



Umweltbericht zur 9: Änderung des FNP der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

1. Bisherige Darstellung im FNP, Ziel und Inhalt der 9. Änderung

Die 9. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans B 22 mit Umweltbericht. Zu den bisherigen Darstellungen und zur Darstellung und Erläuterung der Ziele und Inhalte der Planänderung siehe Blatt 1 und 2.

2. Planungsrelevante Ziele aus der Fachgesetzgebung

Schutzgut Fläche und Boden:	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KANg), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG);
Schutzgut Mensch/ Bevölkerung:	BauGB, KANg, BImSchG;
Schutzgut Wasser:	BauGB, BNatSchG, KANg, Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG), Satzung über die Beseitigung von Niederschlagswasser in der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow;
Schutzgut Klima:	BauGB, BNatSchG, KANg, BImSchG; EU-Wiederherstellungsverordnung (W-VO)
Schutzgut Tiere und Pflanzen:	BauGB, BNatSchG, Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG), BImSchG, Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG), W-VO, Satzung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow zum Schutz von Bäumen (BaumSchS);
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:	BauGB, BNatSchG, BbgNatSchAG, Brandenburger Denkmalschutzgesetz (BbgD-SchG), BaumSchS.
Schutzgut Emissionen:	BauGB, BImSchG
Schutzgut Luft:	BauGB, BImSchG
Schutzgut Kultur- und Sachgüter:	BauGB, KANg, BImSchG, BbgDSchG.

Planungsrelevante Ziele des Landschaftsplans der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

Die Zielaussagen des Landschaftsplans (Stand 2010) beziehen sich auf die Darstellung des Änderungsbereichs im FNP von 2018 als gemischte Baufläche:

- Bei der Bebauung sind Flächenverbrauch und Versiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im besiedelten Bereich ist zu sichern. Dies wird unter anderem durch Reduzierung der Bodenversiegelung sowie einer Regenwasserversickerung vor Ort erreicht (Reduzierung der GRZ in B-Plänen; Verwendung von teildurchlässigem Material).
- Wertvolle Vegetationsstrukturen sind als Habitate für bedrohte Tier- und Pflanzenarten auch außerhalb von Schutzgebieten zu erhalten und zu entwickeln. Vorhandene und geplante Bauflächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen einzugrünen. Dabei muss eine behutsame Integration in die Landschaft gewährleistet werden. Der Alleenbestand, welcher die Gemeinde prägt, gilt es zu sichern und größere Lücken von ca. 100 m durch Nachpflanzungen zu schließen. Eine angemessene Durchgrünung und damit Erholungsnutzung soll erfolgen können.
- Dörfliche Strukturen in den historischen Dorfkernen gilt es zu erhalten und innerörtliche Grünstrukturen aufzuwerten. Die Sicherung des Dorfangers als historische Grünanlage, dabei vor allem Sicherung und Pflege des Altbaumbestandes und des Weihers als prägende Elemente sowie die Aufwertung der Aufenthaltsqualität durch Gestaltung von Sitzplätzen, die der viel befahrenen Dorfstraße abgewandt sind, fallen darunter.

3. Schutzgutbezogene Ausgangssituation und Bewertung

Schutzgut „Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit“

An den Änderungsbereich grenzen ebenfalls gemischte Bauflächen. Lärmempfindlich sind v.a. die eingestreuten Wohnnutzungen entlang der Blankenfelder Dorfstraße, dem Zossener Damm und der Wilhelm-Grunwald-Straße sowie die gemeinwohlorientierten Nutzungen in der Alten Aula und im Bürgerhaus, die Arzt-Praxen im Edeka-Markt und kirchliche Einrichtungen in der Dorfkirche. Für die Erholung sind die öffentlich zugänglichen Grünflächen im Anger von Bedeutung. Hierzu gehören der Grüne Dorfanger mit Dorfteich, die Blühwiese Bürgerhaus und der Kirchhof um die Dorfkirche. Aufenthalts- und Begegnungsort im Nahbereich ist die schmale Platzfläche an der Ecke Blankenfelder Dorfstraße/Zossener Damm.

Schutzgut „Boden“

Das Mischgebiet im FNP-Änderungsbereich wird aktuell zu großen Teilen gewerblich genutzt: 23 % der Flächen sind mit Gebäuden überbaut, 37 % teilversiegelt (Stellplatzanlagen und Wege) und 40 % unversiegelt und begrünt.

Schutzgut „Wasser“

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und nicht im Nahbereich von Oberflächengewässern. Eine Versickerung im Änderungsbereich ist aufgrund ungünstiger Durchlässigkeitsbeiwerte im oberen Bodenbereich nur eingeschränkt möglich, sodass eine vollständige Versickerung vor Ort nur mit einem höheren technischen Aufwand möglich ist. Wegen der bereits hohen Auslastung der bestehenden Kanalsysteme kann eine zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser nicht erfolgen.

Schutzgut „Klima/ Luft“

Der Änderungsbereich ist Teil einer gut durchgrünten Ortslage mit geringen Beeinträchtigungen und ausgeglichenen Temperaturverhältnissen. Von Westen her kann über die offene Feldflur Kalt- und Frischluft durch die offene Bebauungsstruktur in den Siedlungskörper eindringen. Schadstoff- und Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr auf dem Zossener Damm und der Blankenfelder Dorfstraße stellen Beeinträchtigungen dar.

Schutzgut „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“

Der Landschaftsplan der Gemeinde Blankenfelde weist das Plangebiet mit einem mittleren Biotopwert und die Alleeebäume entlang Zossener Damm und Blankenfelder Dorfstraße als gesetzlich geschützte lineare Gehölzbiotope (§ 29 BNatSchG und § 31 BbgNatSchG) aus. Laut ortsbezogener Biotoperfassung zum Bebauungsplan-Vorentwurf sind insgesamt 40 % der Flächen des geplanten Sondergebiets im Bestand nicht baulich genutzte Flächen. Ruderale Wiesen, Baumgruppen und Einzelbäume sind von höherer Biotopwertigkeit sowie Laubgebüsche und gärtnerisch gestalteten Freiflächen ohne Bäume von geringer bis mittlerer Wertigkeit.

Schutzgut „Landschaft/Landschaftsbild“

Der Änderungsbereich ist aktuell durch einen zweigeschossigen Einkaufsmarkt am Zossener Damm, einem eingeschossigen Verkaufspavillon an der Blankenfelder Dorfstraße sowie einer ebenerdigen Stellplatzanlage bebaut. Bestehende Vorzonen zum öffentlichen Straßenland sind gärtnerisch mit Zierpflanzungen gestaltet. Am östlichen und nördlichen Rand finden sich Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen. Einzelne Bäume sind besonders charakteristisch für die dörflich geprägte Ortslage (v.a. Rosskastanien, Ulmen, Eschen und Linden). Der eingeschossige gewerblich genutzte Zweckbau mit Parkplatz an der Blankenfelder Dorfstraße fügt sich wegen der fehlenden Begrünung nicht in das Ortsbild ein. Nur auf der Rückseite gibt es einen schmalen Gehölzsaum. Die privaten Grundstücke an der Wilhelm-Grunwald-Straße sind unbebaut und brachliegend und weisen ruderale Wiesen, Laubgebüsche und einschichtige Baumgruppen aus nicht heimischen Baumarten auf. Der Gehölzaufwuchs ist durch Sukzession entstanden, nur einzelne ältere Bäume zählen zu den gebietsprägenden Bäumen.

Laut Landschaftsplan gehört der Änderungsbereich zur historischen Dorf- und Siedlungslage, die teilweise überprägt ist und nicht mehr erlebbare Dorfstrukturen aufweist. Die Aufenthaltsqualität wird als gering bis mittel eingestuft. Landschafts- und raumpprägende Elemente sind die alten Alleeebäume in der Blankenfelder Dorfstraße und Zossener Damm, die in

Wiesenstreifen gepflanzt sind. Zu berücksichtigen sind ferner die historischen und das Ortsbild prägenden Bauwerke und Freianlagen im nahen Umfeld des Geltungsbereichs. Hierzu zählen die Dorfkirche südlich Zossener Damm, die Alte Aula mit Resten des ehemaligen Schlossparks östlich am Geltungsbereich angrenzend sowie die Alte Brennerei nördlich Wilhelm-Grunwald-Straße. Die beiden Landesstraßen sind im Landschaftsplan als Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen dargestellt, wodurch die Erlebbarkeit des Ortsbildes beeinträchtigt wird.

Schutzgut „kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In der Brandenburger Bau- und Bodendenkmalliste finden sich folgende Einträge, die für die Planung besonders relevant sind:

- Bodendenkmal Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Siedlung deutsches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit (Nr. 130007):
- Gutsbrennerei (ID 09107217) Blankenfelder Dorfstraße 86
- Dorfkirche (ID 09105265) Blankenfelder Dorfstraße 50.

4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung gelten die Darstellungen des FNP sowie die planungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftig festgesetzten Bebauungsplans B 1 fort (siehe „Planungsrechtlicher Gebietszustand gemäß Bebauungsplan B 1“ in Kapitel 5).

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Umsetzung der Planung im Änderungsbereich bezieht sich auf den Bebauungsplan-Vorentwurf B 22. Dort wird zum einen die Entwicklung des Umweltzustands im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation bewertet. Zum anderen wird die Entwicklung des Umweltzustands für Schutzgüter, die naturschutzrechtlich für die Eingriffsbewertung zu betrachten sind, im Vergleich zum planungsrechtlichen Gebietszustand bewertet, der sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in Verbindung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan B 1 ergibt.

Planungsrechtlicher Gebietszustand gemäß Bebauungsplan B 1: Zulässig im Änderungsbereich ist ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6. Dementsprechend können bis zu 60 % der Flächen mit Gebäuden für Wohnen und Gewerbe bebaut werden. Eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Nebenanlagen ist bis 80 % der Gesamtfläche möglich. Für eine Begrünung des Mischgebiets in der historischen Dorflage setzt der Bebauungsplan B 1 auf etwa 15 % des Mischgebiets im Änderungsbereich flächige Bepflanzungen und die Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen fest. Weitere Festsetzungen sind die Anpflanzung von einem Großbaum je 5 Kfz-Stellplätze auf Stellplatzanlagen und die Begrünung von ungegliederten Fassaden und Flachdächern. Darüber hinaus sollen laut Planbegründung allgemein nutzbare Wege wasser- und luftdurchlässig angelegt werden.

Schutzgut „Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit“

Relevant für die Belange der menschlichen Gesundheit sind v.a. die Auswirkungen des geplanten und vergrößerten Lebensmittelvollsortimenter (großflächigen Einzelhandel) am Standort des bisherigen Marktes auf die Lärmimmissionen und die Entwicklung ggf. erforderlicher lärmverträglicher Planungslösungen. Außerdem ist die Zunahme von Verkehren auch in Bezug auf die Erholungsnutzung und die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume zu bewerten.

Die abschließende Bewertung erfordert eine schalltechnische Untersuchung im weiteren Verfahren.

Schutzgut „Boden“

Der Bebauungsplan-Vorentwurf sieht die Festsetzung eines Sondergebiets mit einer GRZ von 0,4 sowie eine Überschreitung durch Stellplatz- und sonstige Nebenanlagen bis zu 85 % der Gesamtfläche vor.

Gemessen am Bestand erhöht sich die Haupt-GRZ um bis zu 17 % und die insgesamt zulässige Grundfläche um bis zu 15 %. Gegenüber dem Bebauungsplan B 1 ermöglicht der Vorentwurf zum Bebauungsplan B 22 eine gesamte Erhöhung

der maximalen überbaubaren Grundflächen um 5,0 %. Im Bebauungsplan-Vorentwurf B 22 entfallen lediglich 40 % der versiegelbaren Fläche auf den Baukörper des Hauptgebäudes, während im Bebauungsplan B 1 bis zu 60 % möglich wären. Zudem sind sämtliche Wege- und Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Schutzgut „Wasser“

Im Vergleich zur Bestandssituation verringern sich die versickerungs- und verdunstungsfähigen Grünflächen um 25 % und gegenüber dem planungsrechtlichen Gebietszustand um 5 %.

Zum Bauvorhaben im Änderungsbereich liegt eine wasserrechtliche Genehmigung vor, die den Anschluss der Dachflächen an zwei bereits vorhandene 18 Meter tiefe Sickerschächte unter Vorschaltung von ausreichend großen Kiesrigolen als Retentionsvolumen beinhaltet. Für die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers im geplanten Sondergebiet sieht die Entwässerungsplanung ein Mulden-Rigolensystem in Kombination mit dem Weiterbetrieb der vorhandenen Sickerschächte vor. Dadurch kann das Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück selbst versickert werden. Eine Erhöhung des Gebietsabflusses wird vermieden.

Im Hinblick auf die Starkregenvorsorge für das Bauvorhaben EDEKA-Center enthält die Entwässerungsplanung einen Überflutungsnachweis für ein 30-jährliches Regeneignis. Ein Überflutungsnachweis für die Verkehrsflächen liegt nicht vor.

Schutzgut „Klima/ Luft“

Auswirkungen des Vorhabens auf das Siedlungs- und Lokalklima sind naturschutzrechtlich sowie nach dem Bundes-Klimaanpassungsgesetz (insbesondere § 8 KAnG) zu bewerten.

Naturschutzrechtliche Bewertung: Im Vergleich zur Bestandssituation ermöglicht das geplante Sondergebiet eine erhebliche Zunahme der Versiegelung und damit einen Verlust an 25 % klimawirksamer Fläche (ruderalen Wiesen, Baum- und andere Gehölzbestände). Im Vergleich zum planungsrechtlichen Gebietszustand beträgt der Verlust klimawirksamer Vegetationsflächen bis zu 5 % und die Minderungsmaßnahmen Dach- und Fassadenbegrünung sind nicht im Bebauungsplan-Vorentwurf B 22 festgesetzt. Der Bebauungsplan-Vorentwurf B 22 sieht zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft den Erhalt und die Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vor. Das absehbare Grünvolumen für Bäume und Sträucher wird jedoch nach gegenwärtigem Planungsstand deutlich unter dem der Ausgangssituation sowie dem des planungsrechtlichen Gebietszustands liegen. Im weiteren Verfahren sollen daher die Optionen für den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen sowie Dach- und Fassadenbegrünung vertiefend geprüft werden.

Bewertung nach KAnG: Laut Entwässerungsplanung wird das im Änderungsbereich anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück bewirtschaftet. Dies wirkt sich grundsätzlich auf den Wasserhaushalt sowie das Lokalklima aus, da die Wasserspeicherung im Boden und damit die Verdunstung über unversiegelte Böden gefördert werden. Allerdings wird die Umsetzung der Entwässerungsplanung nach gegenwärtigem Planungsstand zu erheblichen Eingriffen in den Baumbestand führen. Die dadurch verringerte Beschattung und Verdunstung durch Bäume hat erhebliche Auswirkungen auf lokale Wärmeinsel-Effekte und verstärkt die Trockenheit im Änderungsbereich. Nach § 8 KAnG sind diese Aspekte ebenso wie die Erhaltung von Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen sowie natürlicher Bodenfunktionen integriert und fachübergreifend zu betrachten. Für die gebotene Anpassung an die Klimawandelfolgen und die stärkere Resilienz wird für das weitere Bebauungsplanverfahren die Prüfung integrierter Planungsalternativen empfohlen. Hierzu zählen u.a. die Prüfung des Erhalts besonders klimawirksamer Bäume, die Rückhaltung von Regenwasser auf den Dachflächen, die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen, die Kombination von Bäumen und Versickerungsanlagen und die pflanzenverfügbare Speicherung und Zuführung von Niederschlagswasser.

Bewertung Luftqualität: Das Verkehrsgutachten prognostiziert unter Berücksichtigung des geplanten großflächigen Einzelhandels bis 2030 eine erhebliche Zunahme von Kfz-Fahrten pro Tag. Ob diese Mehrverkehre zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Luftqualität mit Belastungen für empfindliche Nutzungen im Wirkraum führen, sollte in einem Immissionsgutachten ermittelt werden.

Schutzgut „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“

Gemessen an der aktuellen Bestandssituation führt die Planung zu einem Verlust von 25 % naturhaushaltswirksamer Flächen mit mittlerer bis höherer Wertigkeit (ruderales Wiesen, Baum- und andere Gehölzbestände).

Gemessen an den rechtskräftigen Festsetzungen im Bebauungsplan B 1 führt der gegenwärtige Planungsstand zu einem erheblichen Eingriff in den geschützten Baumbestand. Daher sollten im Zuge der Konkretisierung der Objektplanung weitere Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung und Ersatzpflanzungen und kompensatorische Maßnahmen im geplanten Sondergebiet geprüft werden.

Wiederherstellung städtischer Ökosysteme gemäß der EU-Wiederherstellungsverordnung (W-VO)

Artikel 8 der W-VO gibt vor, dass es gemessen an der nationalen Gesamtfläche bis 2030 keinen Nettoverlust an Grünflächen und Baumüberschirmung und ab dem Jahr 2031 einen steigenden Trend geben soll. Nach der bundeseinheitlichen Empfehlung zur Abgrenzung städtischer Ökosysteme DEGURBA gehört der FNP-Änderungsbereich zur Kategorie "kleinere Städte und Vororte", für die Artikel 8 der W-VO anzuwenden ist. Allerdings ist auf nationaler Ebene noch nicht definiert, welche Flächen genau dem Begriff „Städtische Ökosysteme“ unterliegen. Eine Konkretisierung der Verfahrensweise ist mit Vorlage des Entwurfs des Wiederherstellungsplans der Bundesregierung bis zum 01. September 2026 zu erwarten. Vorsorglich sollte im weiteren Verfahren der Verlust an Grünflächen und der Überschirmungsgrad mit Bäumen gemessen am aktuellen Gebietszustand genauer bilanziert werden.

Bewertung Artenschutz

Die Nutzungsänderung für ein Sondergebiet im Änderungsbereich bereitet planerisch auf Teilflächen einen Lebensraumverlust für die derzeit vorhandenen Tierarten vor. § 44 BNatSchG erfordert eine Prüfung, inwieweit durch geplante Maßnahmen Beeinträchtigungen von besonders und streng geschützten Arten, u. a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten, eintreten können. Daher wurde ein tierökologisches Gutachten zum Vorhaben erstellt. Das Gutachten untersucht die für den Änderungsbereich relevante Betroffenheit von geschützten Brutvögeln und Reptilienarten sowie von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvogel- und Fledermausarten in Form von Baumhöhlen sowie Rissen und Spalten an Bäumen. Die bisherige Prüfung für den Vorentwurf des Bebauungsplans B 22 kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch Vermeidungsmaßnahmen (v.a. bauzeitliche Regelungen) Verbotstatbestände ausschließen lassen. Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (v.a. in Form der Anbringung geeigneter künstlicher Niststätten für Vögel und Fledermauskästen) kann die kontinuierliche ökologische Funktionalität für in Höhlen und in/an Gebäuden brütenden Vögeln und für Fledermäuse trotz Eingriffe gewährleistet werden. Eine abschließende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfs vorgesehen.

Schutzgut „Landschaft/Landschaftsbild“

Im Vergleich zur Bestandssituation wird die geplante Festsetzung eines Sondergebietes zu einer Überbauung von bis zu 85 % zu einem Verlust von privaten Grünflächen und Eingriffen in den Baumbestand führen.

Im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan B 1 werden Pflanzgebote für flächige Anpflanzungen und Bäume zu großen Teilen überplant und die festgesetzte Pflanzdichte von einem Baum je fünf Kfz-Stellplätze deutlich unterschritten. Eine Fassadenbegrünung ist im Bebauungsplan-Vorentwurf B 22 nicht festgesetzt.

Eingriffe in den Baumbestand können durch die im Bebauungsplan B 22 vorgesehenen Pflanzbindungen nur teilweise vermieden werden. Der Eingriff in den Baumbestand ist daher als erheblich einzustufen. Neben den Baumverlusten im geplanten Sondergebiet muss ein Baum der geschützten Lindenallee Blankenfelder Dorfstraße für die Anlage der Zufahrt gefällt werden. Für die Vermeidung von Eingriffen in den Alleebaumbestand wurden alternative Anordnungen der Zufahrt von der Vorhabenträgerin geprüft, die aber unter Berücksichtigung der Möglichkeiten für den Anlieferungsverkehr nicht realisierbar sind.

Schutzgut „kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale dürfen bei Bau- und Erdarbeiten ohne vorherige denkmalschutzbehördliche Erlaubnis oder Plangenehmigung und – im Falle erteilter Erlaubnis – ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden (BbgDSchG §§ 7 (3), 9 und 11 (3)). Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren (BbgDSchG § 9 (3)).

Im Verfahren wurde die Bauflucht des geplanten Einzelhandelsstandorts so verändert, dass sie jetzt auf Höhe Alte Brennerie verläuft. Durch die Verlagerung des geplanten Einzelhandelsmarktes auf die Nordseite des geplanten Sondergebietes hält die Bebauung einen großen Abstand zur Dorfkirche. Die geplante Festsetzung einer Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und der Pflanzflächen gewährleistet gegenüber der Dorfkirche eine platzartige Gestaltung entlang Zosener Damm und eine Eingrünung der Einzelhandelsmarktfäche.

6. Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffen

Die im Bebauungsplan-Vorentwurf B 22 ermittelten Wirkungen der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind schutzgutbezogen in Kapitel 5 beschrieben. Da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan kein unmittelbares Baurecht begründet, werden konkrete Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen erst auf der Ebene des Bebauungsplans getroffen. Als Festsetzungen sieht der Bebauungsplan-Vorentwurf B 22 vor:

- Im Sondergebiet ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- *Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen sind bislang nicht enthalten und werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.*
- Stellplatzanlagen sind durch zu bepflanzende Flächen zu gliedern (mindestens 350 m² Vegetationsflächen mit mindestens 8 standortgerechten großkronigen Laubbäumen der Pflanzliste).
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen 1: zusätzliche Baumpflanzungen von 10 standortgerechten großkronigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste.
- *Konkrete textliche Festsetzungen für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 2 und 3 zur Eingrünung am östlichen Rand des Geltungsbereichs erfolgen im weiteren Verfahren.*
- Fläche zum Erhalt von Bäumen; bei Abgang sind standortgerechte großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste nachzupflanzen.
- *Eine Bepflanzung der Entwässerungsanlagen mit Bäumen wird im weiteren Verfahren geprüft.*
- Erhalt des Einzelbaums im Nord-Osten; bei Abgang Nachpflanzung eines standortgerechten großkronigen Laubbau- mes gemäß Pflanzliste.
- Eine Überdachung von ebenerdigen Stellplätzen, auch mit Solarüberdachung, ist unzulässig (ermöglicht die Anpflanzung von Bäumen auf der Stellplatzanlage).

Mit Vorlage des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgt eine abschließende Eingriffsbewertung. Die Liste der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird auf dieser Grundlage fortgeschrieben.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planvorhaben steht im Einklang mit dem Zielen des FNP der Gemeinde. Der geplante großflächige Einzelhandelsmarkt benötigt die Flächen in dem Umfang wie sie im Bebauungsplan-Vorentwurf B 22 festgesetzt sind. Im Zuge der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption wurden anderweitige Möglichkeiten der Anordnung des Einkaufsmarktes und der Grundstückszufahrt geprüft. Der Standort des Marktes auf der Nordseite des geplanten Sondergebiets hat sich dabei als Vorzugsvariante herausgestellt. Generell andere Standorte für einen großflächigen Einzelhandelsmarkt im Gemeindegebiet ergeben sich nicht. Aufgrund der zentralen Lage und der Vorprägung durch einen bestehenden Nahversorger ist der Standort für eine Fortentwicklung geeignet.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Zusammenfassung des Umweltberichts erfolgt im Rahmen des Entwurfs der 9. FNP-Änderung.