

Anlage 1 zur Begründung

Stadt Erkner
Landkreis Oder-Spree



Bebauungsplan

**„Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum
Bahnhofstraße / Ladestraße“**

Allgemeine, überschlägige Vorprüfung zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls)

13. April 2015 - redaktionelle Ergänzung Stand: 08.12.2015

Inhalt

Einleitung	4
1. Merkmale des Bebauungsplans	6
1.1.1 Größe von Vorhaben	6
1.1.2 Standorte von Vorhaben.....	6
1.1.3 Beschaffenheit von Vorhaben	6
1.1.4 Inanspruchnahme von Ressourcen.....	7
2. Merkmale des Vorhabens.....	8
2.1 Allgemeine Angaben	7
2.2 Luft.....	8
2.3 Wasser.....	8
2.4 Abfall/Boden	8
2.5 Lärm.....	9
2.6 Unfälle.....	9
2.7 Andere anlagenbezogene Faktoren	9
2.8 Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst.....	12
2.9 Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	13
2.9.1 Förderung der nachhaltigen Entwicklung	13
3. Merkmale der möglichen Auswirkungen der Planung.....	15
4. Ausmaß der möglichen Auswirkungen.....	18
4.1 Anlagebedingte Projektwirkungen	18
4.2 Baubedingte Projektwirkungen.....	19
4.3 Betriebsbedingte Projektwirkungen	19
4.4 Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden oder vermindert werden	20
4.5 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	20
4.6 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	20
4.7 Schwere und Komplexität der Auswirkungen.....	20
4.8 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	21
4.9 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	21
5. Ergebnis der allgemeinen, überschlägigen Vorprüfung zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans.....	20

Einleitung

Vorbemerkungen zur Rechtslage

Der Bebauungsplan „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum Bahnhofstraße / Ladestraße“ dient der Wiedernutzbarmachung einer zuvor bereits baulich genutzten Fläche. Das Plangebiet ist dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. d. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Somit sind die Eingangsvoraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt.

Im Bebauungsplan soll eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von rd. 5.800 qm festgesetzt werden.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

§ 3c UVP-Pflicht im Einzelfall

Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären.

Bei den Vorprüfungen ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Für das erstmalige Erreichen oder Überschreiten und jedes weitere Überschreiten der Prüfwerte für Größe oder Leistung gilt § 3b Abs. 2 Satz 1 und 2 und Abs. 3 entsprechend. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan allein oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Ein enger sachlicher, räumlicher *und* zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen ist nicht erkennbar.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GR) im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist daher nur die Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum Bahnhofstraße / Ladestraße“ maßgeblich.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung i.S.d. § 18 BNatSchG ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend. Danach wird u.a. von der Umweltprüfung (UVP) nach

§ 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Anwendung des § 13 a BauGB ist jedoch ausgeschlossen,

- wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen vorbereitet oder begründet wird oder
- wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Hierbei handelt es sich um die „Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind die voraussichtlichen Umwelteinwirkungen *überschlägig* zu prüfen. Bei dieser allgemeinen Vorprüfung handelt es sich um eine Einschätzung des Plangebers (hier Stadt Erkner).

Eine *umfassende* Bestandsaufnahme und Bewertung sämtlicher umweltrelevanten Merkmale kann angesichts überschlägiger Prüfungsanforderungen nicht Gegenstand dieser Vorprüfung sein. Methodisch erfolgt die Vorprüfung verbal-argumentativ, besondere technische Verfahren kommen nicht zur Anwendung.

Da die nachfolgende Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt, werden insbesondere die in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien berücksichtigt. Im Übrigen sind die darin aufgeführten Merkmale mit den in Anlage 2 des UVPG genannten Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls inhaltlich weitgehend deckungsgleich.

1. Merkmale des Bebauungsplans

insbesondere in Bezug auf:

1.1 Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S.d. § 14b Abs. 3 UVPG setzt

Der Bebauungsplan „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum Bahnhofstraße / Ladestraße“ setzt i.S.d. § 14b Abs. 3 UVPG einen Rahmen über die Zulässigkeit von Vorhaben, da er Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, hier insbesondere zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit von Vorhaben und zur Inanspruchnahme von Ressourcen enthält.

1.1.1 Größe von Vorhaben

Rahmensetzungen zur möglichen Größe von Vorhaben trifft der Bebauungsplan durch die Festlegung seines Geltungsbereichs sowie der darin enthaltenen Bauflächen. Die Größe des Plangeltungsbereichs beträgt ca. 1,16 ha. Die gesamte Fläche wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Die mögliche Größe von Vorhaben wird durch Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Diese wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Im Sondergebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich wird die Höhe der Bebauung durch die Festsetzung einer Höhenbegrenzung auf 52 m über NHN begrenzt.

Auch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen setzt einen Rahmen für die mögliche Größe von Vorhaben. Im Sondergebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche flächenmäßig festgesetzt und umfasst den südlichen Teil des Baugebietes, mit Ausnahme der Randbereiche an der Bahnhofstraße sowie zum Bahngelände. Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Mit den geplanten Festsetzungen können 10.472 qm im Plangebiet überbaut und versiegelt werden, dies entspricht 90 Prozent der Gesamtfläche.

1.1.2 Standorte von Vorhaben

Hinsichtlich der möglichen Standorte von Vorhaben setzt der Bebauungsplan einen Rahmen durch die Abgrenzung seines Geltungsbereichs sowie der überbaubaren Flächen. Es besteht eine genaue räumliche Verortung bestimmter Vorhaben innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt nördlich des Zentrums der Stadt Erkner in unmittelbarer Bahnhofsnähe. Im Südosten wird es durch die Bahnhofstraße, im Osten durch die Bahntrasse Berlin und Frankfurt (Oder), im Westen durch die Ladestraße und im Norden durch eine einzelne Wohnnutzung begrenzt.

1.1.3 Beschaffenheit von Vorhaben

Die mögliche Beschaffenheit von Vorhaben wird, neben den Festsetzungen zu Nutzungsmaß und Überbaubarkeit, vor allem durch die im Bebauungsplan erfolgte Bestimmung der Art der

baulichen Nutzung vorgeprägt. Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum“ dient der Unterbringung von großflächigen und sonstigen Einzelhandelsbetrieben gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment bis zu einer summierten Verkaufsfläche von max. 3.000 qm. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern die summierte Verkaufsfläche von 3.000 qm nicht überschritten wird. Außerdem sind zulässig:

Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, ungedeckte Stellplätze bis zu einer Stellplatzanzahl von insgesamt max. 155 Stück.

1.1.4 Inanspruchnahme von Ressourcen

Relevant ist insbesondere die Inanspruchnahme der Ressource Boden. Konkret wird durch den Bebauungsplan „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum Bahnhofstraße / Ladestraße“ die Wiederinanspruchnahme einer der Vergangenheit bereits baulich genutzter Flächen für eine gewerbliche Nutzung anstelle der bis Ende der 1990er Jahre bestehenden Wohnnutzung bzw. der Nutzung als Kindergarten der ehem. Reichsbahn ermöglicht.

Dabei ist beachtlich, dass eine Fläche von rund 1.334 qm innerhalb des Plangebietes bereits mit Gebäuden (957 qm) und Verkehrsflächen (377 qm) bebaut und versiegelt ist. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 11,5 %. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans kann sich dieser Versiegelungsgrad auf maximal 90 % erhöhen (10.472 qm).

Zu berücksichtigen ist dabei jedoch, dass die Wiedernutzbarmachung als Maßnahme der Innenentwicklung grundsätzlich Ressourcen schonender ist, als die erstmalige Inanspruchnahme noch nicht baulich genutzter Flächen im Außenbereich. So werden im konkreten Fall technische Ressourcen in Form bereits vorhandener Erschließungsflächen und –anlagen reaktiviert. Zudem ist das Areal über die Ladestraße bereits an das öffentliche Verkehrs- und Versorgungsnetz angebunden.

Selbstverständlich werden künftige Nutzer Ressourcen wie Energie, Wasser und andere Rohstoffe in Anspruch nehmen. Mit der Ausweisung von 1,16 ha Baufläche ist hier jedoch eine Handels- und Dienstleistungsentwicklung allenfalls mittlerer Größenordnung geplant. Da im Sondergebiet keine produzierenden Betriebe zulässig sein werden, ist nicht von einer Inanspruchnahme von Ressourcen in besonderem Maße auszugehen.

2. Merkmale des Vorhabens

Die Stadt Erkner beabsichtigt im Plangebiet zwischen Bahnhofstraße und Ladestraße die Anlage eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer VK von 2.000 qm. Der Vollsortimenter ist als „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ gem. Art. 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO einzustufen. Zusätzlich sind zwei Fachmärkte mit Shop und/oder Café mit jeweils 400 qm VK geplant.

Der geplante Baukörper im südlichen Teil des Plangebietes wird als maximal zweigeschossig festgesetzt. Die Fläche ist damit optional mit einem Obergeschoss überbaubar, in dem das Grundsicherungsamt sowie Therapieräume und Büros vorgesehen sind. Im Planbereich sind höchstens 155 Parkplätze zu erstellen, die oberirdisch realisiert werden sollen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Ladestraße aus.

		Ja	Nein	Anmerkung
2.1	Allgemeine Angaben			
2.1.1	Kommt es durch das Vorhaben zu mehr als • 1 ha Bodenversiegelungen, Aufschüttungen oder Ausgrabungen oder • 2 ha Bodenverdichtungen und damit zu Verlusten oder starken Veränderungen der natürlichen Bodenfunktionen?	X	X	Maximale Versiegelung nach Festsetzung B-Plan (Vorentwurf): Gebäude: 5.818 qm Stellplätze: 4.654 qm
2.1.2	Sind mit dem Vorhaben bedeutende Änderungen der natürlichen Funktionen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte oder der Nutzfunktionen des Bodens gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG verbunden?	X		Im Bereich der versiegelten Flächen werden die Bodenfunktionen i. S. d. § 2 BBodSchG nicht mehr erfüllt.
2.1.3	Erfordert das Vorhaben das Lagern, den Umgang, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen i. S. des Wasserhaushaltsgesetzes, Gefahrgütern i. S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiver Stoffe?		X	
	Wenn ja: Sind die Mengenschwellen des Abschnitts 9. der 4. BImSchV oder der VAwS überschritten?			
2.1.4	Erfordert das Vorhaben den Bau zusätzlicher Anlagen für Energieversorgung, Wasser, Abwasser oder zur Beseitigung von Abfall (Anlagen zur Verbrennung oder Deposition von Abfällen) oder die wesentliche Änderung einer derartigen Anlage?		X	Die Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung ist durch den Anschluss an das öffentliche Netz gewährleistet. Für die Niederschlagswasserentsorgung sind neue technische Anlagen zu errichten, wobei die Altlastenbelastung des Grundwassers am Standort zu berücksichtigen ist.
2.1.5	Erfordert das Vorhaben den Bau zusätzlicher Verkehrswege?		X	Das Plangebiet wird über die bestehende, das Gebiet derzeit erschließende öffentliche Straße „Ladestraße“ erschlossen.
		Ja	Nein	Anmerkung

2.1.6	Führt der Bau oder der Betrieb des Vorhabens zu einer Erhöhung des Verkehrs auf der nächstgelegenen öffentlichen Straße um 50 %?	X		Mit dem Vorhaben erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf der nächstgelegenen öffentlichen Straße aufgrund des regelmäßigen Lieferverkehrs und des zu erwartenden Kundenverkehrs. Genauere Prognosen zum Verkehrsaufkommen lagen zum Zeitpunkt der allgemeinen Vorprüfung nicht vor. Aufgrund der aktuell geringen Zahl an Anliegern wird sich der Verkehr auf der Ladestraße vermutlich um mehr als 50% erhöhen. <i>(Diese Aussage wird durch das nunmehr vorliegende Gutachten bestätigt. Mit den Verkehrlichen Untersuchungen konnte aber nachgewiesen werden, dass der Verkehr bewältigt werden kann.)</i>
2.2	Luft			
2.2.1	Werden die Mengenschwellen nach Nr. 4.6.1.1 der TA Luft 2002 (Anlage 1) überschritten? Wenn ja, welche? Ist eine Vorbelastungsmessung oder Ausbreitungsrechnung notwendig?		X	
2.2.2	Werden andere als nach Nr. 2.2.1 zu berücksichtigende Stoffe in erheblichem Umfang emittiert? Schadstoffe für die in TA Luft kein Immissionswert genannt? Gerüche?		X	
2.3	Wasser			
2.3.1	Erfordert das Vorhaben die Erteilung oder Änderung einer Erlaubnis für das Benutzen (z. B. Entnehmen oder Einleiten) eines Gewässers (Grundwasser, Oberflächengewässer)?	X		Die Niederschlagswasserentsorgung ist in jedem Fall genehmigungspflichtig.
2.3.2	Ist für die Indirekteinleitung eine Vorbehandlungsanlage notwendig, die nicht nur bauartzugelassen ist?		X	
2.3.3	Erfordert das Vorhaben einen genehmigungspflichtigen Ausbau eines Gewässers (z. B. Uferbefestigung, Bau von Kaianlagen oder Dämmen)?		X	
2.3.4	Werden im Zuge des Vorhabens Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern errichtet oder verändert?		X	Angrenzend sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

		Ja	Nein	Anmerkung
2.4	Abfall/Boden			
2.4.1	Führt die Umsetzung des Vorhabens zur Entstehung von jährlich mehr als 2000 t von überwachungsbedürftigen oder mehr als 20 t besonders überwachungsbedürftigen Abfällen, die beseitigt werden müssen?		X	
2.5	Lärm etc.			
2.5.1	Bringt das Vorhaben erhebliche zusätzliche Belastung der Umgebung durch Geräusche, Erschütterungen, Wärme, Strahlen oder ähnliches? Wenn ja: Angaben zur Art, Ausmaß, Dauer, Häufigkeit etc.		X	Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen der angrenzenden Bahnanlagen vorbelastet. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sind beim Betrieb des Handels- und Dienstleistungszentrums einzuhalten. Es wird davon ausgegangen, dass für die angrenzende Wohnbebauung zusätzliche Schutzmaßnahmen zu treffen sind.
2.6	Unfälle			
2.6.1	Werden bei der Errichtung oder beim Betrieb der Anlage die in Spalte 4 des Anhangs 1 der 12. BImSchV genannten Mengenschwellen überschritten?		X	
2.6.2	Ist mit dem Vorhaben ein Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologie, verbunden?		X	
2.7	Andere anlagenbezogene Faktoren			
	z. B. könnte das Vorhaben eine besondere Betroffenheit der Bevölkerung auslösen?		X	Es gehen im FNP geplante Siedlungs-/Wohnbauflächen (Mischgebiete) verloren. Der Flächennutzungsplan muss angepasst werden. Mögliche visuelle Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung können ausgeschlossen werden. <i>(Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass keine Grenzwerte überschritten werden und somit keine Lärmschutzwände erforderlich sind.)</i>

2.8 Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Grundsätzlich kann der Bebauungsplan „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum Bahnhofstraße / Ladestraße“ alle übergeordneten Pläne und Programme, die für sein Plangebiet relevante Darstellungen, Aussagen oder Ziele beinhalten, beeinflussen. Der Charakter einer möglichen Beeinflussung besteht im Wesentlichen darin, dass der Bebauungsplan zur Verwirklichung der übergeordneten Planungsziele entweder einen Beitrag leisten kann (positiv oder negativ) oder für diese nicht relevant ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Planung von Sonstigen Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel auf übergeordnete Planungen zwangsläufig nur begrenzte Auswirkungen haben kann.

Raumordnung und Landesplanung

Das Konzept der städtebaulichen Wiedernutzung entspricht den in § 2 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG)¹ benannten Grundsätzen der Raumordnung, insbesondere den in Nr. 2 genannten Aspekten der räumlichen Konzentration der Siedlungstätigkeit und der vorrangigen Ausrichtung auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte.

Diese Ziele werden durch das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)² der Länder Berlin und Brandenburg präzisiert. Nach § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Innenentwicklung 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.

Die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 wurde rückwirkend in Kraft gesetzt und ist für die Beurteilung der Belange der Ziele der Raumordnung maßgebend.

Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Das Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B ermöglicht in Zentralen Orten grundsätzlich die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung.

Eine Beeinträchtigung benachbarter Zentraler Orte ist bei der hier vorgesehenen Verkaufsfläche nicht zu befürchten. Zudem wird im Gegenzug zu dieser Planung eine Verringerung genehmigter Verkaufsflächen einer anderen großflächigen Einzelhandelseinrichtung (City Center) vorgenommen.

Die Planungsziele berücksichtigen durch die Lage des Plangebietes in einem Zentralen Ort, im Gestaltungsraum Siedlung, im Städtischen Kernbereich und in unmittelbarer Nähe zum schienengebundenen Personennahverkehr sowie durch die Nachnutzung einer innerörtlichen, überwiegend bereits bebauten Fläche die vorgenannten Grundsätze der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

¹ Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 G zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

² Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erkner (Stand 01.12.2009) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Aufgrund des vorhandenen desolaten Gebäudebestandes im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft vorhandener gewerblicher Nutzungen und der im Osten angrenzenden Bahnstrecke ist eine Wohnnutzung nicht sinnvoll bzw. aus immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten voraussichtlich nicht marktfähig. Deshalb wird auf einen Wohnanteil, der gemäß § 6 BauNVO in einem Mischgebiet in gleichrangigem Verhältnis zum Gewerbe erforderlich ist, verzichtet.

Insofern hat der Bebauungsplan einen Einfluss auf den Flächennutzungsplan, welcher dahingehend angepasst werden soll, dass künftig für die Plangebietsfläche eine Sondernutzung dargestellt wird. Dieser Gebietstypus orientiert sich im Wesentlichen an den für Gewerbegebiete geltenden Vorgaben bezüglich der Anforderungen an Art und Intensität der Nutzung, Gestaltung und Begrenzung der Emissionen.

Wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB dessen Aufstellung bei Abweichungen vom FNP auch erfolgen, bevor der FNP geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Erkner (Stand Juni 1997) enthält in seinem Entwicklungskonzeptordnet für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Erhaltung und Aufwertung von Ortsbildern mit hohem Erlebniswert Historische und typische Ortsbilder)
- Erhaltung der geschützten Allee an der Ladestraße

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplan „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum Bahnhofstraße / Ladestraße“ befinden sich mit dieser Darstellung nur zum Teil im Einklang, der FNP ist anzupassen.

Der Bebauungsplan hat außerdem keinen Einfluss auf normierte Vorgaben (Gesetze, Verordnungen, Richtlinien) – wie etwa die Baumschutzsatzung der Stadt Erkner oder die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) – deren Gültigkeit auch unabhängig von der Planaufstellung grundsätzlich gegeben ist.

2.9 Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

2.9.1 Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Der Bebauungsplan „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum Bahnhofstraße / Ladestraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung für eine Fläche innerhalb des gemeindlichen Siedlungsbereichs aufgestellt, die bereits zuvor einer baulichen Nutzung unterlag. Das Plangebiet ist geprägt durch die in leerstehenden Wohngebäude und das Gebäude der ehemaligen Kindertagesstätte der Reichsbahn sowie einige Kleingärten im Norden des Plangebietes.

Mit einer konsequenten Innenentwicklung kann die weitere Entwicklung der Siedlungstätigkeit der Stadt Erkner im Außenbereich begrenzt werden. Sie zielt auf eine nachhaltige bauliche Entwicklung der innerörtlichen, bereits besiedelten und infrastrukturell erschlossenen Bereiche ab. Durch die Nutzung von Brachflächen im Bestand können der Flächen- und Ressourcenverbrauch sowie die weitere Landschaftszerschneidung reduziert und das bestehende Siedlungsgefüge gestärkt werden. Ferner kann auch ein Beitrag zur Verkehrsminderung durch die Vermeidung langer Wege zwischen Siedlungskern und Umland geleistet werden.

Schließlich dient die Reaktivierung brachliegender Bauflächen auch der Werterhaltung der bestehenden baulichen und erschließungstechnischen Anlagen und der für deren Herstellung und Instandhaltung bereits getätigten Investitionen. Auch dies ist ein Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen der Planung

Die Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- Qualitäts- und Schutzkriterien zu beurteilen. In die Betrachtung der Empfindlichkeit des möglicherweise beeinträchtigten Gebietes sind die jeweils relevanten Vorbelastungen im Sinne einer Status-quo-Betrachtung ebenso mit einzubeziehen wie mögliche kumulative Wirkungen und mögliche Wechselwirkungen mit gleichartigen Vorhaben, zumindest insoweit sie offensichtlich sind.

In nachfolgender Tabelle werden die Merkmale der möglichen Auswirkungen der Planung zusammengefasst dargestellt, insbesondere in Bezug auf:

- Die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Unumkehrbarkeit der Auswirkungen
- in Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen
- in Bezug auf die Risiken für die Umwelt , einschließlich der menschlichen Gesundheit
- den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen in Bezug auf die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets

		Ja	Nein	Anmerkung zur Betroffenheit
3.1	Befindet/Befinden sich im Einwirkungsbereich des Vorhabens:			
3.1.1	Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur nach der FFH-RL und der Vogelschutz-RL?		X	Das Plangebiet liegt weder in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie (gemäß Richtlinie 92/43/EWG) oder einem Europäische Vogelschutzgebiet (Special Protection Area SPA gemäß Richtlinie 79/409/EWG, EG-Vogelschutz-Richtlinie). Nächstgelegene Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura 2000-Gebiete) sind das südwestlich gelegene FFH-Gebiet "Spree" (DE 3651-303) mit einem Abstand von rund 2,3 km und das südöstlich gelegene FFH-Gebiet "Löcknitztal" (DE 3549-301) mit einem Abstand zur Außengrenze des Plangebietes von rund 5,3 km. Aufgrund der bestehenden Abstände können untersuchungsrelevante Auswirkungen der Planung ausgeschlossen werden.
3.1.2	Ein Naturschutzgebiet?		X	
3.1.3	Ein Nationalpark?		X	
3.1.4	Ein Biosphärenreservat?		X	
3.1.5	Ein Landschaftsschutzgebiet?		X	
3.1.6	Ein Naturpark?		X	
3.1.7	Ein gesetzlich geschütztes Biotop mit einer Fläche von mehr als 1000 m ² ?		X	

		Ja	Nein	Anmerkung zur Betroffenheit
3.1.8	Ein Wasserschutzgebiet gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes		X	
3.1.9	Ein Gebiet, in dem die in nationalen Vorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?		X	
3.1.10	Ein schutzwürdiges Geotop, das in das Landschaftsprogramm der Landes Brandenburg aufgenommen wurde?		X	
3.1.11	Ein geplantes Wohngebiet?	(X)		Darstellung von Mischgebiet im FNP
3.1.12	Ein in amtlichen Listen oder Karten verzeichnetes Denkmal, Denkmalensemble, Bodendenkmal oder ein als archäologisch bedeutsam eingestuftes Gebiet?		X	
3.2	Ist die Umgebung des Vorhabens aus anderen Gründen besonders ökologisch empfindlich?		X	
3.3	Sind in der Umgebung des Vorhabens andere Vorhaben mit Auswirkung auf die o. a. Gebiete vorhanden?		X	
3.4	Sind grenzüberschreitende Wirkungen zu erwarten?		X	
3.5	Soll das Vorhaben errichtet werden in einem Bereich, der bereits durch frühere oder jetzige Nutzung belastet ist (Boden, Wasser etc.)?	X		Vorbelastungen bestehen durch die noch vorhandenen leerstehenden Gebäude, die Nutzung einer Teilfläche als Kleingärten sowie die Nähe zu gewerblichen Nutzung mit an- und abfahrenden Kfz und die im Osten angrenzenden Bahnanlagen an der Hauptstrecke Berlin-Frankfurt (Oder) und durch umfangreiche Aufschüttungen, die zum Teil mit Altlasten belastet sind.
3.6	Soll das Vorhaben in einem Bereich errichtet werden, der landschaftlich besonders reizvoll oder empfindlich ist?		X	Das zentral und verkehrsgünstig gelegene Plangebiet hat keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Da es sich um eine eigentliche Brachfläche innerhalb bebauten Gebietes handelt ist die Empfindlichkeit als gering einzustufen.

		Ja	Nein	Anmerkung zur Betroffenheit
3.7	Liegt das Vorhaben in einem Bereich, wo es für eine große Anzahl von Personen weit sichtbar ist?	X		Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsraumes der Stadt Erkner und ist vom Bahnhof aus für die dort wartenden Reisenden sichtbar. Für Erholungssuchende ist die Fläche jedoch ohne Bedeutung. Im flächigen Ausmaß übersteigt das geplante Handels- und Dienstleistungszentrum die benachbarten Wohngebäude zwar wesentlich, jedoch beschränkt sich dessen Höhe auf max. zwei Geschosse. Insofern sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering einzustufen.
3.8	Ist zu erwarten, dass das Vorhaben mit der benachbarten (vorhandenen oder geplanten) Nutzung in Konflikt geraten könnte wegen <ul style="list-style-type: none"> • land-, forst- oder fischereiwirtschaftlicher Nutzung, • Verkehr, Ver- oder Entsorgung, • Erholungsnutzung, • Wohnungsnutzung oder • sonstiger wirtschaftlicher oder öffentlicher Nutzungen? 	X		Konflikte sind mit folgenden Nutzungen: zu erwarten. <ul style="list-style-type: none"> - benachbarte Wohnnutzung nördlich des Plangebietes - kleingärtnerische Nutzung auf 5 Parzellen innerhalb des Plangebietes
3.9	Ist zu erwarten, dass durch das Vorhaben beeinträchtigt werden kann <ul style="list-style-type: none"> • der Reichtum oder die Qualität vom Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes? <ul style="list-style-type: none"> • die Regenerationsfähigkeit vom Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes? 	X		Es handelt sich um aufgefülltes Gelände, dessen Böden durch Bebauung, Versiegelung und Teilversiegelungen anthropogen überformt und z. T. mit Altlasten kontaminiert sind. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung am Standort können nicht ausgeschlossen werden, da aufgrund der Altlastenbelastung des Grundwassers eine Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden muss. Auch die natürliche Bodenfunktion wird durch den hohen Grad der Versiegelung beeinträchtigt, was aber im Zusammenhang mit der Beseitigung einer innerstädtischen Brachfläche in Kauf genommen werden kann. Es gehen keine amtlich kartierten Biotopverluste verloren. Baumbestände an der Grenze zum Bahngelände bleiben erhalten bzw. können auf dem Grundstück ersetzt werden.

4 Ausmaß der möglichen Auswirkungen

Es ergeben sich durch das Vorhaben anlage-, bau- und betriebsbedingte Projektwirkungen. Die Beeinträchtigungen wirken sich großteils auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Boden, Klima sowie menschliche Gesundheit aus. Für das Schutzgut Landschaft ergeben sich aufgrund der Innenstadtlage keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben.

4.1 Anlagebedingte Projektwirkungen

Anlagebedingte Flächenverluste und -veränderungen

- Durch den Bau der Gebäude und deren Erschließung werden Flächen versiegelt. Betroffen sind vollversiegelte Gebäudeflächen, teilversiegelte Straßen und Wegeflächen, einzelne Gehölze in den Randbereichen sowie ruderale Hochstaudenfluren der Brachflächen. Damit gehen potenzielle Habitate oder Habitatteilflächen auch betrachtungsrelevanter Arten verloren oder werden maßgeblich verändert.
- Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gebäude sollen abgerissen werden, was zum Verlust von Niststätten gebäudebrütender Vogelarten und Sommerquartieren von Fledermäusen führt.
- Gefährdung und Verlust von geschützten Bäumen durch Fällung bzw. durch Überbauung der Kronentraufbereiche.

Anlagebedingte Barrierewirkungen und Flächenzerschneidung

- Es sind keine anlagebedingten Flächenzerschneidungen zu erwarten. Die Leitfunktion der Gehölze entlang der Bahnanlage für Fledermäuse wird durch Rodung nicht beeinträchtigt.
- Von der geplanten Lärmschutzwand im Norden kann eine Barrierewirkung für Boden bewohnende und im Luftraum mobile Arten ausgehen.

Anlagebedingte Veränderung natürlicher Standortfaktoren (Wasserregime, Boden, Lokalklima)

- Anlagebedingte Veränderungen natürlicher Standortfaktoren, wie z. B. Versiegelung von Boden, Oberflächenabfluss sind zu erwarten. Allerdings ist es in der Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Boden von Bedeutung, wie die Beschaffenheit des Bodens ist. Stark anthropogen überformte Böden (wie hier der Fall, denn es sind flächendeckende Aufschüttungen vorhanden, die unterschiedlich belastet sind) besitzen einen geringeren Wert, als natürliche oder sogar geschützte Böden, wie z. B. Moorböden. In diesem Sinne muss die Bewertung des vorhandenen Bodens in der allgemeinen Vorprüfung betrachtet werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die stattfinden nicht auszugleichen sind. Dies ist im Baugesetzbuch zur Förderung der Innenentwicklung gewollt.

4.2 Baubedingte Projektwirkungen

Baubedingte Flächeninanspruchnahme und -veränderung

- Lagerung von Baumaterial (Erdaushub)
- Baustelleneinrichtung, Arbeitsstreifen
- Baufeld für Neubau von Gebäuden und deren Erschließung
- Neugestaltung Außenanlagen

Baubedingte Störungen

- zeitlich begrenzte Erhöhung der Belastungen durch Lärm, optische Reize und Erschütterungen
- Fluchtreaktionen von Vogelarten sind kleinräumig durch Erschütterungen, optische Reize oder besondere Schallereignisse zu erwarten

Baubedingte stoffliche Emissionen (Schad- und Nährstoffeinträge einschl. Verlust von Betriebsstoffen u. ä.)

- Verluste von Betriebsstoffen sind nicht gänzlich auszuschließen
- Durch die Bautätigkeit kommt es temporär zu einer Erhöhung von Luftschadstoffen durch die Baumaschinen. Durch die Lage an der Luftaustauschbahn (Bahntrasse) ist das Gebiet gut durchlüftet. Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Baubedingte Zerschneidung und/oder Barrierewirkung

- Es sind keine maßgeblichen Zerschneidungswirkungen und/ oder Barrierewirkungen zu erwarten, da keine Leitlinien (Baumreihen) beansprucht werden.

Baubedingte Mortalität

- Im Zuge der Baufeldfreimachung/Gebäudeabriss kann es zur Tötung von Individuen hier lebender Arten, insbesondere wenig oder nicht mobiler Arten und Entwicklungsstadien kommen.

4.3 Betriebsbedingte Projektwirkungen

Betriebsbedingte Stoffeinträge

- Die momentane Datenlage erlaubt keine genauen Aussagen über die möglichen betriebsbedingten Stoffeinträge.

Betriebsbedingte Lärm- und Lichtemissionen, optische Reize, Erschütterungen

- Betriebsbedingter Lärm und Lichtemissionen sowie Erschütterungen sind zu erwarten, wirken sich auf die betroffenen Arten kaum aus, da bereits eine erhebliche Vorbelastung besteht und daher nicht mit dem Vorkommen störungsempfindlicher Arten zu rechnen ist.

Betriebsbedingte Veränderung natürlicher Standortfaktoren (Wasserregime, Boden, Lokalklima)

- Betriebsbedingte Veränderungen natürlicher Standortfaktoren, wie z. B. Versiegelung von Boden, Oberflächenabfluss sind zu erwarten, jedoch nicht wesentlich.

Betriebsbedingte Barrierewirkung

- Mehrgeschossigen Bauten können eine Barriere für Fledermäuse und bodenbewohnende

Tiere darstellen.

Betriebsbedingte Mortalität

- Durch Schächte oder Öffnungen/ Lüftungen in den geplanten Gebäuden können betriebsbedingt Individuen verloren gehen.

4.4 Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden oder vermindert werden

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben werden zahlreiche Vorkehrungen durchgeführt.

Vermeidungsmaßnahmen:

V1: Begrenzung und Steuerung der Bauzeiten

V2: Schonende Baudurchführung

V3: Schutz angrenzender Gehölzstrukturen und Begrenzung des Baufeldes

V4: Erhalt der Linearstrukturen an der Grenze zum Bahngelände

4.5 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

CEF1: Schaffung neuer Niststätten für Höhlen- und Nischenbrüter.

Anbringen von Fledermausquartieren an benachbarten Bäumen und Gebäuden.

4.6 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Nicht relevant.

4.7 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Bei der Beurteilung der Schwere und Komplexität der Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass für die Anlage des Gesundheits-, Handels- und Dienstleistungszentrums ein Standort gewählt wurde, der durch die ehemalige Bebauung der Fläche sowie die Nähe zu bestehenden gewerblich genutzten Gebieten bereits vorbelastet ist.

Durch die geplante 90-prozentige Überbauung des Plangebietes mit Gebäuden und Stellplätzen stehen kaum Flächen zum Ausgleich der Eingriffsfolgen für die abiotischen Schutzgüter sowie für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung.

Sämtliche Eingriffe werden auf der Grundlage eines grünordnerischen Fachgutachtens (GOF) naturschutzfachlich entsprechend den Vorgaben des BNatSchG ermittelt (Eingriffsvermeidung, -Eingriffsminimierung, -Ausgleich) behandelt.

Die naturschutzfachlichen Erfordernisse werden im Rahmen des Bebauungsplans voll berücksichtigt bzw. können entsprechend den gesetzesfachlichen Vorgaben geregelt werden.

4.8 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die oben skizzierten Auswirkungen auf UVP-relevante Schutzgüter sind vorhersehbar und nicht vermeidbar. Mit weiteren erheblichen Umweltauswirkungen wird nicht gerechnet. Negative Umweltauswirkungen werden bestmöglich vermieden oder minimiert, so dass keine negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

4.9 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Während durch die Versiegelung von Boden die Bodenfunktionen i. S. d. § 2 BBodSchG nicht mehr erfüllt werden, sind die Umweltauswirkungen durch Beseitigung bestehender Vegetationsstrukturen (Entnahme von Einzelbäumen) und den geplanten Überbauungen innerhalb planbarer Zeiträume reversibel.

Die zu erwartenden Lärmemissionen durch Kunden- und Lieferverkehr sind als nicht erheblich im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Menschen zu werten. Lärmschutzmaßnahmen für die angrenzende Wohnbebauung sind nicht erforderlich.

Insgesamt können die vorhabensbedingten Umweltauswirkungen durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen, wie z.B. Begrünungsmaßnahmen auf dem geplanten Parkplatz und der Begrünung an der Grenze zum benachbarten Wohngebäude und in Richtung Bahnanlagen kompensiert werden.

Ein Ausgleich bzw. ein funktionaler Ersatz der anlagebedingten, zusätzlichen Versiegelung des Bodens und der damit einhergehenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden/Wasser/Klima ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich und bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht vorgesehen.

Die baubedingten Auswirkungen sind nur temporär während der Bauphase vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen auf Arten und Lebensräume im engeren Umfeld der Baumaßnahme können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen ausgeschlossen werden und es kommt hierdurch zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen betroffener Arten.

5. Ergebnis der allgemeinen, überschlägigen Vorprüfung zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum Bahnhofstraße / Ladestraße“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Anschlussnutzung einer brach gefallenen ehemaligen Fläche der Reichsbahn. Die Wiedernutzbarmachung dieser innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (nach § 34 BauGB) gelegenen Fläche soll durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen ermöglicht werden.

Das städtebauliche Leitbild der Stärkung der Innenentwicklung hat durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte von 2006 im BauGB seinen gesetzgeberischen Niederschlag gefunden. Planungsvorhaben in diesem Sinne betreffen zwangsläufig zumeist Gebiete mit Vorbelastungen, Gemengelagen und sensiblen Umfeldnutzungen sowie den daraus resultierenden Konfliktpotenzialen. Gleichzeitig wirkt die Innenentwicklung jedoch dem extensiven Flächenverbrauch und der weiteren Landschaftszerstörung entgegen und ist ressourcenschonend, da die bereits vorhandene Infrastruktur optimal genutzt werden kann.

Auf Grund der überschlägigen Vorprüfung zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen des

Bebauungsplanes ist zu erkennen, dass sich mögliche Umweltauswirkungen der Planänderung im Wesentlichen auf artenschutzrechtliche Konflikten und eine gegenüber dem derzeitigen Zustand deutlich höhere Bodenversiegelung im Plangebiet ergeben können. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der überbaubaren Grundstücksfläche und der Stellplatzflächen im Bebauungsplan wird eine 90-prozentige Überbauung einer Fläche ermöglicht, die voraussichtlich vollständig ausgeschöpft wird.

In qualitativer Hinsicht sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden dahingehend zu relativieren, dass es sich um bereits stark anthropogen überformte Flächen ohne herausgehobene Bedeutung für den Naturhaushalt handelt.

Außerdem ist darauf zu verweisen, dass die Ausweisung von Sondergebieten der geplanten Größenordnung im Außenbereich – im Vergleich mit der hier vorgenommenen Innentwicklung – mit quantitativ wesentlich größeren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden wären.

Ein möglicher Verlust geschützter Bäume ist nach den Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Erkner auszugleichen, so dass diesbezüglich keine nachhaltig erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Durch das Pflanzen von Bäumen auf dem geplanten Parkplatz und den nicht überbaubaren Flächen im Sondergebiet kann ein Mindestanteil an raumwirksamer Vegetation im Plangebiet gesichert werden.

Sofern Lebensstätten geschützter Vogelarten betroffen sind, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechender Ersatzquartiere (Nisthilfen) nachzuweisen. Negative Auswirkungen auf Bestände oder Populationen geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sind nicht erheblich bzw. können durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden werden.

Ein bestimmtes, unabänderlich einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegendes Vorhaben wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gesundheits-, Behörden- und Handelszentrum Bahnhofstraße / Ladestraße“ wird im Ergebnis der Vorprüfung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben. Die Planung ist weder in Bezug auf die Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit, noch bezüglich ihres Umfangs und ihrer räumlichen Ausdehnung von besonderer Bedeutung.

Aufgrund des Umfangs und der räumlichen Begrenztheit der zu erwartenden Auswirkungen ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nachzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.