festlegung des Siedlungsraumes und des zu erhaltenen Freiraumes sowie auf Festlegungen zur Verkehrsplanung.

Für die Stadt Ziesar selbst ergeben sich unter Berücksichtigung des Inhaltes und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes insbesondere folgende **Ziele** und **Grundsätze**:

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen:

Ziel 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

- (1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem Zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der o.g. Sortimentsbeschränkung entwickelbar.
- (2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt Ziesar als einem gemäß Ziel 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkt. Durch das Vorhaben wird eine vorhabenbezogene Verkaufsfläche von 2.500 m² (1.500 m² gemäß Abs. 1 und zusätzlich 1.000 m² gemäß Abs. 2) nicht überschritten.

Das Plangebiet liegt in einem zentralen Versorgungsbereich. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ziesar hat am 19.01.2021 das Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung vom 12.10.2020 inkl. der Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches von Ziesar beschlossen. Durch den Beschluss wurde dieses Strategiepapier zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Damit werden die kommunalen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung insbesondere im Hinblick auf die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches räumlich und inhaltlich definiert. Das Strategiepapier ist Anhang 3 zu entnehmen.

Siedlungsentwicklung:

Ziele - Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 5.2).

Das Plangebiet schließt unmittelbar an vorhandene Siedlungsgebiete, die Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sind, an.

Grundsätze: - Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (Pkt. 5.1).

Das Plangebiet ist bereits zu 3 Seiten von durch Hochbauten geprägten Siedlungsgebieten umgeben. Der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Ziesar eingebettete bestehende Sportplatz kann im raumordnerischen Sinne bereits den vorhandenen Siedlungsgebieten zugeordnet werden. Das Plangebiet ist in der Festlegungskarte zum LEP HR entsprechend in den Grundzügen als Teil der Siedlungs- und Verkehrsfläche dargestellt. Das Plangebiet liegt in der Kernstadt Ziesar und wurde durch die Stadt als Teil des zentralen Versorgungsbereiches festgelegt. Es ist somit davon auszugehen, dass der neue Versorgungsstandort insbesondere den Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Bildung räumlich zugordnet ist und zu einer insgesamt ausgewogenen Funktionsentwicklung beiträgt.

Freiraumentwicklung:

Grundsätze - Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. (Grundsatz 6.1)

Der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Ziesar eingebettete bestehende Sportplatz kann im raumordnerischen Sinne bereits den vorhandenen Siedlungsgebieten zugeordnet werden. Das Plangebiet ist in der Festlegungskarte zum LEP HR entsprechend in den Grundzügen als Teil der Siedlungs- und Verkehrsfläche dargestellt. Es wird somit davon ausgegangen, dass im raumordnerischen Sinne kein Freiraum in Anspruch genommen wird. Die Stadt Ziesar misst der Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an diesem Standort ein höheres Gewicht bei als einer möglichen Freiraumentwicklung im Bereich des bestehenden Sportplatzes.

Regionalplan Havelland-Fläming – Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 am 23.12.2020 in Kraft getreten.

Die Kernstadt bzw. der Ortsteil Ziesar ist als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erster Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Die Stadt Ziesar verfügt über einen in Kraft getretenen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den Grundzügen als Bestandteil einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Das Plangebiet tangiert darüber hinaus Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die entlang der Schopsdorfer und der Paplitzer Chaussee dargestellt sind. Als Maßnahme wird für diese Darstellung in der Begründung zum FNP „Gehölzpflanzungen: Aufwertung durch Anreicherung von Strukturelementen“ definiert.

Der beabsichtigte Bebauungsplan ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren geändert.

3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst gegenwärtig ausschließlich Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben wäre somit gegenwärtig auf Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen.

3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Da das Plangebiet gegenwärtig dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist, unterliegen gegenwärtig alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm dem Schutz gemäß § 2 Abs. 2 der GehölzSchVO PM. Innerhalb der von Robinien geprägten Gehölzfläche am Südrand des Plangebietes unterliegen alle Robinien > 60 cm Stammumfang dem Schutz. Diese Gehölzfläche wird zum Erhalt festgesetzt, womit auch der Erhalt dieser Bäume gesichert wird.

Im Bereich der Grenze zum Nachbarflurstück 22/4 sind 2 Robinien mit Stammumfängen von 80 und 70 cm vorhanden. Auch diese Bäume sind gegenwärtig gemäß § 2 Abs. 2 der GehölzSchVO PM geschützt.

Weitere Bäume mit einem Stammumfang von > 60 cm sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Feldgehölze im Plangebiet darüber hinaus nicht dem Schutz gemäß § 2 Abs. 2 der Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark (GehölzSchVO PM) unterliegen. Der umzäunte Sportplatz und das umzäunte Baustofflager im Südwesten des Plangebietes sind auch aufgrund ihrer spezifischen Einordnung in den bestehenden Siedlungszusammenhang in ihrer Gesamtheit dem Siedlungsbereich gemäß Definition nach § 3 GehölzSchVO PM zuzurechnen. Gemäß § 2 Abs. 2 GehölzSchVO PM sind nur Feldgehölze außerhalb der Siedlungsbereiche geschützt.

4. Planungskonzept/Begründung der Festsetzungen/Abwägung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Supermarkt

Für das gesamte Baugebiet wird als Nutzungsart ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Supermarkt festgesetzt.

Die festgesetzte Betriebsform eines Supermarktes wird planungsrechtlich allgemein als Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren wie Obst, Gemüse, Fleisch vorwiegend in Selbstbedienung anbietet¹, definiert. In Abgrenzung zu anderen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (insbesondere zum Lebensmitteldiscounter) wird der Betriebstyp Supermarkt konkretisierend auch als ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m² definiert, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II-Artikel (sonstige Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs) aufweist.

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes werden die zulässigen Nutzungen innerhalb des Supermarktes mittels textlicher Festsetzung wie folgt konkretisiert:

„Im Supermarkt ist ein Lebensmittelvollsortimenter inklusive eines Backshops mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 2.100 m² zulässig. Auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche sind Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke anzubieten.“ Die textlichen Festsetzungen dienen der weitgehenden Sicherstellung, dass der zulässige Supermarkt unter Beachtung von Zielen der Raumordnung (nur) der Nahversorgung der Bevölkerung von Ziesar und seiner näheren Umgebung dient.

Durch diese textliche Festsetzung wird die Errichtung eines Supermarktes mit Vollversorgungsfunktion, der ein quantitativ und qualitativ hochwertiges Lebensmittel-Vollsortiment für die Nahversorgung anbietet, als maßgebliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesichert. Das Kernsortiment eines Supermarktes als Lebensmittelvollsortimenter umfasst allgemein das festgesetzte Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke. Neben dem definierten Kernsortiment werden in einem Supermarkt auch spezifische Randsortimente angeboten, welche das Angebot an Lebensmittel ergänzen. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich untergeordnet sein. Durch die textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass Randsortimente im Supermarkt auf höchstens 25 % der Gesamtfläche angeboten werden dürfen und somit dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sind. Das Verhältnis 75 % Kernsortiment zu 25 % Randsortiment entspricht in der Regel den Marktgegebenheiten beim Betrieb von Supermärkten.

Die textlichen Festsetzungen dienen auch der Sicherstellung, dass der zulässige Supermarkt unter Beachtung des Zieles 2.12 Abs. 1 LEP HR ganz überwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dient.

Als höchstzulässige Verkaufsfläche werden 2.100 m² festgesetzt. Mittels Gutachten wurde für eine Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² nachgewiesen, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler

¹ Vgl. FICKERT/FIESELER: Baunutzungsverordnung: Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes, 13. Auflage, 2019, S. 719 (§ 5 Randnummer 16)

Versorgungsbereiche in Ziesar oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind (vgl. auch Kap. 5.3). Die verkaufsflächenbegrenzende gebietsbezogene Festsetzung ist zulässig, da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Handelsbetrieb zulässt.

Gemäß Rechtsprechung des BVerwG sind Flächen in einem Gebäude, auf denen unterschiedliche Waren verkauft werden, unter bestimmten Bedingungen als Teile eines einheitlichen Einzelhandelsbetriebs anzusehen (sog. Funktionseinheit von Einzelhandelsbetrieben). Dies ist etwa für die Zusammenrechnung eines bautechnisch und in den Betriebsabläufen eigenständigen Backshops in ein Lebensmittelgeschäft anzunehmen.² Daher wird die Verkaufsfläche von bis zu rund 100 m² (inkl. Sitzbereich) des gemäß aktuellem Konzept im Supermarkt vorgesehenen Backshops der festgesetzten höchstzulässigen Verkaufsfläche für den gesamten Supermarkt zugerechnet.

Die IHK Potsdam hat sich im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Stellungnahme vom 06.06.2021 insbesondere wie folgt geäußert: „Vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen quantitativ guten Versorgung der Stadt Ziesar mit Waren des täglichen Bedarfs und der voraussichtlich zurückgehenden Einwohnerzahlen sowie der im Amt Ziesar geringen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft sehen wir die Tragfähigkeit des Vorhabens kritisch. Es sind zudem keine Mängel bei der Absicherung der Nahversorgung in der Stadt Ziesar erkennbar.

Bei Festhalten an dem Planvorhaben ist die Anfertigung eines Verträglichkeitsgutachtens erforderlich, Dabei sind auch mögliche Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen benachbarter zentraler Orte (Stadt Brandenburg, Bad Belzig, Genthin) zu ermitteln. Für die Stadt Ziesar selbst können durch das Vorhaben gleichfalls Beeinträchtigungen entstehen. Sie können sich beispielsweise in unerwünschtem Leerstand nach Geschäftsaufgaben an anderer Stelle im Stadtgebiet zeigen, was einen negativen Einfluss auf den Nahversorgungsstandort Ziesar als Ganzes haben kann. Zudem ist in die Betrachtung mit einzubeziehen, welche Nutzung im derzeit genutzten Gebäude zukünftig angesiedelt werden soll.“

Über die Nachnutzung des alten Edeka-Marktgebäudes rund 300 m nordöstlich des Plangebietes liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor. Der Vorhabenträger und Eigentümer beabsichtigt, das Altgebäude je nach Bedarf im Ganzen oder in Nutzungseinheiten aufgeteilt an Fachhändler (z. B. Fahrradladen) und/oder an Dienstleister (z. B. Fitnessstudio) zu vermieten.

Die Stadt Ziesar hält auch angesichts der geäußerten Bedenken und Hinweise unter Berücksichtigung der Ergebnisse des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens (vgl. Kapitel 5.3 und Anhang 2) an der Planung fest. Sie geht davon aus, dass eine zeitnahe bedarfsgerechte Nachnutzung des alten Marktgebäudes realistisch ist und die erhebliche Vergrößerung der Verkaufsfläche zu keinem Leerstand durch Geschäftsaufgaben an anderer Stelle der Stadt führen kann.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen.

Im Sondergebiet für einen Supermarkt wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Grundfläche des Marktgebäude mit seinen Anbauten als Hauptanlage auf maximal rund

² Vgl. Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg vom 17.06.2014, Amtsblatt für Brandenburg 2014 Nr. 38, S. 1146

4.640 m² (11.600 m² Bauland x 0,4) beschränkt wird. Nach gegenwärtigem Stand des städtebaulichen Konzeptes wird die Grundfläche des Marktgebäudes inklusive Anbauten rund 3.300 m² betragen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO u. a. durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Die textliche Festsetzung 1.2.1 „Im Gebiet für einen Supermarkt darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.“ ist somit bei gleichzeitiger Festsetzung einer zulässigen GRZ von 0,4 zulässig. Sie ist zur Sicherung der notwendigen Stellplätze und Zufahrten im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Supermarkt erforderlich. Mindestens 20 % der im Bauland liegenden Baugrundstücksfläche des festgesetzten rund 11.600 m² großen Baugebietes dürfen demnach nicht durch bauliche Anlagen überdeckt werden und sind zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen. Dies sind rund 2.320 m².

Höhe baulicher Anlagen

Die Sicherung einer sich in das Landschafts- und Ortsbild am Stadtrand von Ziesar einfügenden Höhe des Hauptgebäudes erfordert die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen. Als Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante als Höchstmaß mit 66 m über NHN festgesetzt. Bei einer vorhandenen durchschnittlichen Geländehöhe von rund 56 m über NHN bedeutet dies, dass die Höhe des Supermarktes maximal rund 10 m betragen darf.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze gibt die äußere Grenze der möglichen Bebauung für das Hauptgebäude des Supermarktes an. Die Festsetzung erfolgt als erweiterte Baukörperfestsetzung unter Zugrundelegung des städtebaulichen Konzeptes. Sie belässt geringfügige Spielräume für die letztendliche konkrete Einordnung des Marktgebäudes.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können ansonsten allgemein Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB zugelassen werden. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, die nach der BbgBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dies sind insbesondere Stellplätze mit ihren Zufahrten. Einer gesonderten Festsetzung hierzu bedarf es nicht.

4.4 Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise wird im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet, da die Anordnung des Baukörpers bzw. der Hauptnutzung auf dem Grundstück bereits durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen hinreichend geregelt wird. Der Verzicht auf die Festsetzung der Bauweise hat zur Folge, dass der Bauherr unter Beachtung der Einschränkungen, die sich aus den festgesetzten Baugrenzen ergeben, selbst die Bauweise wählen kann.

4.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Straßen Schopsdorfer und Paplitzer Chaussee an. Über diese leistungsfähigen Straßen erfolgt die direkte Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Entsprechend des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes war im Vorentwurf des Bebauungsplanes noch eine verkehrliche Erschließung über zwei Zufahrten (eine von der Paplitzer Chaussee und eine von der Schopsdorfer Chaussee) beabsichtigt. Dies hat der Landesbetrieb Straßenwesen mit Stellungnahme 11.06.2019 abgelehnt. Deshalb fand am 25.09.2019 eine Beratung beim Landesbetrieb Straßenwesen statt, um sich über die möglichen Zufahrten zum beabsichtigten Supermarkt auf dem alten Sportplatz in Ziesar und die weiteren erforderlichen Schritte als Voraussetzung für die Billigung durch die Behörde abzustimmen.

Die Beratung kam insbesondere zu folgenden Ergebnissen:

1. Einer Zufahrt von der Paplitzer Chaussee kann seitens des Landesbetriebes Straßenwesen unter keinen Umständen zugestimmt werden. Eine potentielle Linksabbiegespur so nah hinter dem Kreisverkehr ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zustimmungsfähig und würde auch technisch nicht ausführbar sein. Eine potentielle Regelung, dass eine Nutzung der Zufahrt nur für Rechtsabbieger zulässig ist, wird seitens des Landesbetriebes ebenfalls aus Gründen der Verkehrssicherheit abgelehnt.
2. Der Landesbetrieb Straßenwesen wird einer Zufahrt von der Schopsdorfer Chaussee unter folgenden Voraussetzungen zustimmen:
 - a) Die Anforderungen an die Neugestaltung des Straßenraums insbesondere durch Zufahrt und Linksabbiegespur werden auf Grundlage einer konkreten Straßenplanung durch ein Verkehrsplanungsbüro ermittelt. Als Verkehrsplanungsbüro wird das Büro empfohlen, das bis 2008 den Ausbau der Schopsdorfer Chaussee in diesem Bereich geplant hat.
 - b) Für die Linksabbiegespur ist ein erforderlicher Mindestabstand zur Einmündung der Straße Mühlentor in die Schopsdorfer Chaussee zu beachten. Die Zufahrt soll außerdem einen Mindestabstand zum Kreisverkehr berücksichtigen.
 - c) Der Landesbetrieb wird die abschließende Zustimmung erst nach Vorliegen der konkreten Straßenplanung und einer darauf folgenden Vereinbarung zwischen Amt Ziesar und Landesbetrieb Straßenwesen über die Modalitäten der Neugestaltung und Kostenübernahme erteilen.

Entsprechend dem aktualisierten städtebaulichen Konzeptes vom April 2022 (vgl. Anhang 1) ist die verkehrliche Erschließung des Supermarktes zukünftig über eine einzige Zufahrt von der Schopsdorfer Chaussee geplant.

Die Lage der Zufahrt ergibt sich aus dem Entwurf der konkreten Straßenplanung (vgl. Anhang 5), welcher die Vorzugsvariante aus drei geprüften Varianten ist. Das I.B.S. Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau Gröll, Krause, Krüger, Mallon hat zur Vorzugsvariante V1 im Rahmen des Variantenvergleichs noch Folgendes ausgeführt: „Diese Variante hat den kürzesten Abstand zum vorhandenen Kreisverkehr. Er beträgt ca. 61,50 m. Die Verziehungslänge zur Aufweitung der Linksabbiegerspur beträgt 15 m, die Aufstelllänge 20 m. Die Linksabbiegerspur und die zu verschiedene Richtungsfahrbahn stadtauswärts entwässern in den im westlichen Seitenbereich neu herzustellenden straßenbegleitenden Mulden. Die Fahrspur stadtauswärts muss zu diesem Zweck in der Querneigung gedreht werden. Der vorh. Gehweg muss höhentechisch an die neue Edeka-Zufahrt angepasst werden. Die vorh. Durchfahrt durch den jetzigen Grünstreifen wird durch die Linksabbiegerspur zurückgebaut. Die östlichen Zufahrten können somit über den Bereich vor der Haltelinie erreicht werden.“

Die Lage der Zufahrt zum Edeka-Grundstück ergibt sich aus den Entwurfselementen der Linksabbiegespur. Die Ausbautiefe der Edeka-Zufahrt sowie die Breite, ergeben sich zum Einen aus den geplanten Höhen des Parkplatzes zum Anderen aus den vom AG gewünschten Zufahrtsbreite. In jeder Variante wurde eine andere Ausbildung dargestellt. Diese sind untereinander austauschbar. Die Einmündungsradien sind in allen Varianten für die Schleppkurve Lastzug ausgelegt.“

Der Landesbetrieb Straßenwesen hat dieser Vorzugsvariante mit Stellungnahme vom 28.06.2021 grundsätzlich zugestimmt, „wenn im weiteren Planungsverlauf folgende Auflagen beachtet werden:

- Die Schleppkurven des bemessungsrelevanten Fahrzeugs sind nachzuweisen.
- Der Nachweis der Entwässerung der Fahrbahn ist zu erbringen. Im Zuge dessen sind die Profile der Fahrstreifen in den Plänen zu ergänzen.
- Die Breite der Schutzstreifen ist gemäß der ERA anzupassen: Im Regelfall ist eine Breite von 1,50 m vorgesehen, aber mindestens 1,25 m.“

Die Lage der neuen Zufahrt zur Schopsdorfer Chaussee wird im Bebauungsplan durch Festsetzung als Ein- und Ausfahrtbereich verbindlich geregelt. Alle anderen Grenzen des Sondergebietes zu den benachbarten Landes- und Bundesstraßen werden als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die potentielle Anlage weiterer Zufahrten ausgeschlossen.

Die Neuanlage der Zufahrt erfordert eine erhebliche Umgestaltung des Straßenraumes der Schopsdorfer Chaussee im Umfeld der beabsichtigten Zufahrt. Den Planungsbeteiligten ist bewusst, dass alle Kosten im Zusammenhang mit der erforderlichen baulichen Umgestaltung der Landesstraße wegen der Neuanlage der Zufahrt durch den Vorhabenträger übernommen werden (müssen). Der Landesbetrieb Straßenwesen wird die abschließende Zustimmung zur Planung als Baulastträger der Landesstraße nur nach Vorliegen der konkreten Straßenplanung und einer darauf folgenden Vereinbarung zwischen dem Amt Ziesar und dem Landesbetrieb Straßenwesen über die Modalitäten der Neugestaltung und die Kostenübernahme erteilen. Um den Vollzug des Bebauungsplanes auch hinsichtlich der Zufahrt gewährleisten zu können, ist es daher erforderlich, dass das Amt Ziesar, der Landesbetrieb Straßenwesen und der Vorhabenträger vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes einen dreiseitigen städtebaulichen Vertrag zu den Modalitäten der Neugestaltung und Kostenübernahme schließen.

Die Anlage der neuen Zufahrt zur Schopsdorfer Chaussee erfordert neben dem Rückbau des Mittelgrünstreifens auch die Entfernung von mindestens 9 neu gepflanzten Straßenbäumen.

Die Sicherung einer Grundstruktur zur inneren Erschließung des festgesetzten Supermarktes ist städtebaulich nicht erforderlich. Im vorliegenden Bebauungsplan erfolgen daher keine Festsetzungen zur inneren Erschließung des Supermarktes.

Fläche für Stellplätze

Dem Marktgebäude vorgelagert wird der Kundenparkplatz angeordnet. Da derzeit keine Stellplatzsatzung der Stadt Ziesar vorliegt, ist es nicht notwendig, den Bereich als Fläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festzusetzen. Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt. Diese finden auf die vorliegende Planung jedoch keine Anwendung. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes ist die Anlage von insgesamt rund 140 Stellplätzen (inkl. Mitarbeiterstellplätze) vorgesehen.

4.6 Werbeanlagen

Für Werbemaßnahmen ist die Errichtung eines Pylons auf den vor dem Supermarkt gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Die Werbeanlagen dienen der Eigenwerbung des Supermarktes und sind daher als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO anzusehen. Auch unter Berücksichtigung der angrenzenden in der Regel kleinteiligen Bebauung soll die Höhe des Pylons auf die maximale Höhe des Marktgebäudes beschränkt werden. Dazu wird mittels örtlicher Bauvorschrift als textliche Festsetzung bestimmt, dass ein Pylon bis zu 66 m über NHN zulässig ist.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Insbesondere zur Sicherung des Ausgleichs der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Begrünung des Supermarktes sind grünordnerische Festsetzungen erforderlich.

Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der südlichste Randbereich des Plangebietes wird durch ein innerörtliches Feldgehölz eingenommen, welches das Ortsbild prägt. Dieses Feldgehölz ist aufgrund seiner Größe und relativen Eigenständigkeit von städtebaulicher Bedeutung für die landschaftliche Prägung des Quartiers. Es stellt zudem ein wesentliches städtebauliches Gliederungselement innerhalb der geplanten Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Quartiers dar, in dem es die südlich angrenzenden Wohngrundstücke vom zukünftigen Supermarkt optisch trennt. Eine Inanspruchnahme des Feldgehölzes ist für die Entwicklung des Supermarktes nicht erforderlich. Um den Erhalt dieses Feldgehölzes zu sichern, erfolgt die Festsetzung als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Die Festsetzung wird durch die textliche Festsetzung „Die Bäume und Sträucher innerhalb der Bindungsfläche sind zu erhalten.“ konkretisiert.

Neupflanzung von Bäumen

Als Ausgleich für die mögliche Fällung von 2 dem Schutz der GehölzSchVO PM unterliegenden Robinien an der nordwestlichen Plangebietsgrenze sind 2 Ersatzbäume zu pflanzen. Der Ersatz für als Verlust zu bilanzierende geschützte Bäume ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bereits auf der Ebene abschließend zu regeln. Mittels textlicher Festsetzung wird daher gesichert, dass im festgesetzten Sondergebiet 2 heimische Laubbäume als Ersatz zu pflanzen sind.

Die Stadt Ziesar verzichtet darüber hinaus in Abstimmung mit dem Vorhabenträger auf die etwaige Sicherung einer Begrünung der Stellplatzanlage durch Neupflanzung von Bäumen oder ortsbildwirksamen Sträuchern sowie auf eine etwaige Fassaden- und Dachbegrünung des Marktgebäudes als mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet.

Hinweis zur Regenwasserversickerung

Gemäß dem vorliegenden Regenwasserkonzept³ ist eine vollständige schadlose Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes möglich. Insbesondere das auf der

³ INGENIEURGESELLSCHAFT PROF. DR. SIEKER MBH: Regenwasserkonzept für den Neubau eines EDEKA-Marktes in Ziesar, Hoppegarten, 28.06.2021

Dachfläche des Marktgebäudes anfallende Niederschlagswasser kann in Sickermulden versickert werden. Der Vorentwurf des städtebaulichen Konzeptes sieht eine Versickerung von Niederschlagswasser teilweise innerhalb des zu erhaltenen Feldgehölzes am südlichen Rand des Plangebietes und teilweise mittels Mulden innerhalb bzw. am Rand der Stellplatzanlage vor. Die Stadt Ziesar verzichtet auf eine potentielle Festsetzung von Flächen für die Regenwasserversorgung zu Versickerungsmulden. Die Klärung der Fragen zum Umgang mit dem anfallenden Regenwasser wird damit vollständig dem Vollzug des Bebauungsplanes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überlassen.

4.8 Belange des Immissionsschutzes

Vgl. Kapitel 5.1 in Verbindung mit der Lärmimmissionsprognose in Anhang 4.

5. Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Für den Supermarkt wird eine maximale Verkaufsfläche von 2.100 m² festgesetzt. Die Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebes wird entsprechend mehr als 1.200 m² betragen. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegen somit gewichtige Anhaltspunkte vor, dass es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, der sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann.

5.1 Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG

In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem geplanten Supermarkt befinden sich Wohnhäuser. Für diese Wohnhäuser wurden die aufgrund der Planung zu erwartenden Immissionen (alle dem Supermarktbetrieb zuzuordnenden Geräusche) im Rahmen einer Lärmimmissionsprognose ermittelt und ausgewertet. Die Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse und erforderlichen Maßnahmen wird nachfolgend aus dem Gutachten zitiert⁴ (s. Kapitel 6.5 in Anhang 4).

„Alle hier genannten Maßnahmen sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm anzuwenden und müssen im Bebauungsplan textlich festgesetzt werden.

1. Alle Fahrgassen des gesamten Parkplatzbereiches müssen asphaltiert ausgeführt werden.
2. Keine Anlieferungen in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr
3. Alle haustechnischen Anlagen müssen in dem dafür gekennzeichneten Bereich auf dem Dach in der westlichsten Ecke des EDEKA-Marktes aufgestellt werden und dürfen in ihrer Gesamtheit einen Schalleistungspegel von 85 dB nicht überschreiten. Dieser Bereich wurde im Prognosemodell mit ca. 10 x 10 m angenommen. Sollte sich in der späteren Planung herausstellen, dass dieser Bereich nicht ausreicht, sollte dieser nur in südöstliche Richtung auf dem Dach des Gebäudes erweitert werden.
4. Als Maßnahme zum Schutz gegen den Anlieferungslärm und die Ladergeräusche wird für den Anlieferungsbereich bis zu 2,5 m über die Laderampenkante hinaus eine vollständige

⁴ Vgl. INGENIEURGESELLSCHAFT BBP BAUCONSULTING MBH: Lärmimmissionsprognose Gewerbelärm Neubau EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz Schopsdorfer Straße 14793 Ziesar, Berlin 05.08.2022, S. 23 f.

Einhausung vorgesehen. Die Einhausung besteht aus einer 4,5 m hohen Lärmschutzwand, welche mit den Außenwänden des Einkaufsmarktes im südwestlichen und südöstlichen Bereich des Rampentisches abschließt. Die Lärmschutzwand befindet sich auf der nordwestlichen Kante des Rampentisches, welcher eine Länge von ca. 12,5 m hat, verläuft dann im rechten Winkel ca. 1,5 m Richtung Nordwest und wird weitere 7,5 m Richtung Nordost fortgeführt. Die daraus resultierende Dachkonstruktion in 4,5 m Höhe, besitzt eine Fläche von ca. 211 m². Die Konstruktion der Einhausung (Lärmschutzwand + Dach) muss über ein bewertetes Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109 von mindestens 30 dB verfügen.

5. Für die Verwendung von Einkaufswagen bestehen zwei Varianten. In beiden Varianten befinden sich die entsprechenden Einkaufswagen an derselben Position des im Planstand festgelegten Bereiches. In keinem Fall sollte die Umsetzung der Einkaufswagenbereiche noch weiter Richtung Südost geplant werden.
 - a. Standard-Einkaufswagen mit Metallkorb
Sollte diese Variante umgesetzt werden, muss für beide Einkaufswagenboxen eine selbstgeplante, zu drei Seiten dicht geschlossene und mit einem Dach versehene Konstruktion geschaffen werden, welche aus einer Kombination aus den Materialien Acrylglas mit einer Dicke von mindestens 10 mm und entweder massivem Holz, Beton oder Stahl als Trägerkonstruktion gefertigt wird. Die offene Seite der jeweiligen Einkaufswagenboxen ist nur zulässig, wenn diese in Richtung des EDEKA-Marktes zeigt.
 - b. Lärmarme Einkaufswagen aus Kunststoff
Wird sich für diese Variante entschieden, kann eine standardmäßige, auf dem freien Markt frei zugängliche Variante für die Einkaufswagenboxen gewählt werden.“

Nach Inkrafttreten des B-Plans müssen diese Maßnahmen in die Genehmigungsplanung des Marktes einfließen.

Die fünf genannten erforderlichen Lärminderungsmaßnahmen werden wie folgt im Bebauungsplan textlich festgesetzt:

1. Alle Zufahrten im Plangebiet sind nur asphaltiert auszuführen.
2. Eine Anlieferung zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist unzulässig.
3. Alle haustechnischen Anlagen müssen auf dem Dach in der westlichsten Ecke des Marktgebäudes aufgestellt werden und dürfen in ihrer Gesamtheit einen Schalleistungspegel von 85 dB nicht überschreiten.
4. Der Anlieferungsbereich ist vollständig bis zu 2,5 m über der Laderampenkante einzuhausen. Die Konstruktion der Einhausung (Lärmschutzwand + Dach) muss über ein bewertetes Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109 von mindestens 30 dB verfügen.
5. Anlagen zum Abstellen der Einkaufswagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der Flächen JKLM und NOPQ zulässig. Für die Anlagen muss eine selbstgeplante, zu drei Seiten dicht geschlossene und mit einem Dach versehene Konstruktion geschaffen werden, welche aus einer Kombination aus den Materialien Acrylglas mit einer Dicke von mindestens 10 mm und entweder massivem Holz, Beton oder Stahl als Trägerkonstruktion gefertigt wird. Die offene Seite der jeweiligen Einkaufswagenboxen darf nur in Richtung der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeführt werden. Alternativ sind lärmarme Einkaufswagen aus Kunststoff zu verwenden. Die beiden Flächen werden als erweiterte Baukörperfestsetzungen umgrenzt.

Darüber hinaus wird die Zufahrt von der Schopsdorfer Chaussee nunmehr in mehr als 50 m Entfernung von der südlichen Ecke des Plangebietes festgesetzt und der Erhalt des Feldgehölzes

aus Robinien gesichert. Dadurch werden potentielle Emissionen am benachbarten Wohnhaus Schopsdorfer Chaussee Nr. 9 im Vergleich zu der Konzeptvariante, die der Lärmimmissionsprognose zugrunde lag, erheblich eingeschränkt, so dass eine Überschreitung von Immissionsrichtwerten für die Wohnbebauung auf diesem Grundstück ausgeschlossen werden kann.

Fazit: Die festgelegten Lärminderungsmaßnahmen sind geeignet, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den benachbarten Wohngebäuden einzuhalten und somit erhebliche nachteilige Lärmauswirkungen auszuschließen.

5.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Supermarktes erfolgt über eine neue Zufahrt von der Schopsdorfer Chaussee als eine leistungsfähige Landesstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Neuanlage der Zufahrt erfordert eine erhebliche Umgestaltung des Straßenraumes der Schopsdorfer Chaussee im engeren Umfeld der beabsichtigten Zufahrt. Der Landesbetrieb Straßenwesen hat dieser neuen Zufahrt mit Stellungnahme vom 28.06.2021 grundsätzlich zugestimmt (vgl. auch Kapitel 4.5). Es wird davon ausgegangen, dass die Schopsdorfer Chaussee als Landesstraße insbesondere im Bereich der neuen Zufahrt auch im Hinblick auf die Nähe zur Anbindung an die Bundesstraße B 107 (Kreisverkehr) nicht erheblich überlastet wird. Es wird auch nicht davon ausgegangen, dass allgemein die Funktionsfähigkeit der Schopsdorfer Chaussee durch die neue Zufahrt erheblich beeinträchtigt wird. Zur Untermauerung dieser Aussagen wird die Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen als zuständigem Baulastträger vom 28.06.2021 ins Feld geführt, aus der sich straßenrechtlich und straßenplanerisch keine erheblichen Bedenken ableiten lassen.

Die nächste Bushaltestelle ist Ziesar-Frauentor in mehr als 500 m Entfernung zum Eingang des geplanten Supermarktes. Die Haltestelle wird durch 3 überörtliche regiobus-Linien frequentiert.

Fazit: Das Vorhaben lässt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr erwarten. Eine attraktive Anbindung an den ÖPNV ist aufgrund der relativ großen Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle nicht gegeben.

5.3 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wurden durch ein Fachgutachten⁵ auf Grundlage einer Verkaufsfläche von ca. 2000 m² untersucht. Das zusammenfassende Fazit wird nachfolgend aus dem Fachgutachten (S. 39) zitiert:

„Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auch wird die Nahversorgung im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben von EDEKA bzw. die Verlagerung und Modernisierung dient v. a. einer Anpassung an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Ferner wird der Verbleib von EDEKA in Ziesar langfristig gesichert und die lokale Versorgungssituation qualitativ verbessert. Schädliche

⁵ GMA GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Lebensmittelmarktes in Ziesar, Dresden, 10.02.2020

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.“ Die Auswirkungen des Vorhabens können im Einzelnen aus dem Fachgutachten in Anhang 2 auf Seite 31 ff. entnommen werden.

Das Plangebiet liegt in einem zentralen Versorgungsbereich. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ziesar hat am 19.01.2021 das Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung vom 12.10.2020 inkl. der Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches von Ziesar beschlossen. Die Planung steht damit auch den Zielen der Raumordnung in Bezug auf großflächige Einzelhandelseinrichtungen nicht entgegen. Vergleiche hierzu Kap. 3.1.

Das Fachgutachten kommt ebenfalls zum Ergebnis, dass die Kriterien des Einzelhandelserlasses Brandenburg (Integrationsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) gemäß LEP HR eingehalten werden. Vergleiche hierzu im Einzelnen S. 40 ff. des Fachgutachtens im Anhang 2.

Fazit: Das Vorhaben lässt keine städtebaulich relevanten negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erwarten.

6. Umweltbericht (inkl. Eingriffsregelung)

6.1 Einleitung

6.1.1 Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ist durch Anlage 1 BauGB vorgegeben. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung der unterschiedlichen Belange zu berücksichtigen.

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die öffentlichen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit anderen öffentlichen und privaten Belangen

gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, wobei den Belangen des Umweltschutzes ein hohes Gewicht zukommt.

Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies sind insbesondere:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB

- 1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.
- 2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.
- 3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem

Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen

6.1.2 Standortwahl

Die Stadt Ziesar hat zunächst Möglichkeiten geprüft, den Edeka-Supermarkt am bestehenden Standort (westlicher Rand der historischen Altstadt) zu erweitern. Diese Prüfung führte zum Ergebnis, dass eine hinreichende Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Supermarktes aufgrund der begrenzten Flächenpotentiale nicht möglich ist.

Das Plangebiet wurde maßgeblich aus folgenden Gründen als neuer Standort für den erweiterten EDEKA-Supermarkt ausgewählt:

- Zusammenhängende hinreichend große verfügbare Fläche im Siedlungszusammenhang der Kernstadt Ziesar,
- Sehr gute Möglichkeiten der Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz,
- Relativ zentrale Lage in der Kernstadt, die siedlungsstrukturell noch für die Entwicklung als Teil des zentralen Versorgungsbereiches geeignet ist (vgl. auch Anhang 3),
- Bestehender Sportplatz ist an diesem Standort entbehrlich.

Weitere möglicherweise geeignete Standortalternativen sind nicht bekannt und wurden nicht geprüft.

6.1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich rund 500 m westlich des historischen Stadtkerns der Stadt Ziesar unmittelbar an der überregional bedeutsamen Straßenkreuzung Schopsdorfer Chaussee/ Papplitzer Chaussee.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Neuerrichtung eines EDEKA-Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von höchstens 2.000 m² als Ersatzneubau für einen bestehenden rund 300 m nordöstlich gelegenen EDEKA-Supermarkt (Verkaufsfläche rund 1.100 m²). Der neue Supermarkt weist eine Grundfläche von rund 3.000 m² auf und hat eine Gebäudehöhe von bis zu

rund 10 m. Zwischen Supermarkt und den beiden angrenzenden Straßen wird eine rund 5.000 m² umfassende Stellplatzfläche für bis zu rund 150 Stellplätze (inkl. Mitarbeiterstellplätze) angeordnet.

Die Umsetzung der Ziele wird durch die Inhalte des Bebauungsplanes gesichert. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes sind entsprechend die Festsetzung eines Gebietes für einen Supermarkt mit Beschränkung der höchstzulässigen Verkaufsfläche auf 2.000 m² und der zulässigen Sortimente. Für das Baugebiet werden als Maße der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe (Oberkante) festgesetzt. Die Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt als erweiterte Baukörperfestsetzung im nordwestlichen Teil des Plangebietes. Im Gebiet für einen Supermarkt wird der Ein- und Ausfahrtbereich ausschließlich zur Schopsdorfer Chaussee festgesetzt. Das bestehende Feldgehölz aus Robinien im südlichen Teil des Plangebietes wird zum Erhalt festgesetzt.

6.1.4 Darstellung der für den Bebauungsplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie Ziele und Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden

Landschaftsplan

Die Stadt Ziesar verfügt über einen aufgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 1998. Im Landschaftsplan stellt die Gemeinde allgemein die konkreten Erfordernisse und die daraus abzuleitenden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für ihre Gemeindegebiet dar. Die Darstellungen von Landschaftsplänen sind gemäß § 6 Abs. 7g bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen

Gemäß der Karte Entwicklungskonzept ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Sonderbiotop dargestellt, für das als Zweckbestimmung „Funktion Erosionsschutz/Bodenschutz“ benannt wird. Für den nordwestlichen Grenzbereich im Übergang zum benachbarten Wohngrundstück ist der Erhalt von Gehölzstreifen dargestellt.

Die Stadt Ziesar berücksichtigt die Darstellungen des Landschaftsplanes bei der Wahl des Standortes für den neuen Supermarkt überwiegend nicht. Sie gewichtet somit die Gründe für die Standortwahl (vgl. Kapitel 5.1.2) höher als die Darstellungen des Landschaftsplanes. Ein erhaltenswerter Gehölzstreifen zum benachbarten Wohngrundstück besteht nicht. Die Stadt beabsichtigt auch nicht, einen solchen Gehölzstreifen zu entwickeln.

Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde am 19.07.2006 vom Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg genehmigt. Er stellt für das Gebiet des Landkreises die Ziele, Grundlagen, Erfordernisse und Maßnahmen der Landschaftsplanung dar.

Für den bestehenden Sportplatz wird gemeinsam mit dem benachbarten Friedhof der Erhalt von Grün- und Freiflächen im Siedlungsraum dargestellt. In Bezug auf das Landschaftsbild wird als Ziel für die bestehenden Lagerflächen südwestlich des Sportplatzes „Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung“ definiert.

Die Stadt Ziesar berücksichtigt die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes bei der Wahl des Standortes für den neuen Supermarkt nicht. Sie gewichtet somit die Gründe für die Standortwahl (vgl. Kapitel 5.1.2) höher als die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes.

Immissionsschutz

§ 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes definiert den Trennungsgrundsatz aus dem übergeordneten Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Demnach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Durch die Planung bzw. die Wahl des Standortes wird der Trennungsgrundsatz teilweise berücksichtigt.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem geplanten Supermarkt befinden sich Wohnhäuser. Für diese Wohnhäuser wurden die aufgrund der Planung zu erwartenden Immissionen (alle dem Supermarktbetrieb zuzuordnenden Geräusche) im Rahmen einer Lärmimmissionsprognose ermittelt und ausgewertet. Die Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse und erforderlichen Maßnahmen ist Kapitel 6.5 der Lärmimmissionsprognose (Anhang 4 der vorliegenden Begründung) zu entnehmen. Zur Gewährleistung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan mittels Festsetzung gesichert. Die Ergebnisse der Lärmimmissionsprognose werden damit berücksichtigt.

Bodenschutz

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetz ist es, die Funktionen des Bodens aufgrund seiner herausragenden Bedeutung für Mensch und Umwelt zu sichern oder wiederherzustellen. Daran knüpfen auch ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 2 BauGB an. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Planung berücksichtigt den Bodenschutz nur teilweise, indem der Boden im Plangebiet nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen wird. Der Bodenaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden.

Artenschutz

Die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich auf den Vollzug von Bebauungsplänen (insbesondere Baugenehmigungsverfahren). Dort sind die artenschutzrechtlichen Probleme also abschließend zu lösen. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist jedoch hinreichend vorab zu klären, ob ein Bebauungsplan vollziehbar ist oder ob seiner Verwirklichung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Ein Bebauungsplan der artenschutzrechtlich nicht vollziehbar ist, wäre nicht erforderlich und daher unwirksam.

Mittels Artenschutzfachbeitrag wurde nachgewiesen, dass der Bebauungsplan artenschutzrechtlich vollziehbar ist (vgl. Anhang 6). Die Ziele des Artenschutzes werden somit berücksichtigt.

Die untere Naturschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 11.06.2019 auf Folgendes hingewiesen: „Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Außenbeleuchtung nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft

- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit“

Die Hinweise sollen im Vollzug des Bebauungsplanes beachtet werden.

6.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

In der Folge wird das Plangebiet hinsichtlich der einschlägigen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist ein eingefriedeter Rasenfußballplatz. Dieser dient als Trainings- und Spielstätte für den beheimateten Fußballverein der Freizeitgestaltung und Körpererächtigung insbesondere des eingeschränkten Personenkreises der Vereinsmitglieder. Eine gewisse Bedeutung für den Menschen ergibt sich auch aus der Nachbarschaft des Sportplatzes als Grünfläche zu Wohngrundstücken (Wohnumfeld). Im Ergebnis hat das Plangebiet gegenwärtig eine mittlere Bedeutung für den Menschen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der vorhandene Zustand erhalten bleiben.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Zu den Biotoptypen vergleiche Kapitel 2.2. Die Rasenflächen des Sportplatzes als stark anthropogen geprägtes Biotop bestehen aus artenarmen intensiv gepflegtem Scherrasen und haben eine nur geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere. Die Ruderalfluren mit Gehölzaufwuchs im nordwestlichen Randbereich der Sportanlage sowie südwestlich des Sportplatzes und das Feldgehölz am Südrand des Sportplatzes weisen ebenso eine mittlere Biotopwertigkeit auf wie die Hecken um den Lagerplatz am südwestlichen Rand des Plangebietes. Die Gehölzflächen sind beinahe ausschließlich aus florenfremden Gehölzen (hier: Robinie und Eschenahorn) aufgebaut.

Dem Schutzgut Pflanzen kann gegenwärtig eine mittlere Bedeutung zugeordnet werden

Die für die Planung relevante Fauna (insbesondere europäische Vogelarten, einzelne Säugetierarten, Amphibien und Reptilien) wurde durch einen Artenschutzbeitrag auf Grundlage mehrerer Begehungen erfasst⁶. Die Ergebnisse der Bestandserfassung sind im Einzelnen Kapitel 4 auf Seite 13 ff. des Artenschutzbeitrages zu entnehmen. Siehe hierzu Anhang 6 der vorliegenden Begründung.

Aus dem Artenschutzbeitrag geht hervor, dass das Plangebiet überwiegend eine geringe Bedeutung für die Fauna aufweist.

⁶ PLANUNGSBÜRO SCHNEEGANS: Bebauungsplan „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ der Stadt Ziesar, Artenschutzbeitrag mit faunistischer Bestandserfassung, Schorfheide, August 2021

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der gegenwärtige Zustand wahrscheinlich für absehbare Zeit erhalten bleiben.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich im Bereich von Grundmoränenbildungen der Haupteinheit des „Burg-Ziesar-Vorfläming“ am Nordrand des Fläming, die Ergebnis der Landschaftsgenese insbesondere der Saalekaltzeit sind. Es stehen im gesamten Plangebiet fein- bis grobkörnige Sande an.

An Bodentypen sind im Plangebiet gemäß dem Fachinformationssystem Boden (www.geo.brandenburg.de) überwiegend podsolige Braunerden zu erwarten.

Das Bodenpotential des Plangebietes ist durch die jahrzehntelange Nutzung als Sportplatz erheblich anthropogen überprägt und durch Schadstoffeinträge (Düngung, Verkehrsimmisionen) vorbelastet. Der Fußballplatz wird nach Angaben des Vorstandsvorsitzenden des lokalen Fußballvereins als reiner Trainingsplatz in der Regel 3 x in der Woche zu Trainingszwecken genutzt. Er wurde im Jahre 2006 komplett als Naturrasenplatz für einen Trainings- und Spielbetrieb mit relativ hoher Nutzungsintensität mit eingebauter Drainage erneuert. Er wird regelmäßig gedüngt und gewässert. Aufgrund des Ausbauzustands und der Nutzungsintensität sind die natürlichen Bodenfunktionen im Sportplatzbereich zum Teil bereits erheblich eingeschränkt.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Bewertet werden die natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage und Bestandteil des Naturhaushalts. Hierzu gehören insbesondere die:

- Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation und Bodenorganismen, insbesondere für seltene/gefährdete Tier- und Pflanzenarten
- Speicher- und Regelungsfunktion (Filter- und Pufferfunktion sowie Wasserhaushaltsfunktion)
- Produktionsfunktion (Produktion von Biomasse, insbesondere von pflanzlichen Stoffen einschließlich der Wurzeln zur Verankerung der Pflanzen).

Die (potenzielle) Lebensraumfunktion ist ein Kriterium für die Seltenheit von Böden bzw. für Extremstandorte. Böden extremer Standorte führen häufig zur Ausbildung seltener und gefährdeter Pflanzengesellschaften und Biotope. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen solche Standorte nicht vor. Die Lebensraumfunktion des Bodens ist daher im Geltungsbereich gering bis mittel.

Speicher- und Regelungsfunktion sowie Produktionsfunktion sind abhängig von Bodeneigenschaften (Nährstoffspeicherung, Wasserhaltevermögen, Adsorptionsvermögen, Durchlässigkeit, Durchlüftung) und dem physikalisch-chemischen Filtervermögen. Dem hohen Sandanteil entsprechend ist die Speicher- und Regelungsfunktion als gering zu bewerten.

Die Produktionsfunktion des relativ nährstoffarmen Sandstandorts ist gering bis mittel.

Die Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzung ist mittel.

Aufgrund der Ausstattung und den Vorbelastungen erfolgt insgesamt eine Einstufung in die geringe bis mittlere Wertstufe.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der gegenwärtige Zustand des Bodens nicht erheblich ändern.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Buckauer Hauptgraben, der rund 250 m östlich des Plangebietes verläuft. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Oberflächengewässern durch die Planung ist schon aufgrund der relativ großen Entfernung nicht zu erwarten.

Bedeutsam für den Wasserhaushalt ist die Fähigkeit des Naturhaushaltes, den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen zu verringern und damit zu ausgeglichenen Abflussverhältnissen beizutragen (Abflussregulationsfunktion). Diese Funktion ist u. a. abhängig vom Versiegelungsgrad bzw. der Bodenbedeckung, der Hangneigung und der Bodenart. Insbesondere aufgrund des hohen Anteils an vegetationsbedeckten Freiflächen hat das Plangebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung für die Regulation der Abflussverhältnisse.

Die Grundwasserschutzfunktion berücksichtigt die Faktoren Grundwasserflurabstand und Wasserdurchlässigkeit aufgrund der vorherrschenden Bodenart. Der Flurabstand des Grundwassers im Plangebiet beträgt 3 bis 5 m. Die Grundwasserfließrichtung verläuft parallel zum Geländegefälle und ist nach Nordosten hin gerichtet. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen aufgrund relativ durchlässiger Böden in Verbindung mit einem mittleren Grundwasserflurabstand relativ gering geschützt. Daraus leitet sich eine relativ hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen ab.

Das Gebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Schutzgut Luft / Klima

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Ostdeutschen Binnenklimas. Der langjährige mittlere Jahresniederschlag liegt in Ziesar bei rund 600 mm. Die meisten Niederschläge fallen im Juni und Dezember. Die trockensten Monate sind im Mittel April, Mai, September und Oktober. Die Jahresmitteltemperaturen liegen bei rund 7 bis 8 °C. Die Jahresamplitude liegt bei etwa 22° C, so dass von einem kontinentalen Temperaturjahresgang gesprochen werden kann. Die Hauptwindrichtung ist Nordwest bis Südwest.

Das Mikroklima des Plangebiets und seiner nächsten Umgebung ist insbesondere durch die Lage in einem innerörtlichen Grünzug gekennzeichnet, der von mehr und weniger durchgrünten Siedlungsgebieten eingerahmt ist. Die Luft ist insbesondere durch Schadstoff- und Staubemissionen von den benachbarten Hauptverkehrsstraßen her hygienisch vorbelastet. Der Grünzug fungiert insbesondere in Bezug auf die Nachbarschaft zu den Hauptverkehrsstraßen in gewissem Umfang als Luftgenerationsgebiet mit mikroklimatischer Empfindlichkeit gegenüber Zerschneidung. Die Grünfläche nimmt dabei im Zusammenwirken mit angrenzenden Gehölzflächen lufthygienische Ausgleichsfunktionen als kleineres Frischluftentstehungsgebiet und als Schadstofffilter mit unmittelbarem Bezug zu Siedlungsbereichen wahr. Aufgrund seiner relativen Kleinteiligkeit und des umgebenden Gehölzbestandes ist die Bedeutung des Grünzuges für den Luftaustausch eher begrenzt. In den angrenzenden Siedlungsbereichen mit ihren versiegelte Oberflächen und Gebäuden kommt es zu verstärkter Absorption von kurzweiliger Strahlung und somit zur Aufheizung dieser Flächen (Wärmeinseln).

In Zusammenfassung der vorgenannten Ausführungen kann die lokalklimatische Wirkung des Plangebietes als mittelwertig eingestuft werden.

Schutzgut Landschaft

Ansatzpunkt zur Bewertung des Landschaftsbildes und der landschaftsgebundenen Erholungseignung ist § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, wonach auch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen sind. Dabei kann die Natur- und Erholungsfunktion im Hinblick auf das Landschaftsbild als die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, durch physisch und psychisch positive Wirkungen beim Menschen eine körperliche und seelische Regeneration hervorzurufen und den Menschen durch ein ästhetisch ansprechendes Landschaftsbild günstig zu beeinflussen, definiert werden.

Das Plangebiet ist hauptsächlich von den beiden angrenzenden überregional bedeutsamen Straßen, den angrenzenden Wohngrundstücken und vom gegenüberliegenden Friedhof her wahrnehmbar. Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch einen durch hohe offene Einfriedungen umgrenzten Sportplatz bestimmt, der im Zusammenhang mit dem nordwestlich liegenden Friedhof und angrenzenden Gehölzbeständen als Bestandteil eines innerstädtischen Freiraumverbundes wahrgenommen wird.

Im Ergebnis erlangt die Fläche des Plangebietes für das Orts- und Landschaftsbild eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Die wesentlichen Merkmale des Landschaftsbildes würden bei Nichtdurchführung der Planung erhalten bleiben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selber und im Umgebungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter von Bedeutung vorhanden bzw. bekannt.

Eine Änderung dieses Zustands ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht absehbar.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die Planung führt zur Neuerrichtung eines Supermarktes mit bis zu 2.100 m² Verkaufsfläche in ausgesprochen verkehrorientierter Zentrumslage der Stadt Ziesar. Sie ist ein Baustein für die funktionale Aufwertung der Kernstadt Ziesar durch die qualitative und quantitative Verbesserung des Angebotes im Einzelhandel. Die Sicherung eines qualitativ hochwertigen Lebensmittel-Vollsortiments für die Eigenversorgung von Ziesar gilt als ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität der Stadt als Wohn- und Arbeitsstandort für den Menschen. Durch die Planung wird die Verkaufsfläche in Ziesar für zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung um rund 1.000 m² erhöht. Über die Nachnutzung des alten Edeka-Marktgebäudes rund 300 m nordöstlich des Plangebietes liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor. Der Vorhabenträger und Eigentümer beabsichtigt, das Altgebäude je nach Bedarf im Ganzen oder in

Nutzungseinheiten aufgeteilt an Fachhändler (z. B. Fahrradladen) und/oder an Dienstleister (z. B. Fitnessstudio) zu vermieten.

Die Auswirkungen des neuen großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wurden gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO durch ein Fachgutachten untersucht. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass das Vorhaben die Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt und verbessert. Das Vorhaben dient der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Der ruhende Verkehr mit den Ein- und Ausfahrten, die Belieferung des Supermarktes, das Türenschließen der Kfz und das Einschleppen der Einkaufswagen verursachen Lärm, der zusätzliche Immissionen für die benachbarten Wohngebäude zur Folge haben kann. Die benachbarten Baugebiete weisen teilweise den Gebietscharakter eines Mischgebietes und teilweise den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes auf. Eine weitere Entwicklung als Mischgebiet wird für alle angrenzenden Baugebiete mittels Darstellung im Flächennutzungsplan vorbereitet. Zudem sind die Wohngebäude innerhalb dieser Baugebiete durch die Lage an einer relativ stark frequentierten Bundes- und Landesstraße in Bezug auf Verkehrsimmissionen in der Regel bereits vorbelastet.

Für die benachbarten Wohnhäuser wurden die aufgrund der Planung zu erwartenden Immissionen (alle dem Supermarktbetrieb zuzuordnenden Geräusche) im Rahmen einer Lärmimmissionsprognose ermittelt und ausgewertet. Die Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse und erforderlichen Maßnahmen ist Kapitel 6.5 der Lärmimmissionsprognose (Anhang 4 der vorliegenden Begründung) zu entnehmen. Zur Gewährleistung immissionsrechtlicher Anforderungen sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan mittels Festsetzung gesichert. Die Ergebnisse der Lärmimmissionsprognose werden damit berücksichtigt.

Fazit: Das Vorhaben hat überwiegend positive Auswirkungen auf die Bevölkerung insgesamt, führt jedoch zu einer umweltbezogenen Verschlechterung des Wohnumfeldes der in der Nachbarschaft wohnenden Bürger durch Emissionen.

Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Die Planung führt zu einem Verlust von bis zu rund 800 m² Gehölzflächen (Jungaufwuchs in Ruderalfluren am Sportplatzrand und Hecken am Rande der Lagerflächen) und rund 2.000 m² weiteren Ruderal- und Grasfluren am Rand des Sportplatzes als mittelwertige Biotopflächen infolge von Neuversiegelung. Darüber werden rund 7.500 m² intensiv genutzter Scherrasen des vorhandenen Sportplatzes als geringwertige Biotopflächen neu versiegelt.

Darüber hinaus kann die Fällung von 2 Laubbäumen (Eschenahorn), die dem Schutz der GehölzSchVO PM unterliegen, erforderlich werden.

Für die Anlage der Zufahrt ist außerhalb des Plangebietes die Fällung von mindestens 9 Straßenbäumen entlang der Allee an der Schopsdorfer Chaussee erforderlich. Es handelt sich um Jungbäume des Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit Stammumfängen von 30-40 cm (mindestens 4 Bäume entlang der nordwestlichen Straßenseite und mindestens 5 Bäume auf dem Mittelgrünstreifen), die etwa vor 13 Jahren im Zuge des damaligen Ausbaus der Schopsdorfer Straße als Kompensationsmaßnahme neu gepflanzt wurden. Die Anzahl der Straßenbäume, deren Fällung erforderlich ist, steht noch nicht genau fest. Diese wird im Vollzug des Bebauungsplanes auch auf Grundlage der notwendigen Sichtdreiecke detailliert ermittelt.

Fazit: Das Schutzgut wird durch den Verlust von bis zu rund 2.800 m² mittelwertiger Biotopflächen infolge von Neuversiegelung und den Verlust von 2 geschützten Laubbäumen sowie mindestens 9 Straßenbäumen erheblich beeinträchtigt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde ein Artenschutzbeitrag auf Grundlage mehrerer Begehungen erstellt⁷. Der Artenschutzbeitrag kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis: „Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung werden Maßnahmen festgesetzt, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote zu vermeiden. Mit der Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen werden mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet, so dass keine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich wird.“

Als Vermeidungsmaßnahmen wurde eine Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Brutstörungen empfohlen: „Bauzeitenregelungen gelten nur für das südliche und westliche Plangebiet mit angrenzenden Gehölzbeständen. Die Bauaufreimungen sollten hier im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen und damit außerhalb der Brutzeit. Die Bauaktivitäten sollten danach kontinuierlich in die neue Brutsaison hinein fortgeführt werden, so dass im Randbereich siedelnde Vogelarten zum Beginn der neuen Brutsaison in störungsarme Gehölzbestände in räumlicher Nähe ausweichen können und dort vom Baugeschehen ungestört brüten. Mit der Bauzeitenregelung werden Brutstörungen von im Randbereich brütenden Vogelarten vermieden und damit auch das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.“

Auf die erforderliche Vermeidungsmaßnahme wird auf dem Bebauungsplan hingewiesen. Mittels Artenschutzbeitrag wurde herausgearbeitet, dass dem Vollzug des Bebauungsplanes keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen.

Fazit: Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Fauna.

Auswirkungen auf den Boden

Die Planung ermöglicht nach gegenwärtigem Planungsstand eine Neuversiegelung von bis zu rund 9.140 m² gering- bis mittelwertiger Sandböden mit erheblicher Vorbelastung. Die Summe ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche inkl. Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (GRZ 0,8 x 11.600 m² = 9.280 m²) abzüglich der bestehenden versiegelten Flächen (140 m²). Neuversiegelung verursacht den dauerhaften Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, wie der Lebensraumfunktion (Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen), der Kreislauffunktion (Bestandteil des Naturhaushaltes insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen) und der ökologischen Regelungsfunktion (Filter, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers). Der Ausbauzustand und die Nutzungsintensität (vgl. Kapitel 6.2 unter Schutzgut Boden) haben im Sportplatzbereich bereits zu einer erheblichen Einschränkung der genannten natürlichen Bodenfunktionen geführt. Dies trifft auch auf die Lagerflächen im südwestlichen Teil des Plangebietes zu. Aufgrund dieser Vorbelastung wird im vorliegenden Einzelfall davon ausgegangen, dass der Boden im Plangebiet bereits mindestens 25 % seiner natürlichen Bodenfunktionen verloren hat. Deshalb wird im Rahmen der Eingriffsregelung eine Neuversiegelung von rund 6.860 m² (9.140 x 0,75) als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden angesetzt, der entsprechend zu kompensieren ist.

Fazit: Das Schutzgut Boden wird gemindert durch eine Neuversiegelung von bis zu rund 6.860 m² erheblich beeinträchtigt.

⁷ PLANUNGSBÜRO SCHNEEGANS: Bebauungsplan „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ der Stadt Ziesar, Artenschutzbeitrag mit faunistischer Bestandserfassung, Schorfheide, August 2021, S. 21 f.

Auswirkungen auf das Wasser

Durch die Neuversiegelung von maximal rund 9.140 m² Böden werden die Grundwasserneubildung potentiell eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch geordnete vollständige Versickerung des Regenwassers auf dem Baugrundstück so gemindert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Es ist die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück selbst beabsichtigt. Mittels Regenwasserkonzept wurde nachgewiesen, dass dies möglich ist. Die technische Lösung zur Sicherung einer vollständigen und schadlosen Versickerung des Regenwassers auf dem Baugrundstück selbst ist als Bestandteil des konkreten Vorhabenplanes im weiteren Verfahren noch zu konkretisieren.

Fazit: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht erheblich.

Auswirkungen auf die Luft und das Klima

Die Überbauung einer innerörtlichen Grünfläche durch Errichtung eines größeren Solitärbaus und einer größeren Stellplatzanlage (Neuversiegelung von insgesamt bis zu rund 9.140 m² Grundfläche) wird das Lokalklima durch Verlust von Frischluftproduktionsflächen mit Filtereigenschaften bzw. die Zerschneidung eines Grünzuges mit Bedeutung für die Luftgeneration innerhalb der bestehenden Ortslage beeinträchtigt. Die Planung führt darüber hinaus zu einer Verstärkung des Wärmeinseleffekts, extremeren Temperaturverläufen, geringeren Luftfeuchten und zu höheren Emissionen im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist jedoch kaum zu erwarten, da die zusätzlichen Versiegelungen auch unter Berücksichtigung der Einbettung in eine durch Gehölze geprägte Umgebung das Lokalklima nur relativ geringfügig beeinflussen.

Fazit: Es wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft die Schwelle der Erheblichkeit nicht überschreiten.

Auswirkungen auf die Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die Neuerrichtung eines größeren eingeschossigen Supermarktgebäudes (Grundfläche rund 3.000 m²) mit vorgelagerter Stellplatzanlage anstelle eines Sportplatzes am Kreuzungsbereich von überörtlichen Straßen erheblich verändert.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Buckau und Nebenfließe“ (rund 2,5 km südöstlich), das FFH-Gebiet „Fiener Bruch“ (rund 2,8 km nordwestlich) und das FFH-Gebiet „Ringelsdorfer-, Gloine- und Dreibachsystem im Vorfläming“ (rund 3,4 km südwestlich). Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzwecks der FFH-Gebiete durch das Vorhaben können aufgrund der Entfernung weitgehend ausgeschlossen werden.

Rund 250 m nördlich bzw. nordwestlich des Plangebiets beginnt das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Fiener Bruch“. Zwischen dem Plangebiet und dem Vogelschutzgebiet liegen die Paplitzer Chaussee als Bundesstraße und ein bestehendes Gewerbegebiet. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist aufgrund der Entfernung und der bereits zwischen Plangebiet und Vogelschutzgebiet gelegenen Nutzungen nicht abzusehen, dass das Vorhaben auch aufgrund seiner Größenordnung zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes führen könnte.

Rund 200 m nordwestlich des Plangebietes beginnt das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Rhin-Havelluch“.

Fazit: Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur Vermeidung von Emissionen vgl. Kapitel 5.1.4 unter Immissionsschutz.

Der Betrieb des Supermarktes wird Abfall verursachen. Die Anforderungen an die Müllentsorgung sind in der aktuellen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Potsdam-Mittelmark geregelt. Das Grundstück des neuen Supermarktes ist an die zentrale Abfallentsorgung des Landkreises und an die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen.

Aus der Supermarktnutzung resultiert kein Umgang mit überwachungsbedürftigen oder wassergefährdenden Abfällen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten keine Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Im Plangebiet wird somit eine potentielle Nutzung von erneuerbaren Energien insbesondere aus solarer Strahlungsenergie z. B. durch Dachaufbauten nicht eingeschränkt.

Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Stadt Ziesar verfügt über einen aufgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 1998. Im Landschaftsplan stellt die Gemeinde allgemein die konkreten Erfordernisse und die daraus abzuleitenden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für ihre Gemeindegebiet dar. Die Darstellungen von Landschaftsplänen sind gemäß § 6 Abs. 7g bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen

Gemäß der Karte Entwicklungskonzept ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Sonderbiotop dargestellt, für das als Zweckbestimmung „Funktion Erosionsschutz/Bodenschutz“ benannt wird. Für den nordwestlichen Grenzbereich im Übergang zum benachbarten Wohngrundstück ist der Erhalt von Gehölzstreifen dargestellt.

Die Stadt Ziesar berücksichtigt die Darstellungen des Landschaftsplanes bei der Wahl des Standortes für den neuen Supermarkt überwiegend nicht. Sie gewichtet somit die Gründe für die Standortwahl (vgl. Kapitel 5.1.2) höher als die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes. Ein erhaltenswerter Gehölzstreifen zum benachbarten Wohngrundstück besteht nicht. Die Stadt beabsichtigt auch nicht, einen solchen Gehölzstreifen zu entwickeln.

Es sind keine für den Bebauungsplan relevanten Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes bekannt.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Es ist nicht zu erwarten, dass die Vorhaben aufgrund ihrer Lagemerkmale und ihres relativ begrenzten Umfangs zu einer signifikanten Veränderung der Luftqualität führen kann.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB

Wirkfaktor: wirkt auf:	Mensch	Boden	Wasser	Luft/Klima	Biotope/ Fauna	Landschafts- bild	Kultur- güter
Mensch	Lärm- belästigung	Standort für Kulturpflanzen, Gehölze	Rückhaltung und Verwendung	Frischluf- zufuhr	Vielfalt erhöht Aufenthalts- attraktivität	Aufenthalts- qualität durch Einbindung in Landschaft	Identität mit der Stadt, Geschichts- wahrung
Boden	Belastung durch intensive Nutzung und Versiegelung		Einfluss auf Bodenart, Erosion	Erosion durch Wind und Niederschlag	Ganzjährige Vegetations- decke = Erosions- schutz	Topographie und Relief prägen Landschaftsbild	
Wasser	Gefahr von Schadstoff- eintrag	Schadstofffilter und -puffer, Ausgleichs- körper im Wasserhaushalt		Einfluss auf Grundwasser- neubildung	Vegetation erhöht Filter- und Speicher- fähigkeit des Bodens	Wasser beeinflusst Topographie	
Luft/Klima	Belastung durch Emissionen	klimatisch ausgleichend	Verdunstung, Frischluf- bildung		Windschutz, klimatisch ausgleichend,	Topographie beeinflusst Frischluf	
Biotope/ Fauna	Frequentierung durch Kunden als Störfaktor	Lebensraum, Nahrungs- und Bruthabitat, Vegetations- fläche	Einfluss des Bodenwasser- haushalts auf Vegetation	Einfluss auf die Arten- zusammen- setzung	Vegetation bedingt Zusammen- setzung der Tierwelt	Biotop- vernetzung	
Landschafts- bild	Einflussnahme durch Bebauung und Gelände- modellierung	Standortfaktor für Vegetation, landschaftsbild- prägend	Standortfaktor für Vegetation	Standort- faktor für Vegetation	Struktur- und Artenreichtum bedingen Natürlichkeit und Vielfalt		
Kulturgüter	Einflussnahme durch Bebauung und Gelände- modellierung	Standort eines Bodendenkmals / Standortfaktor für Vegetation	Standortfaktor für Vegetation	Standort- faktor für Vegetation	Bepflanzung zur Einbin- dung in das angrenzende Stadtbild	Topographie am Stadtrand beeinflusst Silhouette der Altstadt	

Erhebliche Wechselwirkungen mit einem positiven oder negativen Wirkungsgefüge bestehen zwischen folgenden Schutzgütern:

- Mensch und Luft/Klima: Der Betrieb des Supermarktes mit den Ein- und Ausfahrten hat eine Erhöhung von Verkehrs- und Betriebslärm für die Bewohner der benachbarten Wohngebäude zur Folge. Die Planung kann außerdem zu einer Änderung des Lokalklimas durch Verstärkung des Wärmeinseleffekts führen.
- Boden und Wasser: Die zusätzliche Bodenversiegelung führt zu einer potentiellen Minderung der Niederschlagsversickerung.
- Boden und Biotope/Fauna: Die Sicherung von unversiegelten Bodenflächen ist Voraussetzung von Pflanzmaßnahmen.

6.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden sollen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch folgende Maßnahmen, die überwiegend Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind, werden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert:

- M 1** Die zulässige Grundfläche des Sondergebietes wird mittels textlicher Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis 0,8 auf maximal 9.100 m² begrenzt. Diese Fläche ist für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele zur Errichtung des Supermarktes mit den notwendigen Stellplätzen inkl. Zufahrten erforderlich. Durch diese Festsetzung wird die maximal mögliche Versiegelung reduziert. Die Eingriffe in die Bodenfunktion werden dadurch gemindert.
- M 2** Die Höhe des geplanten Marktgebäudes wird auf 66 m über NHN begrenzt. Die Festsetzung dient der Minderung von Eingriffen in das Landschafts- und Ortsbild.
- M 3** Das Feldgehölz aus Robinien an der südlichen Plangebietsgrenze wird erhalten. Die Sicherung dient der Minderung von Eingriffen in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie in das Landschafts- und Ortsbild.
- M 4** Baufeldfreimachungen im westlichen und südlichen Teil des Plangebietes mit Gehölzbeständen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. außerhalb der Brutzeit zulässig. Die Bauaktivitäten sind danach kontinuierlich in die neue Brutsaison hinein fortzuführen, so dass im Randbereich siedelnde Vogelarten zum Beginn der neuen Brutsaison in störungsarme Gehölzbestände in räumlicher Nähe ausweichen können und dort vom Baugeschehen ungestört brüten.

Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für die mögliche Fällung von 2 dem Schutz der GehölzSchVO PM unterliegenden Robinien an der nordwestlichen Plangebietsgrenze sind 2 Ersatzbäume zu pflanzen. Der Ersatz für die als Verlust zu bilanzierende geschützte Bäume ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bereits auf der Ebene abschließend zu regeln. Mittels textlicher Festsetzung wird daher gesichert, dass im festgesetzten Sondergebiet 2 heimische Laubbäume als Ersatz zu pflanzen sind.

Die Stadt Ziesar verzichtet darüber hinaus in Abstimmung mit dem Vorhabenträger auf die etwaige Sicherung einer Begrünung der Stellplatzanlage durch Neupflanzung von Bäumen oder ortsbildwirksamen Sträuchern sowie auf eine etwaige Fassaden- und Dachbegrünung des Marktgebäudes als mögliche Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind nach § 8 Abs. 1 BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Eine Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich.

Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffe sind nicht vollständig innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Aufgrund dessen erfolgt eine Teilkompensation der nicht vermeidbaren, nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft über die nachfolgend erläuterten Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.

Kompensation für Baumfällungen

Für die Anlage der Zufahrt ist außerhalb des Plangebietes die Fällung von mindestens 9 Straßenbäumen entlang der Allee an der Schoppsdorfer Chaussee erforderlich. Es handelt sich um Jungbäume des Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit Stammumfängen von 30-40 cm (mindestens 4 Bäume entlang der nordwestlichen Straßenseite und mindestens 5 Bäume auf dem Mittelgrünstreifen), die etwa vor 13 Jahren im Zuge des damaligen Ausbaus der Schoppsdorfer Straße neu gepflanzt wurden. Die Anzahl der Straßenbäume, deren Fällung erforderlich ist, steht noch nicht genau fest. Diese wird im Vollzug des Bebauungsplanes auch auf Grundlage der notwendigen Sichtdreiecke detailliert ermittelt. Aufgrund der Baumart, des Habitus und der Vitalität wird für die zu fällenden Bäume eine Ersatzpflanzung im Verhältnis jeweils 1:1 angesetzt. Bei den Bäumen handelt es sich wahrscheinlich um Teile einer nach § 17 BbgNatSchAG geschützten Allee. Gemäß § 17 Abs. 2 BbgNatSchAG ist für die Fällung geschützter Alleebäume das Einvernehmen durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich. Die Fällung geschützter Alleebäume soll unter Bezug auf § 17 Abs. 3 BbgNatSchAG durch Ergänzung oder Neuanlage von Alleen kompensiert werden.

K 1 Je zu fällendem Alleebaum ist ein Ersatzbaum zu pflanzen. Die Standorte der Ersatzpflanzungen sind im weiteren Verfahren noch mit dem Landesbetrieb Straßenwesen als Eigentümer der Bäume abzustimmen. Die Stadt Ziesar sichert die Pflanzung der Ersatzbäume mittels Verwaltungsvereinbarung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder ggf. vor Inanspruchnahme einer Planreife nach § 33 BauGB.

Kompensation für Neuversiegelung

Das Schutzgut Boden wird durch eine Neuversiegelung von bis zu rund **6.860 m²** erheblich beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung ist vollständig durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

Beeinträchtigungen des Bodens sind vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Lediglich wenn im Naturraum keine Entsiegelungsflächen verfügbar sind, können Beeinträchtigungen durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen kompensiert werden.⁸

Die Stadt Ziesar fordert, dass sämtliche Kompensationsmaßnahmen im Naturraum der Stadt und des Amtes Ziesar zu sichern und auszuführen sind.

K 2 In der Stadt Ziesar steht eine Fläche für Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung. Es handelt sich dabei um die Maßnahme AZ_07 „Entsiegelung Steinberg“ aus dem Flächenpool des Naturparkvereins Hoher Fläming e. V. auf dem Flurstück 179 der Flur 1, Gemarkung Steinberg. Die Maßnahme beinhaltet den Rückbau und die Entsiegelung eines ehemaligen Offenstalls (Grundfläche 480 m²) sowie die Entsiegelung angrenzender Betonplatten, Reste eines Wirtschaftsgebäudes und eines Silage-Lagers (Grundfläche gesamt 720 m²). Die Beschreibung der Maßnahme ist im Einzelnen Anhang 7 zu entnehmen. Diese Maßnahme wird vollständig für die Teilkompensation der erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden genutzt.

Die Maßnahme entspricht den Zielen der Landschaftsplanung (hier insbesondere Wiederherstellung des typischen Landschaftsbildes) und befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Das Abrissobjekt liegt zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“. Die Maßnahme wird auch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das

⁸ Vgl. Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE) vom April 2009, S. 33

Grundbuch und dreiseitigem Vertrag unter naturschutzfachlichen Zielsetzungen abgesichert. Die Maßnahme wird weiterhin als Komplexmaßnahme im Zusammenhang mit Heckenpflanzungen durchgeführt (vgl. Kompensationsmaßnahme K 4). Damit sind gemäß Kap. 12.6 der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) vom April 2009 die Voraussetzungen dafür erfüllt, den Abriss von Hochbauten in der Eingriffsbilanzierung doppelt in Bezug zur neuversiegelten Fläche anzurechnen.

Die anrechenbare Kompensationsfläche für den ehemaligen Offenstall als Gebäude beträgt somit 960 m² (Kompensationsfaktor 1:2) und für die übrigen versiegelten Flächen 720 m² (Kompensationsfaktor 1:1).

In der Summe sichert diese Maßnahme somit eine Teilkompensation von 1.680 m². Bei einer Neuversiegelung von insgesamt 6.860 m² verbleibt somit noch eine Fläche von 5.180 m², die durch andere Maßnahmen zu kompensieren ist.

- K 3** Im Amt Ziesar steht eine weitere Fläche für Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung. Es handelt sich dabei um die Maßnahme AZ_01 „Entsiegelung Garage in Börnecke“ aus dem Flächenpool des Naturparkvereins Hoher Fläming e. V. auf dem Flurstück 40 der Flur 15, Gemarkung Görzke. Die Maßnahme beinhaltet den Rückbau und die Entsiegelung eines ehemaligen Garagengebäudes (Grundfläche 460 m²) sowie die Entsiegelung angrenzender Betonplatten (Grundfläche gesamt 80 m²). Die Beschreibung der Maßnahme ist im Einzelnen Anhang 7 zu entnehmen. Diese Maßnahme wird vollständig für die Teilkompensation der erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden genutzt.

Die Maßnahme entspricht den Zielen der Landschaftsplanung (hier insbesondere Wiederherstellung des typischen Landschaftsbildes) und befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Das Abrissobjekt liegt zudem innerhalb des Naturparks „Hoher Fläming“. Die Maßnahme wird auch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch und dreiseitigem Vertrag unter naturschutzfachlichen Zielsetzungen abgesichert. Die Maßnahme wird weiterhin als Komplexmaßnahme im Zusammenhang mit der Anlage einer Streuobstwiese durchgeführt (Anlage der Streuobstwiese ist bereits für ein anderes Projekt reserviert). Damit sind gemäß Kap. 12.6 der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) vom April 2009 die Voraussetzungen dafür erfüllt, den Abriss von Hochbauten in der Eingriffsbilanzierung doppelt in Bezug zur neuversiegelten Fläche anzurechnen.

Die anrechenbare Kompensationsfläche für das ehemalige Garagengebäude beträgt somit 920 m² (Kompensationsfaktor 1:2) und für die übrigen versiegelten Flächen 80 m² (Kompensationsfaktor 1:1).

In der Summe sichert diese Maßnahme somit eine Teilkompensation von 1.000 m². Bei einer Neuversiegelung von insgesamt 6.860 m² verbleibt somit noch eine Fläche von 4.180 m² ($6.860 \text{ m}^2 - 1.680 \text{ m}^2 - 1.000 \text{ m}^2 = 4.180 \text{ m}^2$), die durch weitere Maßnahmen zu kompensieren ist.

Da gegenwärtig keine weiteren Entsiegelungsmaßnahmen in der Stadt Ziesar und Umgebung verfügbar sind, erfolgt die Kompensation durch nachfolgende Maßnahmen zur Aufwertung von Bodenfunktionen.

- K 4** In der Stadt Ziesar steht eine Fläche für Heckenpflanzungen zur Verfügung. Es handelt sich dabei um die Maßnahme AZ_04 „Heckenpflanzung Steinberg“ aus dem Flächenpool des Naturparkvereins Hoher Fläming e. V. auf dem Flurstück 179 der Flur 1, Gemarkung Steinberg. Die Maßnahme beinhaltet die Pflanzung von vierreihigen Strauchhecken auf einer Fläche von insgesamt 2.100 m². Die Beschreibung der Maßnahme ist im Einzelnen Anhang 7 zu entnehmen. Diese Maßnahme wird vollständig für die Teilkompensation der erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden genutzt.

Gemäß Kap. 12.5 der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) vom April 2009 beträgt der Kompensationsfaktor für diese Maßnahme 2:1.

In der Summe sichert diese Maßnahme somit eine Teilkompensation von 1.050 m². Bei einer Neuversiegelung von insgesamt 6.860 m² verbleibt somit noch eine Fläche von 3.130 m² ($6.860 \text{ m}^2 - 1.680 \text{ m}^2 - 1.000 \text{ m}^2 - 1.050 \text{ m}^2 = 3.130 \text{ m}^2$), die durch weitere Maßnahmen zu kompensieren ist.

K 5 In der Stadt Ziesar steht eine Fläche für ökologische Waldumbaumaßnahmen zur Verfügung. Es handelt sich dabei um die Maßnahme AZ_05 „Waldumbau Ziesar“ aus dem Flächenpool des Naturparkvereins Hoher Fläming e. V. auf stadteigenen Grundstücken am westlichen Ortsrand von Ziesar. Die Maßnahme beinhaltet den Umbau eines naturfernen Nadelholzbestandes in einen artenreichen Mischwald aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten mit einem hohen Anteil an Laubholz auf einer Fläche von insgesamt rund 33.800 m². Die Beschreibung der Maßnahme ist im Einzelnen Anhang 7 zu entnehmen. Diese Maßnahme wird vollständig für die Teilkompensation der erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden genutzt.

Für die Maßnahmenfläche sind auch nach Prüfung durch den Naturparkverein Hoher Fläming e. V. folgende Bedingungen erfüllt:

a) Es besteht keine gesetzliche oder sonstige rechtsverbindliche Verpflichtung zur Maßnahmendurchführung.

b) Der ökologische Waldumbau dient der Umsetzung der allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Maßnahmenfläche ist aufwertungsfähig und aufwertungsbedürftig.

c) Die beabsichtigten forstlichen Maßnahmen entsprechen mindestens der Waldbaurichtlinie 2004 „Grüner Ordner“ der Landesforstverwaltung Brandenburg.

d) Es wird auf Dauer ein Wald begründet, dessen Artenzusammensetzung der potenziell natürlichen Vegetation unter Berücksichtigung der aktuellen örtlichen Standortbedingungen entspricht. Gebietsfremde Arten werden nicht eingebracht.

f) Die Maßnahme wird auch unter Zugrundelegung der vorgenannten Bedingungen vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes rechtlich zwischen Stadt Ziesar, Vorhabenträger und dem Naturparkverein gesichert.

Als Kompensationsfaktor (Verhältnis zwischen vollversiegelten Böden allgemeiner Funktionsausprägung zur Maßnahmenfläche des ökologischen Waldumbaus) wird 1:8 angesetzt.

In der Summe sichert diese Maßnahme somit eine Teilkompensation von 4.225 m². Davon werden 3.130 m² für die vollständige Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung verwendet. Dies sind rund 74 % der zur Verfügung stehenden Fläche der Gesamtmaßnahme K 5. Die restliche Fläche kann für ein anderes Vorhaben als Teilkompensation angerechnet werden.

Kompensation für den Verlust mittelwertiger Biotopflächen

Die Kompensationsmaßnahmen K 2 und K 4 bewirken gleichzeitig die Kompensation der Eingriffe durch Verlust mittelwertiger Biotopflächen. Der Verlust von rund 600 m² Gehölzflächen wird durch die Neupflanzung der Strauchhecken der Maßnahme K 4 kompensiert. Der Verlust von rund 2.000 m² Ruderalfluren wird insbesondere auch durch Sukzession bzw. Begrünung auf den zu entsiegelnden Flächen der Maßnahmen K 2 und K 3 kompensiert.

Bilanzierung

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

EINGRIFF				VERMEIDUNG	AUSGLEICH + ERSATZ				Einschätzung der Ausgleichbarkeit/ der Ersetzbarkeit; verbleibende Defizite	
Konflikt Nr.	Beschreibung des Eingriffs bzw. der betroffenen Funktionen	Umfang des Verlustes (Fläche, Anzahl u. ä. Angaben)	Weitere Angaben (z. B. Wertstufe, Beeinträchtigungsintensität, Dauer, Art des Eingriffs, Kompensationsfaktor)	Beschreibung der Vermeidung und Minderung	Maßnahmen-Nr.	Beschreibung der Maßnahmen	Umfang der Maßnahme (Fläche, Anzahl u. ä. Angaben)	Ort der Maßnahme, zeitlicher Verlauf der Umsetzung		
Pflanzen und Tiere										
1	Verlust von 9 Straßenbäumen (9 Spitzahorne < 60 cm Stammumfang, ehem. Kompensationspflanzung)	9	gering-mittlere Wertstufe, Totalverlust, dauerhaft, anlagebedingt 1:1		K 1	Ersatzpflanzung	9 Stück	Ersatzstandorte sind noch mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abzustimmen	Ersetzbar, keine Defizite	
2	Verlust von 2 gemäß der GehölzSchVO PM geschützter Bäume (2 Robinien 60-80 cm Stammumfang)	2	gering-mittlere Wertstufe, Totalverlust, dauerhaft, anlagebedingt 1:1			Ersatzpflanzung	2 Stück	im Sondergebiet	Ersetzbar, keine Defizite	
3	Verlust von Biotoptypen mittlerer Wertigkeit (Gehölzflächen und Ruderalfluren)	gemindert max. 2.600 m ²	mittlere Wertstufe, anlagebedingt, Kompensationsfaktor 1:1	Minimierung der Neuversiegelung						
						K 2	Begrünung entsiegelter Flächen	1.200 m ²	Gemarkung Steinberg	verbleibendes Defizit 1.600 m ²
						K 4	Flächige Gehölzpflanzungen	1.600 m ²	Gemarkung Steinberg	Ersetzbar, keine Defizite

Bebauungsplan „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ der Stadt Ziesar

Boden										
1	Neuersiegelung von Boden mit geringen bis mittleren Standorteigenschaften, dadurch Minderung bzw. Zerstörung der Funktion des Bodens als Standort für Bodenleben und Vegetation	gemindert 6.860 m ²	mittlere Wertstufe, Totalverlust, dauerhaft, allgemeine Funktionsausprägung; Kompensationsfaktor 1:1		K 2	Entsiegelung im LSG und Außenbereich der Gemarkung Steinberg, Stadt Ziesar	1.680 m ²	Flächenpool AZ 07 „Entsiegelung Steinberg“ des Naturparkvereins „Hoher Fläming“	verbleibendes Defizit 5.180 m ²	
2						K 3	Entsiegelung im Naturpark und Außenbereich am Ortsrand von Börnecke, Amt Ziesar	1.000 m ²	Flächenpool AZ 01 „Entsiegelung Garage in Börnecke“ des Naturparkvereins „Hoher Fläming“	verbleibendes Defizit 4.180 m ²
3						K 4	Heckenpflanzung im LSG und Außenbereich der Gemarkung Steinberg, Stadt Ziesar	2.100 m ²	Flächenpool AZ 04 „Entsiegelung Steinberg“ des Naturparkvereins „Hoher Fläming“	verbleibendes Defizit 3130 m ²
4						K 5	Waldumwandlung in der Gemarkung Ziesar	25.040 m ²	Flächenpool AZ 05 „Waldumbau Ziesar“ des Naturparkvereins „Hoher Fläming“	Ersetzbar, keine Defizite

Abkürzungen: K: Kompensationsmaßnahme

Die Eingriffsbilanzierung belegt, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe vollständig kompensiert werden.

6.5 Darstellung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Vergleiche Kapitel 6.1.2 der vorliegenden Begründung.

6.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Supermärkte sind nach vorliegendem Kenntnisstand nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Insofern sind auch kaum Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen auf Belange des Umweltschutzes zu erwarten.

6.7 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als methodische Grundlage für die Erfassung der Biotoptypen wurde Band 1 (Kartierungsanleitung und Anlagen) und Band 2 (Beschreibung der Biotoptypen) der Biotopkartierung Brandenburg vom April 2009 verwendet. Grundlagen für die Bestandsermittlung bildeten die Auswertung der Plangrundlage und Ortsbesichtigungen. Darüber wurde ein Artenschutzgutachten, eine Lärmimmissionsprognose, ein Bodengutachten und ein Regenwasserkonzept (Entwurf) zur Erhebung und Bewertung der Umweltsituation und der möglichen Auswirkungen der Planung beauftragt oder erstellt. Die Eingriffsbilanzierung erfolgte unter Berücksichtigung der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. Der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange, wurde nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung und der Vor-Ort-Begehung von der Stadt festgelegt.

Für die Bewertung der Fauna wurde im Rahmen von Artenschutzgutachten auf die Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands und einschlägige Arbeitshilfen und Leitfäden zurückgegriffen.

6.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Das Amt Ziesar nimmt die erforderlichen Kontroll- und Monitorfunktionen wahr. Die plankonforme und qualitätsgerechte Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist vom Amt Ziesar, den zuständigen Ämtern und dem Naturparkverein „Hoher Fläming“ festzustellen. Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hierzu soll mindestens alle 5 Jahre eine Qualitätskontrolle durch das Amt Ziesar erfolgen.

6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes sind die Sicherung der Errichtung eines Supermarktes als großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit seinen Nebenanlagen und einer öffentlichen Parkfläche. Es werden insgesamt 11.600 m² als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung Supermarkt festgesetzt. Das Plangebiet hat für das Schutzgut Landschaft eine mittlere bis hohe Bedeutung, für die Schutzgüter Mensch, Wasser und Luft/Klima eine mittlere Bedeutung, für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden eine geringe bis mittlere und für das Schutzgut Kulturgüter eine geringe Bedeutung. Die Planung führt für die Menschen der Stadt und seiner Umgebung insbesondere zu einer Verbesserung des Angebotes im Lebensmittel-Einzelhandel. Durch das Vorhaben werden die Schutzgüter insbesondere durch Neuversiegelung von bis zu rund 9.140 m², den Verlust von 800 m² Gehölzflächen und rund 2.000 m² Ruderalfluren sowie den Verlust von 9

Straßenbäumen (Jungbäume mit 30-40 cm Stammumfang) und 2 Laubbäumen (> 60 cm Stammumfang) erheblich beeinträchtigt. Die Planung führt darüber hinaus zu einer Änderung des Landschaftsbildes an einem gut wahrnehmbaren Knotenpunkt des regionalen Straßenverkehrs.

Diese Beeinträchtigungen werden insbesondere durch folgende Maßnahmen gemindert und kompensiert:

- Begrenzung der zulässigen Höhe des Marktgebäudes.
- Erhalt eines innerörtlichen Feldgehölzes aus Robinien.
- Neupflanzung von 2 Bäumen im Plangebiet.
- Sicherung einer bodendenkmalschonenden Bebauung im Bodendenkmalbereich (Aufschüttung und öffentlicher Parkplatz).
- Rückbau und die Entsiegelung eines ehemaligen Offenstalls (Grundfläche 480 m²) sowie die Entsiegelung angrenzender Betonplatten, Reste eines Wirtschaftsgebäudes und eines Silage-Lagers (Grundfläche gesamt 720 m²) in der Gemarkung Steinberg als räumlich funktionale Teilkompensation.
- Rückbau und die Entsiegelung eines ehemaligen Garagengebäudes (Grundfläche 460 m²) sowie die Entsiegelung angrenzender Betonplatten (Grundfläche gesamt 80 m²) am Ortsrand von Börnecke, Amt Ziesar als räumlich funktionale Teilkompensation.
- Pflanzung von vierreihigen Strauchhecken auf einer Fläche von insgesamt 2.100 m² in der Gemarkung Steinberg als räumlich funktionale Teilkompensation.
- Umbau eines naturfernen Nadelholzbestandes in einen artenreichen Mischwald aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten mit einem hohen Anteil an Laubholz auf einer Fläche von insgesamt rund 25.040 m² (74 % von 33.800 m²) in der Gemarkung Ziesar als räumlich funktionale Teilkompensation.
- Neupflanzung von 9 Straßenbäumen in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen.

6.10 Referenzliste der Quellen

Folgende Daten und Gutachten liegen vor und wurden für die Umweltprüfung ausgewertet:

- INGENIEURGESELLSCHAFT BBP BAUCONSULTING MBH: Lärmimmissionsprognose Gewerbelärm Neubau EDEKA Supermarkt Alter Sportplatz Schopsdorfer Straße 14793 Ziesar, Berlin 06.08.2020
- GMA GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Lebensmittelmarktes in Ziesar, Dresden, 10.02.2020
- I.B.S. INGENIEURBÜRO FÜR SIEDLUNGSWASSERWIRTSCHAFT UND STRAßENBAU GRÖLL, KRAUSE, KRÜGER, MALLON: Variantenvergleich Entwurf Straßenplanung, Beelitz November 2020
- ERD- UND GRUNDBAUINSTITUT BRANDENBURG: Geotechnischer Bericht BV 14793Ziesar, Schopsdorfer Chaussee – Errichtung Edeka-Markt, Brandenburg an der Havel, 06.05.2021
- INGENIEURGESELLSCHAFT PROF. DR. SIEKER MBH: Regenwasserkonzept für den Neubau eines EDEKA-Marktes in Ziesar, Hoppegarten, 28.06.2021

- PLANUNGSBÜRO SCHNEEGANS: Bebauungsplan „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ der Stadt Ziesar, Artenschutzbeitrag mit faunistischer Bestandserfassung, Schorfheide, August 2021
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Ziesar
- Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 11.06.2019
- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 07.06.2019
- Stellungnahmen des Landesbetriebes Straßenwesen vom 11.06.2019 und 28.06.2021
- Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände vom 11.06.2019.

7. Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bzw. Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Gebiet bzw. Fläche	Fläche in m ²
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Supermarkt	11.600
(davon überbaubare Grundstücksfläche)	(4.500)
Fläche mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	800
Gesamt	12.400

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
FFH	Flora-Fauna-Habitat
GehölzSchVO PM	Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark
GRZ	Grundflächenzahl
FNP	Flächennutzungsplan

Verzeichnis der rechtlichen Grundlagen und sonstigen Quellen

Rechtliche Grundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Landesrecht

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I, Nr. 39, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2020 (GVBl. I, Nr. 44)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26.05.2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I/2010, Nr. 28), ab dem 01.06.2013 ersetzt durch das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3)

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007 (GVBl. I 2007, S. 235)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 01.07.2019 (GVBl. II 2019, S. ...)

Kreisrecht

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark, genehmigt am 19.07.2006

Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark vom 29.09.2011

Gemeinderecht

Flächennutzungsplan der Stadt Ziesar

Landschaftsplan der Stadt Ziesar

Sonstige Quellen

INGENIEURGESELLSCHAFT BBP BAUCONSULTING MBH: Lärmimmissionsprognose Gewerbelärm Neubau EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz Schopsdorfer Straße 14793 Ziesar, Berlin 05.08.2022

GMA GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Lebensmittelmarktes in Ziesar, Dresden, 10.02.2020

GMA GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH: Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Ziesar, Dresden, 12.10.2020

I.B.S. INGENIEURBÜRO FÜR SIEDLUNGSWASSERWIRTSCHAFT UND STRAßENBAU GRÖLL, KRAUSE, KRÜGER, MALLON: Variantenvergleich Entwurf Straßenplanung, Beelitz November 2020

ERD- UND GRUNDBAUINSTITUT BRANDENBURG: Geotechnischer Bericht BV 14793Ziesar, Schopsdorfer Chaussee – Errichtung Edeka-Markt, Brandenburg an der Havel, 06.05.2021

INGENIEURGESELLSCHAFT PROF. DR. SIEKER MBH: Regenwasserkonzept für den Neubau eines EDEKA-Marktes in Ziesar, Hoppegarten, 28.06.2021

PLANUNGSBÜRO SCHNEEGANS: Bebauungsplan „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ der Stadt Ziesar, Artenschutzbeitrag mit faunistischer Bestandserfassung, Schorfheide, August 2021

Anhang 1: Vorentwurf städtebauliches Konzept

DIPL.-ING. ARCHITEKT REINHARD D. SCHULZ vom April 2022





Auswirkungsanalyse
zur geplanten Verlagerung
und Erweiterung des
EDEKA Lebensmittelmarktes
in **Ziesar**

Auftraggeber: Prof. Dr. Frank Ohle, Bovenden

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer

Dresden, am 10.02.2020

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 - 33
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 2167273
Telefax: 0351 / 8023895

E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	6
2.1 Bauleitplanung – BauNVO	6
2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	6
2.3 Regionalplan und Einzelhandelserlass	8
3. Definitionen und Einordnung der Projektplanung	9
II. Standortbeschreibung und -bewertung	12
1. Makrostandort Ziesar	12
2. Mikrostandort „Mittelstraße“	14
III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial	19
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	19
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	24
IV. Wettbewerbssituation	25
1. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes bzw. in Ziesar	25
2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum	27
3. Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	28
4. Zusammenfassung der Wettbewerbssituation	30
V. Auswirkungen des Vorhabens	32
1. Umsatzprognose für den EDEKA Lebensmittelmarkt	32
2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung	34
2.1 Methodik	34
2.2 Umsatzumverteilungen	34
2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen	36
3. Fazit zu potenziellen Auswirkungen des Vorhabens	39

VI. Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung	40
1. Bewertung des Konzentrationsgebotes	40
1.1 Öffnungsklausel des Ziels Z 2.6 (1) gem. LEP HR	40
1.2 Öffnungsklausel des Ziels Z 2.6 (2) gem. LEP HR	41
2. Bewertung des Kongruenzgebotes	42
3. Bewertung des Integrationsgebots	42
4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes	43
VII. Zusammenfassung	44

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der Stadt Ziesar ist am Standort Schopsdorfer Chaussee / Paplitzer Chaussee (Alter Sportplatz) der **Neubau eines EDEKA-Marktes** mit einer **Verkaufsfläche (VK) von ca. 2.000 m²** (inkl. Backshop) geplant. Gleichzeitig soll die in Ziesar bestehende EDEKA-Filiale an der Schopsdorfer Chaussee 21 mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² geschlossen werden. Somit handelt es sich um eine Verlagerung bzw. den Ersatzneubau eines bereits in der Stadt bestehenden Lebensmittelmarktes bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Verkaufsfläche um ca. 900 m². Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient dabei einer großzügigeren Gestaltung des Verkaufsraums und einer optimierten Warenpräsentation gegenüber dem Bestandsmarkt. Damit soll die EDEKA Niederlassung in Ziesar zukunftsfähig aufgestellt und die Kundentreue des Marktes verbessert werden. Es soll v. a. ein an die demografische Entwicklung angepasster Markt geschaffen werden (breitere Gänge, niedrigere Regale). Eine wesentliche Sortimentsveränderung ist im Zuge des Ersatzneubaus hingegen nicht geplant.

Die Realisierung des Neubaus erfolgt im Zuge der **Aufstellung eines Bebauungsplans** mit der Festsetzung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Supermarkt¹.

Zur Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit dieser Baumaßnahme bzw. des Markt-Neubaus wurde die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, mit der Erarbeitung einer **Auswirkungsanalyse** beauftragt. Im Gutachten werden mögliche wettbewerbliche, städtebauliche und raumordnerische Effekte i. S. des **§ 11 Abs. 3 BauNVO** untersucht.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse **folgende Aspekte** zu untersuchen:

- /// Darstellung der relevanten **Rechtsvorschriften**
- /// Beschreibung und Bewertung des **Makrostandortes Ziesar** und des **Mikrostandortes Schopsdorfer Chaussee / Paplitzer Chaussee**
- /// Berechnung des sortimentspezifischen **Kaufkraftpotenzials**
- /// Beurteilung der **gegenwärtigen Versorgungssituation** in Ziesar und im Umland (Wettbewerbsanalyse)
- /// **Umsatzprognose** und **Umsatzherkunft**

¹ Dazu liegt ein Vorentwurf vom März 2019 vor (Bebauungsplan „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“, Stadt Ziesar).

- // Ermittlung der **Umsatzumverteilungen** im Untersuchungsraum
- // **Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen**
- // **Raumordnerische Bewertung** i. S. der Landes- und Regionalplanung.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurden im Dezember 2019 bzw. Januar 2020 eine Begehung des Planstandortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen in Ziesar und im Untersuchungsraum vorgenommen. Weiterhin wurde eine aktuelle Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels durchgeführt. Zudem wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) und EHI Handelsdaten sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik zurückgegriffen.

2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

Die enge **Verflechtung von Einzelhandels- und Stadtentwicklung** und der dynamische Strukturwandel im Handel werden durch **zahlreiche Rechtsvorschriften und Vorgaben der Bauleitplanung** flankiert. Zur Beurteilung des vorliegenden Projekts sind insbesondere folgende wesentliche Vorschriften zu beachten:

- // Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- // Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)
- // Regionalplan Potsdam-Mittelmark
- // Einzelhandelserlass 2014.

2.1 Bauleitplanung – BauNVO

Nach **§ 11 Abs. 3 BauNVO** und der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ab ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. ca. 800 m² Verkaufsfläche² in der Regel die **Festsetzung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebietes** erforderlich. **Im Vordergrund stehen dabei mögliche Auswirkungen auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.**

2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Mit Beschluss der Landesregierungen im April 2019 ist die Rechtsverordnung für den **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** am 01. Juli 2019 in Kraft getreten.

² Gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bei 800 m² Verkaufsfläche (vgl. u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

Damit wird der bisherige LEP B-B 2009 abgelöst. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 01. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR führt zu großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in den Ziffern 2.6 bis 2.14 folgendes aus:

„Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (**Konzentrationsgebot**).

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (**raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot**).

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (**Kongruenzgebot**).

Z 2.9/10 [...]

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

- (1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der **Standort in einem zentralen Versorgungsbereich** befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die **gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter** nicht überschreitet und auf **mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche** nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. **Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.**
- (2) In den gemäß **Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten** ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die **zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 000 Quadratmeter** nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte [...]

Z 2.14 Einzelhandelsagglomeration

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**).³

Für die Großflächigkeit von Einzelhandelseinrichtungen i. S. § 11. Abs. 1 BauNVO, die überwiegend der Nahversorgung dienen, wird **außerhalb Zentraler Orte somit zunächst eine Verkaufsflächengröße von 1.500 m² als zulässig** genannt (Z 2.12 (1)). Als **Öffnungsklausel** wird weiterhin die Möglichkeit eine auch darüber hinausgehenden Verkaufsflächengröße ausgeführt, wenn die Nachfragebasis in der Gemeinde dies zulässt (vgl. dazu Kapitel VI.1.1).

Der LEP HR führt das Thema der Grundversorgung weiter in Kapitel 3 aus. Es werden neben den Zentralen Orten sog. „**Grundfunktionale Schwerpunkte**“ thematisiert, die durch die Regionalplanung festgelegt werden:

Z 3.3 Grundfunktionale Schwerpunkte – Festlegung durch die Regionalplanung

Grundfunktionale Schwerpunkte werden im Land Brandenburg außerhalb Zentraler Orte in den Regionalplänen festgelegt. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen. Als Grundfunktionale Schwerpunkte sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen. **Als Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstrahlen Ortsteile von geeigneten Gemeinden festzulegen.** Die Grundfunktionalen Schwerpunkte in den Achsgemeinden des Berliner Umlandes sind innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung festzulegen.“

Für diese „Grundfunktionalen Schwerpunkte“ wird in Ziel Z 2.12 (2) eine darüber hinausgehende Regelung genannt, die eine **zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m² VK** ermöglicht (vgl. dazu Kapitel VI.1.2).

Weiterhin gibt der LEP HR eine **Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente** vor, die sich an den Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ des Statistischen Bundesamtes orientiert.

2.3 Regionalplan und Einzelhandelserlass

Der **Regionalplan Havelland-Fläming 2020** ist am 02.05.2019 als **unwirksam** erklärt worden. Grund waren Rechtsmängel bzw. Formfehler sowie die Festlegungen zu Eignungsgebieten für die Windenergiegewinnung. Nunmehr wurde am 27.06.2019 die **Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0** durch die Regionalversammlung beschlossen. Ein Entwurf liegt noch nicht vor.

Der **Einzelhandelserlass** (Runderlass vom 17.06.2014) des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg weist darauf hin, dass die jeweils geltenden Raumordnungspläne maßgeblich für die Aufstellung und die Änderung von Bauleitplänen sind. Des Weiteren führt er aus:

³ Der Planstandort von EDEKA ist als Solitärojekt einzustufen. Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben liegt nicht vor.

„Die raumordnerische Steuerung bezieht sich auf Bauleitplanungen zur Errichtung oder zur Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO einschließlich der Erweiterung kleinerer Betriebe zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Maßgeblich für die Aufstellung und die Änderung von Bauleitplänen sind die in den Raumordnungsplänen (zurzeit Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungspläne) in der jeweils geltenden Fassung festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Hinweise für die Anwendung sind den jeweiligen Begründungen zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu entnehmen.“

3. Definitionen und Einordnung der Projektplanung

Zur **Einordnung des geplanten EDEKA-Marktes** in Ziesar und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten werden nachfolgend zunächst die wichtigsten Charakteristika kurz dargestellt:

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutannahmen und Windfang. Nicht zur Verkaufsflächen zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Bei Lebensmittelmärkten ist bezüglich der **Sortimente** zwischen dem Kernsortiment (= Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

- /// **Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“)** umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- /// Als **„Nonfood“** sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.⁴

⁴ Vgl. EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2019): Handelsdaten aktuell 2019, S. 399.

Im **deutschen Lebensmitteleinzelhandel** nehmen Lebensmitteldiscounter seit Langem den größten Marktanteil (rd. 46 % im Jahr 2018, gemessen am Umsatz) ein. Auf Supermärkte entfallen knapp 30 %, auf große Supermärkte ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 11 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %.⁵ Diese Durchschnittswerte können regional je nach Rahmenbedingung abweichen.

Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer **Sortimentsstruktur**. Dies wird vor allem quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten große Supermärkte im Durchschnitt sogar rd. 25.000 Artikeln an. Lebensmitteldiscounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln die häufig nachgefragt werden (sogenannte „Schnelldreher“). Im Schnitt halten Discounter daher lediglich ca. 2.300 Artikel vor. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei allen drei Betriebstypen klar auf Waren des kurzfristigen Bedarfs (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Hauptwarengruppen	Discounter (Ø 788 m ² VK)		Supermarkt (Ø 1.031 m ² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.381 m ² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2019): Handelsdaten aktuell 2019, S. 78

Das **Verkaufsflächenwachstum im Supermarktbereich** ist u. a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt und auch einer Abgrenzung gegenüber den ebenfalls größer werdenden Discountern dient. Supermärkte profilieren sich gegenüber Discountern vor allem durch ihre große Vielfalt an Frischeprodukten wie Obst und Gemüse, Milchprodukte, Käse-, Fleisch- und Wurstwaren, Fisch und Feinkost (teils in Bedientheken). Auch das sogenannte Trockensortiment sowie das Sortimente Getränke (Einweg- und Mehrwegartikel) sind bei Vollsortimentern deutlich umfangreicher als bei Discountern, u. a. durch einen hohen Anteil an Handelsmarken. Dabei ist zu beobachten, dass die Supermärkte ihre Kernkompetenz im Lebensmittelbereich stärken und das Angebot im Nonfood-Sektor verringern. So werden z. B. die Artikelanzahlen der Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z. B. Biolebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten).

⁵ Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2019): Handelsdaten aktuell 2019, S. 78; GMA-Berechnungen 2020.

Weiterhin bewegen sich die **Vollsortimenter** z. T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.). Supermärkte weisen i. d. R. eine Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m² auf, wobei **bei Neuansiedlungen mittlerweile i. d. R. Verkaufsflächengrößen von über 1.800 m² angestrebt** werden. Zudem wird versucht, bestehende kleinflächige Filialen zu erweitern oder auf größere Grundstücke zu verlagern.

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Ziesar

Die **Stadt Ziesar** liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark im westlichen Teil des Bundeslandes Brandenburg. Im Westen grenzt der Kreis Jerichower Land des Landes Sachsen-Anhalt an das Stadtgebiet. Ziesar ist Sitz des gleichnamigen Amtes, welchem auch die südlich und östlich angrenzenden Gemeinen angehören.⁶ Die Stadt Ziesar bündelt damit verschiedene zentrale Einrichtungen (u. a. Amtsverwaltung, Versorgung, Bildung, Kultur), so dass intensive Verflechtungen mit dem Umland bestehen. Dahingehend wurde die Stadt Ziesar im Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (derzeit ungültig) als „Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung“ ausgewiesen. So stellt die Stadt das gewachsene Zentrum für das umgebende ländliche Gebiet dar. Das nächstgelegene Mittelzentrum in Brandenburg ist Brandenburg an der Havel, ca. 30 km nordöstlich. Das sachsen-anhaltinische Grundzentrum Genthin liegt rd. 23 km nordwestlich und das Grundzentrum Loburg (Einheitsgemeinde Möckern) rd. 24 km südwestlich.

Siedlungsstrukturell gliedert sich die Stadt Ziesar neben der Kernstadt in die Ortsteile Bücknitz, Glienicke und Köpertz inkl. der zugehörigen Gemeindeteile und Wohnplätze. Während die Kernstadt Ziesar durch einen kompakten Siedlungskörper ausgehend vom historischen Stadtkern geprägt wird, weisen die Ortsteile dörfliche Strukturen auf. Abseits der Siedlungsbereiche dominieren agrarisch genutzte Flächen und Wald.

Die **Stadt Ziesar** zählt gegenwärtig **ca. 2.443 Einwohner**⁷. Die zugehörigen Amtsgemeinden weisen eine Bevölkerungszahl von ca. 3.594 Einwohnern auf, sodass ca. 6.037 Einwohner im Amt Ziesar leben. In den vergangenen 10 Jahren verzeichnete die Stadt ebenso wie die umliegenden Gemeinden eine negative Bevölkerungsentwicklung. So nahm die Bevölkerung im Stadtgebiet um ca. 210 Einwohner (ca. - 8 %) bzw. im Amt Ziesar um ca. 620 Einwohner ab (ca. - 9 %). In den letzten Jahren war dabei eine Verlangsamung des Einwohnerverlustes zu verzeichnen.⁸

Zukünftig wird für das Amt Ziesar gemäß der amtlichen **Bevölkerungsprognose** ein weiterer Einwohnerrückgang auf ca. 5.020 Einwohner im Jahr 2030 prognostiziert (ca.- 17 % gegenüber dem Basisjahr der Prognose 2016).⁹ In Anbetracht der aktuellen Einwohnerzahl und dem verlangsamten Einwohnerrückgang im vergangenen Jahr liegen Anhaltspunkte vor, dass eine moderatere Bevölkerungsentwicklung eintreten wird.

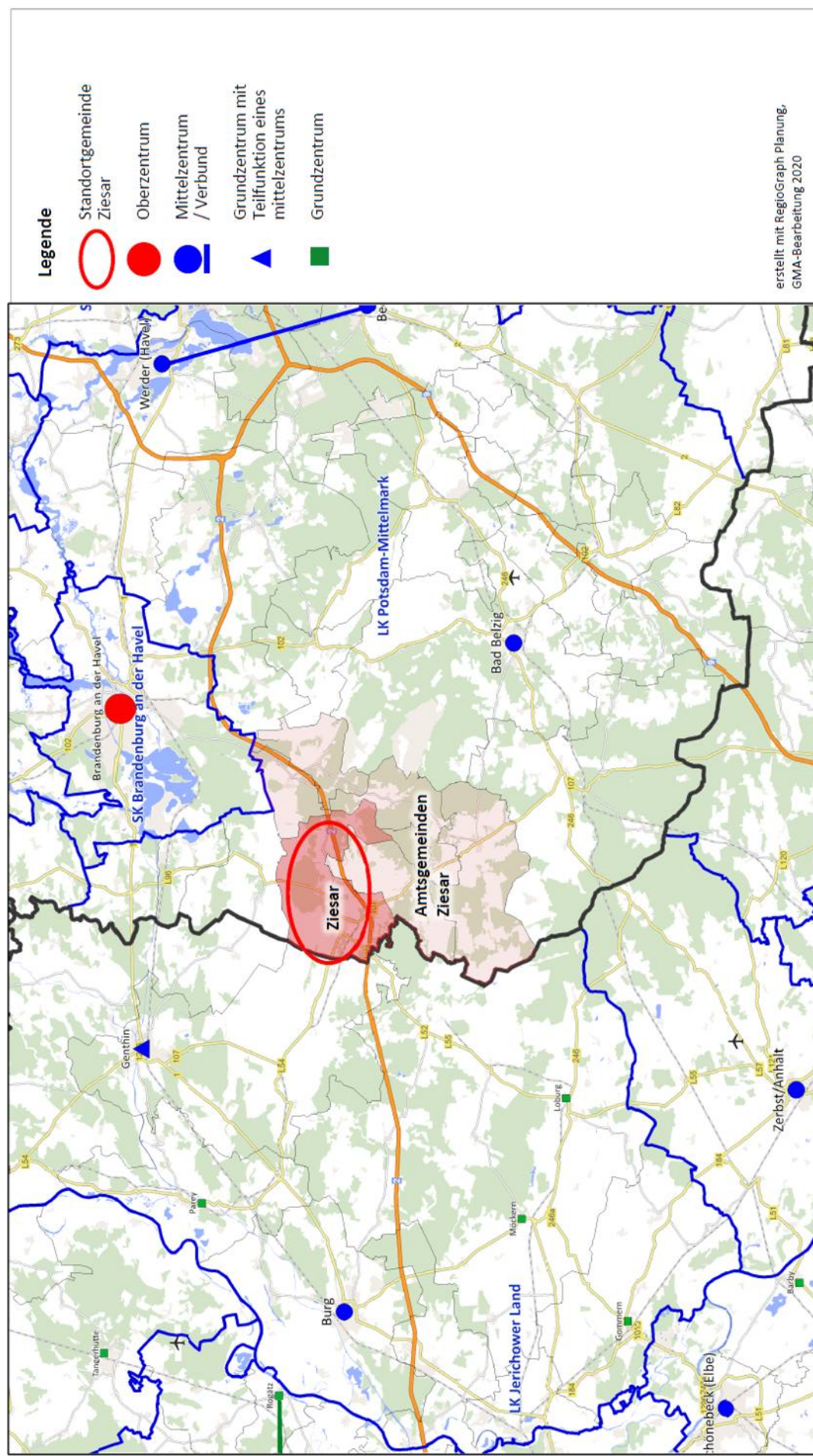
⁶ Neben Ziesar (Stadt) gehören auch die Gemeinden Buckautal, Görzke, Gräben, Wenzlow und Wollin zum Amt Ziesar.

⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2018.

⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2008 und 31.12.2018.

⁹ Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung 2017 – 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr.

Karte 1: Lage von Ziesar und zentralörtliche Struktur der Region



Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Ziesar kann als sehr gut eingestuft werden. So verlaufen die Bundesautobahn A 2 und die Bundesstraße B 107 durch das Stadtgebiet (u. a. Anschlussstelle Ziesar), so dass eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung erreicht wird. Weiterhin binden mehrere Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen die Stadt an die umliegenden Gemeinden an bzw. stellen die Anbindung der Ortsteile sicher. Im **ÖPNV** ist Ziesar über Busverbindungen u. a. nach Brandenburg an der Havel, Bad Belzig, Wusterwitz und Wiesenburg erreichbar.

Der **Einzelhandelsbesatz** von Ziesar konzentriert sich im Wesentlichen auf die Kernstadt. Hier sind insbesondere die drei **Lebensmittelmärkte EDEKA, Norma und Netto Marken-Discount** zu nennen, die sich im Bereich Schopsdorfer Chaussee und Paplitzer Chaussee befinden. Die Lebensmittelmärkte übernehmen sowohl Grund- und Nahversorgungsfunktionen für Ziesar als auch für das Umland. So sind die räumlich nächstgelegenen größeren Versorgungsstandorte, die eine umfassende Nahversorgungsmöglichkeit i. S. eines Lebensmittelvollsortimenters bieten, erst in ca. 15 bis 25 km Entfernung gelegen. In Brandenburg sind dies Bensdorf / Wusterwitz, Wiesenburg / Mark und Brandenburg a. d. Havel. In Sachsen-Anhalt sind die nächsten Versorgungszentren Genthin und Loburg / Möckern. Die Stadt Ziesar stellt daher für das nur dünn besiedelte Umland bzw. die Gemeinden im Bereich nördlicher Fläming und Fiener Bruch im Umkreis von ca. 10 km das traditionelle Versorgungszentrum dar. Dies äußert sich nicht zuletzt im Hinblick auf die für die Einwohnerzahl vergleichsweise gute Einzelhandelsausstattung im Nahversorgungssegment.

Weiterhin ist auf den **historischen Stadtkern** mit der gewachsenen Hauptgeschäftslage im Bereich der Straße „Breiter Weg“ hinzuweisen. Hier sind aber nur wenige Einzelhandelsbetriebe verortet, so dass der Stadtkern nicht über die Ausstattungsmerkmale und die Versorgungsbedeutung eines zentralen Versorgungsbereiches verfügt (vgl. Kapitel IV.3). Dahingehend übernehmen die Standorte der o. g. Lebensmittelmärkte die Grundversorgung.

In den **übrigen Siedlungsbereichen** der Stadt sind nur vereinzelte kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte vorhanden. Ausnahme bildet der Raiffeisenbaumarkt an der Brandenburger Landstraße am nordöstlichen Siedlungsrand.

2. Mikrostandort „Mittelstraße“

Der **Planstandort**, an den der EDEKA-Markt umgesiedelt werden soll, liegt im westlichen Teil der Kernstadt Ziesar und umfasst das Gelände des ehemaligen Sportplatzes. Das Areal befindet sich westlich des Kreisverkehrs von Schopsdorfer Chaussee und Paplitzer Chaussee (Landesstraße L 93 / Bundesstraße B 107). Die genannten Straßen begrenzen die Liegenschaft nach Nordosten bzw. Südosten. Nordwestlich und südwestlich begrenzen wohngenutzte Bereiche sowie östlich eine begrünte Brach- / Freifläche das Projektareal.

Das **Standortumfeld** ist durch heterogene Nutzungen zu charakterisieren (vgl. Karte 2). Nördlich der Paplitzer Chaussee befinden sich der Friedhof Ziesar sowie eine Netto-Filiale. Im weiteren Verlauf der Paplitzer Chaussee nach Nordwesten sind neben Wohnhäusern auch größere gewerbliche Areale zu nennen (u. a. Mertens Gartentechnik, alpha blech GmbH, Fiener Agrargenossenschaft).

Foto 1: Planstandort Alter Sportplatz



Foto 2: Netto-Lebensmittelmarkt nördlich



Foto 3: Kreisverkehr am Planstandort



Foto 4: nördlich gelegene Wohn- und Gewerbenutzungen



GMA-Aufnahmen 2020

In Richtung Südwesten ist auf kleinteilige Siedlungsbereiche hinzuweisen, die sich entlang der Schopsdorfer Chaussee und des Gehlsdorfer Weges fortsetzen. Der rückwärtige Bereich wird durch ein bewaldetes Gebiet geprägt. Durchmischte Nutzungsstrukturen befinden sich auch südöstlich der Schopsdorfer Chaussee. So ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf kleinteilige Wohnnutzungen bzw. einzelne Gewerbebetriebe hinzuweisen. Die Wohnsiedlungsbereiche setzen sich entlang der Straße Mühltor bis zur Burg Ziesar fort. Östlich des Kreisverkehrs setzen sich auf der südöstlichen Straßenseite der Schopsdorfer Chaussee die kleinteiligen Wohnnutzungen fort, wobei ca. 300 m nordöstlich die Einzelhandelslage um die Lebensmittelmärkte EDEKA¹⁰ und Norma etabliert ist. Daran schließen sich weitere zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche der Kernstadt Ziesar an.

¹⁰ Zu verlagernder EDEKA-Markt.

Karte 2: Lage des Projektstandortes in Ziesar, Umfeldnutzungen und fußläufiger Einzugsbereich

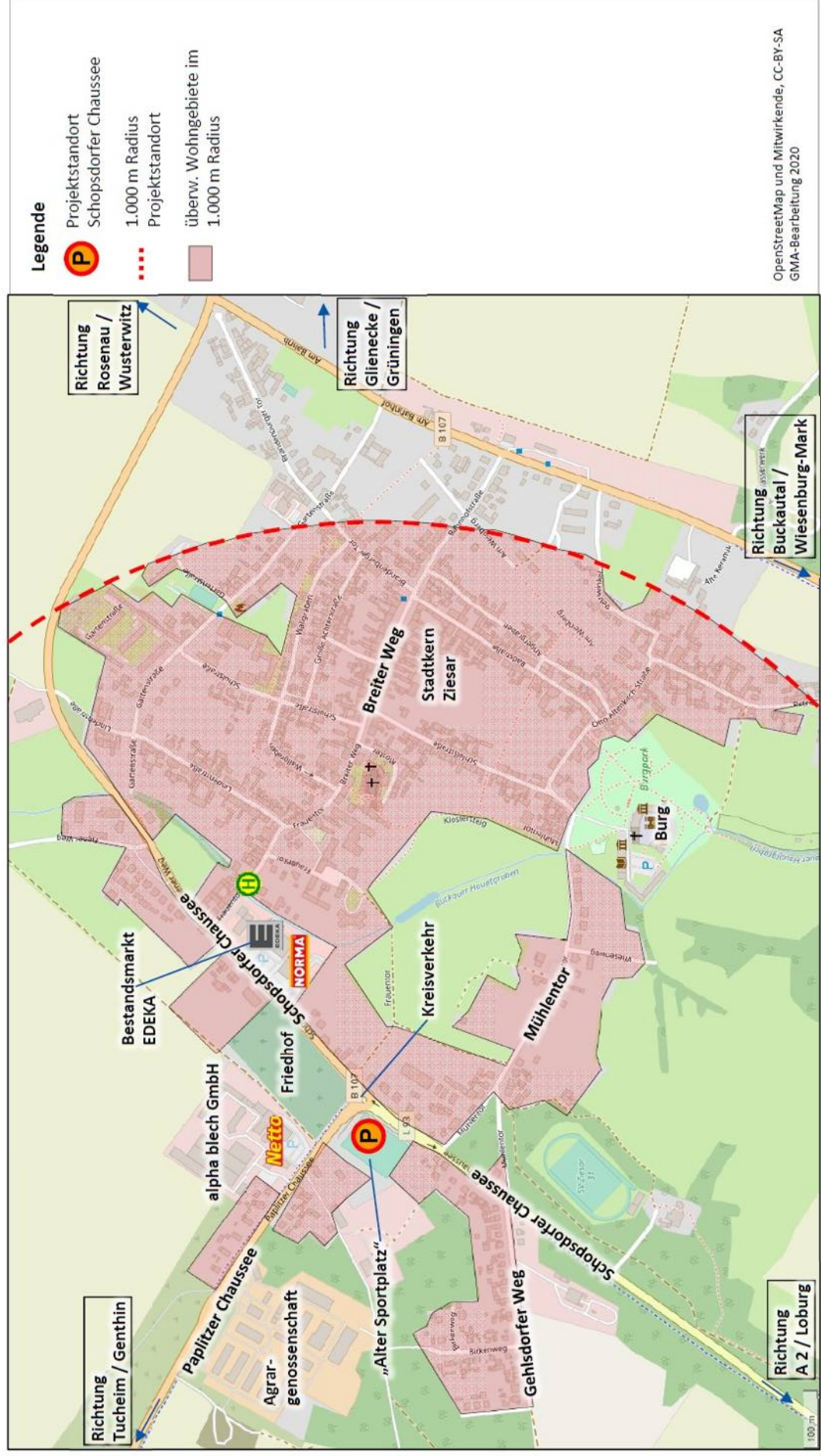


Foto 5: Zufahrt alpha blech GmbH nördlich



Foto 6: Wohngebäude nordwestlich des Standortes



Foto 7: Wohnnutzungen Schopisdorfer Chaussee östlich



Foto 8: Wohnnutzungen Schopisdorfer Chaussee südlich



GMA-Aufnahmen 2020

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Projektstandortes wird über die bereits genannten Verkehrsachsen Schopisdorfer Chaussee und Paplitzer Chaussee hergestellt.

- Ausgehend vom Kreisverkehr stellt die **Schopisdorfer Chaussee / der Fiener Weg** die Anbindung an die Kernstadt Ziesar her. Dabei wird die historische Kernstadt nördlich umfahren und eine schnelle Anbindung an den Straßen-Knotenpunkt Brandenburger Tor / Am Bahnhof hergestellt. Hier zweigen die Landesstraßen L93 nach Rosenau / Wusterwitz und L96 nach Glienecke / Grüningen ab. Ferner verläuft die B 107 von hier nach Süden in Richtung Buckautal.
- Ausgehend vom Planstandort nach Südwesten verläuft die **Schopisdorfer Chaussee** (Landesstraße L93) zum Gewerbepark Ziesar bzw. zur hier vorhandenen Autobahnanschlussstelle an die A 2 und weiter nach Loburg (Einheitsgemeinde Möckern).
- Die **Paplitzer Chaussee** überschreitet in Richtung Westen die Landesgrenze nach Sachsen-Anhalt und führt nach Tuchem bzw. Genthin.

Insgesamt ist der Planstandort am Knotenpunkt der wichtigen Ziesarer Verkehrsachsen verkehrlich günstig zu erreichen. Die **ÖPNV-Anbindung** des Planstandortes ist derzeit nur als eingeschränkt zu werten. So befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle „Frauentor“ bereits rd. 500 m nördlich entfernt, ist aber grundsätzlich noch fußläufig erreichbar. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten von Ziesar ist über Fußwege entlang der angrenzenden Verkehrsachsen gewährleistet. Durch Wohngebietsstraßen (u. a. Gehlsdorfer Weg, Mühlentor) wird die fußläufige Anbindung aus dem Siedlungsbereich verbessert.

Für den Planstandort ist neben seiner gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktion eine **Nahversorgungsfunktion** im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Eine fußläufig akzeptierte Gehwegedistanz kann i. d. R. noch in einer Gehzeit von ca. 10 bis 15 Minuten angesetzt werden. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 m bis 1.000 m.¹¹ Hier ist im Einzelfall auf die speziellen Rahmenbedingungen vor Ort Rücksicht zu nehmen. So sind im verdichteten städtischen Bereich z. T. nur 500 m Fußwegedistanz als akzeptabler Nahversorgungsradius u. a. in Einzelhandelskonzepten definiert. In aufgelockerten Siedlungsbereichen sind dagegen i. d. R. bis zu 700 bis 800 m Fußwegedistanz anzusetzen. Im ländlichen Bereich sind auch größere Entfernungen möglich.

In Anbetracht der überwiegend kleinteiligen aufgelockerten Siedlungsstrukturen in Ziesar und der Lage und Verteilung der Lebensmittelmärkte ist für den Planstandort eine **Nahversorgungsdistanz von bis zu ca. 1.000 m** anzusetzen. Somit befinden sich weite Teile der Kernstadt Ziesar in einer fußläufigen Entfernung zum Planstandort (vgl. Karte 4).

Zusammengefasst kann der **Planstandort** als **städtebaulich integriert eingestuft** werden, da er innerhalb der zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereiche der Kernstadt Ziesar liegt und sich in das Siedlungsgefüge einbindet. Durch die Anbindung an Wohngebietslagen bzw. die direkt angrenzenden Wohngebäude nordwestlich, südwestlich und südöstlich wird dies verdeutlicht. Der Standort ist verkehrlich zu Fuß, per ÖPNV und auch mit dem Pkw erreichbar.

¹¹ Vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, S. 10.

III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für den verlagerten und erweiterten EDEKA Lebensmittelmarkt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Als **Einzugsgebiet** wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierungen an den Planstandort zu erwarten sind. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebietes wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zur **Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes** werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// **wesentliche Strukturdaten** und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, städtebauliche und naturräumliche Barrieren)
- /// **verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes** auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// **Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur** des Vorhabens
- /// Ergebnisse einer **aktuellen Kundenwohnorterhebung am Bestandsmarkt von EDEKA** in Ziesar
- /// **Wettbewerbssituation** und Einkaufsalternativen in der Region
- /// **Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen** in der Region (u. a. Brandenburg a. d. Havel, Loburg, Genthin, Burg (bei Magdeburg)).

Exkurs zur Kundenwohnorterhebung

Zur Herleitung, Begründung und Zonierung des potenziellen Einzugsgebietes des Vorhabens wurde am 10. und 11. Januar 2020 (Freitag, Samstag) am derzeitigen EDEKA-Markt in Ziesar, Schopisdorfer Chaussee 21 empirisch die Herkunft der Kunden ermittelt. Dazu wurde im Vor-

kassenbereich des EDEKA-Marktes eine Direktansprache der Kunden vorgenommen. Die Auswahl der Befragten erfolgte zufällig. Abgefragt wurde der Wohnort nach Gemeinde und z. T. Ortsteil. Insgesamt wurden an beiden Tagen binnen jeweils acht Stunden **insgesamt 865 Kunden** befragt, womit eine für die Fragestellung hinreichend großer Stichprobenumfang zur Verfügung steht.

Tabelle 2: Auswertung der Kundenwohnortbefragung

Ort / Gebiet	Anzahl Befragte	Anteil der Befragten in %	Einwohnerzahl im Gebiet (ca.-Wert)	Anteil Befrage im Verhältnis zur Einwohnerzahl in %
Ziesar	366	42,3	2.440	15,0
Buckautal	60	6,9	490	12,3
Übrige Gemeinden im Amt Ziesar	96	11,1	3.110	3,1
Umliegende Ortsteile von Genthin, Möckern und Rosenau	168	19,4	4.710	3,6
Potenzielles Einzugsgebiet	690	79,8	10.750	6,4
außerhalb des potenziellen Einzugsgebietes	175	20,2	-	-
Kunden insgesamt	865	100	-	-

Ergebnisse GMA-Befragung 10. / 11.01.2020, Standort EDEKA Schopsdorfer Chaussee 21 in Ziesar

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass insbesondere in der **Stadt Ziesar** selbst ein hoher Anteil der Kunden wohnhaft ist (ca. 42,3 % bzw. 366 Befragte). Bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt (ca. 2.440 Einwohner) wurden demnach ca. 15,0 % der Ziesar Einwohner bei der Kundenwohnortbefragung erfasst.¹² Ähnlich hoch war die Orientierung aus **Buckautal** (ca. 490 Einwohner): 60 Befragte (ca. 6,9 %) und damit rd. 12,3 % der Einwohner wurden erfasst (= Zone 1).

Aus den weiteren **Amtsgemeinden Ziesar** wurden 96 Befragte gezählt, was ca. 11,1 % der Befragten entspricht. Bezogen auf die Einwohnerzahl wurden hier aber etwas über 3,1 % der ortsansässigen Bewohner im EDEKA-Markt befragt (= Zone II a).

Ferner ist aus den westlich und nördlich liegenden Gemeinden **Genthin, Möckern und Rosenau** eine hohe Kundenorientierung festzuhalten. Hier wurde jeweils auch der Ortsteil erfragt, um nach der Auswertung eine geeignete Einzugsgebietsabgrenzung bzw. Zuordnung der Ortsteile zur Einzugsgebietszone vornehmen zu können. Es wurde festgestellt, dass sich die Marktreichweite im Umland i. W. nach ca. 10 – 15 km erschöpft. Insgesamt stammen aus

¹² Mehrfacherfassung durch mehrmalige Befragung möglich. Daraus ergeben sich auch Hinweise auf die Marktdurchdringung des Bestandsmarktes von EDEKA.

diesem Gebiet 168 Befragte (ca. 19,4 % der Befragten) (= Zone II b). Bezogen auf die Wohnbevölkerung konnten ca. 3,6 % der Einwohner im Ziesauer EDEKA-Markt befragt werden. Damit liegt die Marktdurchdringung von EDEKA in Ziesar hier vergleichbar hoch wie in Zone II a.

Von den Befragten stammten **weiterhin 175 Personen** (ca. 20,2 %) nicht aus dem skizzierten Bereich. Sie waren überwiegend verstreut in den Land-/Stadtkreisen Potsdam-Mittelmark, Jerichower Land und Brandenburg a. d. H. wohnhaft. Aufgrund der diffusen Kundenherkunft werden diese nachfolgend als **Streukunden** berücksichtigt.

Die Kundenwohnorterhebung stellt somit die **Kundenherkunft für den Bestandmarkt mit ca. 1.100 m² VK** dar. Da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen (u. a. regionale Wettbewerbssituation, Erreichbarkeit) keine wesentlichen Änderungen ergeben werden, ist davon auszugehen, dass auch der verlagerte und erweiterte Markt mindestens dieses Einzugsgebiet erschließen wird. Weiterhin ist zu prognostizieren, dass der neue Markt mit ca. 2.000 m² VK eine höhere Attraktivität für die Einwohner im Einzugsgebiet aufweisen wird und hier verstärkt Kunden binden kann. Dies wird absehbar zu einer Erhöhung der Kundenbindung innerhalb des Einzugsgebietes führen, die sich zum einen in Form von Kaufkraftrückholung von bisher aus dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft äußert und zum anderen in Umsatzabzügen beim Wettbewerb im Einzugsgebiet selbst (vgl. Kapitel V). Eine wesentliche Einzugsgebietsausweitung bzw. eine Umorientierung von Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes über das heutige Maß hinaus (ca. 20 % Streukundenanteil) wird in Anbetracht der großen Fahrdistanzen und der regionalen Wettbewerbssituation nicht zu erwarten sein.

Unter Einbezug der Ergebnisse der Kundenwohnorterhebung und der sonstigen o. g. Parameter lässt sich das Einzugsgebiet für den bestehenden sowie auch perspektivisch für den verlagerten und erweiterten **EDEKA-Markt in Ziesar am Standort „Alter Sportplatz“** folgendes Einzugsgebiet abgrenzen (vgl. Karte 3):

/// Zone I: Stadt Ziesar, Gemeinde Buckautal	ca. 2.930 Einwohner
/// Zone I: übrige Gemeinden im Amt Ziesar	ca. 3.110 Einwohner
/// Zone II: Teile von Möckern ¹³ , Genthin ¹⁴ und Rosenau ¹⁵	ca. 4.710 Einwohner
/// Einzugsgebiet insgesamt:	ca. 10.750 Einwohner. ¹⁶

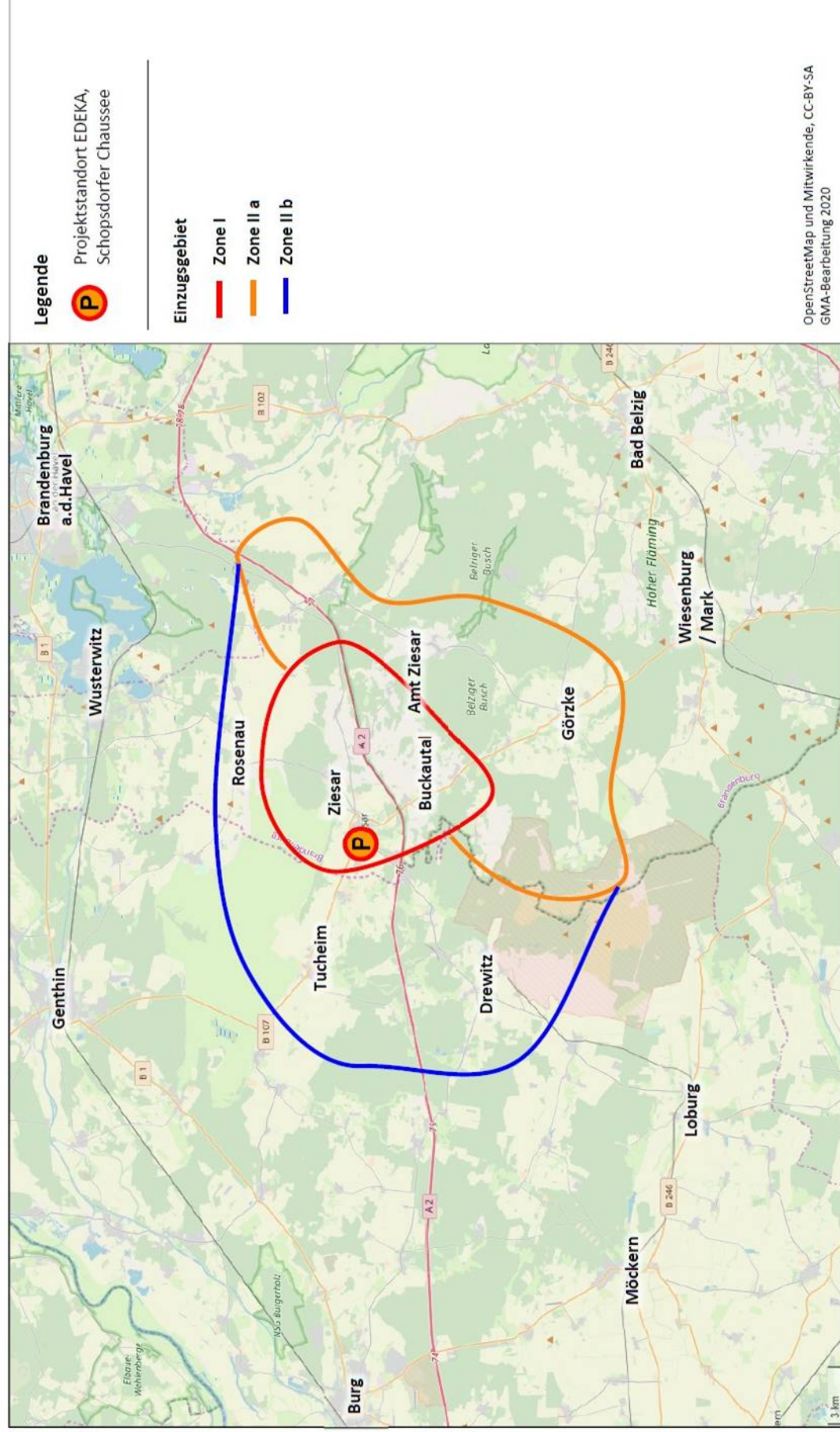
¹³ Magdeburgerforth, Drewitz, Reesdorf, Wüstenjerichow jeweils inkl. Wohnplätze

¹⁴ Schopisdorf, Paplitz, Tuheim, Tuheim, Wülpen, Ringelsdorf jeweils inkl. Wohnplätze

¹⁵ Karow, Rogäsen, Viesen jeweils inkl. Wohnplätze

¹⁶ Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 31.12.2018; Ermittlung der Einwohnerzahlen auf Blockebene mit WIGeoGIS nach Geomarkets (GfK-Daten, Stand: 30.09.2018).

Karte 3: Einzugsgebiet des EDEKA-Marktes in Ziesar



Durch den verlagerten und erweiterten **EDEKA-Markt in Ziesar** wird ein **Einzugsgebiet** erschlossen, welches sich auf das Stadtgebiet von Ziesar und auf (Teile) umliegender Gemeinden erstreckt.

- /// In **Zone I** umfasst dabei das Stadtgebiet von Ziesar und die südlich liegende Gemeinde Buckautal. Hier wird die höchste Marktdurchdringung erzielt, was durch die Ergebnisse der Kundenwohnortbefragung unterlegt wird. Hier ist davon auszugehen, dass der Standort aufgrund der räumlichen Nähe neben dem Pkw auch grundsätzlich zu Fuß (Kernstadt Ziesar) und mit dem Fahrrad (umliegende Ortsteile und Buckautal) aufgesucht werden kann.
- /// **Zone IIa** umfasst darüber hinaus die weiteren südlich und östlich umliegenden Gemeinden im Amt Ziesar. Hier ist bereits mit einer abnehmenden Kundenorientierung zu rechnen, was v. a. auf die zunehmende räumliche Entfernung und die damit verbundene Überlagerung von Einzugsgebieten anderer Einzelhandelsstandorte in den umliegenden Städten und Gemeinden zurückzuführen ist. Weiterhin verfügt die Gemeinde Görzke mit dem Anbieter NP über einen eigenen Lebensmittelmarkt.
- /// Weiterhin ist eine **Zone IIb** zu definieren, die sich auf die umliegenden Ortsteile der Städte und Gemeinden Genthin, Möckern und Rosenau erstreckt. Die erzielbaren Marktanteile sind vergleichbar zu Zone IIa, was insbesondere auf die verkehrliche Anbindung an den Planstandort bzw. die Stadt Ziesar zurückzuführen ist.

In den Randbereichen des Einzugsgebietes ist mit einer deutlich abflachenden Kundenorientierung zu rechnen, so dass die gewählte Einzugsgebietsabgrenzung der faktischen örtlichen Situation entspricht. Hier wohnen rd. 80 % der Kunden, was auch im Ergebnis der Kundenwohnortbefragung festzustellen ist. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit dem verlagerten und erweiterten EDEKA-Markt ein vergleichbares Einzugsgebiet erschlossen wird wie im Vergleich zum Bestandsmarkt. Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes sind als unregelmäßige Einkaufsbeziehungen zu erwarten, wobei sich diese hinsichtlich ihres Wohnortes diffus auf die umliegenden Bereiche der Landkreise Potsdam-Mittelmark und Jerichower Land bzw. auch darüber hinaus verteilen. Diese sind somit nachweislich als Streukunden einzustufen, die auch beim erweiterten EDEKA-Markt zu rd. 20 % des Umsatzes beitragen werden (defensiver Ansatz).

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die la-deneinzelhandelsrelevante Kaufkraft aktuell einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 6.035.¹⁷

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Ziesar, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben aktuell

ca. 2.210 €.¹⁸

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁹ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffern von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Ziesar bei 82,3 und damit auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0).²⁰ Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** damit auf **ca. 20,1 Mio. €.**

Davon entfallen auf

- /// Zone I: ca. 5,5 Mio. €
- /// Zone IIa: ca. 5,7 Mio. €
- /// Zone IIb: ca. 8,9 Mio. €.

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall von EDEKA bei ca. 15 %.

¹⁷ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁸ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹⁹ Quelle: MB Research, 2018. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

²⁰ Kaufkraftkennziffern Umland: min.: Görzke 78,2; max.: Rosenau: 89,6

IV. Wettbewerbssituation

Zur Bewertung des Vorhabens ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation in Ziesar bzw. im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

Die Einzelhandelssituation im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum wurde von der GMA im Dezember 2019 durch eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe untersucht. Als Wettbewerber für EDEKA gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche oder – ähnliche Betriebe (u. a. Lebensmittel-discounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser / Große Supermärkte) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

1. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes bzw. in Ziesar

Im **Einzugsgebiet (Zone I und II)** ist im **Lebensmitteleinzelhandel** neben dem Bestandsmarkt von EDEKA, Schopsdorfer Chaussee, auf nachfolgende strukturprägende Anbieter (Lebensmittel-märkte > 400 m² VK) hinzuweisen (vgl. Karte 4):

/// Ziesar

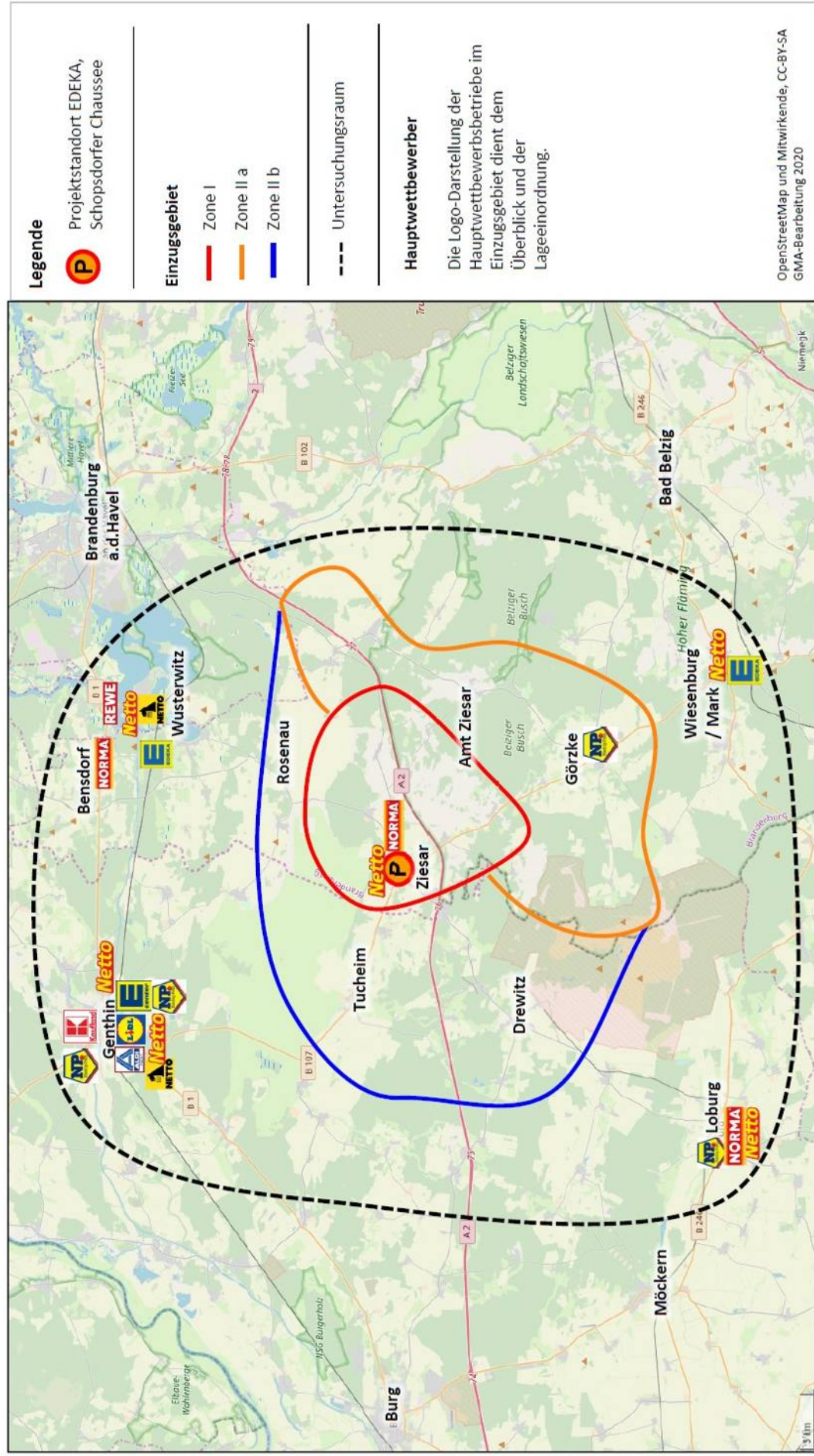
- (1) **Netto**, Paplitzer Chaussee
- (2) **Norma**, Schopsdorfer Chaussee

/// Görzke

- (3) **NP**, Weinbergstraße.

Weiterhin sind im Stadtgebiet von Ziesar sowie auch in den größeren Gemeinden Görzke, Wollin sowie in einigen Ortsteilen von Genthin, Möckern und Rosenau vereinzelt kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandels vorzufinden (u. a. Lebensmittelhandwerker, Tankstellenshop, Hofladen, Spezialanbieter), welche die Nahversorgungsstrukturen ergänzen. So verfügt beispielsweise Tuheim (Stadt Genthin) mit „KonsumKauf“ über einen kleinen Lebensmittelladen, der aber nur ergänzende Nahversorgungsfunktion übernimmt.

Karte 4: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Legende

P Projektstandort EDEKA, Schopsdorfer Chaussee

Einzugsgebiet

- Zone I
- Zone II a
- Zone II b

Untersuchungsraum

Hauptwettbewerber

Die Logo-Darstellung der Hauptwettbewerbsbetriebe im Einzugsgebiet dient dem Überblick und der Lageeindeutigkeit.

2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum

Neben den Betrieben im unmittelbaren Einzugsgebiet gehen auch noch wettbewerbliche Wirkungen von den Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum aus. Der **Untersuchungsraum** definiert sich aufgrund der wettbewerblichen Interdependenzen mit Einzelhandelsstandorten in angrenzenden Städten bzw. Gemeinden, welche v. a. mit Betrieben zu sehen sind, deren Einzugsgebiete sich mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens überschneiden. Hier wurde ein **ca. 20 – 25 min Minuten-Fahrzeitradius um den Planstandort in Ziesar** angesetzt. Innerhalb dieser Zeit sind die nächstgelegenen Versorgungsstandorte mit dem PKW erreichbar.

Außerhalb des Einzugsgebietes ist daher auf die Wettbewerbsstandorte in den umliegenden **Städten mit eigenen Lebensmittelmärkten** hinzuweisen. So verfügen u. a. auch Genthin, Wusterwitz / Bensdorf, Wiesenburg / Mark und Loburg (Stadt Möckern) über eigene leistungsfähige Lebensmittelmärkte. Insgesamt wirken die Standorte von Lebensmittelmärkten in diesen Städten als begrenzend für das betriebliche Einzugsgebiet des Planstandortes in Ziesar bzw. überlagern dieses (v. a. in Zone II) und sind daher auch von Wettbewerbswirkungen betroffen.

Folgende **projektrelevante Hauptwettbewerber** (Lebensmittelmärkte > 400 m² VK) sind **außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum** zu nennen:

■ Genthin

- (4) **Kaufland**, Am Legefild
- (5) **E-Center Matthews**, Geschwister-Scholl-Straße
- (6) **Lidl**, Geschwister-Scholl-Straße
- (7) **Netto**, Friedenstraße
- (8) **Netto**, Geschwister-Scholl-Straße
- (9) **Netto (dansk)**, Magdeburger Straße
- (10) **NP-Markt**, Altmärker Straße
- (11) **NP-Markt**, Uhlandstraße
- (12) **Aldi**, Bergzower Straße

■ Loburg (Möckern)

- (13) **Netto**, Münchentor
- (14) **Norma**, Münchentor
- (15) **NP-Markt**, Markt

Wiesenburg / Mark

- (16) **Netto**, Friedrich-Ebert-Straße
- (17) **EDEKA Jung**, Friedrich-Ebert-Straße

Wusterwitz / Bensdorf

- (18) **Norma**, Dorfstraße
- (19) **REWE Kopenhagen**, Koenigsmarckstraße
- (20) **EDEKA Melchert**, Ernst-Thälmann-Straße
- (21) **Netto**, Wusterwitzer Straße
- (22) **Netto (dansk)**, Am Gleisdreieck.

Im Sinne des Wort-Case-Ansatzes werden nur die genannten Hauptwettbewerber des Untersuchungsraumes bei den späteren Umsatzumverteilungen einbezogen, nicht aber sonstige kleinteilige Anbieter (z. B. Lebensmittelhandwerker, Spezialgeschäfte) außerhalb des Einzugsgebietes²¹, da diese keine wesentlichen Konzept- bzw. Einzugsgebietsüberschneidungen mit dem zur Erweiterung und Verlagerung vorgesehenen EDEKA-Markt in Ziesar aufweisen.

3. Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Bei der Ansiedlung oder Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes ist entsprechend den Vorgaben der BauNVO zu prüfen, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) in der Standortgemeinde bzw. in den umliegenden Städten und Gemeinden auftreten. Insofern ist zunächst für Ziesar zu definieren, inwiefern zentrale Versorgungsbereiche vorliegen. Die Stadt Ziesar verfügt über kein städtisches Einzelhandelskonzept. Daher ist bei der Identifikation möglicher zentraler Versorgungsbereiche auf die konkrete tatsächliche Situation vor Ort abzustellen.

- Für die Stadt Ziesar ist auf den historischen Stadtkern im Umfeld des „Breiten Weges“ zu verweisen. Anhand der Vor-Ort-Begehung durch die GMA im Januar 2020 konnte dieser Bereich aufgrund seiner Einzelhandels- bzw. Komplementärausstattung und der Versorgungsbedeutung nicht als faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden. Es handelt sich zwar um die historische Hauptgeschäftslage der Stadt, im Lebensmitteleinzelhandel ist hier jedoch lediglich eine Bäckerei vorhanden. Weitere Einzelhandelsgeschäfte sind u. a. Apotheke, Optiker, Fahrradladen und Elektrogeschäft. Weiterhin sind u. a. Ärzte und Gesundheitsdienstleister, gastronomische / Imbissangebote sowie weitere konsumorientierte Dienstleister und Büronutzungen vorhanden.**

²¹ Ausnahme bilden die projektrelevanten zentralen Versorgungsbereiche. Hier werden alle Betriebe aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit einbezogen (vgl. Kapitel IV. 3).

Auch Teile der Stadtverwaltung sind am Breiten Weg ansässig. Insgesamt ist allerdings auf das Fehlen größerer strukturprägender Einzelhandelsgeschäfte und hier insbesondere eines Lebensmittelmarktes zu verweisen. **Eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion ist nicht festzuhalten.**

Foto 9: Breiter Weg (1)



Foto 10: Breiter Weg (2)



GMA-Aufnahmen 2020

- Für die weiteren **ländlichen Umlandkommunen von Ziesar** sind keine Standortlagen i. S. von faktischen zentralen Versorgungsbereichen zu erkennen.

Aufgrund möglicher Wettbewerbswirkungen gegenüber Lebensmittelanbietern **außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum**, ist auch für die umliegenden Städte zu prüfen, ob potenzielle Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auftreten. Diesbezüglich ist zunächst festzuhalten, dass für die größeren Städte Genthin, Möckern / Loburg, Wiesenburg / Mark bzw. die Amtsgemeinden Wusterwitz keine Zentrenkonzepte vorliegen. Allerdings sind nach der Vor-Ort-Begehung durch die GMA die zentralen Lagen dieser Städte z. T. als faktische zentrale Versorgungsbereiche anzuerkennen.

- Für die **Stadt Genthin** ist innerhalb des Stadtkerns im Bereich Brandenburger Straße im Abschnitt zwischen Mühlenstraße im Westen und Querstraße im Osten anhand der tatsächlichen Nutzungsstrukturen der faktische zentrale Versorgungsbereich der Stadt zu identifizieren. Er umfasst im Wesentlichen den straßenbegleitenden Gebäudebesatz der Brandenburger Straße sowie den Bereich um den Marktplatz und die Mühlenstraße. Er kann als funktionales Zentrum der Stadt gewertet werden, der durch dichten Einzelhandels- und Komplementärbesatz geprägt wird. Größere Einzelhandelsbetriebe sind u. a. Rossmann, Tedi, ernsting's family und NKD. Weiterhin sind zahlreiche kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte vorhanden (u. a. Optiker, Uhren / Schmuck, Foto, Elektroladen, Schreibwaren, Gardinen, Mode). Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind hier insgesamt vier Betriebe des Lebensmittelhandwerks vorhanden. Magnetbetriebe im Lebensmittelbereich (strukturprägende Lebensmittelmärkte) sind dagegen nicht vorhanden. Die Genthiner Lebensmittelmärkte befinden sich alle außerhalb des Stadt-

kerns, was im Wesentlichen auf die kleinparzellierten Bebauungsstrukturen zurückzuführen ist. Die **Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereichs Genthin** wird durch seine Multifunktionalität hergestellt, die neben den Einzelhandelsbetrieben auch maßgeblich durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote, Verwaltungseinrichtungen sowie Arztpraxen geprägt wird. **Insgesamt ist der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion als stabil einzustufen.**

- Für die **Stadt Wiesenburg / Mark** ist im Bereich Friedrich-Ebert-Straße / Schlossstraße die wichtigste Geschäftsfläche der Stadt auszumachen. Im Umfeld des Goetheplatzes sind hier neben dem Lebensmittelmarkt EDEKA ergänzend auch eine Bäckerei, Sparkasse, Asia Textilien sowie Stadtverwaltung, Touristinformation und das Schloss Wiesenburg zu nennen. Der Netto-Lebensmittelmarkt gehört hingegen nicht mehr zum abgegrenzten Bereich. Der strukturprägende Lebensmittelmarkt EDEKA ist dabei als wirtschaftlich stabil einzustufen, eine Vorschädigung besteht nicht.
- Für die **Ortschaft Loburg** (Stadt Möckern) weist die Ortsmitte im Umfeld des Marktes Ansätze einer funktionalen Nahversorgungslage auf. Neben dem Lebensmittelmarkt NP ist hier u. a. auf das Rathaus, eine Apotheke sowie eine Bankfiliale hinzuweisen. Diesbezüglich übernimmt der NP-Markt v. a. integrierte, überwiegend fußläufige Nahversorgungsfunktion für das Siedlungsgebiet von Loburg. Es ist eine stabile wirtschaftliche Situation festzuhalten.

Insgesamt ist für die vorhandenen (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche sowie auch die solitären Nahversorgungsstandorte sowohl im als auch außerhalb des Einzugsgebietes eine wirtschaftlich nachhaltige Situation festzuhalten.

4. Zusammenfassung der Wettbewerbssituation

In der Gesamtbetrachtung ist die **Wettbewerbsintensität im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet** für den EDEKA-Markt als mäßig einzustufen. So existieren mit Netto und Norma noch zwei weitere Lebensmitteldiscounter in Ziesar, die ein vergleichbares Einzugsgebiet erschließen. Kleinteilige Lebensmittelanbieter ergänzen die Nahversorgungsstrukturen.

Außerhalb des Einzugsgebietes trifft das Planvorhaben auf die Angebotsstrukturen in den **umliegenden Städten im Untersuchungsraum** (Genthin, Loburg, Wiesenburg / Mark, Amt Wusterwitz). Diese Orte verfügen über eigene teils großflächige Lebensmittelmärkte (u. a. auch des Betreibers EDEKA). Diese begrenzen und überlagern das betriebliche Einzugsgebiet des Planvorhabens und sind daher von Wettbewerbswirkungen betroffen.

Die nachfolgende Tabelle stellt zusammenfassend die **Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum im Bereich Nahrungs- und Genussmittel** dar.

Tabelle 3: Projektrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum

Standortlage	Verkaufsfläche		Umsatz (brutto)***	
	in m ²	in %	In Mio. €	in %
Anbieter im Einzugsgebiet*	3.250	14	11,5	15
<i>davon Anbieter in Zone I</i>	1.850	8	6,1	8
<i>davon Anbieter in Zone II (a / b)</i>	1.400	6	5,4	7
Anbieter im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes**	19.485	86	65,1	85
<i>davon Anbieter im fakt. ZVB Genthin</i>	115	1	0,9	1
<i>davon Anbieter im fakt. ZVB Wiesenburg / Mark</i>	1.350	6	4,8	6
<i>davon Anbieter im fakt. ZVB Loburg</i>	605	3	1,9	2
<i>davon sonstige Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum</i>	17.415	77	57,5	75
projektrelevante Anbieter insgesamt	22.735	100	76,6	100

* alle Lebensmittelanbieter im Einzugsgebiet, ohne EDEKA Bestandsmarkt, Schopsdorfer Chaussee

** nur strukturprägende Lebensmittelmärkte > 400 m² VK und alle Anbieter in den relevanten ZVB

*** Umsatz um Nonfood-Anteile bereinigt

ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich, GMA Erhebung und Berechnung 2020

V. Auswirkungen des Vorhabens

1. Umsatzprognose für den EDEKA Lebensmittelmarkt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das **Marktanteil-konzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand des erzielbaren Marktanteils mit Kunden im Einzugsgebiet.²² Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden. Dabei wird eine **Maximalvariante** unterstellt, um ein Worst-Case-Szenario i. S. der stärksten potenziell auftretenden Auswirkungen darzustellen.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V., 2. ausführlich behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich für den erweiterten und verlagerten EDEKA Lebensmittelmarkt mit ca. 2.000 m² VK (inkl. Backshop) anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:²³

Tabelle 4: Umsatzprognose für den erweiterten EDEKA-Markt

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	5,5	42 – 43	2,3 – 2,4	0,4	2,7 – 2,8	42
Zone IIa	5,7	14 – 15	0,8 – 0,9	0,1 – 0,2	0,9 – 1,0	15
Zone IIb	8,9	14 – 15	1,3	0,2 – 0,3	1,5 – 1,6	23
Einzugsgebiet	20,1	22	4,4 – 4,5	0,8	5,2 – 5,3	80
Streuumsätze			1,1	0,2	1,3	20
Insgesamt			5,5 – 5,6	1,0	6,5 – 6,6	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter EDEKA ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Foodbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

²² In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

²³ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Somit lässt sich für den erweiterten und verlagerten EDEKA-Markt (inkl. Backshop) mit ca. 2.000 m² VK eine **Gesamtumsatzleistung von max. 6,5 – 6,6 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 5,5 – 5,6 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,0 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II). Dabei ist davon auszugehen, dass der EDEKA-Markt seine Marktposition innerhalb des Einzugsgebietes gegenüber heute deutlich ausbauen kann. Aus dem perspektivisch abschöpfbaren Marktanteil von ca. 42 – 43 % innerhalb von Zone I wird die wichtige Grund- und Nahversorgungsbedeutung für Ziesar und Buckautal kenntlich. Damit hebt sich der projektierte Markt deutlich vom bestehenden Angebot der Discounter Netto und Norma in Ziesar ab. Von Bedeutung ist hier neben der Größe und Ausstrahlungskraft des Marktes auch seine Alleinstellung als einziger Vollsortimenter innerhalb des gesamten Einzugsgebietes. So sind weder der Betriebstyp Supermarkt noch größere Formate (Großer Supermarkt, SB-Warenhaus) vorhanden, so dass für den geplanten EDEKA-Format ein hoher Marktanteil erreichbar sein wird.²⁴ Ferner ist von Bedeutung, dass vergleichbare Anbieter erst in den umliegenden größeren Städten ansässig sind, die bereits deutlich entfernt liegen. Hier wird die besondere Versorgungsbedeutung von Ziesar für das Umland deutlich (vgl. auch Kapitel II.2 und III.1).

Innerhalb von **Zone IIa und IIb** wird dagegen ein deutlich niedrigerer Marktanteil von nur noch ca. 14 – 15 % erreicht. Hier überlagern bereits die Marktgebiete der umliegenden Handelsdestinationen (vgl. Kapitel IV. 3.) das Einzugsgebiet des Planvorhabens deutlich stärker.

Zur Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabens lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020 liegt die durchschnittliche Filialleistung von EDEKA bei ca. 5,5 Mio. €. Damit läge der Markt in Ziesar (inkl. Backshop) auf einem überdurchschnittlichen Niveau, was den zugrundeliegenden Worst-Case-Ansatz widerspiegelt. Eine noch höhere Umsatzleistung ist aber angesichts der nur eingeschränkten Nachfragebasis und des niedrigen Kaufkraftniveaus am Ort nicht realistisch.

Außerdem ist die großzügige Dimensionierung der Planung im Vergleich zu anderen EDEKA-Märkten zu berücksichtigen (gem. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2019 / 2020 Ø VK 1.243 m²). Mit zunehmender Verkaufsfläche ist in der Regel kein proportionaler Umsatzzuwachs verbunden. Vielmehr entfällt ein großer Teil der zusätzlichen Flächen auf „unproduktive“ Bereiche wie den Eingangsbereich, breitere Gänge und Laufwege.

²⁴ Unterstellt wurde dabei der sog. realitätsnahe Worst-case-Fall, der von einem maximal erzielbaren Umsatz unter den gegebenen Standortrahmenbedingungen ausgeht und so die größtmöglichen zu erwartenden Auswirkungen simuliert.

2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung

2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein **Rechenmodell** zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei u. a. zu nennen:

- /// die **Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte**, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächen-größe bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- /// der **Distanzwiderstand**, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Darüber hinaus sind u. a. auch folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- /// die **aktuelle Einzelhandelsausstattung** im Einzugsgebiet bzw. Untersuchungsraum und den zentralen Versorgungsbereichen und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Ansiedlungsvorhaben
- /// die **Wettbewerbssituation in der Umgebung** inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte
- /// die aktuellen Kaufkraftströme bzw. **Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse**.

2.2 Umsatzumverteilungen

Das **Umsatzumverteilungsmodell** stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen (d. h. Umsatzumverteilungen) ist die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Für die Bewertung des erweiterten und **verlagerten EDEKA-Marktes** am Standort „Alter Sportplatz“ werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der erweiterte und verlagerte EDEKA Lebensmittelmarkt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2.000 m² eine **Umsatzleistung von ca. 6,5 – 6,6 Mio. €** erzielen. Davon entfallen ca. 5,5 – 5,6 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 1,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

- Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der **Lebensmittelanbieter EDEKA bereits seit Jahren am Standort Schopsdorfer Chaussee 21, ca. 300 m nordöstlich des Planstandorts auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.100 m²** (inkl. Backshop und Windfang) **ansässig** ist. Dieser Markt erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 4,4 – 4,5 Mio. €. Davon entfallen rd. 3,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,6 – 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der auf ca. 2.000 m² VK erweiterte EDEKA-Markt nicht dieselben Flächenleistungen erzielen wird wie der Bestandsmarkt. So ist in der Handelswissenschaft unstritten, dass mit steigender Verkaufsfläche von sinkenden Flächenleistungen (Verkaufsflächenproduktivität in € / m² VK) auszugehen ist. Ein flächenproportionaler Umsatzzuwachs wird nicht zu erwarten sein.²⁵ Die Umsätze des Bestandsmarktes werden somit bereits heute in Ziesar generiert und auch weiterhin gebunden bzw. „mitgenommen“ werden, da sich mit dem Umzug auf ein benachbartes Grundstück an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- Nach Abzug der bestehenden Umsätze des EDEKA-Marktes bleibt demnach ein **Umsatzanteil von max. 2,1 Mio. €, welcher durch das Vorhaben im Untersuchungsraum umverteilungswirksam wird**. Davon entfallen ca. 1,7 – 1,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,3 – 0,4 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Aufgrund der aktuell nur moderat ausgeprägten Einzelhandelsausstattung im Lebensmittelbereich in Ziesar bzw. im Einzugsgebiet ist davon auszugehen, dass **derzeit ein gewisser Teil der örtlichen Kaufkraft im Lebensmittelbereich an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets abfließt**. Mit der Neupositionierung und Erweiterung des EDEKA-Marktes wird ein leistungsfähiger Vollsortimenter etabliert, der die gestiegenen Kundenansprüche erfüllt und so zukünftig Versorgungsfahrten in umliegende Städte reduziert. Damit wird bisher aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft z. T. wieder in die Standortgemeinde zurückgeholt und so die Kaufkraftbindungsquote im Einzugsgebiet erhöht. Diese beträgt derzeit ca. 76 %.²⁶ Diese **Kaufkraftrückholung** wird sich in Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes niederschlagen.

²⁵ Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche dem Komfort der Kunden sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt, ohne dass damit ein Zuwachs an Umsatzleistung verbunden wäre. Der prognostizierte Umsatz des erweiterten EDEKA-Marktes stellt somit ein Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens dar (worst-case-Ansatz).

²⁶ Berechnung: Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet: ca. 20,1 Mio. €, Umsatz Nahrungs- und Genussmittel des Einzelhandels im Einzugsgebiet (inkl. Bestandsmarkt Edeka) aktuell: ca. 15,3 Mio. €.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

Umsatzherkunft		Bestands- umsatz Wettbewerb in Mio. €	Umsatzum- verteilung/ -herkunft in Mio. €	Um- satzum- verteilung in %
Lebensmittelbereich	▪ Umsatzleistung des bestehenden EDEKA-Marktes inkl. Streuumsätze	-	3,8	-
	▪ Umsatzumverteilungen ggü. Anbieter im Einzugsgebiet	11,5	0,7 – 0,8	6 – 7
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Zone I	6,1*	0,4 – 0,5	8
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Zone II a und b	5,4	0,3	5
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes	65,0	1,0	1 – 2
	▪ davon ggü. Anbietern im ZVB Genthin	0,9	< 0,1	n. n.
	▪ davon ggü. Anbietern im ZVB Wiesenburg	4,8	0,2	3 – 4
	▪ davon ggü. Anbietern im ZVB Loburg	1,9	< 0,1	n. n.
	▪ davon ggü. sonstigen Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum	57,5		
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Lebensmittelbereich	-	5,5 - 5,6	-
Nichtlebens- mittelbereich	▪ Umsatzleistung des bestehenden EDEKA-Marktes	-	0,6 – 0,7	-
	▪ Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	-	0,3 – 0,4	n. n.
	▪ Umsatz erweiterter Markt im Nichtlebensmittelbereich	-	1,0	-
Umsatz erweiterter Markt insgesamt		-	6,5 – 6,6	-

* ohne EDEKA-Bestandsmarkt, Schopisdorfer Chaussee

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben von EDEKA zu erwarten:

- / Durch die geplante Erweiterung und Verlagerung des EDEKA-Marktes werden **Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich von insgesamt max. 1,7 – 1,8 Mio. €** ausgelöst. Davon werden ca. 0,7 – 0,8 Mio. € innerhalb des betrieblichen Einzugsgebietes des EDEKA-Marktes umverteilt, was einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 6 – 7 % entspricht.

- Die höchsten Umsatzumverteilungen (max. 8 %) werden dabei gegenüber den in Ziesar ansässigen Lebensmittelmärkten (Netto, Norma) in **Zone I** zu erwarten sein. Damit liegt die Umsatzumverteilung hier im Bereich des Orientierungswertes von ca. 10 % Umsatzumverteilung, ab dem zu prüfen ist, ob rein wettbewerbliche in schädliche städtebauliche Effekte (z. B. Leerstandsbildung) umschlagen können. Dies ist für die Anbieter Netto, Paplitzer Chaussee, und Norma, Schopsdorfer Chaussee, zu verneinen. So können beide Anbieter auch nach Realisierung des Planvorhabens ihre Versorgungsfunktion weiterhin erfüllen: Zum einen ergänzen sie als Discounter das Versorgungsspektrum des EDEKA-Vollsortimenters im Discountbereich, zum anderen konnten bei den Vor-Ort-Begehungen keine wirtschaftlichen Schwächen bzw. Vorschädigungen festgestellt werden. In Anbetracht der Höhe von max. 8 % Umsatzumverteilung ist somit die Aufgabe eines dieser Nahversorgungsstandorte als direkte Folge des Planvorhabens nicht zu erwarten. Ungeachtet dessen liegen beide Anbieter außerhalb des Stadtkerns von Ziesar. Eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung ist ferner auszuschließen. Kleinteilige Lebensmittelanbieter innerhalb des Einzugsgebietes werden keine nachweislichen Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten haben.
- In **Zone IIa und IIb** des Einzugsgebietes werden noch max. 5 % Umsatzumverteilung zu erwarten sein. Hier ist insbesondere der Anbieter NP in Görzke zu nennen, wobei dieser v. a. der Grundversorgung dieser Gemeinde dient und in Anbetracht der geringen Höhe von max. 5 % Umsatzumverteilung diese Funktion auch ungeachtet des Planvorhabens von EDEKA in Ziesar beibehalten wird. Eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung ist hier auszuschließen. Mit Bezug auf die weiteren in einigen Gemeinden ansässigen kleinteiligen Lebensmittelanbieter (z. B. KonsumKauf, Tucheim) werden keine nachweisbaren Größenordnungen bei der Umsatzumverteilung erreicht. Schädliche städtebauliche Auswirkungen sind hier auszuschließen.

Für das **betriebliche Einzugsgebiet von EDEKA in Ziesar** ist zu konstatieren, dass hier die ansässigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter nicht im Bestand gefährdet sind. Schädliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in Ziesar oder den Umlandgemeinden sind auszuschließen. Zentrale Versorgungsbereiche i. S. der BauNVO sind ferner nicht vorhanden.

Mit Blick auf die derzeit nur moderate Einzelhandelsausstattung bzw. die geringe Kaufkraftbindung (ca. 76 %, vgl. Kapitel V.1) im Nahrungs- und Genussmittelsegment im Einzugsgebiet ist davon auszugehen, dass die derzeit bestehenden Kaufkraftabflüsse durch den verlagerten leistungsfähigen EDEKA deutlich eingedämmt werden können. Diese **Kaufkraftrückholung von bisher aus dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft wird im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes umverteilungswirksam**. Diesbezüglich umfasst der Untersuchungsraum die umliegenden Städte und Gemeinden im ca. 20 – 25 Minuten-Fahrzeitradius (vgl. Kapitel IV.2). So ist

davon auszugehen, dass durch die Modernisierung / Erweiterung des EDEKA-Marktes eine gewisse Attraktivitätssteigerung für die lokale Bevölkerung eintritt und diese ihre Versorgungseinkäufe zukünftig verstärkt am Planstandort tätigt. Entsprechend werden diese Umorientierungen von Kunden zu geringen Umsatzrückgängen bei den umliegenden Wettbewerbsstandorten in Genthin, Loburg (Stadt Möckern), Wiesenburg / Mark und Bensdorf / Wusterwitz (Amt Wusterwitz) führen, die aktuell von Kaufkraftzuflüssen aus Ziesar profitieren. Betroffen sind hier v. a. die strukturprägenden Hauptwettbewerber (vgl. Karte 4).

Mit einer **Umsatzumverteilung von insgesamt ca. 1,0 Mio. €** entspricht dies einem Rückgang von ca. 1 – 2 % bezogen auf den Bestandumsatz der Anbieter **im Untersuchungsraum**. Daraus sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben und damit eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung abzuleiten. Insgesamt ist eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung im Untersuchungsraum auszuschließen.

- /// Gegenüber Anbietern im **faktischen ZVB Genthin** werden weniger als 0,1 Mio. € des Bestandumsatzes umverteilt, so dass hier keine gutachterlich nachweisbare Größenordnung erreicht wird. Dies ist auf das Fehlen von strukturprägenden Lebensmittelmärkten zurückzuführen, die sich in Genthin alle außerhalb des historischen Stadtkerns befinden. Die im faktischen ZVB Genthin ansässigen Lebensmittelhandwerker werden somit nicht nachweislich von Umsatzeinbußen betroffen sein. Damit wird aus dem Vorhaben in Ziesar keine Schädigung dieses schützenswerten Bereiches resultieren. Die Funktionsfähigkeit und Entwicklung des ZVB Genthin werden somit nicht negativ beeinflusst.
- /// Gegenüber Anbietern im **faktischen ZVB Wiesenburg / Mark** werden ca. 0,2 Mio. € Umsatzumverteilung zu erwarten sein, was ca. 3 – 4 % Umsatzrückgang entspricht. Davon ist insbesondere der betreibergleiche Lebensmittelmarkt EDEKA, Friedrich-Ebert-Straße, betroffen. Damit wird die 10 %-Orientierungsschwelle der städtebaulichen Verträglichkeit deutlich unterschritten. Der EDEKA-Markt in Wiesenburg / Mark, dessen Kerneinzugsgebiet sich nur partiell mit dem Planvorhaben in Ziesar überschneidet, wird somit keine existenzbedrohliche Situation zu erwarten haben. Funktion und Entwicklung des ZVB Wiesenburg / Mark sind somit nicht gefährdet.
- /// Innerhalb des Untersuchungsraumes ist der **Ortsteil Loburg der Stadt Möckern** gelegen. Auch hier wurde durch die lokalen Strukturen im Umfeld des Marktes ein faktischer ZVB identifiziert. Da die Umsatzumverteilung mit deutlich unter 0,1 Mio. € nicht nachweisbar ist, wird der hier vorhandene NP-Markt in seinem Bestand bzw. seiner Versorgungsfunktion nicht beeinträchtigt. Eine Schädigung des ZVB Loburg ist auszuschließen.

Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe 0,3 – 0,4 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern, wie Fachmärkten und Fachgeschäften im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch als marginal einzustufen und verteilen sich bei einer Einzelbetrachtung zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind auch im Einzelfall nicht zu erwarten.

3. Fazit zu potenziellen Auswirkungen des Vorhabens

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auch wird die Nahversorgung im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben von EDEKA bzw. die Verlagerung und Modernisierung dient v. a. einer Anpassung an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Ferner wird der Verbleib von EDEKA in Ziesar langfristig gesichert und die lokale Versorgungssituation qualitativ verbessert. **Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.**

VI. Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung

Ergänzend zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird in diesem Kapitel eine Bewertung des Vorhabens in unter Zugrundelegung der **Prüfkriterien des LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019** vorgenommen (vgl. Kapitel I.2.2).

1. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Es ist zu bewerten, ob das Vorhaben am Standort Ziesar dem sog. **Konzentrationsgebot des LEP HR** entspricht. Demnach ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abweichend von Z 2.6 (1) auch **außerhalb der Zentralen Orte** zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Dabei darf die Verkaufsfläche 1.500 m² nicht überschreiten wobei mind. 75 % der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen muss. Zunächst ist festzuhalten, dass auf mind. 75 % der Verkaufsfläche des erweiterten EDEKA-Marktes nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden (vgl. Kapitel I.3).

1.1 Öffnungsklausel des Ziels Z 2.6 (1) gem. LEP HR

Der erweiterte Edeka-Markt ist im Hinblick auf seine Größenordnung zweifelsfrei als großflächiges Vorhaben einzustufen. Mit einer avisierten Größe von ca. 2.000 m² VK überschreitet er zwar zunächst die Schwelle von 1.500 m² VK, allerdings ist in Anbetracht der Sondersituation der Stadt Ziesar als faktisches Versorgungszentrum für das ländliche Umland von einer über die Stadtgrenze hinausgehenden Versorgungsbedeutung auszugehen:

- /// Anders als anderen Kommunen in Brandenburg wurde in **Ziesar keine Flächengemeinde** mit den Umlandgemeinden gebildet, sondern die Zusammenarbeit innerhalb des „Amtes Ziesar“ gewählt. Dieser Umstand verhindert eine entsprechend hohe Einwohnerzahl „auf dem Papier“.
- /// Unter **Hinzunahme der Amtsgemeinden** berechnet sich ein Nachfragevolumen, welches einen modernen Vollsortimenter rechtfertigt.
- /// Weiterhin konnte für den Bestandsmarkt von EDEKA durch die aktuelle Kundenwohnerhebung die **tatsächliche Kundenherkunft** nachgewiesen werden. Somit zählen auch Teile der umliegenden Kommunen Möckern, Genthin und Rosenau faktisch zum Einzugsgebiet von Ziesar.

Damit sind aus Sicht des Gutachters durchaus die **Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung des Ziels Z 2.6 (1) gegeben**, die eine auch größere Verkaufsfläche im Bereich der Nahversorgung vorsieht, wenn dafür das entsprechende Kaufkraftpotenzial vorhanden ist und damit eine ausreichende Nachfragebasis besteht.

1.2 Öffnungsklausel des Ziels Z 2.6 (2) gem. LEP HR

Der **Absatz 2 des Ziels Z 2.6 birgt eine weitere Ausnahmeregelung**. So werden in Brandenburg keine Grundzentren durch die Raumordnungsbehörden festgelegt. Um den besonderen Siedlungsstrukturen im peripheren Raum Genüge zu tun, wird gemäß LEP HR (Z) 3.3 die Möglichkeit der **Festlegung sog. „Grundfunktionaler Schwerpunkte“** genannt (vgl. Kapitel I.2.2). Diese sollen unterhalb der Ebene der Mittelzentren gewisse zentralörtliche Funktionen bündeln. Sie sind von den regionalen Planungsgemeinschaften außerhalb Zentraler Orte in den Regionalplänen festzulegen.

Die Festlegung derartiger Schwerpunkte wurden nach gutachterlicher Einschätzung durch die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** bereits im Zuge der Erarbeitung des Regionalen Entwicklungsplanes Havelland-Fläming 2020 getroffen (Veröffentlichung im Amtsblatt am 30. Oktober 2015). Dahingehend wurde die Stadt Ziesar bzw. die zentrale Ortslage des Kernortes als eben solcher Schwerpunkt ausgewiesen. Lediglich der Wortlaut ist im Vergleich zum LEP HR abgewandelt: Sie werden als **„Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung“** tituliert (G 2.2.2). Den Begründungen zu G 2.2.2 hinsichtlich Anlass, Potenzial und Anwendung dieser Festlegung ist dabei eine starke Übereinstimmung mit der Intension des Ziels (Z) 3.3 LEP HR zu entnehmen. Zwar ist der Auftrag an die Planungsgemeinschaften zur Festlegung der „Grundfunktionalen Schwerpunkte“ gemäß LEP HR erst postum verankert worden, allerdings entspricht diese Vorarbeit gemäß Regionalplan Havelland-Fläming 2020 nach gutachterlicher Einschätzung dem Zweck dieser die Zentralen Orte ergänzenden Versorgungsschwerpunkte im Raum.

Der **Regionalplan Havelland-Fläming 2020** ist seit dem 02.05.2019 als **unwirksam** erklärt worden. Grund waren Rechtsmängel bzw. Formfehler sowie die Festlegungen zu Eignungsgebieten für die Windenergiegewinnung. Mängel bei der Ausweisung der „Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung“ wurden dabei nach vorliegenden Erkenntnissen nicht geltend gemacht. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die damit verfolgten Planungen bzw. auch die Ausweisung fehlerfrei war.

Durch die Unwirksamkeit des Regionalplan Havelland-Fläming 2020 besteht nunmehr formal eine Anwendungslücke für den LEP HR, die erst mit der Neuaufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 geschlossen wird. Dahingehend dürfte die Ausweisung der „Funktio-

onsschwerpunkte der Grundversorgung“ kongruent zum RP Havelland-Fläming 2020 ausfallen. Dies dürfte auch auf Ziesar zutreffen, wobei derzeit kein Entwurf des neuen Regionalplans vorliegt.

Unter dieser Prämisse greift die Ausnahmeregelung des Ziels Z 2.6 (2), die eine zusätzliche Verkaufsfläche von 1.000 m² VK zu den außerhalb Zentraler Orte zulässigen 1.500 m² VK vorsieht. Das Vorhaben von EDEKA in Ziesar ist damit durchführbar, so dass das Konzentrationsgebot gemäß LEP HR erfüllt würde.

2. Bewertung des Kongruenzgebotes

Das **Kongruenzgebot lt. LEP HR** ist als Grundsatz (G 2.8) der Raumordnung ausgeführt und dient dem Schutz der zentralörtlich gegliederten Versorgungsstruktur sowie der verbrauchernahen Versorgung. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen demnach der zentralörtlichen Funktion entsprechen. Dabei sind die spezifischen Standortrahmenbedingungen und die Versorgungsbedeutung des Ziesarer Einzelhandels für das ländliche Umland zu berücksichtigen. So wird der überwiegende Umsatzanteil mit Kaufkraft aus dem Amt Ziesar erwirtschaftet. Ferner wird die zentralörtlich gegliederte Versorgungsstruktur weder in Brandenburg noch in Sachsen-Anhalt nachhaltig beeinträchtigt. **Das Kongruenzgebot gemäß LEP HR wird eingehalten.**

Weiterhin soll durch ein Vorhaben max. 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden (G 2.11). Dahingehend ist festzuhalten, dass die Kaufkraftbindung des erweiterten EDEKA-Marktes innerhalb des Bezugsraumes oberhalb von 25 % liegen wird. Dieser Fakt ist in Anbetracht der Sondersituation des Standortes Ziesar abzuwägen. So stellt die Stadt Ziesar für das nur dünn besiedelte Umland bzw. die Gemeinden im Bereich nördlicher Fläming und Fiener Bruch das traditionelle Versorgungszentrum dar.

3. Bewertung des Integrationsgebots

Das Integrationsgebot des LEP HR (Z 2.12) sieht für großflächige Vorhaben außerhalb Zentraler Orte die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches vor.

Da Ziesar weder über einen per Einzelhandelskonzept ausgewiesenen noch über einen anhand der faktischen örtlichen Situation identifizierbaren zentralen Versorgungsbereich verfügt (vgl. Kapitel IV.3.1), kann dieser Vorgabe nicht entsprochen werden. Dahingehend übernehmen die im Stadtgebiet vorhandenen Lebensmittelmärkte wichtige Grund- und Nahversorgungsfunktionen für Stadt und Umland. Der Planstandort am „Alten Sportplatz“ ist dahingehend **als integrierte Versorgungslage** zu charakterisieren. Er ist maßgeblich von Wohnbebauung umgeben (vgl. Kapitel II.2).

Das Integrationsgebot gemäß LEP HR 2019 wird eingehalten.

4. Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

Während es beim kommunalen Beeinträchtigungsverbot i. S. des Baugesetzbuches u. a. um nachhaltig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune bzw. in umliegenden Gemeinden geht, zielt die Einhaltung des **raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes gem. LEP HR Z 2.7** vor allem auf die „Wahrung der raumstrukturellen und funktionalen Bedeutung Zentraler Orte in ihrer Funktion als Handelsstandorte“ ab. Der LEP HR stellt dabei in Hinsicht auf den Schutz der Entwicklung und Funktion Zentraler Orte besonders die bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereiche heraus.

Basierend auf der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des **raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:**

- Mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung von EDEKA in Ziesar liegt die Umsatzumverteilungsquote im Einzugsgebiet bei Nahrungs- und Genussmitteln bei max. 8 %. Im Untersuchungsraum werden max. 3 – 4 % Umsatzumverteilung erreicht (Wiesenburg/Mark). Eine Bestandsgefährdung von Nahversorgungsbetrieben ist daraus nicht abzuleiten. Die verbrauchernahe Versorgung wird weder in Ziesar noch in den Umlandkommunen negativ beeinträchtigt. Die vorhandenen Nahversorgungsstandorte bzw. auch zentrale Versorgungsbereiche werden ihre Funktion beibehalten.
- Insgesamt werden weder die Funktion noch die Entwicklung benachbarter Zentraler Orte oder zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt. Das zentralörtliche Versorgungssystem wird nicht geschädigt. Das Vorhaben führt grundsätzlich zu einer Stärkung der Grundversorgung in Ziesar und im Umland.

Das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot gem. LEP HR, Ziel 2.7 wird eingehalten.

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlagerung des EDEKA-Marktes in Ziesar vom Standort Schopsdorfer Chaussee 21 an den Planstandort „Alter Sportplatz“ ▪ Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² VK auf ca. 2.000 m² VK (jeweils inkl. Bäckerei-Cafe und Windfang) ▪ städtebaulich integrierte Lage, Wohngebiete im direkten und weiteren Standortumfeld, auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für Teile des Stadtgebietes von Ziesar, Anschluss an das Gehwegenetz und an den ÖPNV vorhanden
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen Ziesar	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Stadt Ziesar mit rd. 2.443 Einwohnern, Amt Ziesar mit ca. 6.037 Einwohnern ▪ Einzelhandelsstrukturen: neben dem zu verlagernden EDEKA-Supermarkt zwei weitere Discounter (Netto, Norma) in der Kernstadt Ziesar ansässig, Ortskern Ziesar ohne über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsbedeutung, ▪ Versorgungsbedeutung des Ziesarer Einzelhandels im kurzfristigen Bedarfsbereich und hier insbesondere durch die etablierten drei Lebensmittelmärkte für die Amtsgemeinden Ziesar sowie umliegende Ortsteile von Genthin, Möckern und Rosenau
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchführung einer Kundenbefragung zur Ermittlung der Kundenherkunft am Bestandsmarkt EDEKA in Ziesar ▪ Abgrenzung des betrieblichen Einzugsgebietes: Ziesar und Umlandgemeinden, insgesamt ca. 10.750 Einwohner ▪ Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet insg.: ca. 20,1 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtumsatzleistung bei ca. 2.000 m² VK: ca. 6,5 – 6,6 Mio. €, davon ca. 5,5 – 5,6 Mio. € Food und ca. 1,0 Mio. € Nonfood
Umsatzumverteilungseffekte in %	<ul style="list-style-type: none"> ▪ innerhalb Zone I: max. 8 % ▪ innerhalb Zone II: max. 5 % ▪ im Untersuchungsraum: ca. 1 – 2 % <ul style="list-style-type: none"> ▪ im ZVB Genthin: nicht nachweisbar ▪ im ZVB Wiesenburg/Mark: ca. 3 – 4 % ▪ im ZVB Loburg: nicht nachweisbar
Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gegenüber Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum werden max. 3 – 4 % (faktisches ZVB Wiesenburg / Mark) des Umsatzes umverteilt. Der betroffene Lebensmittelmarkt EDEKA, Friedrich-Ebert-Straße, ist jedoch als wirtschaftlich stabil einzuschätzen, weshalb eine Abschmelzung auszuschließen ist. Das Vorhaben wird somit zu keiner Schädigung von zentralen Versorgungsbereichen innerhalb oder außerhalb des Einzugsgebiets i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen. Auch wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowohl im Einzugsgebiet als auch in anderen Gemeinden nicht beeinträchtigt. ▪ Das Vorhaben von EDEKA bzw. die Verlagerung und Modernisierung dient v. a. einer Anpassung an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Ferner wird der Verbleib des einzigen Lebensmittelvollsortimenters in Ziesar langfristig gesichert.

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage von Ziesar und zentralörtliche Struktur der Region	13
Karte 2: Lage des Projektstandortes, Umfeldnutzungen und fußläufiger Einzugsbereich	16
Karte 3: Einzugsgebiet des EDEKA-Marktes in Ziesar	22
Karte 4: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	26
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	10
Tabelle 2: Auswertung der Kundenwohnortbefragung	20
Tabelle 3: Projektrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum	31
Tabelle 4: Umsatzprognose für den erweiterten EDEKA-Markt (ca. 2.000 m ² VK)	32
Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	36
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Planstandort Alter Sportplatz	15
Foto 2: Netto-Lebensmittelmarkt nördlich	15
Foto 3: Kreisverkehr am Planstandort	15
Foto 4: nördlich gelegene Wohn- und Gewerbenutzungen	15
Foto 5: Zufahrt alpha blech GmbH nördlich	17
Foto 6: Wohngebäude nordwestlich des Standortes	17
Foto 7: Wohnnutzungen Schopsdorfer Chaussee östlich	17
Foto 8: Wohnnutzungen Schopsdorfer Chaussee südlich	17
Foto 9: Breiter Weg (1)	29
Foto 10: Breiter Weg (2)	29



Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung für die **Stadt Ziesar**

Auftraggeber: Stadt Ziesar

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer

Dresden, am 12.10.2020

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 – 33
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 2167273
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

1. Einleitung, Anlass und Zielstellung

Die **Stadt Ziesar** liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark und stellt ein traditionelles Versorgungszentrum für das nur dünn besiedelte Umland bzw. die Gemeinden im Bereich des nördlichen Flämings und des Fiener Bruchs dar. Demnach obliegt der Stadt die Aufgabe, die Grundversorgung sowohl der ortansässigen Bevölkerung als auch der Einwohner im Umland im Sinne der Daseinsvorsorge zu sichern. Diese Funktion soll im Zuge der Aufstellung des Sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (GSP) und der Ausweisung von Ziesar als GSP planerisch bestätigt werden.

Anlass für die Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes ist die geplante **Neupositionierung des ortansässigen Edeka-Supermarktes**, der einen Ersatzneubau am Standort Schopsdorfer Chaussee / Paplitzer Chaussee plant.¹ Diese geplante Verlagerung ist auf die am derzeitigen Standort fehlenden Entwicklungsperspektiven zurückzuführen.

Um dieses Vorhaben in einem gesamtörtlichen Ziel- und Handlungsrahmen der Stadt zu fassen, wurde von der Stadtverordnetenversammlung Ziesar beschlossen, ein **Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung** erarbeiten zu lassen. Damit sollen Leitlinien und Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt definiert werden. Basis hierfür bilden aktuell erhobene Einzelhandelsdaten sowie Vor-Ort Untersuchungen, auf deren Grundlage insbesondere der zentrale Versorgungsbereich von Ziesar abgegrenzt wird.

Mit dem Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung erhält die Stadt Ziesar erstmals ein informelles Planungsinstrument, um die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels zu erörtern und Rahmenbedingungen zu definieren. Gleichzeitig wird das Bebauungsplanverfahren der geplanten EDEKA-Verlagerung planungsrechtlich vorbereitet und den Anforderungen der Landes- und Regionalplanung im Hinblick auf die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben Rechnung getragen.

2. Standortrahmenbedingungen Stadt Ziesar

Die **Stadt Ziesar** liegt im Westen des Bundeslandes Brandenburg an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt. Ziesar ist Sitz des gleichnamigen Amtes, welchem auch die südlich und östlich angrenzenden Gemeinden Buckautal, Görzke, Gräben, Wenzlow und Wollin angehören. Die Stadt Ziesar bündelt damit verschiedene zentralörtliche Einrichtungen (u. a. Amtsverwaltung, Versorgung, Bildung, Kultur), so dass intensive Verflechtungen mit dem Umland bestehen. Dies äußert sich, bezogen auf die Einwohnerzahl, u. a. durch eine vergleichsweise gute Einzelhandelsausstattung im Nahversorgungssegment.

¹ Zum Vorhaben wurde durch die GMA eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, welche die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der EDEKA-Verlagerung untersucht; vgl. „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Lebensmittelmarktes in Ziesar“, Stand 22.09.2020

Siedlungsstrukturell gliedert sich die Stadt Ziesar (ca. 2.510 Einwohner²) neben der Kernstadt in die Ortsteile Bücknitz, Glienicke und Köpernitz inkl. der zugehörigen Gemeindeteile und Wohnplätze. Während die Kernstadt Ziesar ausgehend vom historischen Stadtkern durch einen kompakten Siedlungskörper geprägt wird, weisen die Ortsteile dörfliche Strukturen auf.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Ziesar kann als sehr gut eingestuft werden. So verlaufen die Bundesautobahn A 2 und die Bundesstraße B 107 durch das Stadtgebiet (u. a. Anschlussstelle Ziesar), so dass eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung erreicht wird. Weiterhin binden mehrere Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen die Stadt an die umliegenden Gemeinden an bzw. stellen die Anbindung der Ortsteile sicher. Im **ÖPNV** ist Ziesar über Busverbindungen u. a. nach Brandenburg an der Havel, Bad Belzig, Wusterwitz und Wiesenburg erreichbar.

In der vergangenen Dekade verzeichnete die Stadt ebenso wie die umliegenden Gemeinden eine negative **Bevölkerungsentwicklung**. So nahm die Bevölkerung im Stadtgebiet um ca. 100 Einwohner ab (ca. -3 %). In den letzten Jahren war dabei eine Verlangsamung des Einwohnerverlustes zu verzeichnen bzw. nahm die Einwohnerzahl im Jahr 2019 sogar deutlich zu.³

Zukünftig wird für das Amt Ziesar gemäß der amtlichen **Bevölkerungsprognose** ein weiterer Einwohnerrückgang auf ca. 5.020 Einwohner im Jahr 2030 prognostiziert (ca.- 17 % gegenüber dem Basisjahr der Prognose 2016).⁴ In Anbetracht der aktuellen Einwohnerzahl und dem verlangsamten Einwohnerrückgang im vergangenen Jahr liegen Anhaltspunkte vor, dass perspektivisch eine moderatere Bevölkerungsentwicklung eintreten wird.

3. Angebotsstrukturen im Einzelhandel in Stadt Ziesar

Die **Stadt Ziesar** verfügt derzeit über **insgesamt 27 Einzelhandelsgeschäfte** mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.425 m². Bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt entfallen statistisch ca. 10,8 Einzelhandelsbetriebe bzw. ca. 2.160 m² auf je 1.000 Einwohner, was einer für die Gemeindegröße im Vergleich deutlich überdurchschnittlichen Einzelhandelsausstattung entspricht.⁵

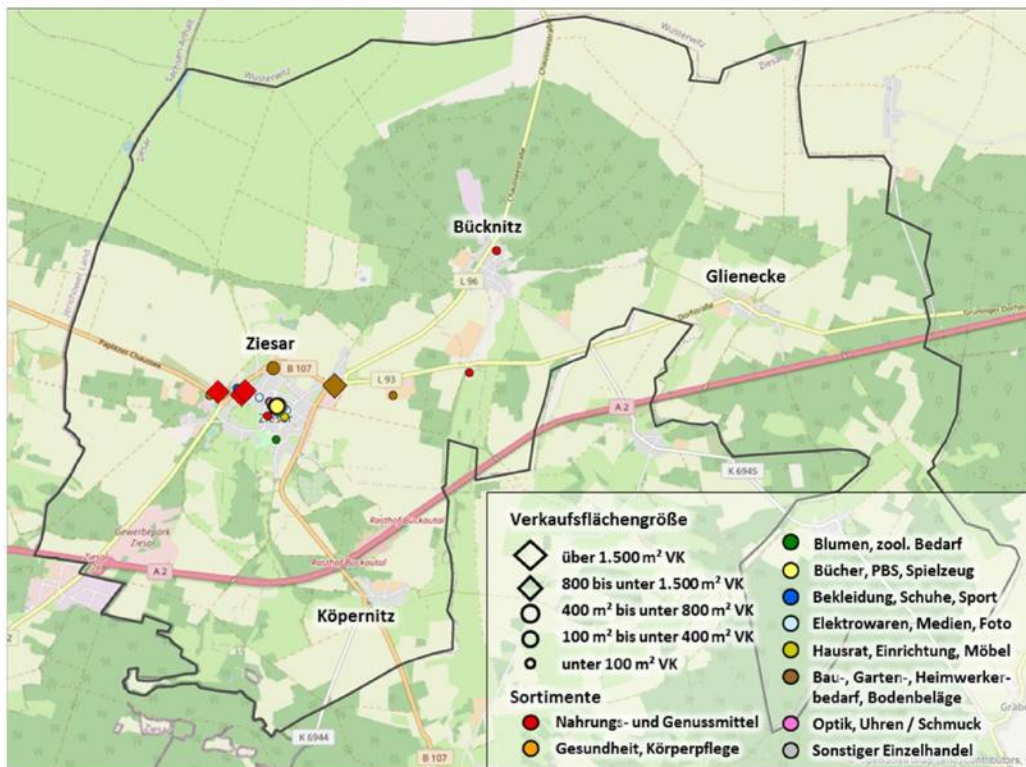
² Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2019.

³ Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2009 und 31.12.2019.

⁴ Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung 2017 – 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr.

⁵ Vergleichskennziffer für Städte unter 5.000 Einwohner: Durchschnitt Anzahl Betriebe je 1.000 Einwohner: 7,86; Durchschnitt Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner: 1.214 m² VK; GMA-Grundlagenuntersuchung 2020

Abbildung 1: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet Ziesar



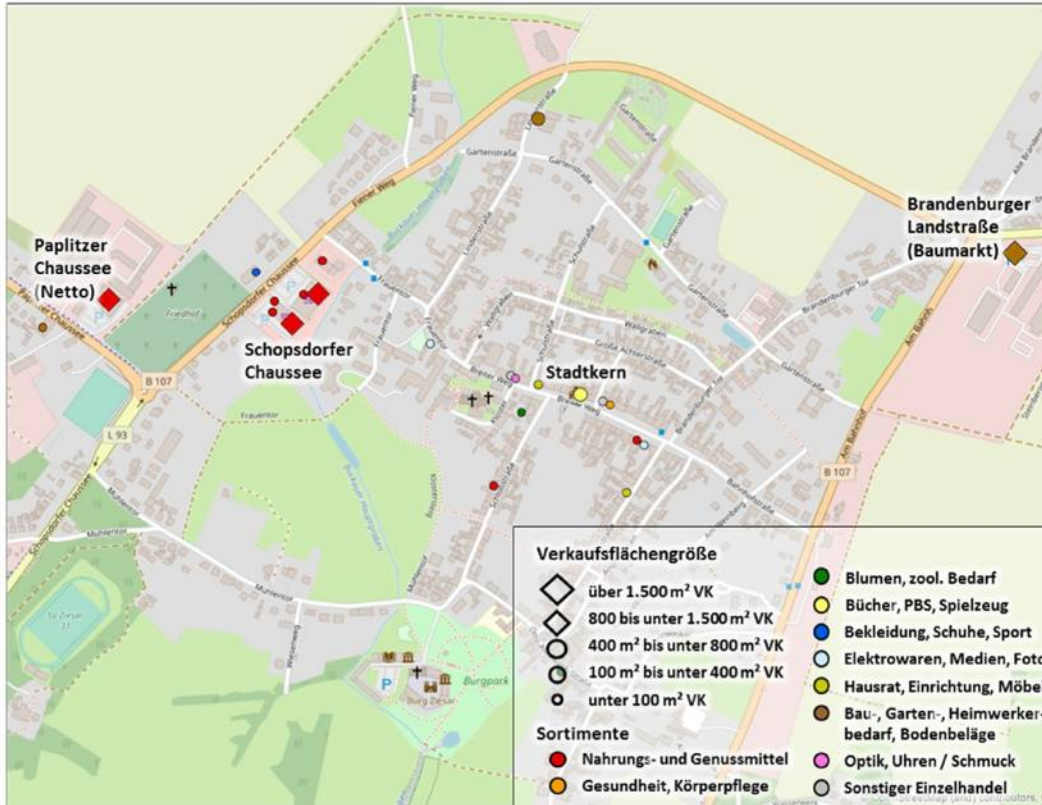
Quelle: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA, GMA-Bearbeitung 2020

Der **Einzelhandelsbesatz** konzentriert sich nahezu vollständig auf die Kernstadt. Hier sind folgende wesentliche Standortbereiche des Einzelhandels zu nennen (vgl. Abbildung 2):

- /// Der **historische Stadtkern** mit der gewachsenen Hauptgeschäftslage im Bereich der Straße „Breiter Weg“ weist einige kleinteilige Fachgeschäfte (u. a. Lebensmittelhandwerk, Apotheke, Fahrradladen) auf, der durch komplementäre Nutzungen (Verwaltung, Gastronomie, Dienstleistung) ergänzt wird. Der Geschäftsbesatz ist lückenhaft ausgeprägt, wobei dem Einzelhandel nur eine eingeschränkte überörtliche Versorgungsfunktion zukommt.
- /// An der **Schopsdorfer Chaussee 20 - 21** befindet sich mit den Lebensmittelmärkten Norma und dem Edeka-Bestandsmarkt – ergänzt durch Lebensmittelhandwerker und weitere Fachgeschäfte – aktuell der Versorgungsschwerpunkt der Stadt. Faktisch ergänzt die Handelslage den historischen Stadtkern in seiner Einzelhandelsfunktion mit Fokus auf dem Nahrungs- und Genussmittelbereich.
- /// An der **Papitzer Chaussee** ist mit dem Lebensmittelmarkt Netto Marken-Discount ein weiterer Versorgungsstandort etabliert. Dieser weist ein gewerblich geprägtes Standortumfeld auf.

- Im östlichen Stadtbereich ist am Standort **Brandenburger Landstraße** ein großflächiger Raiffeisen-Baumarkt ansässig.

Abbildung 2: Lage der Einzelhandelsbetriebe der Kernstadt Ziesar



Quelle: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA, GMA-Bearbeitung 2020

Darüber hinaus sind innerhalb der Kernstadt vereinzelt kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte diverser Branchen vorhanden. Die räumlich abgesetzten Orts- bzw. Siedlungsteile der Stadt weisen dagegen keinen Einzelhandelsbesatz auf.

Tabelle 1: Verkaufsfläche des Ziesarer Einzelhandels nach Lagen

Lage	Verkaufsfläche					
	kurzfristiger Bedarf		mittel- und langfristiger Bedarf		insgesamt	
	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %
Stadtkern (Breiter Weg)	85	3	270	14	355	7
Schopsdorfer Chaussee	2.270	66	60	3	2.330	43
sonstige Lagen	1.065	31	1.675	83	2.740	50
Stadt Ziesar insg.	3.420	100	2.005	100	5.425	100

ohne Autobahnraststätte Buckautal; GMA-Erhebung und Berechnung 2020

Im **Nahversorgungssegment** weist Ziesar bezogen auf die eigene Einwohnerzahl eine vergleichsweise hohe Einzelhandelsausstattung auf: So sind allein elf der Betriebe dem Lebensmittelbereich zuzuordnen. Die Versorgungsbedeutung des Ziesarer Einzelhandels im Nahversorgungssegment ist zum einen auf die nur eingeschränkten Grundversorgungsangebote in den umliegenden, nur wenige Einwohner zählenden Gemeinden zurückzuführen. Zum anderen sind die nächstgelegenen größeren Versorgungsstandorte bereits rd. 15 bis 25 km entfernt (u. a. Wiesenburg / Mark, Wusterwitz, Genthin).

Die **Betriebstypenvielfalt im Nahrungs- und Genussmittelbereich** in Ziesar ist als ausgewogen einzustufen und wird neben zwei Discountmärkten durch einen Lebensmittelvollsortimenter sowie kleinteilige Einzelhandelsfachgeschäfte geprägt. Für den Edeka-Supermarkt am aktuellen Standort Schopsdorfer Chaussee 21 ist diesbezüglich kein den heutigen Kunden- und Betreiberanforderungen entsprechender Marktauftritt zu bescheinigen. Mit der geplanten Neupositionierung von Edeka am Standort Schopsdorfer Chaussee / Paplitzer Chaussee (ehem. Sportplatz) soll ein den heutigen Markterfordernissen entsprechender moderner Lebensmittelvollsortimenter, entstehen und somit die qualitative Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs langfristig gesichert werden.

4. Nachfragestrukturen im Einzelhandel in der Stadt Ziesar

Nachfrageseitig verfügen die Einwohner der **Stadt Ziesar über eine Einzelhandelskaufkraft**⁶ von insg. ca. 12,9 Mio. €. Davon entfallen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereiche

- ca. 4,8 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel
- ca. 0,9 Mio. € für Gesundheit, Körperpflege
- ca. 0,4 Mio. € für Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften.

Die übrigen 6,8 Mio. € verteilen sich auf mittel- und langfristige Sortimente.

Darüber hinaus ist auf die **Nachfrageverflechtungen des Ziesarer Einzelhandels mit den umliegenden Gemeinden** hinzuweisen, für die der städtische Einzelhandel ebenfalls gewisse Versorgungsfunktion übernimmt. Diesbezüglich verfügen die (neben der Stadt Ziesar) dem Amt Ziesar zugehörigen Gemeinden mit ihren rd. 3.610 Einwohnern⁷ über eine Einzelhandelskaufkraft ca. 18,7 Mio. €. Davon entfallen ca. 6,9 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel.

Des Weiteren zählen faktisch auch Teile der Gemeinden Rosenau, Genthin und Möckern zum Einzugsgebiet des Ziesarer Einzelhandels. Diese Kaufkraftbasis steht anteilig auch dem Ziesarer Lebensmitteleinzelhandel zur Verfügung.

⁶ Quelle: MB Research 2020

⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2019

5. Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung

Zusammenfassend lassen sich die **städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung** der Stadt Ziesar wie folgt darstellen:

1. Sicherung und Erhalt der Versorgungsfunktion des Ziesarer Einzelhandels

Der Ziesarer Einzelhandel soll auch zukünftig die Grundversorgung sowohl der ortsansässigen Bevölkerung als auch der Einwohner im Umland sicherstellen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Angeboten des kurzfristigen Bedarfsbereiches und hier primär auf Nahrungs- und Genussmitteln. Für den weitergehenden Bedarf wird ein Erhalt und bestandsorientierter Ausbau des überwiegend kleinteiligen Facheinzelhandels angestrebt.

2. Weiterentwicklung der Anbieter- und Betriebstypenstrukturen für die Grundversorgung

Die schon heute ortsansässigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte sind als Träger der örtlichen Grundversorgung mit Waren des periodischen Bedarfes von hoher Bedeutung. Diesbezüglich soll den Anbietern eine bedarfsangepasste Weiterentwicklung eingeräumt werden, um die Grundversorgung in Ziesar qualitativ und quantitativ langfristig zu erhalten und zu verbessern.

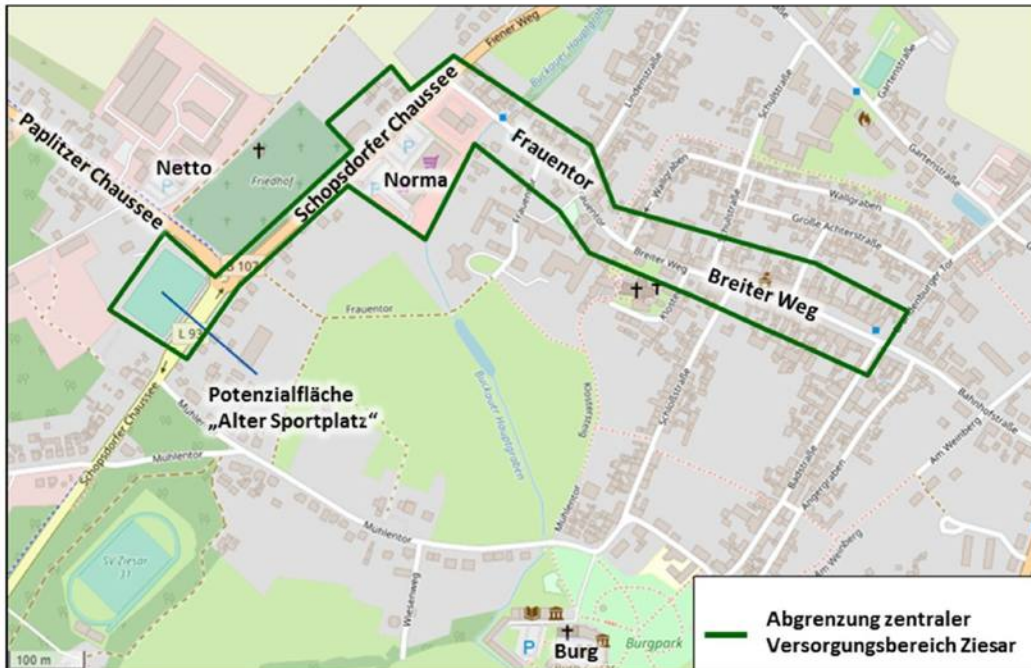
3. Steuerung des Einzelhandels in Ziesar

Mit dem Beschluss des Strategiepapiers zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Ziesar wird der kommunalpolitische Wille zur Unterstützung der geplanten Verlagerung und Erweiterung des ortsansässigen Edeka-Supermarktes an den Standort Schopsdorfer Chaussee / Paplitzer Chaussee (ehemaliger Sportplatz) dokumentiert. Durch die Ausweisung des Areals als Teil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ziesar werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Zukünftige (großflächige) Einzelhandelsvorhaben sollen vorrangig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entwickelt werden. Gleichzeitig sollen Einzelhandelsentwicklungen in anderen Standortlagen begrenzt bzw. aktiv gesteuert werden.

Aus diesen Zielen ist das **Standort- und Sortimentskonzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung** abzuleiten:

Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ziesar: Räumlich und inhaltlich wird der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Ziesar definiert (siehe Abbildung 3). Der Bereich umfasst den historischen Stadtkern im Umfeld Breiter Weg / Frauentor, die Handelslage Schopsdorfer Chaussee 20 – 22 sowie Potenzialfläche des geplanten EDEKA-Marktes an der Schopsdorfer Chaussee / Paplitzer Chaussee (ehemaliger Sportplatz). Die Versorgungsfunktion konzentriert sich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente und wird i. W. durch die siedlungsintegrierten Standorte der Lebensmittelmärkte an der Schopsdorfer Chaussee geprägt.

Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich Ziesar



Quelle: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA, GMA-Bearbeitung 2020

- / **Ortsspezifische Sortimentsliste der Stadt Ziesar:** Nahversorgungsrelevant und gleichzeitig zentrenrelevant sind Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Die weiteren zentrenrelevanten Sortimente entsprechen der Landesliste gemäß LEP HR, sofern sie dem Schutz und der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches von Stadt Ziesar dienen.
- / **Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung:** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich Ziesar zur Ansiedlung und Erweiterung zulässig. Der Verträglichkeits- und Tragfähigkeitsnachweis ist unter Beachtung der raumordnerischen Vorgaben zu erbringen. Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt sind als Ergänzung auch in siedlungsintegrierten Lagen zulässig, da diese nicht als strukturprägend zu werten sind und der ergänzenden Grundversorgung dienen. Zentrenrelevante Randsortimente werden auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Das Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Ziesar wird durch einen Beschluss der Stadtverordneten zu einem **Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB** und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen. Damit werden die kommunalen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung räumlich und inhaltlich definiert.

Anhang 4: Lärmimmissionsprognose

Ingenieurgesellschaft
BBP Bauconsulting mbH

Wolfener Str. 36 · 12681 Berlin
Tel. 030 936923-11 · bbp@baucon.de



08337/5/02/2

Lärmimmissionsprognose

- Gewerbelärm -

Bauvorhaben: Neubau
EDEKA-Supermarkt

Bebauungsplan: „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“
Schopsdorfer Straße
14793 Ziesar

Auftraggeber: Prof. Dr. Frank Ohle
Hirtenweg 10
37120 Bovenden

Der Bericht umfasst 27 Seiten Text und
3 Anlagen, bestehend aus 34 Seiten.

Berlin, 05.08.2022

Dieser Bericht ersetzt den Bericht 08337/5/01/0 vom
06.08.2020 vollständig.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L. Krawczack'.

Dr.-Ing. Lothar Krawczack
Projektleiter

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'O. Buttler'.

M. Sc. Oliver Buttler
Bearbeiter

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung, Veranlassung	4
1.1	Allgemeine Hinweise	4
1.2	Geplante Bebauung, Veranlassung	4
2	Grundlagen	5
3	Beschreibung des Vorhabens	6
3.1	Örtliche Situation, Planungen	6
3.2	Lärmquellen, Zufahrten	6
3.3	Immissionsorte	7
4	Gesetzliche Grundlagen, Forderungen	7
4.1	Immissionsrichtwerte	7
4.2	Ruhezeiten	8
5	Vorgehensweise bei der Bearbeitung	8
6	Immissionsberechnungen	8
6.1	Grundlagen der Immissionsberechnung	9
6.2	Aufbereitung der Lärmquellen	9
6.2.1	Parkplatz	9
6.2.1.1	Parkflächen	11
6.2.1.2	Fahrstrecken	12
6.2.1.3	Nächtliche Nutzung des Parkplatzes	12
6.2.2	Anlieferung	13
6.2.2.1	Fahrgeräusche der LKW	14
6.2.2.2	Ladegeräusche	15
6.2.2.3	Kälteaggregat	16
6.2.3	Einkaufswagen	16
6.2.4	Haustechnische Anlagen	17
6.3	Aufbereitung des Rechenmodells	18
6.3.1	Geländemodell, Hindernisse und Immissionsorte	18
6.3.2	Lärmquellen	18
6.4	Ergebnisse der Berechnung	19
6.4.1	Beurteilungspegel mit Maßnahmen	20
6.4.2	Spitzenpegel	22
6.5	Zusammenfassung der Maßnahmen	23
6.6	Einschätzung der Prognoseunsicherheit	25
7	Zusammenfassung	26

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 1.1: Übersicht
- Anlage 1.2: Untersuchungsbereich mit Lärmquellen/Immissionsorten
- Anlage 1.3: 3D-Modell
- Anlage 1.4: Einhausung der Anlieferung und Einkaufswagenbereiche
- Anlage 2: Lärmkarten
- Anlage 2.1: Tag – Höhe: 3,75 m
- Anlage 2.2: Nacht – Höhe: 3,75 m
- Anlage 2.3: Tag – Höhe: 6,25 m
- Anlage 2.4: Nacht – Höhe: 6,25 m
- Anlage 3: Datenlisten
- Anlage 3.1: Liste der Ausgangsdaten
- Anlage 3.2: Ergebnisse, detailliert an 3 kritischen Immissionsorten

1 Aufgabenstellung, Veranlassung

1.1 Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Bericht stellt eine Aktualisierung der „Lärmimmissionsprognose – Gewerbelärm“ (Projektnummer: 08337/5/01/0) für das Bauvorhaben „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ in der Schopsdorfer Straße, 14793 Ziesar vom 06.08.2020 dar. Der Grund für die Aktualisierung bezieht sich im Wesentlichen auf erneute Berechnungen auf der Grundlage neuer Planungsunterlagen. Unter der Verwendung eines aktuellen Lageplans, in welchem die Neuordnung von Parkplatzflächen, die Verschiebung der Auf- bzw. Ausfahrt zu dem untersuchten Supermarktparkplatz und neue Standorte für Einkaufswagenboxen zu erkennen sind, wird die gesamte Lärmimmissionsprognose auf Basis aktuellen Informationen erneut berechnet.

Der Bericht 08337/5/01/0 mit der Datierung 06.08.2020 verliert hiermit seine Gültigkeit und wird vollständig durch den vorliegenden Bericht ersetzt.

1.2 Geplante Bebauung, Veranlassung

Um den Neubau eines EDEKA-Verbrauchermarktes in der Schopsdorfer Straße in Ziesar ermöglichen zu können, muss zuvor ein Bebauungsplan aufgestellt werden. In diesen Bebauungsplan „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ sind Festsetzungen zu treffen. Dabei sind bestehende Wohnhäuser zu berücksichtigen, welche an das Plangebiet angrenzen.

Um diese Festsetzungen treffen zu können, muss eine Lärmimmissionsprognose erarbeitet werden. Da der B-Plan vorhabenbezogen aufgestellt wird, werden in dieser Prognose alle Lärmquellen, die dem Markt zuzuordnen sind, konkret berücksichtigt. Diese Lärmquellen sind

- Kundenparkplatz mit 140 Stellflächen + 8 Mitarbeiterstellflächen
- Einkaufswagen
- Anlieferung
- haustechnische Anlagen.

Diese Prognose basiert auf den aktuellen Planungen [7], [8] und wird hiermit vorgelegt.

2 Grundlagen

- [1] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)
26. August 1998, GMBI 1998 Nr. 26, S. 503
Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom
01.06.2017 (BAV AT 08.06.2017 B5)
- [2] DIN ISO 9613-2: Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien
Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren
Okt. 1999
- [3] Parkplatzlärmstudie: Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie Parkhäusern und Tiefgaragen.
6. überarbeitete Auflage 2007
Bayerisches Landesamt für Umwelt
- [4] Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990 (RLS-90),
Herausgegeben vom Bundesminister für Verkehr
- [5] Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW- Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen. Hessische Landesanstalt für Umwelt, Heft 192
- [6] Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten. Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Heft 3, 2005
- [7] Planungsunterlagen
Lageplan Vorentwurf
Arbeitsstand: 29.06.2022
Dipl.-Ing. Architekt
Reinhard D. Schulz
Landstraße 15 OT Bückchen
15913 Märkische Heide
info@r-d-schulz.de
- [8] E-Mail mit weiterführenden Informationen
Eingang: Mi, 13.07.2022, 11:44 Uhr
Betreff: AW: EDEKA-Markt Ziesar, Aktualisierung der Ausgangsdaten
Absender: info@r-d-schulz.de
Empfänger: buttler@baucon.de

3 Beschreibung des Vorhabens

3.1 Örtliche Situation, Planungen

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der überregional bedeutsamen Straßenkreuzung Schopsdorfer Chaussee/Paplitzer Chaussee. Im Nordwesten befindet sich ein größeres Wohngrundstück. Im Nordosten verläuft die Paplitzer Chaussee als Bundesstraße mit dahinterliegendem Friedhof. Im Südosten verläuft die Schopsdorfer Chaussee als Landstraße. Die gegenüberliegenden Wohnhäuser sind straßenbegleitend als Einzelhäuser angeordnet. Im Südwesten befindet sich ein Wohngrundstück und Brachflächen mit Ablagerungen von Baumaterialien.

Anlage 1.1 zeigt einen Übersichtplan des Gebietes.

3.2 Lärmquellen, Zufahrten

Jeder Verbrauchermarkt generiert folgende Lärmquellen:

- Kundenfahrzeuge auf dem Parkplatz, einschließlich Fahrstrecken und Einkaufswagen
- Anlieferung durch LKWs, einschließlich Ladegeräusche und ggf. Kälteaggregate von Kühlfahrzeugen
- Haustechnische Anlagen wie Wärmepumpen und Rückkühler von Kälteanlagen.

Die Öffnungszeit des Marktes ist Montag bis Sonnabend von 07.00 bis 22.00 Uhr vorgesehen. Anlieferungen sollen zwischen 06.00 und 22.00 Uhr erfolgen. Eine nächtliche Anlieferung muss aus Schallschutzgründen von vornherein ausgeschlossen werden.

Die Zufahrt für Kunden-Pkw erfolgt ausschließlich von der Schopsdorfer Chaussee, südöstlich des Plangebietes. Eine Vorbelastung durch anderes Gewerbe besteht nicht.

3.3 Immissionsorte

Die nächsten Immissionsorte sind:

- nordwestlich: 1 Einfamilienhaus, dreigeschossig
- südöstlich: 4 Einfamilienhäuser, zwei- bis dreigeschossig
- südwestlich: 2 Einfamilienhäuser, zwei- bis dreigeschossig und
1 Bungalow, eingeschossig (alle auf einem Grundstück)

Dabei hat das Grundstück nordwestlich des Plangebietes den Schutzanspruch eines Mischgebietes und die Grundstücke südöstlich und südwestlich des Plangebietes den Anspruch eines Allgemeinen Wohngebietes. Der Bungalow hat dem Anschein nach den Charakter eines Wochenendhauses, dient voraussichtlich nicht als ganzjähriger Wohnsitz.

4 Gesetzliche Grundlagen, Anforderungen

4.1 Immissionsrichtwerte

Das gesamte Vorhaben fällt in den Geltungsbereich der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) [1] und wird als Gewerbelärm betrachtet und beurteilt. Das Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Straßen ist hier nicht Gegenstand der Untersuchung.

Es gelten folgende Immissionsrichtwerte:

Tabelle 4.1: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Beurteilungszeitraum	Tag	Nacht
	06.00 – 22.00 Uhr	22.00 – 06.00 Uhr
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	40 dB(A)
Kern-/Dorf-/Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)

In der Nacht gilt die lauteste Nachtstunde als Beurteilungszeitraum.

Kurzzeitig auftretende Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

4.2 Ruhezeiten

Bei der Berechnung des Beurteilungspegels am Tage sind zusätzlich Ruhezeiten wie folgt festgelegt:

an Werktagen: 06.00 bis 07.00 Uhr,
 20.00 bis 22.00 Uhr

an Sonn- und Feiertagen: 06.00 bis 09.00 Uhr,
 13.00 bis 15.00 Uhr,
 20.00 bis 22.00 Uhr.

Bei Geräuscheinwirkungen ist an allen Immissionsorten, die sich in allgemeinen Wohngebieten oder in Gebieten mit noch höherem Schutzanspruch befinden, die erhöhte Störwirkung innerhalb der Ruhezeiten durch einen Zuschlag von 6 dB zu den jeweiligen Mittelungspegeln der Teilzeiten zu berücksichtigen, in denen die Geräusche auftreten.

5 Vorgehensweise bei der Bearbeitung

Die Bearbeitung erfolgt rechnerisch durch eine Lärmimmissionsprognose.

Die Emissionsdaten der Quellen werden anhand der Ausgangsdaten berechnet. Diese Berechnung erfolgt nach Regelwerken [3], [5], [6].

6 Immissionsberechnungen

Die Immissionsberechnungen erfolgen unter Verwendung des Computerprogramms IMMI 2021 der Firma Wölfel. In diesem Programm ist die TA Lärm [1] als Rechen- und Beurteilungsvorschrift implementiert.

6.1 Grundlagen der Immissionsberechnung

Die Schallausbreitungsrechnung wird nach ISO 9613-2 [2] wie folgt durchgeführt:

$$L_s = L_w + D_c - A_{div} - \Sigma A \quad \text{mit} \quad D_c = D_0 + D_\Omega + D_I \quad (6.2)$$

hierin bedeuten:

- L_s : Schalldruckpegel Empfänger
- L_w : Schalleistungspegel Geräuschquelle
- D_c : Richtwirkungskorrektur
- D_0 : Raumwinkelmaß bei Abstrahlung in den Halbraum $D_0 = 0$
- D_Ω : Reflexion am Boden entsprechend Gl. (11) der DIN ISO 9613
- D_I : Richtwirkungsmaß, im konkreten Fall = 0
- A_{div} : Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
- ΣA : Summe aller Schallpegelminderungen, wie z. B. Luftabsorption, Bodendämpfung und Abschirmung.

6.2 Aufbereitung der Lärmquellen

Im Folgenden werden Ansätze erarbeitet, um für die genannten Lärmquellen die entsprechenden Schallquellenparameter berechnen zu können.

6.2.1 Parkplatz

Die Berechnung von Parkplätzen (Pkw-Stellflächen) erfolgt nach der Parkplatzlärmstudie [3]. Diese Berechnungen betreffen die Kunden- und Mitarbeiterfahrzeuge des Marktes und werden für den gesamten Parkplatz durchgeführt. Dabei sind folgende Parameter von Bedeutung:

- Bezugsgröße zur Berechnung der Fahrzeugwechsel
- Oberflächenbelag
- Parkplatzart
- Anzahl der Fahrzeugbewegungen
- Rechenverfahren.

Die Anzahl der Stellflächen geht in die Berechnung nicht ein.

Nach der Parkplatzlärmstudie ist die Bezugsgröße zur Berechnung der Fahrzeugwechsel bei einem Verbrauchermarkt dessen Netto-Verkaufsfläche. Diese beträgt nach den Planungen [7] für den EDEKA-Markt 2.030 m².

Folgende Parameter gehen in die Berechnung ein:

- Parkplatzart: Parkplatz an Einkaufszentren, Einkaufswagen auf Asphalt ($K_{PA} = 3 \text{ dB(A)}$, $K_i^* = 4 \text{ dB(A)}$)
- Fahrgassen: Asphalt (lärmmindernde Maßnahme)
- Bewegungshäufigkeit: $N = 0,10$ Bewegungen je Stellfläche und Stunde.

Die Parkplatzlärmstudie unterscheidet zwischen zwei Ansatzverfahren, dem zusammengesetzten Verfahren als Standardverfahren und dem getrennten Verfahren.

Im zusammengesetzten Verfahren wird der gesamte Parkplatz, einschließlich der Fahrgassen zwischen den Stellflächen als eine Flächenschallquelle modelliert. Für den Durchfahrtanteil und den Parksuchverkehr kommt dabei ein Zuschlag zum Ansatz, der zu hohen Emissionspegeln führt. Die Ergebnisse liegen aber in jedem Fall auf der sicheren Seite.

Im getrennten Verfahren werden die Stellflächen und die Fahrgassen getrennt voneinander modelliert. Dieses Verfahren ist aufwändiger, liefert aber genauere Ergebnisse, die meist unter denen des zusammengesetzten Verfahrens liegen. Voraussetzung für die Anwendung ist eine möglichst genaue Abschätzung des Durchfahrts- und Parksuchverkehrs.

Da der Parkplatz aus insgesamt dreizehn Teilflächen plus zwei Teilflächen für Mitarbeiterparkplätze besteht, erscheint das zusammengesetzte Verfahren hier ungeeignet. Es wurde daher nach dem getrennten Verfahren gerechnet. Demnach waren nicht nur die Stellflächen zu betrachten, sondern auch die Fahrstrecken zwischen den Stellflächen.

Mit dem Ansatz nach der Parkplatzlärmstudie sind alle Geräusche auf dem Parkplatz, auch die der Einkaufswagen-Fahrten, erfasst. Nicht erfasst sind die Geräusche, die die Einkaufswagen beim Ein- und Ausstapeln verursachen. Diese werden gesondert betrachtet.

6.2.1.1 Parkflächen

Der gesamte Parkplatz besteht nach den Planungen [7], die der Berechnung zu Grunde lagen, aus 148 Stellflächen. Für die Berechnung nach dem getrennten Verfahren wird er in dreizehn Teilflächen für die Kundenparkplätze und zwei Teilflächen für die Mitarbeiterparkplätze aufgeteilt. Die Bezugsgröße B (Netto-Verkaufsfläche) wird ebenfalls aufgeteilt und den einzelnen Teilflächen anteilig entsprechend der Anzahl ihrer Stellflächen zugewiesen.

Die Aufteilung des Parkplatzes in Teilflächen und die daraus berechneten Schalleisungspegel nach der Parkplatzlärmstudie sind in den folgenden Tabellen zusammengefasst. Die Bezeichnung der Teilflächen ist in Anlage 1.2 eingetragen.

Tabelle 6.1: Ausgangsdaten des Kundenparkplatzes und der Teilflächen am Tage

Quelle	Stell- flächen	B_i	N_{Tag}	M_{Tag}	$L_{W \text{ Tag}}$ dB(A)
Kundenparkplätze Tag					
<i>Parkplatz, ges</i>	148	2030	0,10	203,0	-
P1	8	116	0,10	11,6	80,6
P2	11	160	0,10	16,0	82,0
P3	16	232	0,10	23,2	83,7
P4	15	218	0,10	21,8	83,4
P5	10	145	0,10	14,5	81,6
P6	9	131	0,10	13,1	81,2
P7	21	305	0,10	30,5	84,8
P8	7	102	0,10	10,2	80,1
P9	8	116	0,10	11,6	80,6
P10	12	174	0,10	17,4	82,4
P11	10	145	0,10	14,5	81,6
P12	8	116	0,10	11,6	80,6
P13	5	73	0,10	7,3	78,6
Summe	140	2032	0,10	203,2	93,1

Tabelle 6.2: Ausgangsdaten des Mitarbeiterparkplatzes am Tage

Quelle	Stell- flächen	B_i	N_{Tag}	M_{Tag}	$L_{W \text{ Tag}}$ dB(A)
Mitarbeiterparkplätze Tag					
<i>Parkplatz, ges</i>	148	2030	0,19	385,7	-
P14 (Mitarbeiter)	4	55	0,19	10,3	80,2
P15 (Mitarbeiter)	4	55	0,19	10,3	80,2

Der Stellplatzwechsel für die Kundenparkplätze wird als konstant angenommen.

Der Maximalpegel der Parkplatzgeräusche beträgt nach [3] 99,5 dB(A) und resultiert im Wesentlichen durch das Zuschlagen von Autotüren.

6.2.1.2 Fahrstrecken

Entsprechend der Lage der Stellflächen wurden mehrere Linienquellen modelliert, die die Fahrstrecken auf dem Parkplatz darstellen. Dabei werden die Stellflächen mäanderförmig umfahren. Hinzu kommt eine Suchschleife.

Folgende Fahrstrecken wurden modelliert.

Tabelle 6.3: Ausgangsdaten der Fahrstrecken auf dem Parkplatz (Tag)

Quelle	M_{Tag}	K_{StrO^*}	$L_{m,E\text{Tag}}$
Pkw-Tag		dB(A)	dB(A)
Ein-/Ausfahrt P1,P2,P3,P4/2,P5,P6,P7/2	104,6	0,0	48,7
Ein-/Ausfahrt P6/2, P7, P8, P9, P10/2, P11/2	74,8	0,0	47,3
Ein-/Ausfahrt P5/2,P6/2,P7,P8,P9/2,P10,P11,P12,P13	111,1	0,0	49,0
Suchschleife	180,8	0,0	51,1

Die Berechnung der Fahrstrecken erfolgt als Straße nach der Vorschrift RLS-90 [4] bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h auf Asphalt. Der Ansatz von Asphalt ist bereits eine Maßnahme zur Lärminderung. Die Geschwindigkeit ist eigentlich zu hoch für Fahrzeuge auf einem öffentlichen Parkplatz. Für die Berechnungen muss diese Geschwindigkeit jedoch genutzt werden, da die Prognosesoftware IMMI 2021 lediglich 30 km/h als untere Grenze für die Modellberechnung zulässt.

Als Beurteilungszeitraum für die Parkplätze und Zufahrten wurde der Tag von 07:00 bis 22.00 Uhr angesetzt, sowie die erste Nachtstunde von 22.00 bis 23.00 Uhr.

6.2.1.3 Nächtliche Nutzung des Parkplatzes

Wegen der Öffnungszeiten des Marktes bis 22.00 Uhr verlassen die letzten Kundenfahrzeuge den Parkplatz erst nach 22.00 Uhr und fallen somit in die Nacht.

Für die Berechnung wird – ausgehend von Beobachtungen an anderen Einkaufsmärkten, die auch bis 22.00 Uhr geöffnet haben – davon ausgegangen, dass ca. 10 Fahrzeuge nach 22.00 Uhr den Parkplatz verlassen, nachdem die Kunden vorher ihren Einkaufswagen zurückgebracht haben. Weil der Parkplatz um diese Zeit fast leer ist,

wird angenommen, dass diese Fahrzeuge dicht an den Eingängen bzw. in der Nähe der Einkaufswagenboxen parken.

Weiterhin wird angenommen, dass einige der Mitarbeiter den Parkplatz erst nach 22:00 Uhr verlassen. Aus diesem Grund wird auch eine gesonderte Fahrstrecke für die Mitarbeiter modelliert.

Folgendes Modell wurde zur Erfassung der nächtlichen Vorgänge auf dem Parkplatz erarbeitet.

Tabelle 6.4: Pkw-Bewegungen auf dem Parkplatz in der Nacht

Quelle Nacht	Stell- flächen	N_{Nacht}	M_{Nacht}	L_{WNacht} dB(A)
Parkplatz,ges	148	1	148,0	-
P5/N	4	1	4,0	76,0
P6/N	4	1	4,0	76,0
P9/N	4	1	4,0	76,0
P14/N (Mitarbeiter)	4	1	4,0	76,0
Summe	16		16,0	82,0

Tabelle 6.5: Fahrstrecke in der Nacht

Quelle Pkw-Nacht	M_{Nacht}	K_{StrO^*} dB(A)	$L_{m,ENacht}$ dB(A)
Ausfahrt Nacht (Kunden)	12,0	0,0	39,3
Ausfahrt Nacht (Mitarbeiter)	4,0	0,0	34,6

6.2.2 Anlieferung

Da seitens des AG zum heutigen Stand keine konkreten Angaben über die genauen Anlieferungen gemacht werden können, werden die folgenden Anlieferungen erfahrungsgemäß angenommen (Bezug: Supermärkte ähnlicher Größe):

Tabelle 6.6: Anlieferungen

Betreiber	LKW	Ladegut	Zeit	Kälteaggregat
Einkaufsmarkt	1 LKW Tiefkühl	10 Rollcontainer	06.00 - 07.00 h	97 dB(A) / 20 min
	1 LKW Frische	13 Paletten	07.00 - 20.00 h	
	1 LKW Trocken	13 Paletten	07.00 - 20.00 h	
	1 LKW Fleischer	10 Rollcontainer	20.00 - 22.00 h	97 dB(A) / 20 min

Die gesamte Anlieferung erfolgt über eine Laderampe des EDEKA-Marktes, an welche die Lastkraftwagen rückwärts heranfahren.

6.2.2.1 Fahrgeräusche der LKW

Die Prognose von LKW-Fahrten wird nach dem Technischen Bericht [5] bzw. [6] (LKW-Studie) vorgenommen. Dort wird für LKW die normierte Linienquelle $L'_{WA,1h}$ eingeführt. Dies ist der längenbezogene Schalleistungspegel für einen LKW pro Stunde auf 1 m Wegstück. Dieser Wert wird nach neueren Erkenntnissen aus [6] nicht mehr zwischen kleinen LKW (< 105 kW) und großen LKW (≥ 105 kW) unterschieden. Für beide gilt $L'_{WA,1h} = 63$ dB(A). Bei Rangierfahrten ist ein Zuschlag zwischen 3 dB und 5 dB zu verwenden.

Beim Entlüften der Betriebsbremsen der LKW entsteht kurzzeitig ein Spitzenpegel von 108 dB(A) nach den Angaben in der aktuelleren Studie [6] aus dem Jahr 2004.

Aus den Schalleistungspegeln der Einzelereignisse und deren Anzahl werden die Gesamt-Schalleistungspegel der Quellen wie folgt berechnet:

$$L_{WA,r}' = L_{WA,1h}' + 10 \lg(n) - 10 \lg\left(\frac{T_r}{1h}\right) \quad (6.1)$$

Die Beurteilungszeit T_r beträgt am Tage 16 Stunden. Der Tag wird nochmals in Zeiten außerhalb der Ruhezeiten von 13 Stunden und die Ruhezeiten von drei Stunden aufgeteilt.

Daraus werden folgende Angaben für die Fahrstrecken bei der Anlieferung für den Hin- und Rückweg über den Parkplatz abgeleitet:

Tabelle 6.7: Ausgangsdaten der Fahrstrecken bei den Anlieferungen

Fahrbewegungen zur Laderampe	LWA f. 1 Fahrz./h	Anzahl Bewegungen	Beurteilungszeit	Schalleistungspegel, bez. auf T_r
Quelle	$L'_{WA,1h}$	$n [T_r]$	$T_r [h]$	$L'_{WA,r}$
Tag, Ruhezeit				
LKW	63	2	3	61,2
Zuschlag Rangieren	63	2	3	61,2
Tag				
LKW	63	6	13	59,6
Zuschlag Rangieren	63	6	13	59,6

Für die Rückwärtsfahrten wurde in allen Fällen ein Zuschlag von 3 dB(A) angewendet. Dieser entsteht, indem die Rückwärtsfahrstrecke als zusätzliche Quelle mit gleicher Schalleistung modelliert wird.

6.2.2.2 Ladergeräusche

Die Berechnung von Ladergeräuschen erfolgt ebenfalls nach der LKW-Studie [5]. Für jeden Vorgang wird ein normierter Schalleistungspegel $L_{WA,1h}$ für ein Ereignis pro Stunde eingeführt. Aus der Anzahl der Ereignisse innerhalb des Beurteilungszeitraums ergibt sich der Schalleistungs-Beurteilungspegel aller Vorgänge. Bei Verwendung der normierten Schalleistungspegel aus [5] bzw. [6] ist die Impulshaltigkeit der Geräusche bereits im Ansatz erfasst.

Der Schalleistungspegel der Ladergeräusche wird wie folgt berechnet:

$$L_{WA,r} = L_{WA,1h} + 10 \lg(n) - 10 \lg\left(\frac{T_r}{1h}\right) \quad (6.2)$$

Folgende Ansätze werden nach [5] verwendet:

Tabelle 6.8: Ausgangsdaten der Ladergeräusche bei den Anlieferungen

Ladergeräusche	$L_{WA,1h}$	$L_{WA,max}$
Paletten über Ladebordwand	88	114
Rollcontainer über Ladebordwand	78	111
Rollgeräusche Wagenboden	75	108

Dabei ist zu beachten, dass jeder Rollcontainer zweimal hin- und hergeschoben wird, sich die Anzahl der Ereignisse also verdoppelt. Paletten werden voll angeliefert und teilweise gestapelt zurück auf den LKW gefahren. Deshalb berechnet sich die Anzahl der Vorgänge mit dem Faktor 1,5 aus der Anzahl der angelieferten Paletten.

Tabelle 6.9: Zusammenfassung der Ladevorgänge

Ladegeräusche an der Laderampe	LWA f. 1 Fahrz./h	Anzahl Bewegungen	Beurteilungszeit	Schalleistungspegel, bez. auf Tr
	$L_{WA,1h}$	$n [T_r]$	$T_r [h]$	$L_{WA,r}$
Tag, Ruhezeit				
Paletten	88	20	3	96,2
Rollcontainer	78	15	3	85,0
Rollgeräusche Wagenboden	75	35	3	85,7
Tag				
Paletten	88	20	13	89,9
Rollcontainer	78	15	13	78,6
Rollgeräusche Wagenboden	75	35	13	79,3

6.2.2.3 Kälteaggregat

Jeder Kühl-LKW ist mit einem Kälteaggregat ausgestattet. Hierfür wird nach [3] folgender Ansatz verwendet:

- $L_w = 97 \text{ dB(A)}$.

Die Betriebszeit des Kälteaggregats während der Entladung wird mit 20 Minuten angenommen (vgl. Tabelle 6.6).

6.2.3 Einkaufswagen

Der Ansatz zur Berechnung der Lärmemission von Einkaufswagen basiert auf der Vorgabe aus [6]. Demnach beträgt der Schalleistungspegel eines Einkaufswagens beim Ein- oder Ausstapeln

- mit Metallkorb $L_{WA,1h} = 72 \text{ dB(A)}$, $L_{WA,max} = 106 \text{ dB(A)}$
- mit Kunststoffkorb $L_{WA,1h} = 66 \text{ dB(A)}$, $L_{WA,max} = 99 \text{ dB(A)}$.

Der Wert $L_{WA,1h}$ ist auf 1 Ereignis pro Stunde normiert und enthält bereits die Impulshaltigkeit des Ereignisses. Der Schalleistungspegel aller Einkaufswagen wird aus deren Anzahl nach Gl. (6.2) berechnet.

Die Anzahl der benutzten Einkaufswagen wird der Anzahl der Fahrzeuge gleichgesetzt. Die berechneten Schallleistungspegel sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 6.10: Schallleistungspegel der Einkaufswagen mit Metallkorb

Einkaufswagen Metallkorb	LWA f. 1 Wagen./h	Anzahl Bewegungen	Beurteilungs- zeit	Schallleistungs- pegel, bez. auf Tr
	$L_{WA,1h}$	$n [T_r]$	$T_r [h]$	$L_{WA,r}$
Tag, Ruhezeit, gesamt	72	305	3	92,1
Wagen EDEKA				
Tag	72	1320	13	92,1
Wagen EDEKA				
Nacht	72	6	1	79,8
Wagen EDEKA				

Tabelle 6.11: Schallleistungspegel lärmarter Einkaufswagen mit Kunststoffkorb

Einkaufswagen Kunststoffkorb	LWA f. 1 Wagen./h	Anzahl Bewegungen	Beurteilungs- zeit	Schallleistungs- pegel, bez. auf Tr
	$L_{WA,1h}$	$n [T_r]$	$T_r [h]$	$L_{WA,r}$
Tag, Ruhezeit, gesamt	66	305	3	86,1
Wagen EDEKA				
Tag	66	1320	13	86,1
Wagen EDEKA				
Nacht	66	6	1	73,8
Wagen EDEKA				

6.2.4 Haustechnische Anlagen

Bis zum jetzigen Planstand konnten vom Auftragsgeber keine Angabe für die haustechnischen Anlagen des Einkaufsmarktes konkretisiert werden. Da diese Anlagen jedoch einen nicht vernachlässigbaren Teil der Schallemissionen der Gesamtsituation ausmachen, wird nachfolgend vom Bearbeiter dieses Berichtes festgeschrieben, an welchem **Ort** diese Anlagen aufgestellt werden dürfen und welchen **maximalen Schallleistungspegel** alle installierten haustechnischen Anlagen in ihrer Gesamtheit abstrahlen dürfen.

In Anlage 1.2 ist ein Bereich (HA) angegeben, in dem das Aufstellen von haustechnischen Anlagen möglich ist. Dieser Bereich befindet sich auf dem Dach in der westlichsten Ecke des Gebäudes. Alle für die Lärmprognose relevanten haustechnischen Anlagen, welche erfahrungsgemäß aus mehreren Wärmepumpen und Verflüssigern (Rückkühler) bestehen können, müssen in diesem Bereich aufgestellt werden und dürfen in ihrem gesamten Schalleistungspegel einen Wert von **85 dB(A)** nicht überschreiten.

Diese Angabe des Schalleistungspegels stellt einen Vorgriff auf das Ergebnis dar.

Sollte sich seitens des Auftragsgebers für einen anderen Aufstellort für haustechnische Anlagen entschieden werden, muss eine erneute Berechnung der Immissionsprognose stattfinden.

6.3 Aufbereitung des Rechenmodells

6.3.1 Geländemodell, Hindernisse und Immissionsorte

Aus dem Lageplan [7] wurde mit Hilfe des Programms IMMI das Geländemodell entwickelt. Dabei wurden alle relevanten Gebäude entsprechend ihrer Höhen als Hindernisse und Reflexionsflächen mit einem Absorptionsverlust von 1 dB modelliert. Anlage 1.2 zeigt den Lageplan mit allen Gebäuden und Lärmquellen. Anlage 1.3 zeigt das dreidimensionale Geländemodell.

An die in Abschn. 3.3 genannten Gebäude wurde in jedes Geschoss ein Immissionspunkt mit Blickrichtung auf die Lärmquellen gelegt, so dass diese Immissionspunkte den Lärmquellen am nächsten liegen.

Die Bezeichnung der Immissionspunkte ergibt sich aus der Himmelsrichtung (Abkürzung) in denen sich die entsprechenden Wohngebiete in Bezug auf das Plangebiet befinden, eine Nummerierung der Häuser von Nord nach Süd (Haus 1 – x), eine Angabe der Himmelsrichtung (Abkürzung) für die Fassadenseite der jeweiligen Häuser und der Geschossangabe (EG bzw. OG).

6.3.2 Lärmquellen

Die Parkplätze wurden als Flächenschallquellen modelliert. Die Fahrstrecken der Pkw wurden als Straße nach RLS-90 modelliert. Dabei ist anzumerken, dass die RLS-90 als minimale Geschwindigkeit 30 km/h für die Berechnung zulässt. Die tatsächlich auf

dem Parkplatz und besonders im Bereich der Einfahrt gefahrenen Geschwindigkeiten sind aber geringer, so dass die in Tabelle 6.3 und Tabelle 6.5 angegebenen Emissionspegel in der Praxis um 1,0 bis 1,5 dB(A) geringer ausfallen würden.

Die Fahrstrecke der LKW wurde als Linienquelle für Hin- und Rückfahrten über den Parkplatz modelliert, wobei für alle Rückwärtsfahrten eine Linienquelle mit dem gleichen Emissionspegel überlagert wurde. Dadurch entsteht der Zuschlag von 3 dB.

Die Ladegeräusche wurden als Punktquelle modelliert, teilweise als Linienquelle. Die haustechnischen Anlagen wurden als Punktquelle modelliert.

Das Kälteaggregat über dem Fahrerhaus und die Einkaufswagen wurden als Punktquelle modelliert.

Die Impulshaltigkeit aller Quellen ist bereits im Ansatz enthalten.

Alle Ausgangsdaten sind in Anlage 3.1 aufgelistet.

6.4 Ergebnisse der Berechnung

Nach Aufbereitung aller Ausgangsdaten kann nun die eigentliche Immissionsberechnung erfolgen. Hierfür wurden die einzelnen Lärmkomponenten nacheinander berechnet.

Folgende Ausgangsvarianten wurden nach ersten Voruntersuchungen verworfen, weil sie Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. der Spitzenpegelwerte am Tag oder nachts bewirkten:

- Fahrgassen auf dem Parkplatz gepflastert
- Standard-Einkaufswagen mit Metallkorb ohne entsprechende Lärmschutzwand
- Offen gestalteter Anlieferungsbereich

In den folgenden Berechnungen sind daher die nachfolgend aufgeführten Lärmminierungsmaßnahmen bereits enthalten, werden jedoch im folgenden Abschnitt noch detailliert erklärt:

- Fahrgassen auf dem Parkplatz asphaltiert
- Standard-Einkaufswagen mit Metallkorb mit entsprechender umschlossener Einhausung (Variante a.) oder lärmarme Einkaufswagen mit Kunststoffkorb (Variante b.)
- Einhausung (seitliche Wand + Überdachung) des Anlieferungsbereichs (Rampentisch und ca. 7,5 m darüber hinaus)

Mit diesen Maßnahmen erhält man folgende Beurteilungspegel.

6.4.1 Beurteilungspegel mit Maßnahmen

Für die Darstellung der Ergebnisse wird sich bezgl. der Einkaufswagen für die Variante a. „Standard-Einkaufswagen mit Metallkorb“ entschieden, da diese Variante erfahrungsgemäß weniger Kosten verursacht und gleichzeitig in jedem Fall alle Immissionsrichtwerte eingehalten sind, wenn sich bei der späteren Planung für Variante b. „Lärmarme Einkaufswagen aus Kunststoff“ entschieden wird.

Unter der Berücksichtigung dieser Maßnahmen wurden am Tag folgende Beurteilungspegel berechnet.

Tabelle 6.12: Beurteilungspegel mit den genannten Maßnahmen am Tag

Immissionspunkt	IRW	Beurteilungspegel EDEKA				
	Tag	Tag $L_{r,tag}$ [dB(A)]				
mit Maßnahmen	dB(A)	Parkplatz	EKW M + LSW	Anlieferung	Haustech. Anlagen	Gesamt (EKW M)
NW Haus1 - SO 1 EG	60	44,2	30,7	51,5	39,7	52,5
NW Haus1 - SO 1 OG1	60	45,6	32,7	52,6	40,6	53,7
NW Haus1 - SO 2 EG	60	46,0	31,6	51,9	38,4	53,1
NW Haus1 - SO 2 OG1	60	47,5	33,9	53,1	39,0	54,3
NW Haus1 - NO EG	60	45,9	38,7	51,4	24,3	52,6
NW Haus1 - NO OG1	60	47,3	40,0	52,2	23,6	53,6
NW Haus1 - NO OG2	60	48,5	41,3	52,9	24,9	54,5
O Haus2 - NW EG	55	51,3	41,9	38,0	28,9	51,9
O Haus2 - NW OG1	55	52,0	43,1	39,3	29,4	52,8
O Haus2 - NW OG2	55	52,8	44,3	40,5	29,7	53,6
O Haus3 - NW EG	55	52,2	43,3	38,6	29,6	52,9
O Haus3 - NW OG1	55	53,1	44,5	40,1	30,2	53,8
O Haus3 - NW OG2	55	53,9	45,6	41,3	30,5	54,7
O Haus4 - NW EG	55	52,8	43,2	38,4	30,4	53,3
O Haus4 - NW OG1	55	53,7	44,3	40,0	31,0	54,3
O Haus4 - NW OG2	55	54,6	45,4	41,2	31,4	55,3
O Haus5 - NW EG	55	52,5	43,7	38,5	30,8	53,1
O Haus5 - NW OG1	55	53,4	44,7	40,1	31,3	54,1
O Haus5 - NW OG2	55	54,3	45,8	41,5	31,6	55,0
SW Haus1 - NO EG	55	49,9	42,4	34,7	32,0	50,6
SW Haus1 - NO OG1	55	51,5	43,6	37,3	33,6	52,3
SW Haus1 - NW EG	55	49,2	39,2	36,3	29,1	49,8
SW Haus1 - NW OG1	55	51,4	40,9	38,3	31,5	52,0
SW Haus1 - NW OG2	55	51,9	41,2	38,5	35,1	52,5
SW Haus 2 - NO EG	55	49,1	34,5	35,1	34,8	49,5
SW Haus 2 - NO OG1	55	52,1	40,0	37,7	35,7	52,6
SW Bungalow NO	55	53,3	41,0	36,7	26,5	53,6

In den Ergebnissen ist zu erkennen, dass unter der Berücksichtigung der angegebenen Maßnahmen lediglich eine minimale Überschreitung von 0,3 dB(A) am Immissionsort „O Haus4 – NW OG2“ für den Tag resultiert.

Diese Überschreitung wird im Wesentlichen durch die Ein- und Ausfahrt der Pkw zum Parkplatz verursacht.

Unter dem Aspekt,

- dass die Überschreitung weniger als 0,5 dB beträgt
- dass die Überschreitung im Wesentlichen durch die Ein- und Ausfahrten verursacht wird, deren Ansatz, wie in Abschn. 6.3.2 erläutert, eigentlich zu hoch ist
- dass sich die Überschreitung lediglich auf das zweite Obergeschoss bezieht

kann diese minimale Überschreitung nach Ansicht der Bearbeiter akzeptiert werden.

Tabelle 6.13: Beurteilungspegel mit den genannten Maßnahmen in der Nacht

Immissionspunkt	IRW	Beurteilungspegel EDEKA			
	Nacht	Nacht $L_{r,Nacht}$ [dB(A)]			
mit Maßnahmen	dB(A)	Parkplatz	EKW M + LSW	Haustech. Anlagen	Gesamt (EKW M)
NW Haus 1 - SO 1 EG	45	21,8	18,4	39,7	39,8
NW Haus 1 - SO 1 OG1	45	23,7	20,4	40,6	40,7
NW Haus 1 - SO 2 EG	45	26,0	19,3	38,4	38,7
NW Haus 1 - SO 2 OG1	45	27,4	21,6	39,0	39,4
NW Haus 1 - NO EG	45	26,8	26,4	24,3	31,2
NW Haus 1 - NO OG1	45	28,1	27,7	23,6	32,1
NW Haus 1 - NO OG2	45	29,4	29,0	24,9	33,4
O Haus2 - NW EG	40	34,8	27,7	27,0	35,9
O Haus2 - NW OG1	40	35,6	28,9	27,5	36,7
O Haus2 - NW OG2	40	36,4	30,1	27,8	37,5
O Haus3 - NW EG	40	35,9	29,1	27,7	37,1
O Haus3 - NW OG1	40	36,8	30,2	28,3	38,0
O Haus3 - NW OG2	40	37,7	31,4	28,6	38,8
O Haus4 - NW EG	40	36,5	28,9	28,4	37,6
O Haus4 - NW OG1	40	37,5	30,1	29,0	38,6
O Haus4 - NW OG2	40	38,4	31,2	29,4	39,5
O Haus5 - NW EG	40	36,2	29,5	28,9	37,6
O Haus5 - NW OG1	40	37,2	30,5	29,3	38,5
O Haus5 - NW OG2	40	38,2	31,5	29,7	39,5
SW Haus 1 - NO EG	40	33,4	28,2	30,1	35,6
SW Haus 1 - NO OG1	40	35,1	29,4	31,7	37,2
SW Haus 1 - NW EG	40	33,3	25,0	27,2	34,6
SW Haus 1 - NW OG1	40	35,5	26,6	29,5	36,7
SW Haus 1 - NW OG2	40	36,1	27,0	33,2	38,0
SW Haus 2 - NO EG	40	33,4	20,3	32,9	36,2
SW Haus 2 - NO OG1	40	36,6	25,7	33,8	38,5
SW Bungalow NO	40	36,6	26,8	24,5	37,0

In der Nacht werden keine Überschreitungen festgestellt.

Somit ist die Immissionsverträglichkeit gegeben.

Anlage 1.4 zeigt die Lage der Einhausungen für die Einkaufswagenbereiche und im Anlieferungsbereich.

Für die Einhausung des Anlieferungsbereiches kann als Material Mauerwerk oder schweres Holz mit einer flächenbezogenen Masse $\geq 20 \text{ kg/m}^2$ verwendet werden. Spezielle Absorptionseigenschaften sind nicht erforderlich. Die Konstruktionen müssen über ein bewertetes Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109 von mindestens 30 dB verfügen.

Für die Einhausung der Einkaufswagenbereiche wünscht sich der Auftraggeber eine Umsetzung aus Glas bzw. Acrylglas. Dem Bearbeiter dieses Berichtes ist kein Hersteller bekannt, welcher eine solche Konstruktion als Fertigkonstruktion anbietet. Alle selber recherchierten frei auf dem Markt angebotenen Einkaufswagenboxen sind an irgendeiner Stelle offen ausgeführt (meist oberer oder unterer Bereich). Aus diesem Grund müssen selbstgeplante Konstruktionen angefertigt werden. Dabei müssen die Eigenschaften des verwendeten Acrylglases so beschaffen sein, dass es eine Mindeststärke von 10 mm aufweist. Die Trägerkonstruktion kann aus massivem Holz, Beton oder Stahl gefertigt werden. **Wichtig ist vor allem eine geschlossene Ausführung dieser Konstruktion zu allen drei Wandseiten der Einkaufswagenboxen inklusive des Daches.** Dabei wurde eine lichte Höhe der Einkaufswagenboxen im Prognosemodell von 2,5 m angenommen. Die offenen Seiten der Einkaufswagenboxen müssen in Richtung des geplanten EDEKA-Marktes zeigen.

Anlage 2 zeigt die Schallausbreitung als Lärmkarte für Tag und Nacht jeweils in einer Höhe von 3,75 m (entspricht 1. OG) und 6,25 m (entspricht 2. OG). Der Anteil aller Lärmquellen an drei exponierten Immissionsorten ist in Anlage 3.2 angegeben.

6.4.2 Spitzenpegel

Spitzenpegel werden durch Ladegeräusche und die Druckluftbremse der LKW verursacht. Weiterhin entstehen Spitzenpegel durch das Einstapeln der Einkaufswagen und das Zuschlagen von Türen und Kofferraumklappen der Autos.

Es wurden folgende Spitzenpegel berechnet.

Tabelle 6.14: Spitzenpegel aller Lärmquellen

Immissionspunkt	IRW	IRW	Spitzenpegel		IRW	IRW	Spitzenpegel	
	Tag	+ 30 dB	Tag	Überschr.	Nacht	+ 20 dB	Nacht	Überschr.
	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
NW Haus1 - SO 1 EG	60,0	90,0	66,9	-23,1	45,0	65,0	48,9	-16,1
NW Haus1 - SO 1 OG1	60,0	90,0	68,5	-21,5	45,0	65,0	49,5	-15,5
NW Haus1 - SO 2 EG	60,0	90,0	68,5	-21,5	45,0	65,0	50,1	-14,9
NW Haus1 - SO 2 OG1	60,0	90,0	70,5	-19,5	45,0	65,0	51,0	-14,0
NW Haus1 - NO EG	60,0	90,0	66,9	-23,1	45,0	65,0	54,1	-10,9
NW Haus1 - NO OG1	60,0	90,0	68,5	-21,5	45,0	65,0	54,7	-10,3
NW Haus1 - NO OG2	60,0	90,0	70,0	-20,0	45,0	65,0	55,2	-9,8
O Haus2 - NW EG	55,0	85,0	61,2	-23,8	40,0	60,0	53,5	-6,5
O Haus2 - NW OG1	55,0	85,0	62,2	-22,8	40,0	60,0	54,3	-5,7
O Haus2 - NW OG2	55,0	85,0	63,2	-21,8	40,0	60,0	55,0	-5,0
O Haus3 - NW EG	55,0	85,0	61,7	-23,4	40,0	60,0	53,7	-6,3
O Haus3 - NW OG1	55,0	85,0	62,7	-22,3	40,0	60,0	54,2	-5,8
O Haus3 - NW OG2	55,0	85,0	63,8	-21,2	40,0	60,0	54,9	-5,1
O Haus4 - NW EG	55,0	85,0	64,0	-21,1	40,0	60,0	54,3	-5,7
O Haus4 - NW OG1	55,0	85,0	65,3	-19,7	40,0	60,0	54,8	-5,2
O Haus4 - NW OG2	55,0	85,0	66,5	-18,5	40,0	60,0	55,3	-4,7
O Haus5 - NW EG	55,0	85,0	64,4	-20,6	40,0	60,0	54,2	-5,8
O Haus5 - NW OG1	55,0	85,0	65,8	-19,2	40,0	60,0	54,7	-5,3
O Haus5 - NW OG2	55,0	85,0	67,1	-17,9	40,0	60,0	55,2	-4,8
SW Haus1 - NO EG	55,0	85,0	59,4	-25,6	40,0	60,0	54,3	-5,7
SW Haus1 - NO OG1	55,0	85,0	60,3	-24,7	40,0	60,0	54,8	-5,2
SW Haus1 - NW EG	55,0	85,0	60,7	-24,4	40,0	60,0	53,0	-7,0
SW Haus1 - NW OG1	55,0	85,0	61,3	-23,7	40,0	60,0	53,9	-6,2
SW Haus1 - NW OG2	55,0	85,0	60,2	-24,8	40,0	60,0	54,5	-5,6
SW Haus 2 - NO EG	55,0	85,0	56,9	-28,1	40,0	60,0	56,8	-3,2
SW Haus 2 - NO OG1	55,0	85,0	59,9	-25,1	40,0	60,0	57,8	-2,2
SW Bungalow NO	55,0	85,0	61,3	-23,7	40,0	60,0	55,4	-4,6

Der Spitzenpegel darf am Tag kurzzeitig um maximal 30 dB(A) höher sein, als der Immissionsrichtwert, in der Nacht um 20 dB(A). In beiden Fällen resultieren keine Überschreitungen dieser Spitzenpegel unter Berücksichtigung der hier angesetzten Maßnahmen.

6.5 Zusammenfassung der Maßnahmen

Alle hier genannten Maßnahmen sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm [1] anzuwenden und müssen im Bebauungsplan textlich festgesetzt werden.

1. Alle Fahrgassen des gesamten Parkplatzbereiches müssen asphaltiert ausgeführt werden.
2. Keine Anlieferungen in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr

3. Alle haustechnischen Anlagen müssen in dem dafür gekennzeichneten Bereich auf dem Dach in der westlichsten Ecke des EDEKA-Marktes aufgestellt werden (vgl. Kapitel 6.2.4) und dürfen in ihrer Gesamtheit einen Schallleistungspegel von 85 dB nicht überschreiten. Dieser Bereich wurde im Prognosemodell mit ca. 10 x 10 m angenommen. Sollte sich in der späteren Planung herausstellen, dass dieser Bereich nicht ausreicht, sollte dieser nur in südöstliche Richtung auf dem Dach des Gebäudes erweitert werden.
4. Als Maßnahme zum Schutz gegen den Anlieferungslärm und die Ladegeräusche wird für den Anlieferungsbereich bis zu 2,5 m über die Laderampenkante hinaus eine vollständige Einhausung vorgesehen. Die Einhausung besteht aus einer 4,5 m hohen Lärmschutzwand, welche mit den Außenwänden des Einkaufsmarktes im südwestlichen und südöstlichen Bereich des Rampentisches abschließt. Die Lärmschutzwand befindet sich auf der nordwestlichen Kante des Rampentisches, welcher eine Länge von ca. 12,5 m hat, verläuft dann im rechten Winkel ca. 1,5 m Richtung Nordwest und wird weitere 7,5 m Richtung Nordost fortgeführt. Die daraus resultierende Dachkonstruktion in 4,5 m Höhe, besitzt eine Fläche von ca. 211 m² (vgl. Anlage 1.4).

Die Konstruktion der Einhausung (Lärmschutzwand + Dach) muss über ein bewertetes Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109 von mindestens 30 dB verfügen.

5. Für die Verwendung von Einkaufswagen bestehen zwei Varianten. In beiden Varianten befinden sich die entsprechenden Einkaufswagen an derselben Position des im Planstand festgelegten Bereiches. In keinem Fall sollte die Umsetzung der Einkaufswagenbereiche noch weiter Richtung Südost geplant werden.
 - a. Standard-Einkaufswagen mit Metallkorb
Sollte diese Variante umgesetzt werden, muss für beide Einkaufswagenboxen eine selbstgeplante, zu drei Seiten dicht geschlossene und mit einem Dach versehene Konstruktion geschaffen werden, welche aus einer Kombination aus den Materialien Acrylglas mit einer Dicke von mindestens 10 mm und entweder massivem Holz, Beton oder Stahl als Trägerkonstruktion gefertigt wird. Die offene Seite der jeweiligen Einkaufswagenboxen ist nur zulässig, wenn diese in Richtung des EDEKA-Marktes zeigt.
 - b. Lärmarme Einkaufswagen aus Kunststoff
Wird sich für diese Variante entschieden, kann eine standardmäßige, auf dem freien Markt frei zugängliche Variante für die Einkaufswagenboxen gewählt werden.

6.6 Einschätzung der Prognoseunsicherheit

Die Sicherheit einer Prognose wird zum einen durch die verwendeten Rechenverfahren, zum anderen durch die Qualität der Ausgangsdaten bestimmt.

Die Rechenverfahren basieren auf geltenden Normen und können als ausreichend sicher eingestuft werden.

Die Ausgangsdaten basieren auf Norm-Vorgaben, die durch den Bearbeiter auf die konkrete Situation angewendet wurden. Dabei wird von einer hohen Auslastung des Parkplatzes ausgegangen und damit die denkbar ungünstigste Situation dargestellt, die nur an wenigen Tagen im Jahr vorkommt. Eine weitere Erhöhung der Emissionspegel ist nicht zu erwarten, wenn alle in diesem Bericht erläuterten Maßnahmen umgesetzt werden.

Aus diesem Grunde wird die Unsicherheit der Prognose mit $\begin{matrix} +0 \\ -2 \end{matrix}$ dB(A) eingeschätzt.

7 Zusammenfassung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“, der den Neubau eines EDEKA-Verbrauchermarktes in der Stadt Ziesar ermöglichen soll, wurde eine Berechnung der Immissionsprognose durchgeführt. Aufgrund der sich in der Nähe befindenden Einfamilienhäuser zum Plangebiet, müssen Maßnahmen zum Einhalten der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm getroffen werden.

Im Ergebnis der Berechnungen wurde festgestellt, dass das Vorhaben mit einer Öffnungszeit von 07.00 bis 22.00 Uhr immissionsverträglich ist, wenn folgende Maßnahmen zur Lärminderung umgesetzt werden:

- Asphaltierte Fahrgassen auf dem Parkplatz
- Keine Anlieferungen in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr
- Haustechnische Anlagen im vorgegebenen Bereich und Einhaltung des vorgegebenen Gesamtschalleistungspegels von ≤ 85 dB(A)
- Einhausung des Anlieferungsbereiches mit einer Lärmschutzwand von 4,5 m Höhe und 12,5+1,5+7,5 m Länge mit zusätzlicher Dachkonstruktion in diesem Bereich (ca. 211 m²)
- Einkaufswagen:
 - o Variante a.: Mit Standard-Einkaufswagen (Metallkorb)
Einhausung der Einkaufswagenboxen durch geeignete Eigenkonstruktion mit den Vorgaben:
 - Konstruktion bestehend aus Kombination aus Acrylglas mit einer Mindestdicke von 10 mm und einer Trägerkonstruktion aus Massivholz, Beton oder Stahl
 - Konstruktion muss zu drei Seiten und dem Dach dicht geschlossen umgesetzt werden
 - Öffnungen der Konstruktion sind nur in Richtung Einkaufsmarkt zulässig
 - o Variante b.: Mit lärmarmen Einkaufswagen (Kunststoff)
Umsetzung mit gewöhnlichen, auf dem Markt frei zugänglichen Varianten für Einkaufswagenboxen möglich

Eine detaillierte Beschreibung zur Festsetzung dieser Maßnahmen ist dem Abschnitt 6.5 zu entnehmen.

Diese Maßnahmen müssen im Bebauungsplan textlich festgesetzt werden (vgl. Kapitel 6.5). Nach Inkrafttreten des B-Plans müssen diese Maßnahmen in die Genehmigungsplanung des Marktes einfließen.

Die verbleibende Überschreitung an einem der sich im Südosten gelegenen Wohnhäusern (Immissionsort: „O Haus4“) um 0,3 dB (A) im zweiten Obergeschoss, ausschließlich am Tag, kann nach Ansicht der Bearbeiter im Rahmen des Bebauungsplans hingenommen werden. Erläuterungen hierzu finden sich in Abschn. 6.4.1.

Als mögliche Maßnahme wären Sichtschutzelemente entlang der Schopsdorfer Chaussee denkbar, die z.B. als Werbetafeln ausgeführt werden könnten.

Anlage 1.1: Lageplan, Übersicht



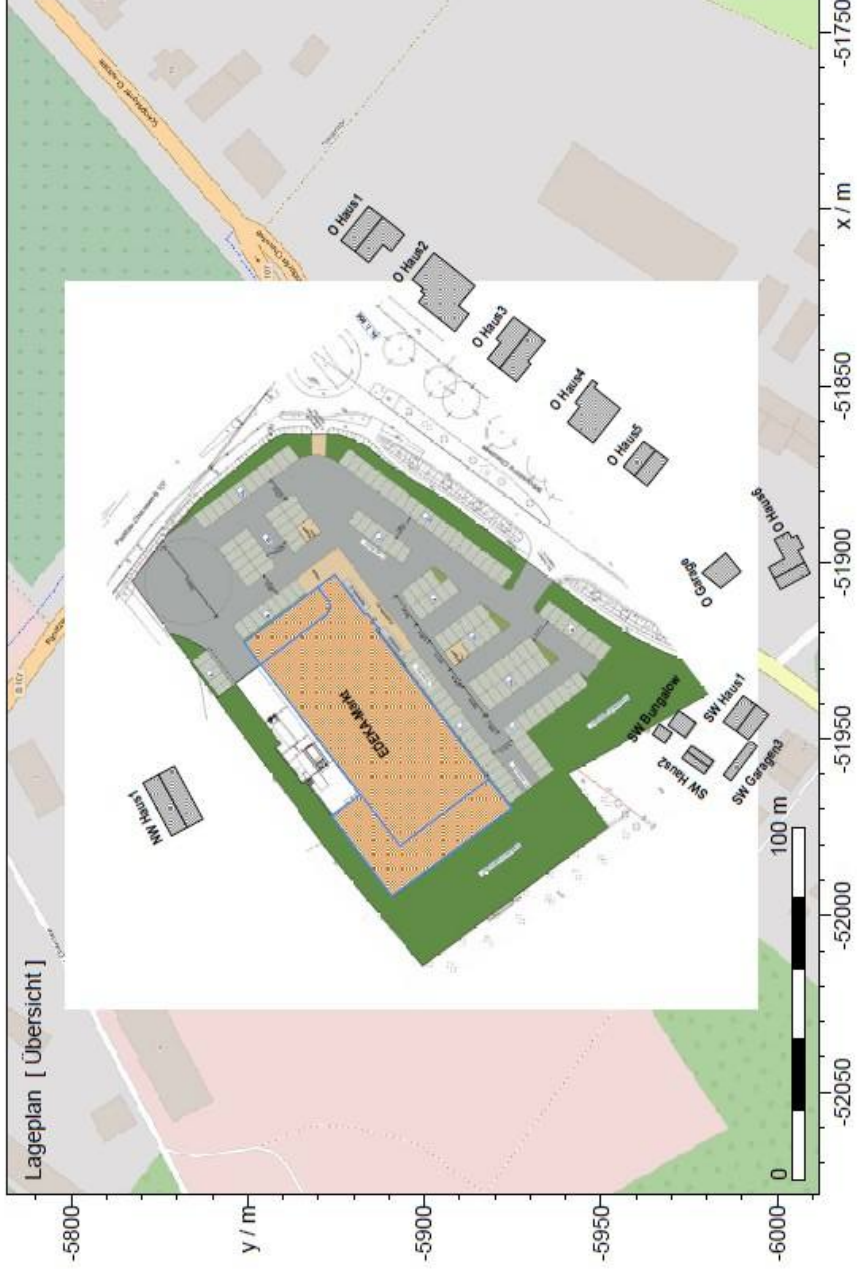
Projekt: 08337/5/0212
 Lärmimmissionsprognose
 EDEKA-Markt Ziesar

BBP Bauconsulting mbH
 Wolfener Str. 36
 12681 Berlin

AG: Prof. Dr. Frank Ohle
 Hirtenweg 10
 37120 Bovenden

Legende

- Gebäude
- Nebengebäude (HAUS)



Anlage 1.2: Untersuchungsbereich mit Lärmquellen/Immissionsorten

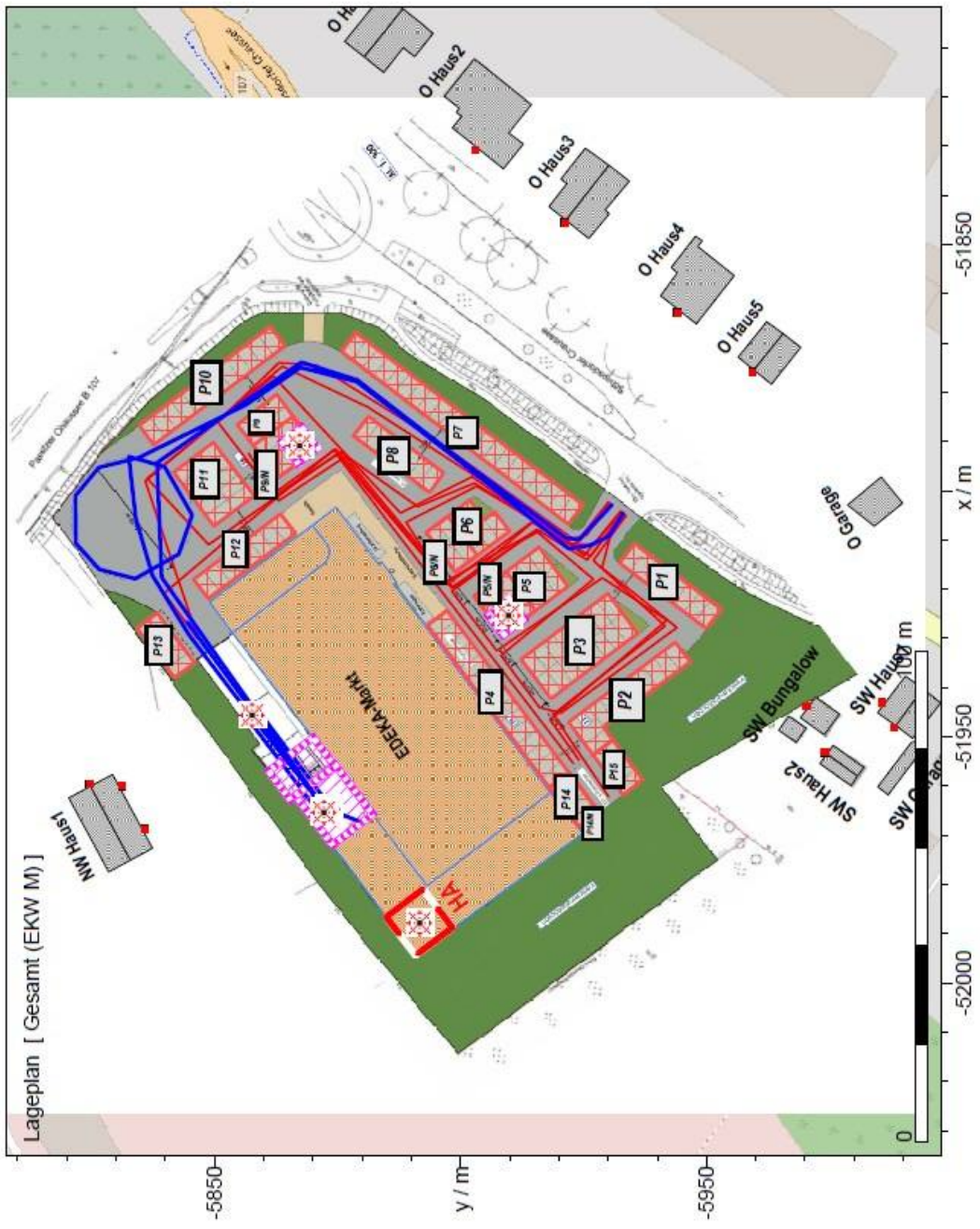


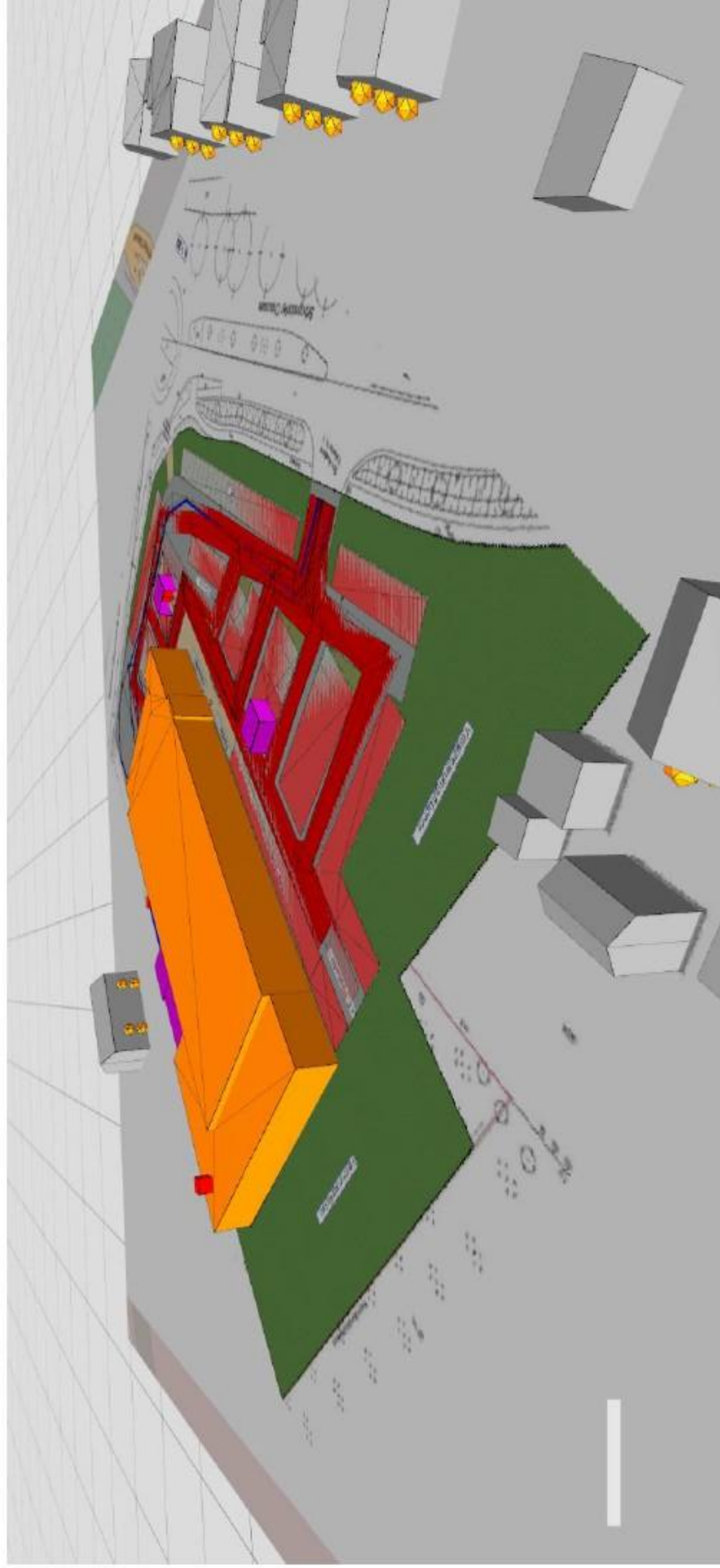
Projekt: 08337/5/02/2
 Lärmimmissionsprognose
 EDEKA-Markt Ziesar

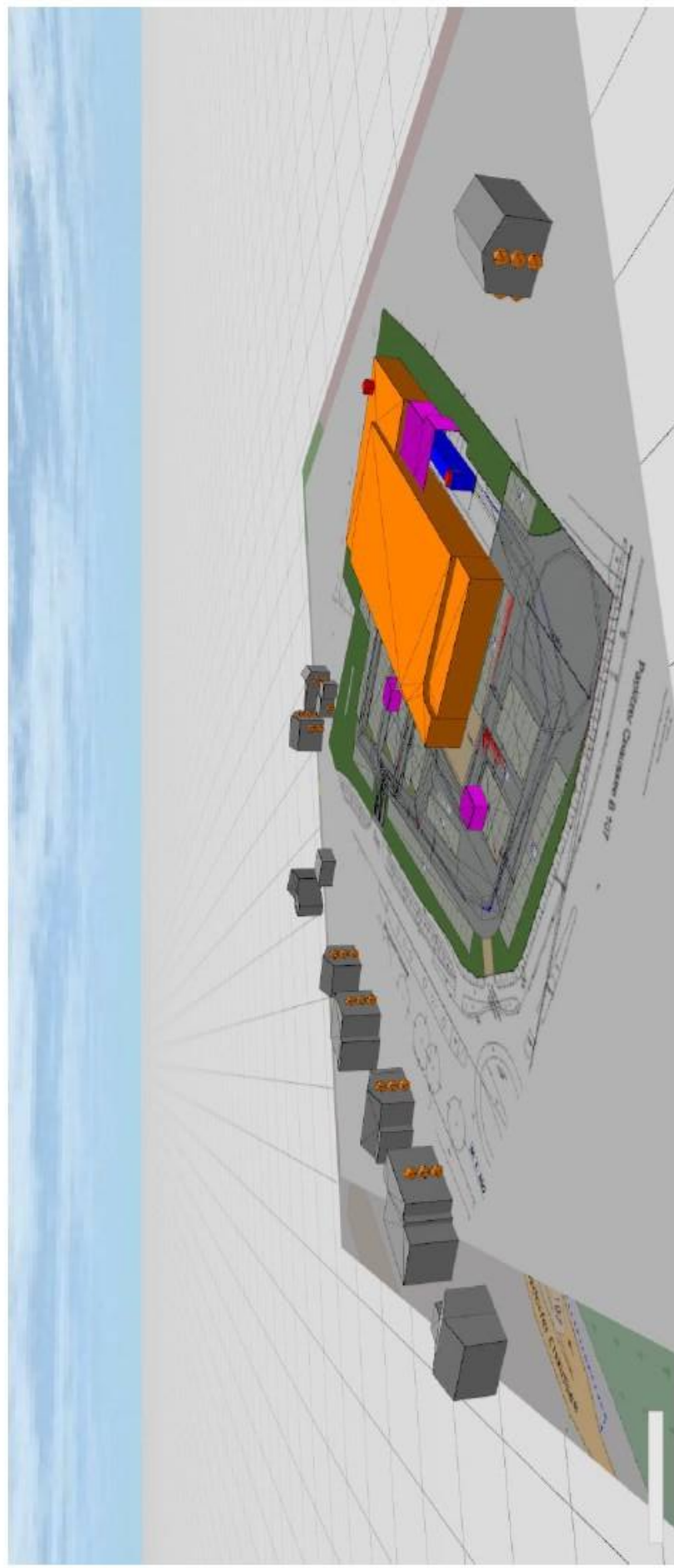
BBP Bauconsulting mbH
 Wolfener Str. 36
 12681 Berlin

AG: Prof. Dr. Frank Ohle
 Hirtenweg 10
 37120 Bovenden

- Legende
- Immissionspunkt
 - Lärmschutzwand (WAND)
 - Gebäude
 - LKW (HAUS)
 - Lärmschutzwand (ALS'W)
 - Straße /RLS-90
 - Parkplatzlärmstudie
 - Punkt-SQ /ISO 9613
 - LKW (LIQI)







Anlage 1.4: Einhausungen für Anlieferung und Einkaufswagen



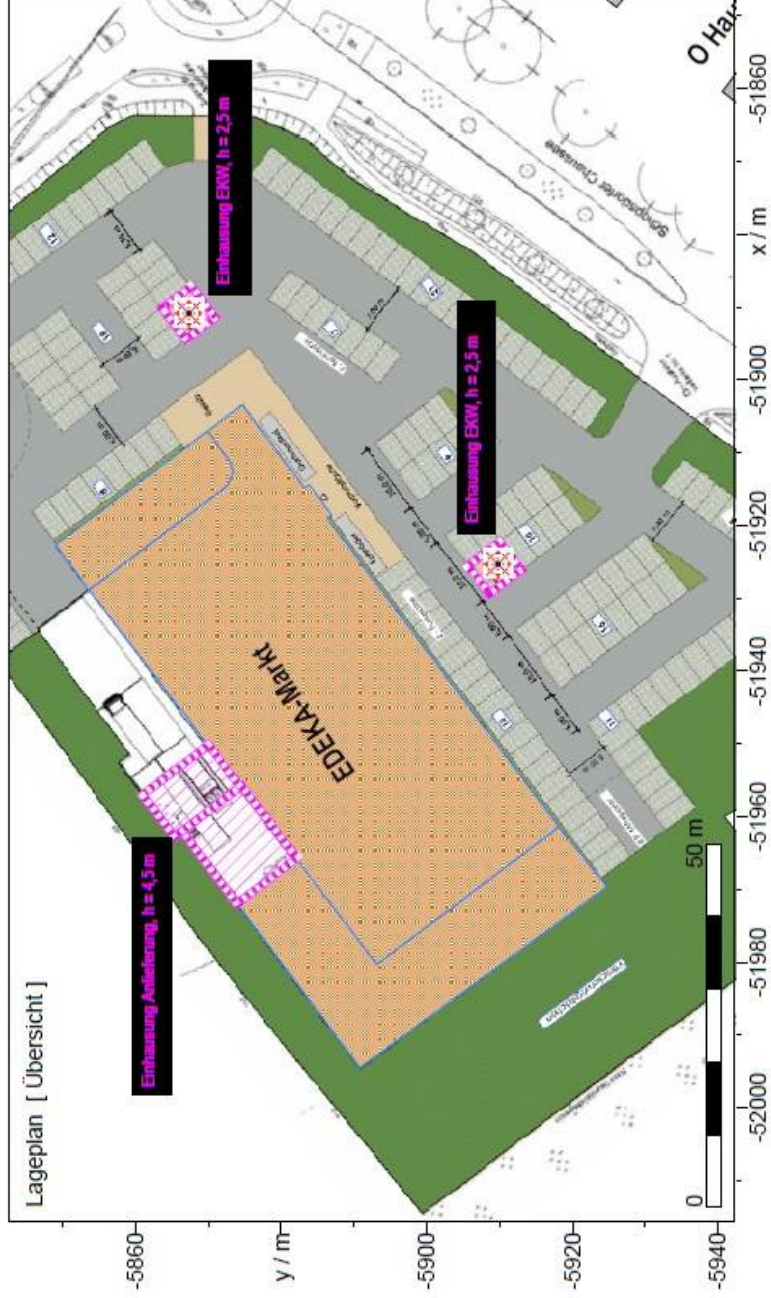
Projekt: 08337/5/02/2
 Lärmimmissionsprognose
 EDEKA-Markt Ziesar

BBP Bauconsulting mbH
 Wolfener Str. 36
 12681 Berlin

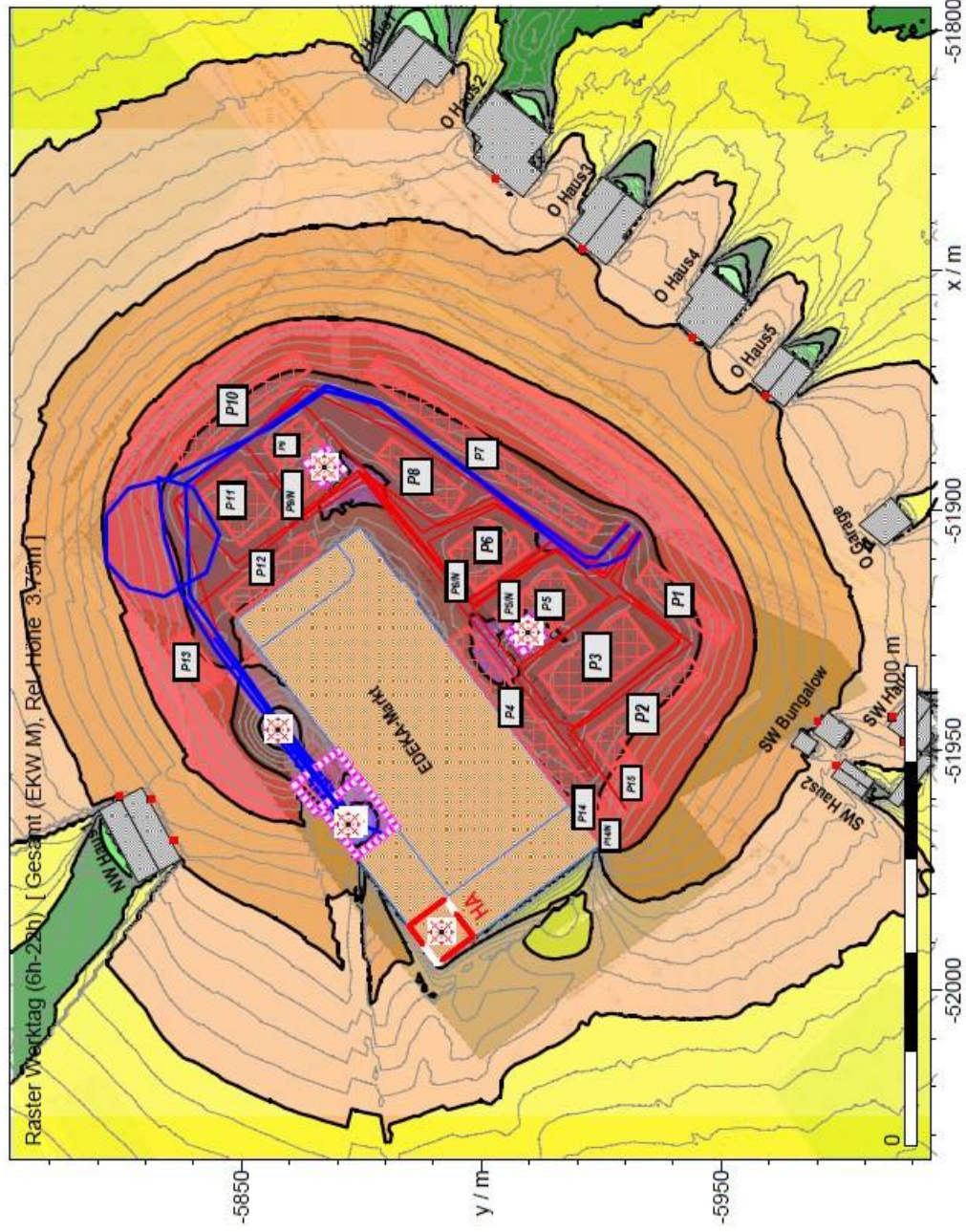
AG: Prof. Dr. Frank Ohle
 Hirtenweg 10
 37120 Bovenden

Legende

- Lärmschutzwand (WAND)
- Gebäude
- Nebengebäude (HAUS)
- Lärmschutzwand (ALSW)
- Punkt-SQ /ISO 9613



Anlage 2.1: Lärmkarte, Tag - Höhe: 3,75 m



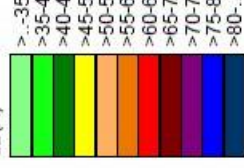
Projekt: 08337/5/02/2
 Lärmimmissionsprognose
 EDEKA-Markt Ziesar

BBP Bauconsulting mbH
 Wolfener Str. 36
 12681 Berlin

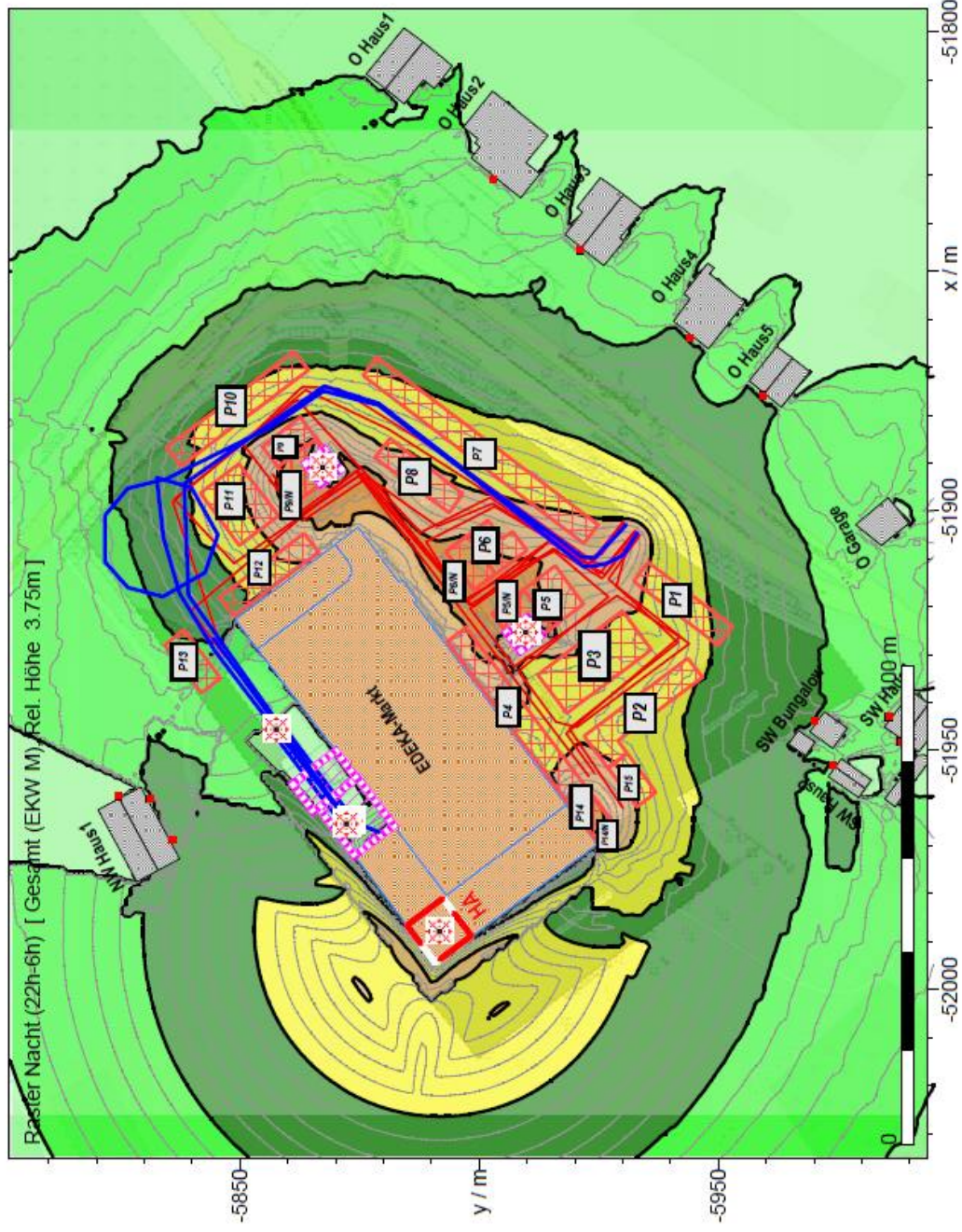
AG: Prof. Dr. Frank Ohle
 Hirtenweg 10
 37120 Bovenden

Legende
 Bereich Haustechnik
 Immissionspunkt
 Lärmschutz (Einhausung)
 EDEKA-Markt
 Nebengebäude (HAUS)
 LKW (HAUS)
 Straße /RLS-90
 Parkplatzlärmstudie
 Punkt-SQ /ISO 9613
 LKW (LIQI)

Werttag (6h-22h)
 Pegel dB(A)



Anlage 2.2: Lärmkarte, Nacht - Höhe: 3,75 m



Projekt: 08337/5/02/2
Lärmimmissionsprognose
EDEKA-Markt Ziesar

BBP Bauconsulting mbH
Wolfener Str. 36
12681 Berlin

AG: Prof. Dr. Frank Ohle
Hirtenweg 10
37120 Bovenden

Legende

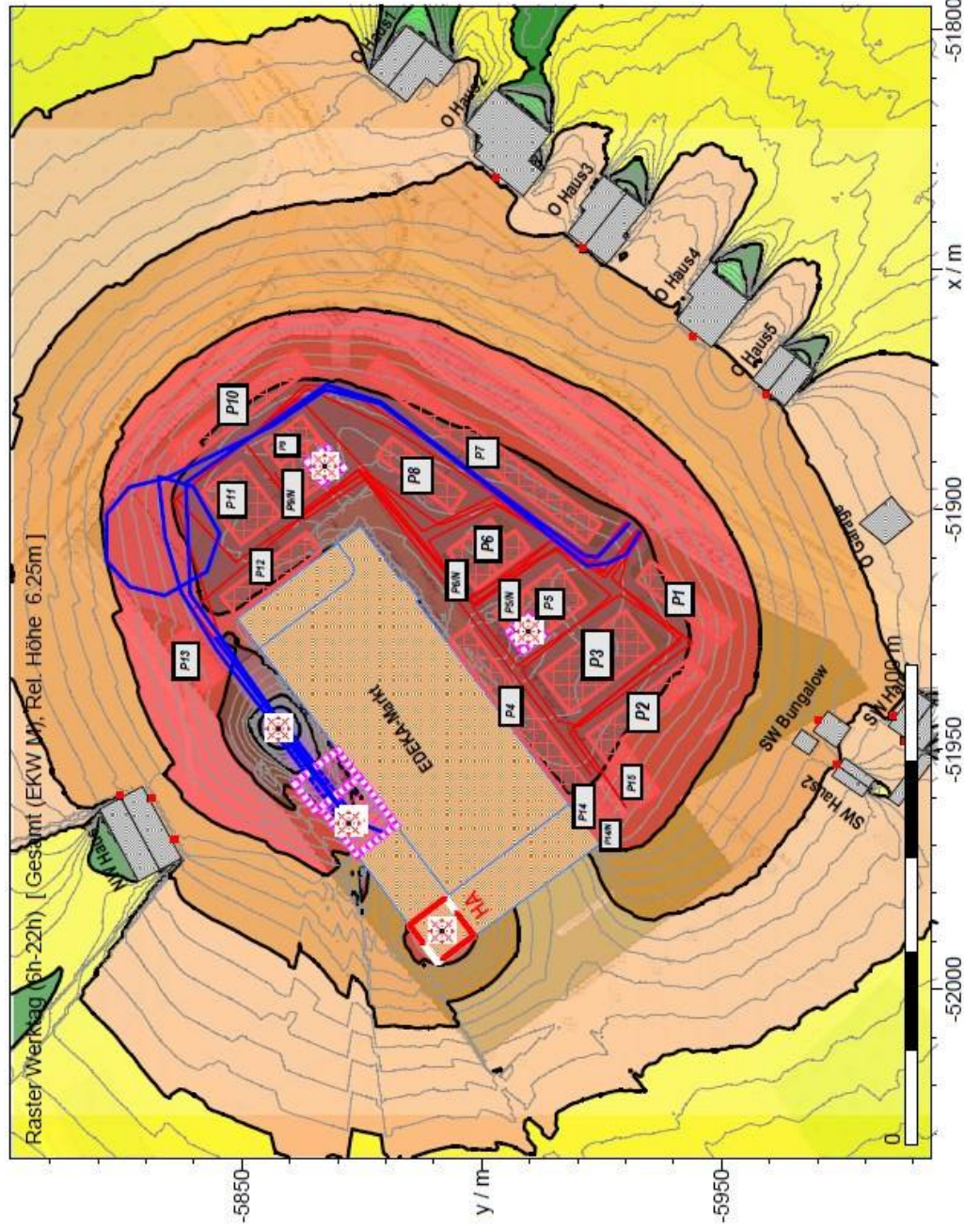
- Bereich Haustechnik
- Immissionspunkt
- Lärmschutz (Einhausung)
- EDEKA-Markt
- Nebengebäude (HAUS)
- LKW (HAUS)
- Straße /RLS-90
- Parkplatzlärmstudie
- Punkt-SQ /ISO 9613
- LKW (LIQI)

Nacht (22h-6h)

Pegel
dB(A)



Anlage 2.3: Lärmkarte, Tag - Höhe: 6,25 m

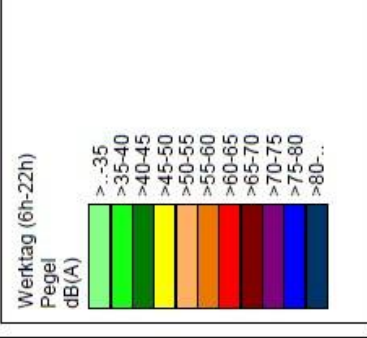


Projekt: 08337/5102/2
 Lärmimmissionsprognose
 EDEKA-Markt Ziesar

BBP Bauconsulting mbH
 Wolfener Str. 36
 12681 Berlin

AG: Prof. Dr. Frank Ohle
 Hirtenweg 10
 37120 Bovenden

- Legende
- Bereich Haustechnik
 - Immissionspunkt
 - Lärmschutz (Einhausung)
 - EDEKA-Markt
 - Nebengebäude (HAUS)
 - LKW (HAUS)
 - Straße /RLS-90
 - Parkplatzlärmstudie
 - Punkt-SQ /ISO 9613
 - LKW (LIQI)



Anlage 2.4: Lärmkarte, Nacht - Höhe: 6,25 m

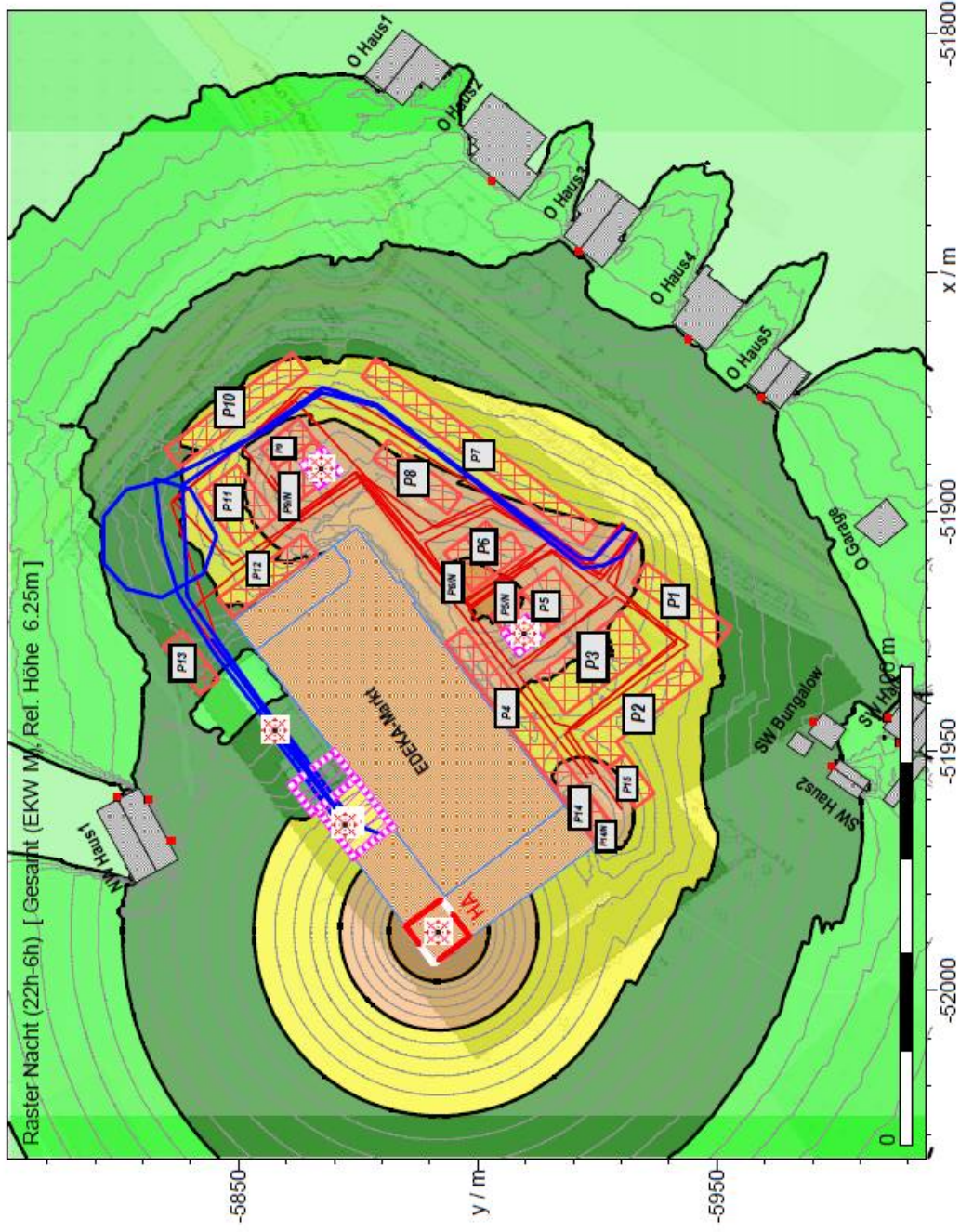
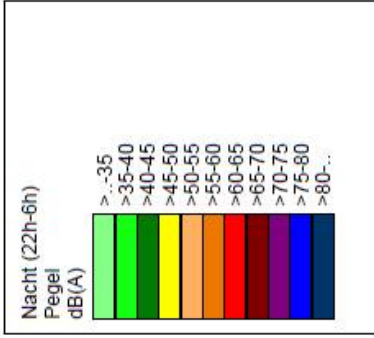


Projekt: 08337/5/02/2
 Lärmimmissionsprognose
 EDEKA-Markt Ziesar

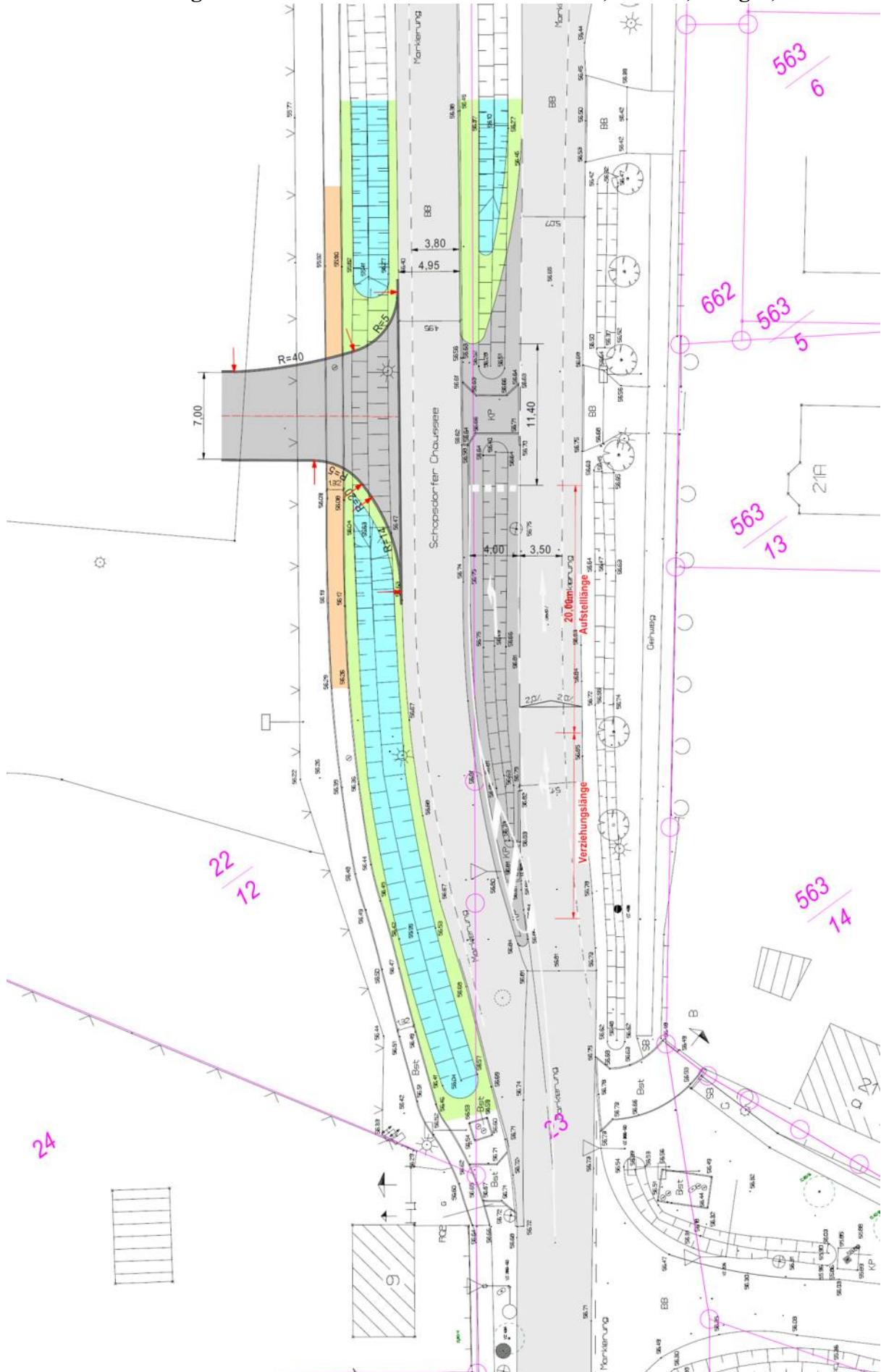
BBP Bauconsulting mbH
 Wolfener Str. 36
 12681 Berlin

AG: Prof. Dr. Frank Ohle
 Hirtenweg 10
 37120 Bovenden

- Legende
- Bereich Haustechnik
 - Immissionspunkt
 - Lärmschutz (Einhausung)
 - EDEKA-Markt
 - Nebengebäude (HAUS)
 - LKW (HAUS)
 - Straße /RLS-90
 - Parkplatzlärmstudie
 - Punkt-SQ /ISO 9613
 - LKW (LIQ)



Anhang 5: Vorzugsvariante Entwurf Straßenplanung des I.B.S. Ingenieurbüros für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau Gröll, Krause, Krüger, Mallon



- Landschaftsplanung
- Umweltstudien
- Baubetreuung
- Artenschutz

Bebauungsplan
„EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“
Stadt Ziesar

Artenschutzbeitrag
mit faunistischer Bestandserfassung

Auftraggeber:
Ohle Grundbesitz GmbH
Hirtenweg 10
37120 Bovenden

Auftragnehmer:
Planungsbüro Schneegans
Dipl.-Ing. (FH) Ulf Schneegans
Hirtenweg 01
16244 Schorfheide

Bearbeitung:
August 2021

Bebauungsplan „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ Stadt Ziesar Artenschutzbeitrag mit faunistischer Bestandserfassung

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Ulf Schneegans
August 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung und Aufgabenstellung	3
2	Beschreibung des Untersuchungsgebietes	4
3	Faunistische Bestandserfassung	10
3.1	Methodik	10
3.2	Fehlerbetrachtung	11
3.3	Begriffsbestimmungen	11
4	Ergebnisse der Bestandserfassung	13
4.1	Europäische Vogelarten	13
4.2	Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	16
4.2.1	Säugetiere	16
4.2.2	Amphibien und Reptilien	16
4.2.3	Weitere FFH – Artengruppen	17
5	Artenschutzprüfung gemäß §44 BNatSchG	17
5.1	Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	17
5.2	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG	18
5.3	Anforderungen an Artenschutzmaßnahmen	19
5.4	Beschreibung der Wirkfaktoren und Auswirkungsprognose	20
5.5	Prüfung der Verbotstatbestände für betroffene Arten	21
6	Maßnahmenempfehlungen für europarechtlich geschützte Arten	21
7	Zusammenfassung	22
8	Literatur	22

Anlagen

Bestandsplan - Fauna, 1 Blatt, Maßstab 1:750

Bebauungsplan „EDEKA-Supermarkt Alter Sportplatz“ Stadt Ziesar Artenschutzbeitrag mit faunistischer Bestandserfassung

1 Einleitung und Aufgabenstellung

In der Stadt Ziesar wird ein Bebauungsplanverfahren für die Errichtung eines neuen EDEKA-Supermarktes durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich etwa 500 m westlich der Altstadt von Ziesar, auf einem alten Sportplatz an der Straßenkreuzung Schopsdorfer Chaussee (L93) / Paplitzer Chaussee (B107). Das etwa 1,1 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 450 und 452, sowie teilweise das Flurstück 22/10 der Flur 10 in der Gemarkung Ziesar. Das Plangebiet umfasst einen eingezäunten Fußballplatz mit intensiv gemähten Scherrasen. Nur im Randbereich befinden sich entlang des Zaunes extensiv gemähte Grassäume und ein Robiniengehölz an der südwestlichen Gebietsgrenze. In der beanspruchten Teilfläche vom Flurstück 22/10 wachsen Eschenahorngebüsche am Randbereich einer Baustofflagerfläche.

Die Durchführung des Bauvorhabens könnte artenschutzrechtliche Belange berühren. Nach §44 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten, oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Europarechtlich ist der Artenschutz in der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH-Richtlinie) sowie in der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 (Vogelschutzrichtlinie) verankert. Danach sind alle europäischen Vogelarten besonders geschützt. Die im Anhang IV der FFH-RL genannten Tier- und Pflanzenarten sind streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse, darunter auch alle Fledermausarten.

In einem Bebauungsplanverfahren ist das Artenschutzrecht besonders zu beachten. Auswirkungen des Vorhabens auf den besonderen Artenschutz und die artenschutzrechtlichen Verbote sind gemäß §44 BNatSchG zu untersuchen. Diese sogenannten Zugriffsverbote beziehen sich jedoch auf den Vollzug von Bebauungsplänen, d.h. artenschutzrechtliche Konflikte sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren abschließend zu lösen. Im Bauleitverfahren ist jedoch bereits im Vorfeld zu prüfen, ob ein Bebauungsplan artenschutzrechtlich vollziehbar ist, oder ob dem unüberwindbare Hindernisse / Konflikte entgegen stehen.

Aus Gründen der Planungssicherheit hat der Vorhabensträger für den Bebauungsplan ein Artenschutzgutachten mit faunistischer Bestandsanalyse erstellen lassen. In dem Gutachten ist darzulegen, ob die Zugriffsverbote infolge der angestrebten baulichen Entwicklung verletzt werden könnten und mit welchen Maßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände zu vermeiden wäre. Mit der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde das Planungsbüro Schneegans aus Schorfheide beauftragt.

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Auswirkungen werden aufgrund der vorgefundenen Habitatstruktur die Artengruppen der Vögel und Reptilien als relevant erachtet und untersucht. Ein Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten wird aufgrund der Lebensraumverhältnisse ausgeschlossen.

2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Das etwa 1,1 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Ziesar, an der Straßenkreuzung Paplitzer Chaussee (B107) / Schopsdorfer Chaussee (L93). Das Untersuchungsgebiet wird im Südosten durch die Schopsdorfer Chaussee und gegenüberliegende Wohngrundstücke begrenzt. Im Nordosten grenzt das Gebiet an die Paplitzer Chaussee und den gegenüberliegenden Friedhof. Im Nordwesten und Südwesten schließt sich Wohnbebauung an und westlich befindet sich eine Lagerfläche mit Baustoffablagerungen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst einen eingezäunten Fußballplatz mit intensiv gemähtem Scherrasen auf der Trainingsfläche und extensiv genutzten Grasfluren in den Randbereichen. Lediglich der nordwestliche Randbereich wird von Ruderalfluren mit teilweisem Aufwuchs junger Robinien (*Robinia pseudoacacia*) eingenommen. Ein älterer Robinienbestand befindet sich am südlichen Gebietsrand zwischen Sportanlage und anschließender Einfamilienhausbebauung. Auf der beanspruchten Teilfläche vom Flurstück 22/10 wachsen einige Eschenahorne (*Acer negundo*) auf Baustoffablagerungen. Südwestlich angrenzend befinden sich dann Brachflächen mit Gehölzsukzession von überwiegend Eschenahorn und Robinien sowie Ablagerungen von Baustoffen und anderen Materialien.



Blick von Südwesten über den zu Trainingszwecken genutzten Sportplatz in Richtung der Straßenkreuzung B107 / L93.

(Aufnahme am 07.04.2020)



Der Sportplatz ist ringherum eingezäunt und an Zaun und Fahrbahn (hier der Schopfsdorfer Chaussee L93) befinden sich extensiv gemähte Grasfluren (Aufnahme am 07.04.2020)



In der südlichen Gebietsecke befindet sich ein kleines Robiniengehölz zwischen Sportplatz und Wohnhäusern, welches im B-Plan erhalten bleibt. (Aufnahme am 23.04.2020)



Die ruderalen Grassäume um den gemähten Sportrasen herum, wurden bei warmer Witterung mehrfach begangen und auf Zauneidechsen untersucht. Trotz mehrmaliger Begehungen gab es keine Nachweise der Tiere im Gebiet.

(Aufnahme am 23.04.2020)



Ruderaler Grasfluren mit spärlichem Gehölzaufwuchs an der nordwestlichen Plangebietsgrenze, zwischen Trainingsplatz und Wohnbebauung.

(Aufnahme am 23.04.2020)



Ruderalfluren mit Robinienjungwuchs an der westlichen Plangebietsgrenze, zwischen Trainingsplatz und Wohnbebauung.

(Aufnahme am 19.05.2020)



Aufwuchs von Eschenahorn und Ablagerungen von Bauschutt an der westlichen Plangebietsgrenze auf der beanspruchten Teilfläche von Flurstück 22/10. In den Steinhäufen gab es ebenfalls keine Nachweise von Eidechsen.

(Aufnahme am 23.04.2020)



Auf der Brachfläche westlich vom Plangebiet lagern Baustoffe und Abfälle
(Aufnahme am 03.06.2020)



Wiederholte Kontrollen der ungemähten Grasfluren ergaben keine Zauneid-
echsenachweise im Gebiet.

(Aufnahme am 17.06.2020)



Ruderalfluren und junge Robinien- und Eschenahorngehölze an der südwestlichen Zufahrt zum Sportplatz

(Aufnahme am 14.09.2020)



Im September wurden die Grasfluren bei warmer Witterung nochmals auf Zauneidechsen-Schlüpflinge kontrolliert, auch diesmal wieder ohne Befunde.

(Aufnahme am 14.09.2020)

3 Faunistische Bestandserfassung

3.1 Methodik

Zur Erfassung des Brutvogelbestandes und weiterer geschützter Arten erfolgten im Plangebiet 6 Begehungen im Zeitraum von April bis September 2020. Die Kartierungen erfolgten zu verschiedenen Tageszeiten, um auch mögliche Vorkommen von Zauneidechsen zu erfassen. Bei den Geländearbeiten wurden alle festgestellten Arten in Arbeitskarten eingetragen. Die Kartierung der Brutvögel erfolgte nach den „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (Südbeck et al.2005). Begehungen fanden an folgenden Tagen statt:

Datum	Beobachtungszeit	Vorrangig kartierte Artengruppen	Wetter- und Beobachtungsbedingungen
07.04.2020	11:30-14:30	Vögel, Reptilien	Sonnig, trocken, schwach windig, Temperatur 9° bis 18° tags
23.04.2020	10:30-14:30	Vögel, Reptilien	Sonnig, trocken, schwach windig, Temperatur 7° bis 20° tags
19.05.2020	10:00-12:00	Vögel, Reptilien	Tags bis 20°C, überwiegend bedeckt, trocken, mäßiger Wind
03.06.2020	10:30-12:30	Vögel, Reptilien	Tags bis 25°C, sonnig, trocken, schwacher Wind
17.06.2020	13:00-15:00	Vögel, Reptilien	Tags bis 26°C, sonnig, trocken, schwacher Wind,
14.09.2020	16:30-17:30	Reptilien, Kontrolle auf Zauneidechsen- schlüpflinge	Tags bis 24°C, sonnig, trocken, schwach windig

Die Erfassung der Brutvögel erlaubt landschaftsplanerische Aussagen über die ökologische Bedeutung eines Gebietes. Vögel stellen eine gut erforschte, leicht erfassbare und auffällige Tiergruppe dar. In unserer mitteleuropäischen Kulturlandschaft sind sie die artenreichste Wirbeltierklasse und besiedeln nahezu alle Lebensräume. Als sehr mobile Artengruppe eignen sich Vögel gut zur Bewertung zusammenhängender Gebiete, da viele Arten mit ihren Habitatansprüchen auf unterschiedliche Landschaftsstrukturen angewiesen sind.

Als Methode der Brutvogelerfassung wurde die Revierkartierung angewendet, um für das Untersuchungsgebiet repräsentative Bestandeszahlen zu erhalten. Dabei wurden alle revieranzeigenden Merkmale, wie singende Männchen, Balz- und Paarungsverhalten, Altvögel mit Nistmaterial bzw. Futter sowie Nester dokumentiert. Die Erfassung von Höhlenbrütern erfolgt auch durch das Verhören bettelnder Jungvögel. Aus den Arbeitskarten können für jede Vogelart die Anzahl der Reviere ermittelt werden, wobei die Darstellung in der Bestandskarte nur den ungefähren Reviermittelpunkt bzw. häufigsten Beobachtungspunkt der kartierten Vogelarten darstellt und nicht die Gesamtausdehnung der Brutreviere wiedergibt.

Der Status als Brutvogel (BV) wurde vergeben, wenn Männchen und Weibchen zur Brutzeit im entsprechenden Lebensraum wiederholt festgestellt wurden und Reviere nach mindestens einer Woche noch besetzt waren (singende Männchen, Paarungs- und Balzverhalten), sowie das Verhalten der Altvögel auf vorhandene Nester oder Jungvögel hindeutet (Nestbau, Futter, Warnrufe), bzw. wenn die Nisthöhlen oder Nester direkt lokalisiert werden konnten. Bei allen Begehungen wurden auch Nahrungsgäste, Rastvögel und Durchzügler erfasst.

Für die Erfassung von Zauneidechsen werden ausgewählte Bereiche bei günstigen Witterungsbedingungen langsam gehend (ca. 250m/h) abgelaufen. Gezielt beobachtet werden dabei mögliche Sonnenplätze, Versteckstrukturen und offene Flächen. Nachweise der Zauneidechsen erfolgen durch Sichtbeobachtungen. Auch das Rascheln weghuschender Tiere ist ein Indiz für Zauneidechsen. Für die Erfassung von Zauneidechsen müssen warme (20-25

Grad), trockene und höchstens schwach windige Witterungsbedingungen herrschen. Bei kühlen Temperaturen und großer Hitze verkriechen sich die Tiere und sind kaum nachweisbar. Ideale Erfassungszeiträume sind Mitte April bis Mitte Juni, wenn die Tiere während der Paarungszeit aktiv sind und September zur Erfassung der Schlüpflinge.

Für Fledermäuse und Höhlenbrüter wurden die Robinien an der südlichen Plangebietsgrenze auf möglicherweise vorhandenes Quartierpotenzial untersucht, um Aussagen zur Bedeutung der Bäume in ihrer ökologischen Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu treffen.

3.2 Fehlerbetrachtung

Bei einer Revierkartierung zur Ermittlung der Siedlungsdichte von Brutvögeln müssen festgestellte Reviere nicht unbedingt mit den realen Brutrevieren übereinstimmen, da auch nicht verpaarte Männchen erfasst werden könnten. Die Kartierungsergebnisse können statistisch aufgearbeitet werden und ermöglichen eine Vergleichbarkeit mit ähnlichen Lebensräumen.

Sehr zeitig im Jahr singende Arten wie beispielsweise Rotkehlchen oder Zaunkönig könnten unterrepräsentiert sein, wenn das Brutgeschehen einiger Arten in milden Wintern bereits zeitig beginnt und die Kartierungen durch verschiedene Ursachen erst relativ spät beginnen. Das Verhören der Reviergesänge leiser und unauffällig singender Arten kann auch durch größere räumliche Distanzen oder störende Umgebungsgeräusche erschwert werden.

3.3 Begriffsbestimmungen

Der Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope wird im Kapitel 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt. Der Abschnitt 3 regelt die Vorschriften für den besonderen Artenschutz. Hier umfasst der § 44 die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten und die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Es werden mehrere Schutzkategorien unterschieden:

- besonders geschützte Arten
- streng geschützte Arten
- europäische Vogelarten

Die Artengruppen werden im BNatSchG in § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 näher definiert. Der Gesetzgeber stützt sich dabei auf national und international (europäisch) geltende Richtlinien und Verordnungen, darunter der

- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH RL, Richtlinie 92/43/EWG)
- Vogelschutz-Richtlinie (V-RL, Richtlinie 79/409/EWG)
- EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchV, (EG) Nr. 338/97)
- Bundesartenschutzverordnung (BartSchV)

Europarechtlich ist der Artenschutz in Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH - Richtlinie) sowie in der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 (Vogelschutzrichtlinie) verankert. Danach sind alle europäischen Vogelarten besonders geschützt. Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind die unterschiedlichen Schutzkategorien für Artengruppen nach nationalem und internationalem Recht zu beachten. Die ausschließlich national geschützten Arten werden im Umweltbericht der Bauleitplanung bearbeitet. Die europarechtlich geschützten Arten werden einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen.

Vogelschutzrichtlinie (V-RL, Richtlinie 79/409/EWG)

Die Vogelschutzrichtlinie regelt den Schutz, die Nutzung und die Bewirtschaftung aller im Gebiet der Mitgliedsstaaten einheimischen Vogelarten. Sie soll dem Artenrückgang einheimischer Vogelarten und Zugvogelarten entgegenwirken und berücksichtigt dabei den Schutz aller Entwicklungsstadien und der Lebensräume. Nach dieser Rechtsgrundlage gehören alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Arten. Für die in Anhang I der Richtlinie genannten Arten sind besondere Schutzmaßnahmen zur Erhaltung ihrer Lebensräume umzusetzen, um das Überleben der Arten und ihre Vermehrung abzusichern.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH RL, Richtlinie 92/43/EWG)

Ziel der FFH RL ist der Aufbau eines kohärenten ökologischen Schutzgebietssystems mit dem Namen Natura 2000 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Tiere und Pflanzen. Für die in Anhang IV genannten Tier- und Pflanzenarten treffen die Mitgliedsstaaten alle notwendigen Maßnahmen, um ein strenges Schutzsystem in den natürlichen Verbreitungsgebieten zu gewährleisten.

Die in Anhang IV eingestufteten Arten gehören nach § 7 BNatSchG zu den streng geschützten Arten. Die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG verbieten für Tiere dieser Arten

- das Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten
- das Stören, während Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderzeiten
- das Entnehmen, Beschädigen oder Zerstören der Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Für die in Anhang I der FFH Richtlinie genannten Lebensräume und die im Anhang II der Richtlinie aufgeführten Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung werden besondere Schutzgebiete zu deren Erhaltung eingerichtet.

Rote Listen

Rote Listen setzen Prioritäten für den Schutz einzelner Arten bzw. von Lebensräumen. Sie sind ein praktisches Instrument der Naturschutzarbeit zur Beurteilung der ökologischen Wertigkeit von Biotopen und Landschaftsräumen. Auf wissenschaftlicher Grundlage basierend, ermöglichen sie Aussagen zu Gefährdungsgraden freilebender Tiere und wildwachsender Pflanzen. Rote Listen haben ohne Überführung in förmliche Gesetze keine Geltung als Rechtsnorm. Die Einstufung der Arten erfolgt in die Kategorien 0 – Bestand erloschen, 1 – vom Aussterben bedroht, 2 – stark gefährdet, 3 – gefährdet, 4 – potentiell gefährdet, R – extrem selten, V – Vorwarnliste

4 Ergebnisse der Bestanderfassung

4.1 Europäische Vogelarten

Bestand

Bei den Kartierungen wurden insgesamt 17 Vogelarten erfasst, davon ist nur das Rotkehlchen als Brutvogel im Robiniengehölz im südlichen Plangebiet zu werten und weitere 8 Arten als Randsiedler mit Brutverdacht in der näheren oder weiteren Umgebung. Brutverdacht ergibt sich, wenn Beobachtungen und Habitatausstattung ein besetztes Revier mit hoher Wahrscheinlichkeit erwarten lassen. Als regelmäßige Nahrungsgäste suchten Stare, Nebelkrähen, Ringeltauben und Elstern die kurz gemähten Rasenflächen auf. Als Durchzügler oder Überflieger wurden Grünfink und Turmfalke mit je einer Sichtung kartiert.

Gefährdung / Schutz

Alle festgestellten Vogelarten sind nach der Vogelschutzrichtlinie und der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Streng geschützte Vogelarten und Arten des Anhang I der europäischen Vogelschutzrichtlinie kommen nicht als Brutvögel im Gebiet und dessen Umgebung vor. Ganzjährig geschützte Lebensstätten sind ebenfalls nicht im Plangebiet vorhanden, auch nicht im Robiniengehölz im südlichen Gebietsteil. Der gesetzliche Lebensstättenschutz nach § 44 BNatSchG umfasst mehrjährig besetzte Nistplätze, sowie regelmäßig genutzte Brutreviere und auch Horste von beispielsweise Greifvögeln und Störchen. Die Niststätten von Freibrütern, die für jede Brut ein neues Nest errichten, sind nur dann geschützt, wenn sich Eier oder Jungvögel darin befinden.

Bewertung und Auswirkungsprognose

Im Plangebiet und angrenzenden Gehölzen konnten 4 Vogelarten mit Brutverdacht ermittelt werden. Der geplante Edeka-Markt wird nach seiner Errichtung und im laufenden Betrieb keine negativen Auswirkungen auf Brutvögel der angrenzenden Biotopstrukturen haben. Baubedingt könnten jedoch Störwirkungen eintreten, wenn Baufeldfreimachungen (Gehölzrodungen) in der Brutzeit erfolgen. Zur Vermeidung möglicher Störungen der in Randbereichen siedelnden Vogelarten werden Bauzeitenregelungen vorgesehen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

Mögliche bauzeitliche Störungen würden folgende Arten und Brutplätze betreffen

- Girlitz – Brutrevier in Gehölzen an der westlichen Gebietsgrenze
- Mönchsgrasmücke – Brutrevier in Gehölzen an der westlichen Gebietsgrenze
- Zilpzalp – Brutrevier in Gehölzen an der westlichen Gebietsgrenze
- Rotkehlchen – Brutrevier in Gehölzen an der südlichen Gebietsgrenze

Bei den betroffenen Arten könnten Baufeldfreimachungen in der Brutzeit zu Störungen und Aufgabe der Brutplätze führen. Mit einer Baufeldfreimachung im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar und anschließender Fortführung kontinuierlicher Bauaktivitäten sind Brutstörungen jedoch abwendbar, denn zu Beginn der neuen Brutsaison können betroffene Individuen ihre Neststandorte in Gehölze in räumlicher Nähe des Baugebietes verlagern. Es kommt damit nicht zum baubedingten Verlust von Brutplätzen, sondern nur zu einer geringen räumlichen Verschiebung, ohne signifikante artenschutzrechtliche Auswirkungen.

Liste der Brutvögel, Nahrungsgäste und Durchzügler im Untersuchungsgebiet

Deutscher Name Wissenschaftl. Name	Abk.	Status	Reviere	Häufigkeit	Trend	V RL	RL BB	RL D	BAV	Bemerkungen / Auswirkungen
Amsel <i>Turdus merula</i>	A	RS	1 (RS)	h	0				+	Amseln besiedeln verschiedenste Lebensräume mit strukturierten Gehölzen. 1 Revier westlich vom Gebiet – Art ist nicht betroffen.
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>	Ba	NG		h	-1				+	Bachstelzen brüten gern in Siedlungen und an Gebäuden. Eine Beobachtung am 23.04 auf Rasenfläche – Art ist nicht betroffen.
Bluthänfling <i>Carduelis cannabina</i>	Hä	NG		h	-2		3	3	+	Freibrüter in Hecken und Gebüsch der Offen- und Halboffenlandschaften, mehrfache Beobachtung nahrungsuchender Vögel auf gemähter Rasenfläche – Art ist nicht betroffen.
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	B	RS	1 (RS)	h	0				+	Buchfinken brüten in höheren Baumbeständen, wie Alleen, Parks, Feldgehölze, Wälder und gelten als landesweit häufiger Brutvogel. 1 Revier in Gehölzen westlich vom Gebiet – Art ist nicht betroffen.
Elster <i>Pica pica</i>	E	NG		h	+1				+	Elstern bevorzugen offene Kulturlandschaft und Siedlungen. Zur Nahrungssuche gern auf Offenflächen, hier mehrfache Beobachtung der Vögel auf gemähter Rasenfläche – Art ist nicht betroffen.
Girlitz <i>Serinus serinus</i>	Gi	RS	1 (RS)	mh	-1		V		+	Girlitze besiedeln bevorzugt Parks, Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Wohnsiedlungen mit größerem Baumbestand. Mehrfache Beobachtung von Männchen und Weibchen auf Bäumen westlich am Gebiet – Art wäre durch Bauaktivitäten möglicherweise betroffen.
Grüfink <i>Carduelis chloris</i>	Gf	DU		h	-1				+	Beobachtung von einem Durchzügler am 23.04 in Gehölzen westlich vom Plangebiet – Art ist nicht betroffen
Hausperling <i>Passer domesticus</i>	H	RS	3-5 (RS)	h	0				+	Trupps von Hausperlingen besiedeln einige Wohnhäuser in der Umgebung vom Plangebiet – Art ist nicht betroffen.
Kohlmeise <i>Parus major</i>	K	RS	1 (RS)	h	0				+	Kohlmeisen sind Höhlenbrüter in Wäldern, Parks, Gärten, Siedlungen, gern in Nistkästen. 1 Revier an Wohngrundstücken südwestlich vom Plangebiet – Art ist nicht betroffen.
Mönchsgasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	RS	1 (RS)	h	+2				+	Besiedelt verschiedenste Gehölzbestände, sofern dichte Gebüsch als Nistplätze vorhanden sind. 1 Revier in Gebüsch westlich am Gebiet – Art ist durch Bauaktivitäten hier möglicherweise betroffen.
Nachtigall <i>Luscinia megarhynchos</i>	N	RS	1 (RS)	h	0				+	Freibrüter in unterholzreichen Wäldern und Gebüsch, Ufergehölze, Waldränder, Hecken, Nest in hoher Krautschicht. 1 Revier in Gehölzen westlich vom Plangebiet – Art ist nicht betroffen.
Nebelkrähe <i>Corvus cornix</i>	Nk	NG		h	0				+	Bewohnt offene Kulturlandschaften und Siedlungen, Nester auf hohen Bäumen, zur Nahrungssuche auf Offenflächen, mehrfache Beobachtung auf gemähter Rasenfläche. – Art ist nicht betroffen.

Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	Rt	NG		h	+1				+	Besiedelt nahezu alle Biotope mit ausreichendem Gehölzbestand und mittelalten bis alten Bäumen. Ringeltauben waren regelmäßig zur Nahrungssuche auf Rasenfläche – Art ist nicht betroffen.
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	R	BV	1	h	+1				+	Rotkehlchen brüten in unterholzreichen Wäldern und Gehölzen aller Art, auch in Gärten und Siedlungen. Nest versteckt am Boden in dichtem Bewuchs. 1 Revier in Gebüsch im südlichen Plangebiet – Art wäre hier durch Bauaktivitäten möglicherweise betroffen.
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	S	NG		h	-1		3		+	Höhlenbrüter in Feldgehölzen, Waldrändern, Alleen, Parks und Gärten mit geeigneten Bruthöhlen und Nistkästen. Regelmäßige Beobachtung nahrungssuchender Vögel auf gemähter Rasenfläche – Art ist nicht betroffen.
Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>	Tf	DU		mh	-1		3		++	Einmalige Beobachtung eines überfliegenden Männchens am 23.04 westlich vom Plangebiet – Art ist nicht betroffen
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	Zi	RS	1 (RS)	h	0				+	Brütet in unterholzreichen Laub- und Mischwäldern, Parks und großen Gärten, Nester versteckt in dichten Gebüsch am Boden. 1 Revier (Brutverdacht) in Gehölzen westlich am Plangebiet – Art wäre durch Bauaktivitäten hier möglicherweise betroffen.

Legende:

Status im UG

- BV:** Brutvogel / Brutverdacht
- NG:** Nahrungsgast
- DU:** Durchzügler /Überflieger
- RS:** Randsiedler

Häufigkeits- und Trendklasse nach Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019

- es:** extrem selten (1-10 BP)
- ss:** sehr selten (10-80 BP)
- s:** selten (80-800 BP)
- mh:** mittelhäufig (800-8.000 BP)
- h:** häufig (> 8.000 BP)
- 2:** sehr starke Bestandsabnahme um mehr als 50%
- 1:** starke Abnahme zwischen 20 und 50 %
- 0:** weitgehend stabiler oder leicht schwankender Trend
- +1:** starke Zunahme um 20-50 %
- +2:** sehr starke Zunahme um über 50%

Rote Liste und gesetzlicher Schutz

- V-RL:** Schutz nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie; I Art im Anhang I aufgeführt
- BAV:** Schutz nach der Bundesartenschutzverordnung; **+** besonders geschützte Art, **++** streng geschützte Art
- RL BB:** Rote Liste Brandenburg 2019; 1:Vom Aussterben bedroht, 2:Stark gefährdet, 3: Gefährdet, **V:** Vorwarnliste
- RL D:** Rote Liste Deutschland 2015

4.2 Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

4.2.1 Säugetiere

Alle Fledermäuse sind streng geschützte Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie. Ihre Tagesquartiere befinden sich in Baumverstecken, wie Höhlungen, Rissen, Spalten oder in Gebäudeverstecken, in Dachräumen, Kellern, Spalten, Ritzen oder beispielsweise hinter Fensterläden. Jagdgebiete von Fledermäusen befinden sich in der offenen Kulturlandschaft in Gärten, Parkanlagen und Freiflächen. Hier orientieren sich die Tiere gern an Gehölzen, Hecken oder Baumgruppen als Leitlinien bei der Insektenjagd.

Die im südlichen Plangebiet stehenden Robinien wurden vom Boden aus mit einem Fernglas auf potenzielle Fledermausverstecke abgesucht. Dabei konnten keine relevanten Höhlungen, Risse oder Spalten mit Eignung als Fledermausverstecke entdeckt werden. Die Bäume bleiben nach jetzigem Planungsstand auch als Grünfläche erhalten, so dass keine Auswirkungen zu erwarten sind. Für weitere europarechtlich geschützte Säugetierarten, wie Biber oder Fischotter ist der Bebauungsplan nicht relevant, denn die Arten kommen im Gebiet nicht vor.

4.2.2 Amphibien und Reptilien

Das Vorhaben hat für die Artengruppe der Amphibien keine Bedeutung, denn es fehlen geeignete Lebensräume in der Umgebung und es existieren auch keine Wanderbeziehungen.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) gehört zu den streng geschützten Arten nach dem europäischen Artenschutzrecht und ist im Anhang IV Art der FFH – Richtlinie aufgeführt. In der Roten Liste Brandenburg gilt die Zauneidechse als gefährdete Art der Kategorie 3. Vielerorts zeigt sich ein deutlicher Rückgang der Bestände. Der Erhaltungszustand der Zauneidechsenpopulationen wird in Brandenburg als ungünstig bewertet. Gut besonnte Standorte mit geringer Vegetationsbedeckung sind als möglicher Lebensraum dieser Reptilien geeignet.

Zauneidechsen bewohnen strukturreiche wärmebegünstigte Offenlebensräume mit kleinräumigen Mosaiken aus vegetationsfreien Flächen, Staudenfluren und Verbuschungsstadien. Häufig werden südlich exponierte Eisenbahndämme, Straßenböschungen und Brachflächen besiedelt. Als wichtige Habitatstrukturen müssen Sonnenplätze, Verstecke, Winterquartiere und Eiablageplätze vorhanden sein. Günstig ist eine spärliche bis mittelstarke Vegetation in unterschiedlicher Höhe auf gut drainierten Lockersubstraten.

Die Aktivitätsphase beginnt bereits Ende März / April mit dem Erscheinen der Männchen aus dem Winterquartier. Die Paarungszeit liegt in den Monaten April / Mai. Im Juni / Juli erfolgt die Eiablage in selbstgegrabenen Erdhöhlen in warmen Sandsubstraten mit geringer Vegetationsbedeckung. Schlüpflinge sind ab August / September zu beobachten. Der Rückzug in die Winterquartiere beginnt bei Adulten bereits im September, während Schlüpflinge noch bis Oktober beobachtet werden. Als Überwinterungsquartiere dienen vermoderte Baumstubben, verlassene Nagerbauten, selbstgegrabene Röhren oder Steinhäufen.

Die Art gilt als sehr standorttreu mit wenig Ausbreitungstendenz. Wanderbewegungen betragen selten mehr als 100m. Wichtig für den genetischen Austausch und die Wiederbesiedlung geeigneter Habitate ist ein Biotopverbund mit linearen trockenen Säumen. Die Populationsgrößen sind häufig sehr klein und betragen oft weniger als 10 Tiere.

Ideal für Zauneidechsenbeobachtungen sind Temperaturen um 20°C bei sonnigem und höchstens schwach windigem Wetter. Entsprechend gute Witterungsbedingungen waren am 23.04, 19.05, 03.06, 17.06 und 14.09.2020. An diesen Tagen wurden die besonnten Gras-

und Ruderalfluren entlang der Einzäunung gezielt nach Zauneidechsen abgesucht, da diese Bereiche die beste Eignung für mögliche Vorkommen aufwiesen. Obwohl die Habitatverhältnisse in den trockenen Grasfluren günstig für Zauneidechsen erscheinen, gelangen hier keine Nachweise der Art. Das Plangebiet ist offensichtlich nicht von Zauneidechsen besiedelt, so dass das Bauvorhaben für streng geschützte Reptilienarten keine Auswirkungen hat.

4.2.3 Weitere FFH - Artengruppen

Das geplante Bauvorhaben erfolgt auf einem zu Trainingszwecken genutzten Sportplatz, so dass holzbewohnende Käferarten nicht betroffen sind. Auch für spezialisierte Schmetterlingsarten gibt es keine geeigneten Lebensräume oder Raupenfutterpflanzen auf dem kurz gemähtem Scherrasen. Das Vorhabensgebiet hat auch keine Habitateignung für spezialisierte Heuschrecken oder Libellenarten, so dass insgesamt keine Relevanz besteht für weitere besonders und streng geschützte FFH-Artengruppen.

5 Artenschutzprüfung gemäß §44 BNatSchG

5.1 Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Der Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Habitate wird im Kapitel 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt. Der Abschnitt 3 regelt die Vorschriften für den besonderen Artenschutz. Hier nennt § 44 die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten und die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Im Artenschutz werden mehrere Schutzkategorien unterschieden:

- besonders geschützte Arten (Arten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung, europäische Vogelarten)
- streng geschützte Arten (unterliegen als Teilmenge der besonders geschützten Arten einem noch strengeren Schutz, zu der Gruppe zählen die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten)
- europäische Vogelarten (gemäß Art. 1 Abs. 1 Vogelschutz-RL alle Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedsstaaten heimisch sind)

Die Artengruppen werden im BNatSchG in § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 näher definiert. Der Gesetzgeber stützt sich dabei auf die national und international (europäisch) geltenden Richtlinien und Verordnungen

- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH RL, Richtlinie 92/43/EWG)
- Vogelschutz-Richtlinie (V-RL, Richtlinie 79/409/EWG)
- EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchV, (EG) Nr. 338/97)
- Bundesartenschutzverordnung (BartSchV)

Europarechtlich ist der Artenschutz in der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH - Richtlinie) sowie in der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 (Vogelschutzrichtlinie) verankert.

Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind die unterschiedlichen Schutzkategorien für Artengruppen nach nationalem und europäischem Recht zu beachten. Die ausschließlich national geschützten Arten werden im Rahmen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung

(LBP) bzw. im Grünordnungsplan / Umweltbericht der Bauleitplanung bearbeitet. Bei den nur national geschützten Arten werden auftretende Konflikte im Rahmen der Eingriffsregelung bewältigt und können im Rahmen der Abwägung überwunden werden.

Die europäisch geschützten Arten werden einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Zu dieser Gruppe gehören die Arten nach Anhang IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten. Bei einem drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote muss auch bei dieser Gruppe ein Eingriff in Natur und Landschaft zulässig sein und über Vermeidung und Ausgleich entschieden werden. Weiterhin muss aber auch die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein. Die Anforderungen an den Erhalt der ökologischen Funktion kann nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden.

Vogelschutzrichtlinie (V-RL, Richtlinie 79/409/EWG)

Die Vogelschutzrichtlinie regelt den Schutz, die Nutzung und die Bewirtschaftung aller im Gebiet der Mitgliedsstaaten einheimischen Vogelarten. Sie soll dem Artenrückgang einheimischer Vogelarten und Zugvogelarten entgegenwirken und berücksichtigt dabei den Schutz aller Entwicklungsstadien und der Lebensräume. Nach dieser Rechtsgrundlage gehören alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Arten. Für die in Anhang I der Richtlinie genannten Arten sind besondere Schutzmaßnahmen zur Erhaltung ihrer Lebensräume umzusetzen, um das Überleben der Arten und ihre Vermehrung im Verbreitungsgebiet abzusichern.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, Richtlinie 92/43/EWG)

Ziel der FFH-RL ist der Aufbau eines kohärenten ökologischen Schutzgebietssystems mit dem Namen Natura 2000 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Tiere und Pflanzen. Für die in Anhang IV genannten Tier- und Pflanzenarten treffen die Mitgliedsstaaten alle notwendigen Maßnahmen, um ein strenges Schutzsystem in den natürlichen Verbreitungsgebieten zu gewährleisten. Die in Anhang IV eingestuft Arten gehören nach § 7 BNatSchG zu den streng geschützten Arten. Für die in Anhang I der FFH Richtlinie genannten Lebensräume und die im Anhang II der Richtlinie aufgeführten Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung werden besondere Schutzgebiete zu deren Erhaltung eingerichtet.

5.2 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG

Die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG umfassen das

Tötungsverbot individuenbezogen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

„Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch das Vorhaben das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten signifikant verschlechtert. Das Verbot gilt individuenbezogen für jedes einzelne Exemplar. Es umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und ist nicht durch CEF-Maßnahmen zu überwinden. Eine Erfüllung des Tötungsverbotes kann jedoch oft durch zeitliche Steuerungen (Bauzeitenregelungen) von Bauvorhaben vermieden werden.

Störungsverbot während bestimmter Zeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

„Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.“

Das Verbot tritt ein wenn die Störung erheblich ist, d. h. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert und sich die Störung auf Überlebenschancen, Reproduktionsfähigkeit oder Fortpflanzungserfolg der lokalen Population nachteilig auswirkt. Als lokale Population wird hier eine Gruppe von Individuen bezeichnet, die einen zusammenhängenden Raum bewohnen und eine Fortpflanzungsgemeinschaft bilden.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung einer lokalen Population oder durch bauzeitliche Regelungen vermieden werden, da sich der Schutz nur auf bestimmte Zeiten bezieht.

Schädigungsverbot geschützter Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

„Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Das Verbot schützt die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der geschützten Arten. Als Fortpflanzungsstätten gelten dabei alle Teillebensräume (Habitate) die für die Fortpflanzung benötigt werden, z. B. Balz- und Paarungsgebiete, Eiablageplätze, Nester, Brutplätze, Baue. Ruhestätten sind z. B. Verstecke, Baue, Schlaf-, Rast- und Mauserplätze, Sommer- und Winterquartiere oder Sonnenplätze (z.B. für Eidechsen). Geschützte Lebensstätten sind jeweils artspezifisch zu definieren. Bei Arten die regelmäßig an die Lebensstätte zurückkehren und diese in jedem Jahr erneut nutzen gilt der Schutz ganzjährig. Fortpflanzungsstätten von Arten die ihre Lebensstätten regelmäßig wechseln (z. B. Vogelnester) sind nur dann geschützt, wenn sich Eier oder Jungvögel darin befinden (Nutzungszeit). Bei reviertreuen Arten gilt der Lebensstättenschutz auch für regelmäßig genutzten Brutreviere. Eine Beseitigung der Reviere verursacht einen Verstoß gegen das Schädigungsverbot. Nahrungs- oder Jagdhabitate, sowie Wanderwege gelten i. d. R. nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Geschützt sind auch Lebensstätten in Siedlungen und an Häusern, wie z.B. in vom Menschen nicht bewohnten Bereichen (Dachstühle, Keller, Fassaden, Dächer) oder leerstehenden Gebäuden.

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Eine unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch vorgezogene Maßnahmen ausgeglichen werden.

Beschädigungsverbot von Pflanzen an Standorten (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

„Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion des besiedelten Standortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens nicht durch CEF-Maßnahmen erreichbar werden.

5.3 Anforderungen an Artenschutzmaßnahmen

Drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote sind nach Möglichkeit abzuwenden. Ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG liegt nicht vor, solange die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Lärm-, Nähr- und Schadstoffimmissionen, Erschütterungen, Optische Störungen

Die anlagebedingten Immissionen, Erschütterungen und optischen Störungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens in einem Siedlungsgebiet für den Artenschutz wenig relevant.

Barrierewirkungen/Zerschneidung

Anlagebedingte Barriere- und Zerschneidungswirkungen könnten auftreten, wenn im Gebiet vorhandene Tierwanderwege dauerhaft unterbrochen werden. Im konkreten Vorhaben sind keine Wanderbeziehungen bekannt und Vorkommen entsprechender Arten fehlen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Im laufenden Betrieb des Supermarktes sind keine signifikanten Störungen besonders geschützter Tier- und Vogelarten zu erwarten. Die im räumlichen Umfeld siedelnden Tier- und Vogelarten haben eine ausreichende Toleranz entwickelt.

5.5 Prüfung der Verbotstatbestände für betroffene Arten

Die geplante Überbauung von ca. 1,1 ha weitgehend unversiegelter Sportplatzfläche am westlichen Stadtrand von Ziesar, wird keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen, wenn durch eine bauzeitliche Regelung abgesichert wird, dass Baufeldfreimachung und Baubeginn außerhalb der Brutzeit erfolgen. Durch Bauzeitenregelungen werden baubedingte Brutzeitstörungen im Randbereich angesiedelter Vogelarten vermieden. Die als Randsiedler kartierten Vögel können zum Beginn der neuen Brutsaison in störungsarme Gehölzbestände in räumlicher Nähe ausweichen und dort vom Baugeschehen ungestört brüten.

Eine artspezifische Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände ist nicht erforderlich, denn unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung wird das geplante Bauvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen. Das Vorhaben verursacht keine negativen Auswirkungen auf Bestand oder Betroffenheit der Arten des Anhang IV der FFH-RL und europäischer Vogelarten. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. 5 BNatSchG treten nicht ein und eine naturschutzfachliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist damit nicht erforderlich.

6 Maßnahmenempfehlung für europarechtlich geschützte Arten

Die folgenden Maßnahmen sind geeignet, um im künftigen Baugenehmigungsverfahren ein mögliches Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu vermeiden.

Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Brutstörungen

Bauzeitenregelungen gelten nur für das südliche und westliche Plangebiet mit angrenzenden Gehölzbeständen. Die Baufeldfreimachungen sollten hier im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen und damit außerhalb der Brutzeit. Die Bauaktivitäten sollten danach kontinuierlich in die neue Brutsaison hinein fortgeführt werden, so dass im Randbereich siedelnde Vogelarten zum Beginn der neuen Brutsaison in störungsarme Gehölzbestände in räumlicher Nähe ausweichen können und dort vom Baugeschehen ungestört brüten. Mit der Bauzeitenregelung werden Brutstörungen von im Randbereich brütenden Vogelarten vermieden und damit auch das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

7 Zusammenfassung

In der Stadt Ziesar soll der Bau eines neuen EDEKA-Supermarktes auf einer 1,1 ha großen Sportanlage, etwa 500 m westlich der Altstadt an der Straßenkreuzung Schoppsdorfer Chaussee (L93) / Paplitzer Chaussee (B107) erfolgen. Auf der Plangebietsfläche erfolgte im Zeitraum von April bis September 2020 faunistische Kartierungen zur Erfassung von Vorkommen europäischer Vogelarten und besonders geschützter Arten des Anhang VI der FFH-Richtlinie. Basierend auf den Ergebnissen der Bestandserfassung wurden die artenschutzrechtlichen Auswirkungen und mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten, Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie) in einem Artenschutzbeitrag überprüft. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung werden Maßnahmen festgesetzt, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote zu vermeiden. Mit der Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen werden mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet, so dass keine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich wird.

8 Literatur

- Richtlinien 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL).
- Richtlinien des Rates 79/409/EWG vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-RL).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013
- Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden – Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) vom 27. Mai 2013
- Landesumweltamt 2002: Lebensräume und Arten der FFH-Richtlinie in Brandenburg, in Naturschutz und Landschaftspflege Heft 1 und 2, 2002
- Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz: Erlass vom 01.01.2011 zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen europäischen Vogelarten“, 4. Änderung vom 02. Oktober 2018.
- Arbeitsgemeinschaft Berlin-Brandenburgischer Ornithologen (ABBO), 2001: Die Vogelwelt von Berlin und Brandenburg
- Dachverband deutscher Avifaunisten: Kartierungsschlüssel des DDA zum Monitoring häufiger Brutvögel in Deutschland
- Ryslavy, T.; Jurke, M. & Mädlow, W. (2019): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019. Naturschutz und Landschaftspflege Heft 4, 2019.
- Südbeck, P.; Andretzke H; Fischer, S.; Gedeon, K.; Schikore, T.; Schröder, K.; Sudfeldt, C.; (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands.

Anhang 7: Kompensationsmaßnahmen



AZ_007		Entsiegelung Steinberg			
Naturraum	Fläming				
Landkreis	Potsdam-Mittelmark	Gemeinde/Stadt	Amt Ziesar		
Gemarkung	Steinberg	Flur	1	Flurstück	179
Umfang	Abriss Hochbau	Entsiegelung			
	480 m ²	720 m ² Betonplatten und Mauerwerk			
Grobkostenschätzung					
Ausgangszustand der Maßnahmenfläche					
Ehemaliger Offenstall, angrenzende Betonplatten, Reste eines Wirtschaftsgebäudes und eines Silage-Lagers					
Zielzustand der Maßnahmenfläche					
Grünlandbrache					
Als Kompensation für folgende Schutzgüter relevant					
Flora/Fauna	Boden	Wasser	Luft/Klima	Landschaftsbild	
X	X	X		X	
Maßnahme als Kompensation angeboten					
Lage der Maßnahme					
Die Fläche befindet sich am westlichen Rand von Steinberg, einem OT der Gemeinde Buckautal, nahe der Bundesautobahn A 2.					
https://www.openstreetmap.de/karte.html					

AZ_007 Entsiegelung Steinberg

Erstellt von: Naturparkverein Hoher Fläming e. V., Brennereiweg 45, 14823 Rabenstein/Fläming
 Ansprechpartner: Lisa Leppke, Tel.: 033848 18303, e-mail: lisa.leppke@flaeming.net

Seite 1





Zielkonzeption der Maßnahme

Es erfolgen Abriss und Entsiegelung des Gebäudes, der angrenzenden Gebäudereste, Betonflächen und des Betonunterbaus. Anschließend erfolgt eine Beseitigung von bestehenden Verdichtungen des Unterbodens als Vorbereitung für die darauffolgende Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit standorttypischem Bodenmaterial mit einer Mächtigkeit von ca. 25 cm. Dadurch werden insbesondere die grundlegenden ökologischen Funktionen des Bodens sowie für Flora/Fauna und den Wasserhaushalt wieder ermöglicht. Außerdem wird das Landschafts- bzw. Ortsbild aufgewertet.

Anmerkungen: Nach HVE des Landes Brandenburgs kann der Abriss von Hochbauten doppelt angerechnet

AZ_007 Entsiegelung Steinberg

Seite 2


werden.
Naturschutzfachliche Aufwertungen
Tiere und Pflanzen
• Schaffung von neuen Lebensraum
Boden
• Wiederherstellung der potentiellen Bodenfunktionen wie Bodenentwicklung, Regelfunktion und Biotopentwicklungspotential. Aufwertung der Bodenstruktur durch Entsiegelung.
Oberflächen- und Grundwasser
• Erhöhung der Grundwasserneubildung durch Entsiegelung. Schutz des Grundwassers durch Beseitigung potentieller Gefahrenstoffe aus Baustoffen.
Klima und Luft
• Schutz vor potentiellen Gefahrenstoffen aus Baustoffen.
Landschaftsbild
• Erhöhung der Wertigkeit des Landschaftsbildes durch Beseitigung der alten LPG Anlage.

Detaillierte Maßnahmenbeschreibung		
Bodenart und -zahl nach Flächengröße		
-		-
Ausgangsbiotop und Ausbildung¹		
12420	Gebäude industrieller Landwirtschaft	
Zielbiotop		
05132	Grünlandbrachen frischer Standorte	
Entwicklungsdauer		
1 – 2 Jahre (Entsiegelung)		
Zeitpunkt und Dauer der Maßnahmendurchführung		
2022		
Umsetzung		
Rückstandslose Aufnahme und ordnungsgemäße Beseitigung von Befestigungsmaterialien, fachgerechte Tiefenlockerung und Aufbringen standorttypischen Bodenmaterials.		
Pflegemaßnahmen		
-		
Pflegeverantwortliche		
-		
Flächensicherung		
Die Flächensicherung erfolgt über die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit durch den Flächeneigentümer in das Grundbuch. Dies wird vertraglich zwischen Flächeneigentümer, Vorhabenträger und Naturparkverein Hoher Fläming e.V. vereinbart.		

Kompensation zu Eingriff		
Vorhaben	Neubau eines EDEKA-Marktes in Ziesar	
Vorhabenträger		
Landkreis	Potsdam-Mittelmark	Gemarkung
Auslösende Konflikte/ notwendige Maßnahmen und Anforderungen		
anlagebedingte Versiegelung von Boden		
Übergeordnete Vorgaben	<ul style="list-style-type: none"> • Pflege- und Entwicklungsplan Naturpark Hoher Fläming • Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark 	
weitere bestehende Planungen	Keine	

¹ CIR-Biotoptypen 2009 - Flächendeckende Biotop- und Landnutzungskartierung im Land Brandenburg (BTLN)



AZ_004		Heckenpflanzung Steinberg			
Naturraum	Fläming				
Landkreis	Potsdam-Mittelmark	Gemeinde/Stadt	Amt Ziesar		
Gemarkung	Steinberg	Flur	1	Flurstück	179
Umfang	Pflanzungen				
	4-reihige Heckenpflanzung (Fläche: ca. 2.100 m ²)				
Grobkostenschätzung für einen Zeitraum von 25 Jahren					
ca. 82.000 € brutto inkl. Herstellung- und Pflegekosten, Leistungsvergütung (gem. HOAI § 40) des Naturparkvereins					
Ausgangszustand der Maßnahmenfläche					
Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um eine Grünlandbrache die nicht mehr wirtschaftlich genutzt wird. Auf dem Flurstück sind mehrere Kompensationsmaßnahmen geplant u.a. die Entsiegelung eines ehemaligen Offenstalls und der angrenzenden Gebäude.					
Zielzustand der Maßnahmenfläche					
Auf der Fläche soll eine 4 - reihige Strauchhecke durch Pflanzung gebietsheimischer Straucharten unter Verwendung von Vogel-Kirsche, Wild-Birne, Hundsrose, Weißdorn und Schlehe, Besen-Ginster, Rote Heckenkirsche, Wacholder, Eberesche entstehen.					
Als Kompensation für folgende Schutzgüter relevant					
Flora/Fauna	Boden	Wasser	Luft/Klima	Landschaftsbild	
X	X	X	X	X	
Maßnahme als Kompensation angeboten					
Lage der Maßnahme					
Die Fläche befindet sich nordwestlich von Steinberg, unmittelbar an der Autobahn A 2.					
					
https://www.openstreetmap.de/karte.html					



Zielkonzeption der Maßnahme

Die Anlage eines Feldgehölzes soll der Schaffung neuer wertvoller Habitats, insbesondere für Vögel und Insekten dienen. Damit werden insbesondere Flora und Fauna sowie das Landschaftsbild aufgewertet. Der Offenstall und die übrigen Fragmente, die in unmittelbarer Nähe liegt, soll ebenfalls durch eine Kompensationsmaßnahme zurückgebaut werden. Erst im Anschluss erfolgt die Anlage der Hecke.



Naturschutzfachliche Aufwertungen

Tiere und Pflanzen

- Aufwertung insbesondere für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger und Insekten durch Schaffung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitaten

Boden

- Förderung der ökologischen Bodenfunktionen

Klima und Luft

- Förderung der Frischluftentstehung (Bindung und Umwandlung von CO₂)
- Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse (z.B. Schatten/Kühlungseffekt)

Landschaftsbild

- Erhöhung der Vielfalt und Eigenart durch Schaffung neuer Strukturen und Elemente
- Schaffung eines ehemals typischen und heute selten gewordenen Landschaftselementes des Hohen Flämings

Vernetzung und Aufwertung angrenzender Biotope

- Verbesserung der Vernetzung vorhandener Gehölzbiotope

Mögliche Konflikte zwischen den Schutzgütern

- Keine zu erwarten





Detaillierte Maßnahmenbeschreibung		
Bodentyp	Bodenart	Grünland- bzw. Ackerzahl
vorherrschend Braunerden, z.T. podsolig und Podsol-Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand	Feinsandiger Mittelsand	24 – 28
Ausgangsbiotop und Ausbildung¹		
05132	Grünlandbrache frischer Standorte	
05112	Artenarme Fettweiden	
Zielbiotop		
07130	Hecken und Windschutzstreifen	
Entwicklungsdauer bis zur vollen ökologischen Funktion		
30 - 50 Jahre		
Zeitpunkt und Dauer der Maßnahmendurchführung		
Die Pflanzung der Hecke erfolgt als (vorgezogene) Maßnahme im Jahr 2022. Es erfolgt die Durchführung einer einjährigen Fertigstellungspflege und einer vierjährigen Entwicklungspflege sowie die Sicherung der Pflanzfläche für mindestens weitere 5 Jahre durch einen Wildschutzzaun. Für die Unterhaltungspflege wird eine Dauer von 20 Jahren angesetzt.		
Umsetzung		
<ul style="list-style-type: none">• Straucharten: standortgerecht und gebietsheimische Arten• Pflanzqualität: v. Str. 60 – 100 cm, l. Heister 100 – 150 cm; Baumschulware, Qualitäts- und Herkunftsnachweis durch Lieferschein• Pflanzung entsprechen DIN 18915 - 18920• Sicherung mit einem rotwildsicheren Wildschutzzaun• Mahd des Krautsaums: 1 mal im Jahr im Herbst (September/ Oktober) oder im Frühjahr (März), das Schnitgut ist zu entfernen		
Pflegemaßnahmen		
Allgemeine Maßnahmen: Zaunkontrolle und ggf. Reparatur; Mäusemonitoring und ggf. Bekämpfung; Austausch von abgestorbenen Pflanzen im Bedarfsfall, Wässern der Jungpflanzen; Unerwünschte waldrandgefährdende (Kiefern Sukzession) und nichtheimische Pflanzen (Spätblühende Traubenkirsche) sind zu entfernen. 1 Jahr Fertigstellungspflege und 4 Jahre Entwicklungspflege: Kontrolle hinsichtlich Krankheitsbefall, Schädlingen, Wildverbiss etc.; Gefährdung des Entwicklungsziels ist durch Ergreifung geeigneter Maßnahmen auszuschließen. Ausfälle von mehr als 10 % sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Pflanzen bei Bedarf wässern. 20 Jahre Unterhaltungspflege: Zur Entwicklung und Erhaltung struktur- und artenreichen Waldrand ist der Strauchgürtel alle 5 – 10 Jahre zurückzuschneiden (gruppenweise auf Stock setzen). Der Krautsaum ist in regelmäßigen Abständen zu mähen. Je nach Entwicklung der Pflanzen ist der Verbisschutz 7 – 10 Jahre nach der Übergabe zu entfernen.		
Pflegeverantwortliche		
Die ordnungsgemäße Pflege wird durch den Naturparkverein sichergestellt bzw. kontrolliert.		
Flächensicherung		
Die Flächensicherung erfolgt über die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit durch den Flächeneigentümer in das Grundbuch. Dies wird vertraglich zwischen Flächeneigentümer, Vorhabenträger und Naturparkverein Hoher Fläming e. V. vereinbart.		

¹ Liste der Biotoptypen Brandenburg, Stand 09. März 2011



Kompensation zu Eingriff			
Vorhaben	EDEKA-Neubau Ziesar		
Vorhabenträger			
Landkreis	Potsdam-Mittelmark	Gemarkung	Ziesar
Auslösende Konflikte/ notwendige Maßnahmen und Anforderungen			
Anlagebedingte Versiegelung von Boden			
Übergeordnete Vorgaben	<ul style="list-style-type: none">• Pflege- und Entwicklungsplan Naturpark Hoher Fläming• Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark		
weitere bestehende Planungen	Keine		

AZ_001		Entsiegelung Garage in Börnecke			
Naturraum	Fläming				
Landkreis	Potsdam Mittelmark	Gemeinde/Stadt	Amt Ziesar		
Gemarkung	Görzke	Flur	15	Flurstück	40
Umfang	Abriss Hochbau	Entsiegelung	Ggf. Streuobstwiese		
	Ehem. Garagen-Gebäude 460 m ²	80 m ² Fundamente und angrenzende Betonplatten	1.300 m ²		
Grobkostenschätzung					
30.000,00 €					
Ausgangszustand der Maßnahmenfläche					
Ehemaliges Garagen-Gebäude (ca. 30 m x 15 m) mit Betonunterbau (geschätzt 10 - 20 cm stark) und angrenzende Betonplatten					
Zielzustand der Maßnahmenfläche					
Streuobstwiese					
Als Kompensation für folgende Schutzgüter relevant					
Flora/Fauna	Boden	Wasser	Luft/Klima	Landschaftsbild	
X	X	X		X	
Maßnahme als Kompensation angeboten					
Lage der Maßnahme					
Die Fläche befindet sich am südlichen Rand von Börnecke, einem OT von Görzke. Die umliegenden Flächen des ehemaligen LPG-Geländes werden seit 15 Jahren durch den Biohof Blattwerk mit ökologischem Gemüseanbau im Wechsel mit Beweidung bewirtschaftet.					
					
https://bb-viewer.geobasis-bb.de/?projection=EPSG:25833&center=321587,5782209&zoom=13&bglayer=4&layers=null					
Zielkonzeption der Maßnahme					
<p>Es erfolgen Abriss und Entsiegelung des Gebäudes und des Betonunterbaus. Anschließend erfolgt eine Beseitigung von bestehenden Verdichtungen des Unterbodens als Vorbereitung für die darauffolgende Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit standorttypischen Bodenmaterials mit einer Mächtigkeit von ca. 25 cm. Dadurch werden insbesondere die grundlegenden ökologischen Funktionen des Bodens sowie für Flora/Fauna und den Wasserhaushalt wieder ermöglicht. Außerdem wird das Landschafts- bzw. Ortsbild aufgewertet.</p> <p>Im 2. Schritt folgt die Anlage einer Streuobstwiese. Die Anlage der Streuobstwiese ist nicht Bestandteil dieser Maßnahmenplanung.</p>					

Naturschutzfachliche Aufwertungen	
Tiere und Pflanzen	
Erhöhung der Biodiversität durch Anlage einer Streuobstwiesen	
Boden	
Wiederherstellung der potentiellen Bodenfunktionen wie Bodenentwicklung, Regelfunktion und Biotopotential. Aufwertung der Bodenstruktur durch Entsiegelung.	
Oberflächen- und Grundwasser	
Erhöhung der Grundwasserneubildung durch Entsiegelung. Schutz des Grundwassers durch Beseitigung potentieller Gefahrenstoffe aus Baustoffen.	
Klima und Luft	
Schutz vor potentiellen Gefahrenstoffen aus Baustoffen.	
Landschaftsbild	
Erhöhung des Landschaftsbildes der von Süden weit sichtbaren Ortslage durch Beseitigung der alten LPG Anlage.	

Detaillierte Maßnahmenbeschreibung		
Bodenart und -zahl nach Flächengröße		
-		-
Ausgangsbiotop und Ausbildung¹		
12420	Gebäude industrieller Landwirtschaft	
Zielbiotop		
07170	Flächige Obstbestände (Streuobstwiesen)	
Entwicklungsdauer		
1 – 2 Jahre (Entsiegelung), 80 – 150 Jahre (Hochstämmen)		
Zeitpunkt und Dauer der Maßnahmendurchführung		
2022		
Umsetzung		
Rückstandslose Aufnahme und ordnungsgemäße Beseitigung von Befestigungsmaterialien, fachgerechte Tiefenlockerung und Aufbringen standorttypischen Bodenmaterials. Der Kirschbaum an der Nordseite des Gebäudes bleibt bestehen.		
Pflegemaßnahmen		
-		
Pflegeverantwortliche		
-		
Flächensicherung		
Die Flächensicherung erfolgt über die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit durch den Flächeneigentümer in das Grundbuch. Dies wird vertraglich zwischen Flächeneigentümer, Vorhabenträger und Naturparkverein Hoher Fläming e.V. vereinbart.		

Kompensation zu Eingriff		
Vorhaben		
Vorhabenträger		
Landkreis	Potsdam-Mittelmark	Gemarkung
Auslösende Konflikte/ notwendige Maßnahmen und Anforderungen		
Anlage- und baubedingter Verlust von Vorwaldstrukturen, anlagebedingte Versiegelung von Boden		
Übergeordnete Vorgaben	<ul style="list-style-type: none"> • Pflege- und Entwicklungsplan Naturpark Hoher Fläming • Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark 	
weitere bestehende Planungen	Keine	

1

Biotoptypenklassen nach flächendeckende terrestrische Biotoptypenkartierung mit Vegetationslisten vom 04.06.2003

AZ_001 Entsiegelung alte LPG-Anlage in Börnecke

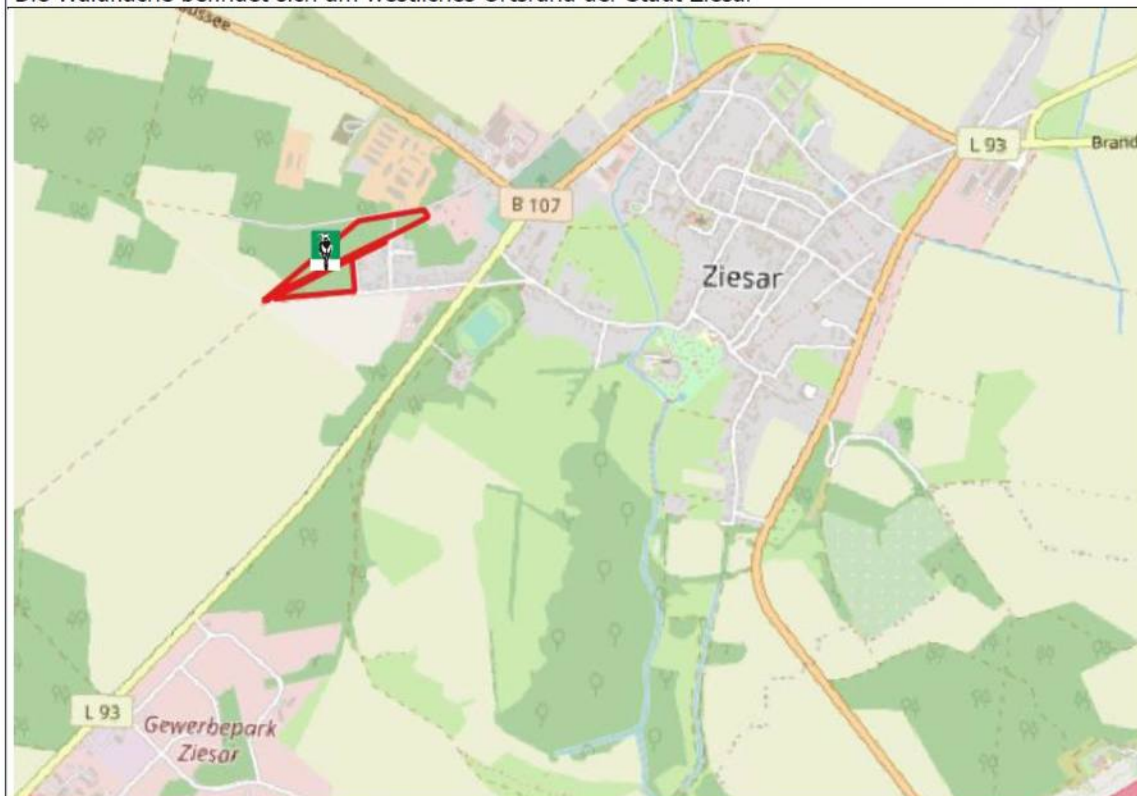
Seite 2

Erstellt von: Naturparkverein Hoher Fläming e. V., Brennereiweg 45, 14823 Rabenstein/Fläming
Ansprechpartner: Lisa Leppke, Tel.: 033848 18303, e-mail: lisa.leppke@flaeming.net

AZ_005		Waldumbau Ziesar			
Naturraum	Fläming				
Landkreis	Potsdam-Mittelmark	Gemeinde	Ziesar		
Gemarkung	Ziesar	Flur	10	Flurstück	311-314, 317, 318 321-323, 326, 327 330, 331, 64/1
Umfang	ca. 3,3 ha				
Grobkostenschätzung für eine Laufzeit von 25 Jahren					
ca. 100.000,00 € netto Herstellungs- und Pflegekosten (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege)					
Ausgangszustand der Maßnahmenfläche					
Alter des Kiefernbestandes ca. 127 Jahre; vor 5 Jahren Voranbau mit Kiefern Der Voranbau ist nicht flächendeckend vorhanden. Teilweise ist Naturverjüngung aus Trauben-Eiche vorhanden. Im südlichen Bereich des Flurstückes 64/1 ist ein massives Aufkommen an Robinie zu verzeichnen. Dieser Bereich wird ausgespart					
Zielzustand der Maßnahmenfläche					
Umbau eines naturfernen Nadelholzbestandes in einen artenreichen Mischwald aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten mit hohem Anteil an Laubholz.					
Als Kompensation für folgende Schutzgüter relevant					
Flora/Fauna	Boden	Wasser	Luft/Klima	Landschaftsbild	
X	X	X	X	X	
Maßnahme als Kompensation angeboten					

Lage der Maßnahme

Die Waldfläche befindet sich am westlichen Ortsrand der Stadt Ziesar



<https://www.openstreetmap.de/karte.html>





Naturschutzfachliche Aufwertungen	
Tiere und Pflanzen	
<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von hochwertigen Lebensräumen für heimische Wald-Arten (v.a. Vögel, Insekten und Säugetiere), die i.d.R. an standortgerechte Laub- und Laubmischwälder angepasst sind. Dadurch wird das Artenspektrum im Vergleich zu reinen Nadelwäldern deutlich erhöht • Altholz bzw. Totholz wird langfristig entstehen und zahlreichen Arten als Lebensraum dienen (z.B. gehölbewohnende Käfer, Spechte, Fledermausquartiere, etc.) 	
Boden	
<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung der Bodenstruktur und -funktionen durch Schutz von heimischen und standortgerechten Baumarten • Vermeidung von Bodenversauerung durch reine Kiefernbestände 	
Luft/Klima	
<ul style="list-style-type: none"> • Naturnahe, standortangepasste Wälder sind den Herausforderungen des Klimawandels und zunehmenden extremen klimatischen Bedingungen besser gewachsen • Durch den Klimawandel werden Insekten bzw. Baumschädlinge gefördert, gegen die naturnahe und standortangepasste Wälder besser geschützt sind 	
Landschaftsbild	
<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Vielfalt und Eigenart durch Schaffung naturnaher Strukturen und Elemente im Wald • Schaffung von Abwechslung im Landschaftsbild zu monotonen Kiefernreinbeständen, die im Hohen Fläming z. Z. vorherrschen 	
Vernetzung und Aufwertung angrenzender Biotope	
<ul style="list-style-type: none"> • Alle im Umfeld befindlichen Laub- bzw. Laubmischwälder erhalten durch diese Maßnahme ein weiteres Trittsteinbiotop und werden dadurch besser vernetzt 	
Mögliche Konflikte zwischen den Schutzgütern	
<ul style="list-style-type: none"> • Keine zu erwarten 	

Detaillierte Maßnahmenbeschreibung		
Bodentyp	Bodenart	Standorttyp
überwiegend podsolige Braunerden und gering verbreitet Podsol-Braunerden und Braunerde-Podsol aus Sand über Schmelzwassersand	feinsandiger Mittelsand	Z2
Ausgangsbiotop und Ausbildung¹		
08480	Kiefernforst	
Zielbiotop¹		
081924	Blaubeer-Kiefern-Traubeneichenwald	
089125	Drahtschmielen-Eichenwald	
Entwicklungsdauer bis zur vollen ökologischen Funktion		
100 – 150 Jahre		
Zeitpunkt und Dauer der Maßnahmendurchführung		
Die Anpflanzung sollte im Herbst erfolgen. Ziel ist die Umsetzung im Jahr 2022. Für die Unterhaltung ist ein Zeitraum von 25 Jahren angesetzt.		

¹ CIR-Biotoptypen 2009 - Flächendeckende Biotop- und Landnutzungskartierung im Land Brandenburg (BTLN)



Detaillierte Maßnahmenbeschreibung	
Umsetzung	
<p>Der Bestand ist mit einem Voranbau von mind. 50 % Laubgehölzanteil herzustellen. Als Hauptbaumarten sind Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) mit Beimischung von Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>) und Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) zu verwenden. Als Nebenbaumarten kann Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) verwendet werden. Die Herkünfte der Forstbaumarten müssen den Vorgaben des FoVG entsprechen. Sonstige Gehölze sollen aus regionaler Herkunft stammen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grenzfeststellung • Einzelbaumentnahme der Nadelgehölze, Zielbestockungsgrad: 0,4 – 0,5 • Streifenweise Bodenvorbereitung (Waldstreifenpflug, Bodenfräse); Handpflanzung; • Verjüngungsverfahren mit Reihenpflanzung von Trauben-Eiche (Herkunft 818 04); zum Bestandsrand Beimischung von Hänge-Birke (Herkunft: 804 02), Eberesche, Hainbuche und Rot-Eiche; Pflanzabstand 1 m; Reihenabstand mit 1,5m • Pflanzqualität: Jungpflanzen/ Forstware 60 – 100, o.B. • Wildschutzzaun (rehwild- und hasensicher 160/23/15) mit Fuchsdurchlässen • 5-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege • Kiefernalthölzer aus Kiefernüberhaltbetrieb sind als Habitatbäume auch nach Abschluss der Umwandlungsmaßnahme zu erhalten 	
Pflegemaßnahmen	
<ul style="list-style-type: none"> • Jungwuchs- und Jungbestandspflege • ggf. Beseitigung der Begleitflora • kahlschlagfreie und naturnahe Waldbewirtschaftung, 	
Pflegeverantwortliche	
Kompensation zu Eingriff	
Vorhaben	EDEKA-Neubau Ziesar
Vorhabenträger	
Landkreis	Potsdam-Mittelmark
Gemarkung	Ziesar
Auslösende Konflikte	
Anlagebedingte Versiegelung von Boden	
Übergeordnete Vorgaben	<ul style="list-style-type: none"> • Pflege- und Entwicklungsplan Naturpark Hoher Fläming • Landschaftsrahmenplan Potsdam Mittelmark