

# **Stadt Mittenwalde**



## **6. Änderung „PKT-Systeme“**

### **des Bebauungsplans**

#### **Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf**

#### **Stadt Mittenwalde**

**(im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB)**

Planungsträger: Stadt Mittenwalde  
Rathausstr. 8  
15749 Mittenwalde

Planverfasser: Planungsbüro Petrick GmbH & Co. KG  
Hebbelstraße 38  
14469 Potsdam

i.d.F. vom 12.05.2023

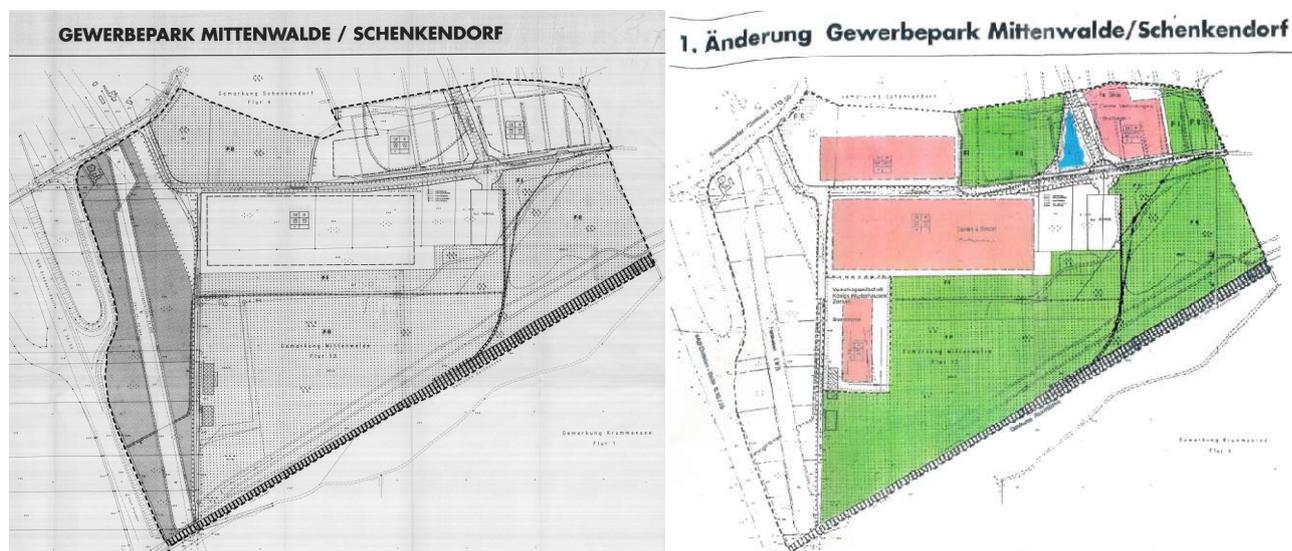
## Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSGEGENSTAND .....	3
1.1	Anlass und Zielsetzung .....	3
1.2	Abgrenzung und Beschreibung der Planung .....	5
1.2.1	Lage des Bebauungsplans und bisherige Planänderungen .....	5
1.2.2	6. Änderung – Geltungsbereich und aktuelles Planrecht .....	6
1.3	Planerische Rahmenbedingungen.....	7
1.3.1	Rechtsgrundlagen .....	7
1.3.2	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg .....	8
1.3.3	Regionalplanung Lausitz-Spreewald .....	8
1.3.4	Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	9
1.3.5	Immissionsschutz .....	26
1.3.6	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes .....	10
1.3.7	Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht.....	10
1.3.8	Altlastenverdachtsflächen.....	10
1.3.9	Bodenschutz/Baugrund .....	11
1.3.10	Leitungsträger .....	11
1.3.11	Abwasserbeseitigung .....	12
3	INHALT DER PLANÄNDERUNG.....	13
	Die Flächenbilanz infolge der 6. Änderung ist im Plangebiet folgende: .....	13
2.1	Festsetzungen nach § 9 BauGB .....	14
2.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	14
2.1.2	Bauweise und Baugrenzen.....	14
	Stellplätze.....	15
2.1.3	nachrichtliche Darstellungen.....	15
2.2	Umnutzung von Waldflächen (Forstrecht).....	17
3	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....	20
3.1	Haushaltmäßige Auswirkungen .....	20
3.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Artenschutz.....	20
3.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.....	20
3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich .....	25
4	Quellen.....	27
	Anlage 1: Unterlagen zur Kompensationsmaßnahme „anteilig 6.500 m <sup>2</sup> Aufforstungsfläche in der Gemarkung Töpchin, Flur 2, Flurstück 60“	
	Anlage 2: Flächenbilanzierung zu geplanter Nutzungsänderung und Ersatzmaßnahmen	

# 1 PLANUNGSGEGENSTAND

## 1.1 Anlass und Zielsetzung

Der Bebauungsplan Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf wurde für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aufgestellt.



Die 1. Änderung vom Bebauungsplan erfolgte, um Baugebiete außerhalb der möglicherweise von Bergschäden betroffenen Abbaubereiche zu verlagern.

Die im Nordosten ausgewiesene Gewerbefläche ist der Standort der PKT-Systeme GmbH im Eichenweg 2 im Gewerbegebiet „Schäferfeld“. Das Tochterunternehmen der Sikla-Firmengruppe besteht seit dem 01.12.2000 und produziert seit dem Jahr 2003 am Standort Installationsmodule für Neubau und Sanierung von Hotels, Studentenwohnungen, Wohnanlagen sowie für Industrie- und Anlagenbau. Die Leistungen umfassen das Vorfertigen im Werk und das Montieren auf den Baustellen bundesweit, sie sind im Baugewerbe sehr gefragt. Derzeit sind die zur Verfügung stehenden, baulich nutzbaren Flächen nicht mehr ausreichend, so dass die östlich angrenzende, im Firmenbesitz befindliche Waldfläche beansprucht werden soll. Diese Aufforstung für den Bebauungsplan wird an anderer Stelle ersetzt. Außerdem soll die westlich angrenzende, bis heute nicht realisierte und funktionslose Verkehrsfläche in das Gewerbegebiet einbezogen werden. Dafür wurde ein Antrag auf Bebauungsplanänderung vom Vorhabenträger gestellt.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Produktions- und Lagerflächen in unmittelbarer Nähe des bestehenden und gut etablierten Gewerbes der PKT-Systeme GmbH zu schaffen.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich der 6. Änderung an den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Schenkendorf“ an und im Süden der Eichenweg, südlich davon das Plangebiet der Satzung „Bahnterminal-Güterverteilzentrum Mittenwalde“.

Westlich des Änderungsbereichs liegt ein mit Gehölzen bestocktes Regenrückhaltebecken mit Versickerung, woran sich Flächen, unter denen Bergbau umgeht, anschließen, die deshalb nicht zur Bebauung zur Verfügung standen und aufgeforstet wurden.

Die 6. Änderung beinhaltet eine Erweiterung des Gewerbegebiets um rund 0,65 ha im Geltungsbereich für geplante Neubauten und die Einbeziehung einer westlich angrenzenden, derzeit als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt (Planstraße ohne Funktion) in das Gewerbegebiet. Für die damit einhergehende Überplanung von Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB wird Ersatz geschaffen.

Nach Vorabstimmungen mit dem zuständigen Bereich im Bauordnungsamt Landkreis Dahme-Spreewald kann die 6. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden, wenn die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind. Gemäß § 13 (1) BauGB dürfen durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der planerische Grundgedanke, also das mit der Planung zugrunde liegende städtebauliche Leitbild muss trotz der Änderung von mindermem Gewicht vorliegen, die noch von dem jeweiligen Plan zum Ausdruck gekommenen planerischen Willen der Gemeinde umfasst ist.

Dazu ein Kommentar von Mitschang Bassi/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 11-13: *„Die Rechtsprechung sieht dies als erfüllt an, wenn es sich im ‚Randkorrekturen‘ (BVerG Beschl. V. 15.03.2000 – 4 B 18.00, ZfBR 2001, 131 (131)) handelt, die aber für sich betrachtet, in ihren faktischen Auswirkungen allerdings keinen ‚Bagatelldarakter‘ haben müssen (so Gierke in KK Brügemann § 13 Rn. 42), indem sie nämlich, die Möglichkeit der wirtschaftlichen Rentabilität in Aussicht stellen. Entscheidend ist nicht die Tragweite der angestrebten Änderung oder Ergänzung in der Wirklichkeit, sondern die vergleichende Bewertung zwischen den ursprünglichen und den geänderten oder ergänzten bauleitplanerischen Festsetzungen, und zwar im Einzelfall (OVG Münster Ur. v. 27.09.2016 – 2 D 8.15NE, BauR 2017, 833 (836)).*

Die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde-Schenkendorf beinhaltet die Ansiedlung von Firmen auf einem Gebiet, das aufgrund seiner Lage an der Autobahnabfahrt Mittenwalde, in Ergänzung des Gewerbegebiets Schenkendorf und aufgrund seiner bereits vorhandenen Erschließung geeignet ist (Landesplanerische Stellungnahme vom 24.06.1992).

Mit der 6. Änderung „PKT-Systeme“ dient dem planerischen Grundgedanken des Bebauungsplans.

Das vereinfachte Verfahren kann nach § 13 (1) angewendet werden, wenn - wie hier - nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Anlage 1 UVPG vorbereitet oder begründet wird (Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart unter 1 ha), keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 Absatz 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am 25.04.2022 die Einleitung der 6. Änderung „PKT-System“ vom Bebauungsplan Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf beschlossen und den Entwurf am 01.12.2022 gebilligt.

## 1.2 Abgrenzung und Beschreibung der Planung

### 1.2.1 Lage des Bebauungsplans und bisherige Planänderungen

Der Bebauungsplan Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf liegt östlich der Autobahn A13 auf Höhe der Anschlussstelle „Mittenwalde“ ca. 2,4 km östlich der Stadt Mittenwalde. (vgl. Abbildung 1).

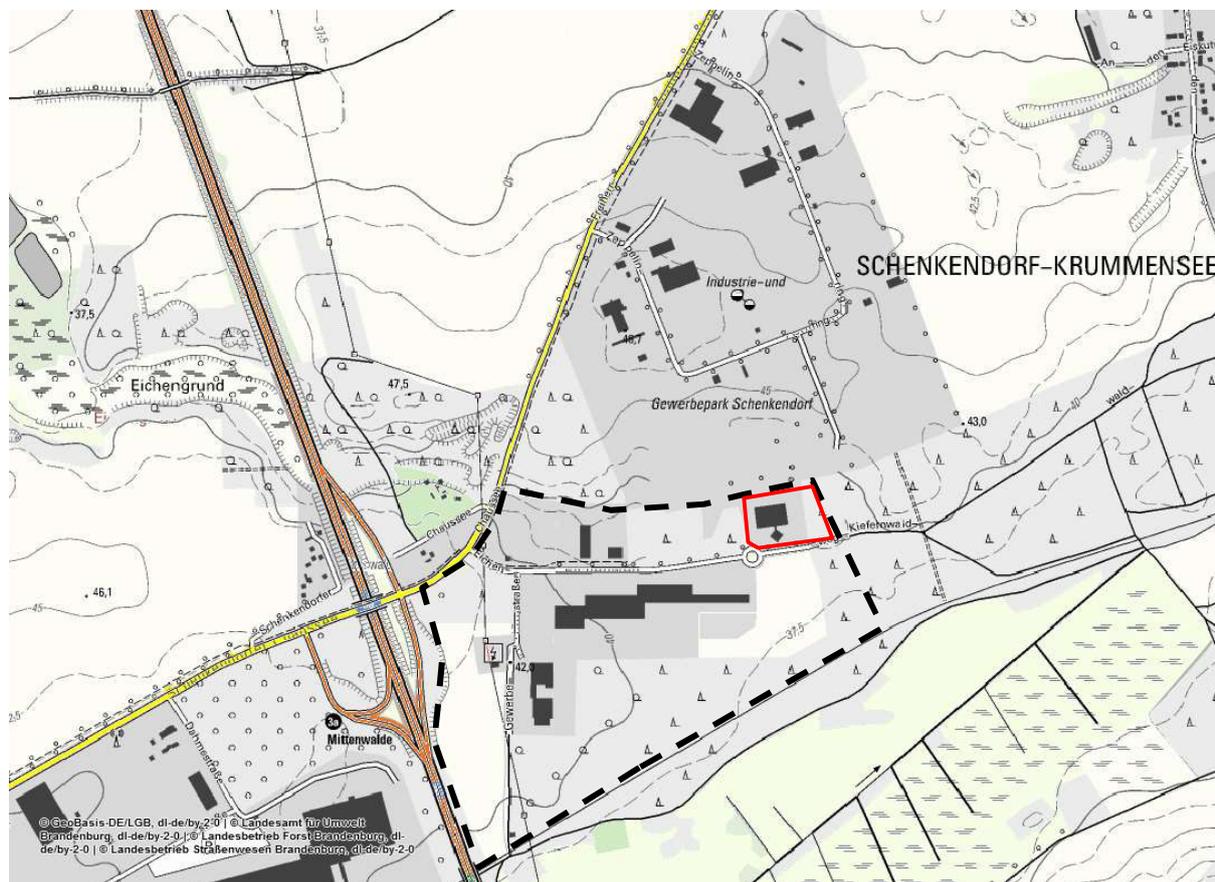


Abbildung 1: Übersichtskarte zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf (schwarze Strichlinie) und zum Bereich der 6. Änderung (rot umrahmt).

Der Geltungsbereich vom Bebauungsplan Gewerbepark Mittenwalde-Schenkendorf umfasst rund 36 ha. Aus der Satzung und ihren Änderungen (einschließlich Bahnterminal – Güterverteilungszentrum Mittenwalde) entstand der Gewerbepark Schäferfeld.

Grundzüge der Planung sind Festsetzungen für Gewerbe- und Industriegebiete, deren Erschließung (Straße und Schiene) sowie Grünflächen einschließlich Wald und Ausgleichsflächen.

Nachstehend werden die bisherigen Änderungsverfahren des Bebauungsplans von 1992 gelistet:

1. Änderung 1993,
2. Änderung 1994 (3. und 4. Änderungsverfahren wurden nicht abgeschlossen)
5. Änderung 2021 „Logistik“

Südlich des Eichenwegs wurde 1998 Flächen als Bebauungsplan Bahnterminal–Güterverteilungszentrum Mittenwalde (mit 1. Änderung 2007) fortgeführt.

### 1.2.2 6. Änderung – Geltungsbereich und aktuelles Planrecht

Die 6. Änderung erfolgt entsprechend den Grundzügen der Planung (Gewerbliche Nutzung) und soll einem seit 1993 etablierten Gewerbebetrieb vor Ort zur Erweiterung seiner Produktionsstätte dienen.

Es gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans, die nachstehende Abbildung 2 für den Bereich der 6. Änderung zeigt: Verkehrsfläche (Planstraße) im Westen, Gewerbegebiet mittig, Flächen für Wald (gepunktet) im Osten.

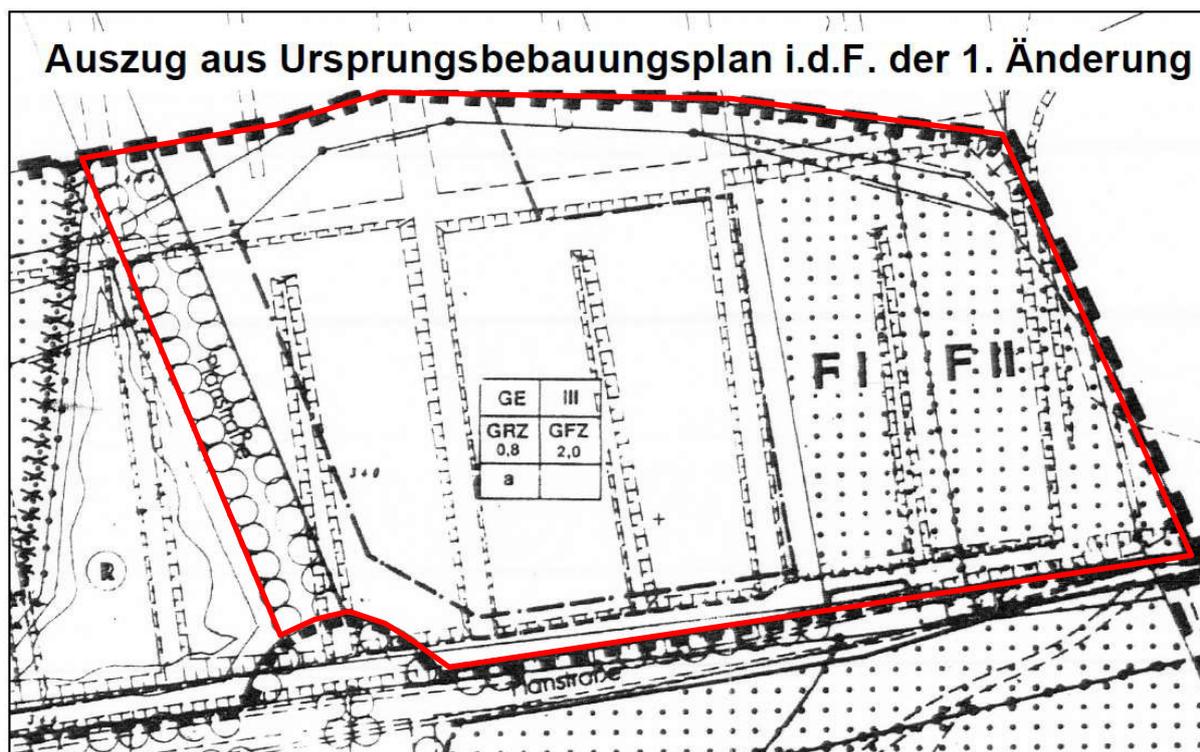


Abbildung 2: Auszug aus dem Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung mit Darstellung des Geltungsbereichs der 6. Änderung (rot umrandet)

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans umfasst heute die Flurstücke Nr. 430 und 432 der Flur 13, Gemarkung Mittenwalde sowie die Flurstücke Nr. 528, 530 und 793 der Flur 1, Gemarkung Schenkendorf.

Im nördlichen Bereich überschneidet der Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf teilweise den Geltungsbereich des älteren Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) „Industrie- und Gewerbepark (vgl. Abbildung 3). In der 6. Änderung wird eine klarstellende Festsetzung zum Außer-Kraft-Treten der Festsetzungen des VEP getroffen.

## 1.3 Planerische Rahmenbedingungen

### 1.3.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) - vom 15. November 2018, (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 geändert
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG) Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft, vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019, (GVBl.I/19, [Nr. 15])
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- Hauptsatzung der Stadt Mittenwalde (i.d.F. der am 18.08.2022 in Kraft getretenen Zweite Änderungssatzung zur Hauptsatzung der Stadt Mittenwalde vom 11.07.2022 (Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde Nr. 08 vom 17.08.2022)
- ~~Satzung der Stadt Mittenwalde zum Schutz von Bäumen und Hecken vom 07.09.2007 (Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde Nr. 10 vom 18.10.2007)~~
- Satzung der Stadt Mittenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 07. September 2007
- Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Stadt Mittenwalde (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 05.10.2015
- Verordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung - BaumSchV LDS) vom 28.09.2022

### 1.3.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 35 vom 13. Mai 2019) legt für die Gewerbeflächenentwicklung als Grundsatz der Raumordnung mit G 2.2 textlich fest, dass „Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich ist. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.“

Die Flächen vom Bebauungsplan Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf liegt in einer Siedlungs- und Verkehrsfläche gemäß Festlegungskarte LEP HR. Für die Planung ist Z 5.2 LEP HR (Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete) maßgeblich. Es besteht somit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung vom LEP HR.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst (Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Referat GL 5.1 vom 13.12.2022) - § 1 (4) BauGB ist erfüllt.

### 1.3.3 Regionalplanung Lausitz-Spreewald

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach der Festlegungskarte vom Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (2021) innerhalb der Grenze „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ der Stadt Mittenwalde (Z1) – vgl. Abb. 3).

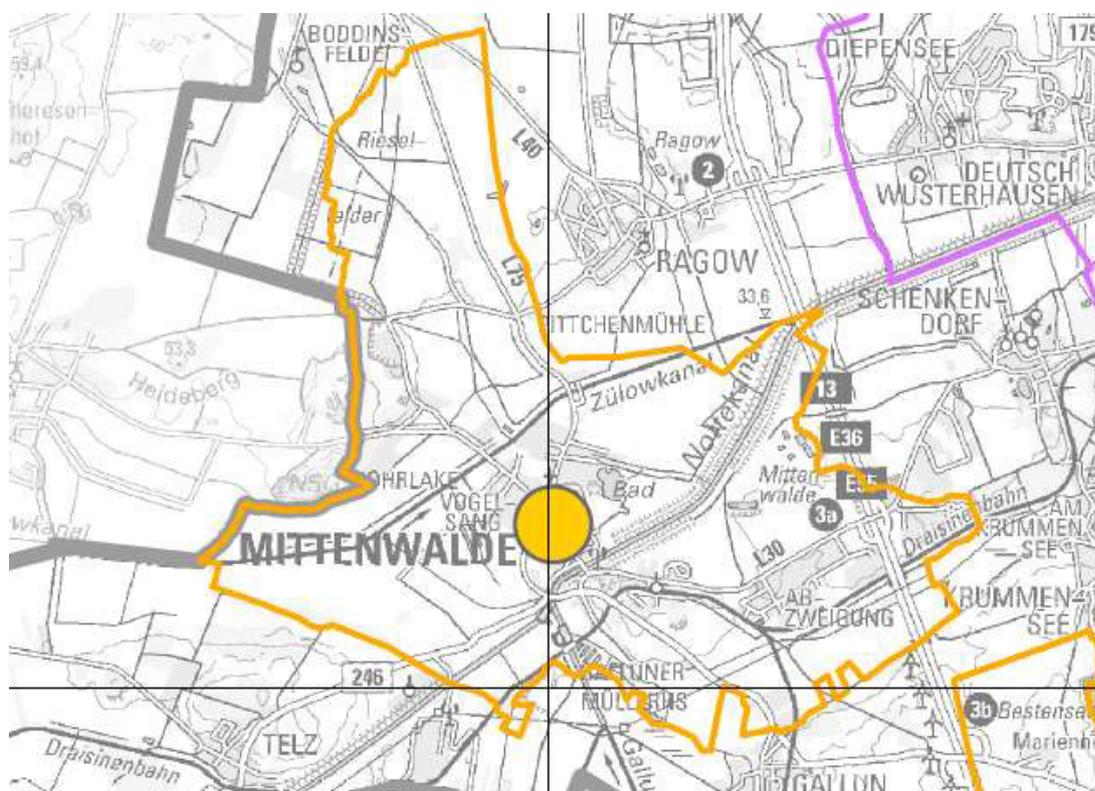


Abbildung 3: Kartenausschnitt der Festlegungskarte Stand 30. März 2021 <  
<https://www.region-lausitz-spreewald.de/de/regionalplanung/teilplaene/artikel-sachlicher-teilregionalplan-grundfunktionale-schwerpunkte.html>>

Durch die regionalplanerische Festlegung eines Grundfunktionalen Schwerpunktes eröffnet der LEP HR den Gemeinden für die Grundfunktionalen Schwerpunkte raumordnerische Privilegierungen für Wohnsiedlungsflächen und Großflächigen Einzelhandel.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Mittenwalde-Schenkendorf steht als geringfügige Ausweitung eines Gewerbegebiets im Geltungsbereich einer Satzung nicht im Widerspruch zum Ziel Z1.

Der sachliche Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ trifft für den Geltungsbereich keine Festlegungen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald hat keine Einwendungen gegen die Planung (Stellungnahme vom 12.12.2022).

### 1.3.4 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mittenwalde (2011) weist für die ungefähre Lage des Geltungsbereichs der 6. Änderung (in Abbildung 2 rot umgrenzt) Gewerbegebiet und randlich Fläche für Wald aus (vgl. Abbildung 4). Er regelt in Grundzügen die Art der Bodennutzung für einen Planungszeitraum von ca. 10-15 Jahren.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

Eine FNP-Änderung ist nach Vorabstimmung mit dem Landkreis, Bauordnungsamt, Bauleit- und strategische Planung, wegen der geplanten Nutzungsänderung mit weniger als 1 ha Fläche und aufgrund der planerischen Unschärfe vom FNP (Maßstab 1:10.000) nicht erforderlich.

Die 6. Bebauungsplanänderung wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt.

### **1.3.5 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

Baudenkmäler und Bodendenkmäler der Stadt Mittenwalde sind in einer Denkmalliste festgeschrieben und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Im Geltungsbereich der 6. Änderung sind keine geschützten Flächen oder Objekte vorhanden.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können (§ 11 Abs.3 BbgDSchG). Gemäß § 11 Abs.3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

Die im Baubetrieb beachtlichen Belange des Bodendenkmalschutzes nach § 11 BbgDSchG sind als Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt.

### **1.3.6 Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht**

Der Bebauungsplan Gewerbepark Mittenwalde-Schenkendorf liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Zum Bereich der 6. Änderung ist das nächstgelegene Schutzgebiet das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Notte-Niederung, das ca. 420 m westlich des Geltungsbereichs an die Landesstraße L30 angrenzt sowie ca. 180 m südlich parallel der Bahnstrecke verläuft.

Die nächstgelegenen natura-2000-Gebiete sind das Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Gebiet Sutschketal (DE 3747-301 50) rund 1,4 km südöstlich bei Krummensee und das FFH-Gebiet Tiergarten (DE 3747-302 49) ca. 4 km östlich des Geltungsbereichs der 6. Änderung.

Das Vogelschutzgebiet Nuthe-Nieplitz-Niederung (DE 3744-421 7023) ist das nächstgelegene SPA (Special Protection Area) rund 11 km östlich am Rangsdorfer See.

### **1.3.7 Altlastenverdachtsflächen**

Der Flächennutzungsplan weist im westlichen Änderungsbereich zwei Altlastenverdachtsflächen aus: *Altlastverdächtige Flächen sind gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG Ablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.*

Nach Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald vom 28.11.2022 (Az 67. 4-73038-22-701) *sind alle Grundstücke der Planänderung als altlastenverdächtige Flächen gem. § 3 Abs. 6 BBodSchG unter der Reg.-Nr. 0329610375 mit der ortsüblichen Bezeichnung „Oxidationsteiche der ehemaligen Kläranlage Königs Wusterhausen, Schenkendorf/Mittenwalde“ erfasst.*

*Nach den vorliegenden Angaben wurden auf dem genannten Altstandort, welcher noch auf weiteren Flurstücken gelegen ist, im Zeitraum von 1984 bis 1991 insgesamt 10 Bodenfilter (Oxidationsteiche) genutzt, in die das Abwasser aus der Kläranlage Königs Wusterhausen (Gemarkung Schenkendorf) über eine Beschickungsleitung gelangte. Nach den vorliegenden Angaben handelte es sich um ca. 8.000 m<sup>3</sup>/d und später um ca. 10.000-12.000 m<sup>3</sup>/d Abwasser. Nach den Angaben war das Abwasser nach Passieren einer Filterschicht über Dränagen erfasst und über eine Gefälleleitung in mehr als 1 km Entfernung dem Pritzelgraben zugeführt worden. Aufgrund der genannten Nutzung der Bodenfilter werden in deren Bereich Bodenverunreinigungen durch verschiedene Schadstoffe vermutet, zumal nach den vorliegenden Angaben die Bodenfilter zumindest kurzfristig überlastet waren.*

*Den vorliegenden Angaben zufolge wurde Anfang September 1993 mit einer Rekultivierungsmaßnahme der Bodenfilter begonnen.*

Gemäß Stellungnahme der Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 15.12.2022 bestehen zur Planänderung keine Einwände. Es wird auf den vorgenannten Altstandort hingewiesen und dass orientierende Bodenuntersuchungen vor geplanter Nutzungsänderung durchzuführen sind.

Die erste Nutzungsänderung erfolgte bereits mit Realisierung des Gewerbeparks gemäß Ursprungsbebauungsplan.

### **1.3.8 Leitungsträger**

Gemäß einer Leitungsträgeranfrage über Infrest verlaufen im Eichenweg außerhalb des Änderungsgebiets Leitungen für Trinkwasser, Schmutzwasser und Abwasser (Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH), Strom (e.dis), Gas (EWE NETZ GmbH) und Telekommunikation (Deutsche Telekom Technik GmbH) und versorgen auch den Änderungsbereich.

Bestandanlagen sind beachtlich und bei baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

### **1.3.9 Baugrund**

Nach dem Baugrundgutachten (Berger & Last GmbH) für den Bauantrag der Erstbebauung im Änderungsbereich bestand der Standort 1994 aus eben planiertem Brachland mit Geländehöhen zwischen 38,2 müNN und 39,1 müNN. Nach Verfüllung entstand eine relativ ebene Fläche, die bis 1986 für Sickerbecken genutzt wurde. Nach der Baugrunderkundung stehen oberflächlich überwiegend die durch frühere Geländeregulierungen erfolgten Aufschüttungen aus Sanden und Geschiebelehm/-mergel an. Sie enthalten auch Reste der ehemaligen Dränage für die Sickerbecken. Ihre größten Mächtigkeiten erreichen die Aufschüttungen ungefähr mit 4,60 m (ungefähr nördlich der jetzigen, zentral gelegenen Lagerhalle). Die Baugrundeigenschaften sind auf Grund der sehr unterschiedlichen Zusammensetzung (Fein- und Mittelsande, meist verschieden schluffig, bis Geschiebelehm/-mergel, alte Dränagen in Kiesbett) im Bereich der Aufschüttung von meist mitteldichten Lagerungsdichten und sehr unterschiedlicher Durchlässigkeit geprägt.

Baugrund- und Grundwassereigenschaften wurden bei der Bauplanung und -ausführung berücksichtigt.

### **1.3.10 Abwasserbeseitigung**

Abwasser umfasst gemäß § 54 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Schmutzwasser und das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser).

Nach der Leitungsträgerauskunft des Entsorgers DNWAB wird Schmutzwasser vom Eichenweg 2 über einen Schacht im Straßenraum in einen Schmutzwasserkanal gesammelt und im Verkehrskreisel über Pumpwerk/Absturzschacht in die Abwasserdruckleitung überführt.

Vom Bestand im Plangebiet der 6. Änderung sind rund 7.420 m<sup>2</sup> Dachflächen sowie Wege und Verkehrsflächen von Regenwasser zu entwässern, was durch Sammlung und Versickerung in einer Senke im Norden des Gebiets erfolgt.

Gemäß Hinweis der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist auf Luftbildern und im digitalen Geländemodell (DGM) im nördlichen Bereich des Flurstücke 793 die bewaldete Senke erkennbar, sie liegt außerhalb der Baugrenzen und soll weiterhin genutzt werden (vgl. nachstehende Abbildung). Sie umfasst rund 1.200 m<sup>2</sup>.

Das digitale Geländemodell gibt die Höhe NHN auf dem jetzigen Baugrundstück mit ca. 39 m ± 0,3 m an, in der Senke ist die geringste Höhe mit 36,2 m ± 0,3 m angegeben.



Gemäß Gemeinsames Rundschreiben über die Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung vom 11.10.2011 (ABI./11, Nr. 46, S2035) müssen Gemeinden bei der Planaufstellung frühzeitig prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen nach dem Grünordnungsplan (GOP 1993) mehrere Meter starke Sand an, die vielfach mit Ton, Kies, Feldsteinen und Geröll vermischt sind. Der Bebauungsplan Gewerbepark Mittenwalde Schenkendorf hat Flächen für die

Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt (Regenrückhaltbecken mit Versickerung, westlich des Bereichs der 6. Änderung).

Mit dem Bauantrag zu den bereits errichteten Lagerhallen und Bürogebäude wurden Unterlagen zur Entwässerung mit Entwässerungsplan und ein Baugrundgutachten beim Landkreis eingereicht.

Nach dem o.g. Rundschreiben ist es eine verbreitete Regelung die Versickerung auf den Grundstücken selbst, wobei die Art der Versickerung nicht festgelegt ist. Die Art der Versickerung (Flächenversickerung, Sickerschacht oder Rigolensystem) bleibt der Entscheidung des Eigentümers vorbehalten.

Zur Klarstellung schlägt das Rundschreiben der planenden Gemeinde vor, eine textliche Festsetzung vorzusehen: „Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. (§ 54 Absatz 4 BbgWG in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB)“.

Die Stadt Mittenwalde hat mit ihrer Niederschlagswasserentsorgungssatzung vom 05.10.2015 in § 6 entsprechende Regelungen zum Niederschlagswasser getroffen, auf diese wird auf der Planzeichnung hingewiesen.

Das Einleiten von Niederschlagswasser gemäß § 54 (1) Satz 1 Nummer 2 WHG in das Grundwasser durch Versickerung bedarf der Erlaubnis und wird im Baugenehmigungsverfahren beantragt.

### 3 INHALT DER PLANÄNDERUNG

Mit der Aufstellung der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele verfolgt:

- Erweiterung des Gewerbegebiets durch Einbeziehung der östlich angrenzenden Waldflächen
- Umwidmung einer nicht funktionaler Verkehrsflächen im Westen des Änderungsgebiets zum Gewerbegebiet
- Ausweisung der Baugrenzen im Gewerbegebiet entsprechend bestehender baulicher Nutzung und geplanter Erweiterung der PKT-Systeme
- Kompensation der Waldinanspruchnahme außerhalb des Geltungsbereichs

Die Flächenbilanz infolge der 6. Änderung ist im Plangebiet folgende:

Flächenausweisung	aktuell [ha]	durch 6. Änderung [ha]
Gewerbegebiet	1,35	2,16
Verkehrsflächen	0,16	0,00
Flächen für Wald	0,65	0,00
Geltungsbereich	2,16	2,16

Für das mit der Planänderung verfolgte Ziel, im räumlichen Zusammenhang zum Produktionsstandort weitere Flächen gewerblich zu nutzen, stehen keine Alternativen zur Verfügung.

## **2.1 Festsetzungen nach § 9 BauGB**

Im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans wird die bauliche Nutzung flächig als Gewerbegebiet gemäß § 9 (1) Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

### **2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet bleibt unverändert mit der eingeschränkten Nutzung gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Absatz 4, 5 und 9 BauNVO gemäß dem geltenden Bebauungsplan, in der Fassung der 2. Änderung.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet wird unverändert festgesetzt mit 3 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,0.

Da die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 1. Änderung des Bebauungsplans geltende Leitlinie „Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie)“ des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6. Juni 1995 (ABl. S. 590) 2014 aufgehoben wurde und nicht mehr auf die dort genannten Abstandsklassen Bezug genommen werden kann, wird die textliche Festsetzung „c) Nicht zulässig sind: 2. Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I-IV der in der Begründung aufgeführten Abstandsliste“ sinngemäß neu gefasst. Die vollständige Festsetzung der Gewerbebetriebe lautet von nun ab wie folgt:

#### Zulässige Nutzungen / Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet

- a) Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, mit Ausnahme der unter c) aufgeführten Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
  3. Tankstellen.
  4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- c) Nicht zulässig sind:
1. Vergnügungsstätten
  2. Gewerbebetriebe die nach der 4. BImSchV Anhang 1 genehmigungspflichtig sind
  3. Einzelhandelsbetriebe

### **2.1.2 Bauweise und Baugrenzen**

Im Gewerbegebiet gilt unverändert die abweichende Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO, wobei Gebäude über 50 m Länge in offener Bauweise zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO festgesetzt mit Bemaßung der Abstände zu Nutzungsgrenzen / Grenzen in der Planzeichnung.

Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist. Im Bebauungsplan Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf werden überbaubare Grundstücksflächen zeichnerisch mit Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenze im Gewerbegebiet wird im Bereich der 6. Änderung räumlich neu festgesetzt. Im Westen und Osten verläuft die Baugrenze mit 3 m Abstand zu Grundstücksgrenze, ebenso im Norden, wobei der mittig befindliche Gehölzbestand ausgespart wird. Im Süden zum Eichenweg hin orientiert die Baugrenze auf den Abstand des Gebäudebestands gemäß der bisherigen Tiefe und vergleichbar der Baugrenze südlich der Eichendorfstraße (entsprechend der Festsetzungen der 1. Änderung 2007 Bebauungsplan Bahnterminal–Güterverteilungszentrum Mittenwalde).

### **2.1.3 Stellplätze**

Stellplätze sind gemäß Satzung der Stadt Mittenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze herzustellen. Nach aktueller Satzung beträgt die Richtzahl für gewerbliche Anlagen Punkt 9.2 (Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze) 1 Stellplatz je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene textliche Festsetzung zur Gestaltung von Stellplatzanlagen gemäß § 9 (4) BauGB wird präzisiert:

Bei dem Neubau von Stellplatzanlagen ist pro Parkstand (ca. 12,5 m<sup>2</sup>) eine Grünfläche von mindestens 0,75 m<sup>2</sup> innerhalb der Stellplatzanlage nachzuweisen. Auf Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter einheimischer Baum mit 12-14 cm Stammumfang innerhalb der vorgenannten Grünfläche zu pflanzen.

Es werden gebietsheimische Gehölzarten nach Anlage 1 (MLUV 2006) Arten empfohlen.

### **2.1.3 nachrichtliche Darstellungen**

Gemäß § 9 (6) BauGB werden folgende nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

#### **Kommunale Satzungen**

Satzung der Stadt Mittenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 07. September 2007

Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser in der Stadt Mittenwalde (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) vom 05.10.2015

#### **Baumschutzverordnung**

Verordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung - BaumSchV LDS) vom 28.09.2022

## **Planfeststellung**

Der Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld wurde gemäß §§ 8 ff. LuftVG i.V.m. §§ 3 ff. VerkPBG und §§ 73 ff. VwVfGBbg a. F. mit Planfeststellungsbeschluss vom 13.08.2004 planfestgestellt.

Der Planfeststellungsbeschluss "Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld" wurde durch die Planergänzungen vom 20.10.2009, 04.08.2011 und 06.08.2012 sowie zuletzt durch den 34. Planänderungsbescheid vom 30.07.2020 geändert. Auf den vom Plan betroffenen Flächen ist die Veränderungssperre gemäß § 8a Abs. 1 LuftVG in Kraft. Die Rechtswirkungen des Planfeststellungsbeschlusses "Ausbau Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld" sowie ggf. laufender Änderungs-/Ergänzungsverfahren sind zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Schutzbereich von Flugsicherungsanlagen (§ 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)). Die daraus resultierenden Maßgaben sind zu beachten.

## **Hinweise (sinngemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans)**

Der Bebauungsplanänderungsbereich liegt im Geltungsbereich von zwei ehemaligen Gemeindegebieten (Mittenwalde und Schenkendorf, heute Ortsteile der Stadt Mittenwalde).

Mit den Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplans werden im Plangebiet der Änderung die Festsetzungen des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde/Schenkendorf in der Fassung der 1. Änderung vom 23.09.1993 aufgehoben.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG). Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können (§ 11 Abs.3 BbgDSchG). Gemäß § 11 Abs.3 BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

Die im Baubetrieb beachtlichen Belange des Bodendenkmalschutzes nach § 11 BbgDSchG sind als Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt.

## **Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde**

Zur Beurteilung der Wirkung von Lichtimmissionen auf Menschen durch Licht emittierende Anlagen aller Art wird auf die Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl./14, [Nr. 21], S.691) geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, [Nr. 40], S.779) hingewiesen.



Die flurstücksbezogene Nutzungsänderung infolge des 6. Änderungsverfahrens betrifft rund 0,65 ha Waldflächen und davon als dauerhafte Waldumwandlung - ermittelt auf Luftbildbasis (vgl. Abbildung 6) - ca. 2.770 m<sup>2</sup> Kiefernforst.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	aktuelle Festsetzung	geplante Festsetzung	Umwandlung nach § 8 LWaldG - Kiefernforst [m <sup>2</sup> ]
Mittenwalde	13	432	4.329	Wald	Gewerbe	2.010
Schenkendorf	1	530	2.239	Wald	Gewerbe	760



Abbildung 6: Plangebiet der 6. Änderung (rot umrandet) auf Luftbildbasis (Bildflugdatum 12.04.2020) mit Liegenschaftsdaten zur Herleitung der Waldumwandlungsflächen im östlichen Bereich (unmaßstäblich)

Die Rodung von Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes zum Zweck der Umwandlung in eine andere Nutzungsart mit weniger als 1 ha ist kein Vorhaben nach Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), das einer Vorprüfung des Einzelfalls bedarf oder UVP-pflichtig ist.

Die Kompensationsfestsetzung von Eingriffen in Waldbiotope erfolgt waldrechtlich auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG unter Hinzuziehung des naturschutzrechtlichen Kompensationserfordernisses (HVE 2009).

Im Zuge der 6. Planänderung werden 0,65 ha Waldflächen überplant und auf 0,65 ha Ersatz an anderer Stelle erbracht. Alle Aussagen zur forstrechtlichen Kompensationsmaßnahme werden im Bebauungsplan getroffen. Somit wird der Beanspruchung von Waldbiotopen und der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart Rechnung getragen.

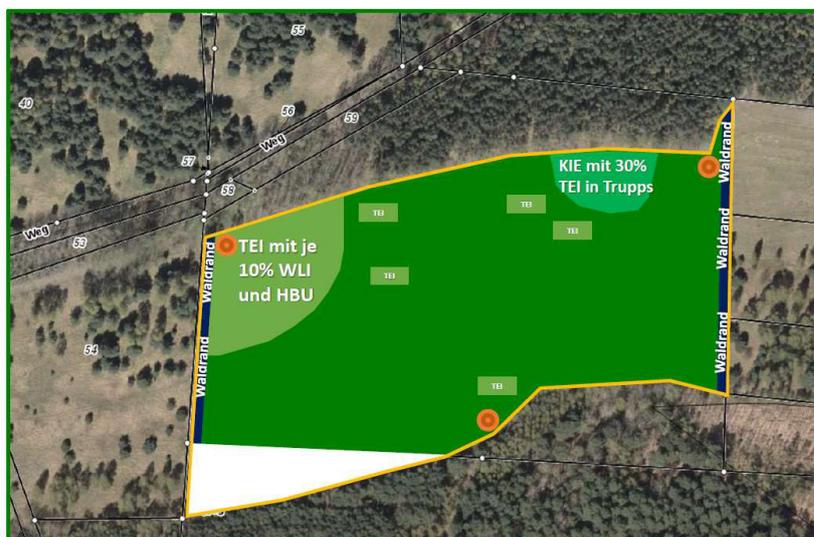
In Anhang 1 sind die Unterlagen zur Kompensationsmaßnahme „anteilig 6.500 m<sup>2</sup> Aufforstungsfläche in der Gemarkung Töpchin, Flur 2, Flurstück 60“ enthalten. Die Erstaufforstung der Maßnahmenfläche „EA-539-1“ wurde 2018 genehmigt (AZ: LFB-19.04-7020-6/03/18), nach Beteiligung von Unterer Naturschutzbehörde in Lübben, Stadt Mittenwalde, Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung in Luckau und Brandenburgischem Landesamt für Denkmalpflege in Cottbus.

Der Vorhabenträger hat die Realisierung der Maßnahme mit der Berlin Brandenburg Area Development Company (BADC) GmbH vertraglich gesichert. Die Pflanzarbeiten wurden im Herbst 2018 durchgeführt, die Pflege bis zur gesicherten Kultur (5-7 Jahre) wird voraussichtlich 2024 abgeschlossen sein.

Diese vorgezogene Erstaufforstung besitzt einen besonderen naturschutzfachlichen Wert, weil sie frühzeitiger wirksam wird als Maßnahmen, die im Zuge oder nach der Ausführung eines Eingriffs durchgeführt werden. Als Teil einer größeren Gesamtmaßnahme ist sie besonders wertvoll.

Die Pflanzplanung zur EA 539 1 (3,2892 ha, vgl. Anlage 1) beinhaltet auf 2,2862 ha Kiefern mit 5% Trupps von Traubeneiche, 0,5480 ha Traubeneiche mit je 10 % Winterlinde und Hainbuche, 0,2390 ha Kiefer mit 30% Traubeneiche in Trupps, 0,2160 ha Waldrand und mindestens 3x Häherteller (zur natürlichen Verjüngung).

#### Pflanzplanung zur EA-539-1 zu 3,2892 ha



BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH, Nordparkstraße 30, 03044 Cottbus, Tel.: 0355 / 48 55 225

#### EA-539-1

Gemarkung: Töpchin

Flur: 2

Flurstück: 60

Fläche zur Aufforstung:

**3,2892 ha**

**2,2862 ha – Kiefer mit** TEI  
- 5 % TEI in Trupps

**0,5480 ha – Traubeneiche mit**  
- 10 % Winterlinde  
- 10 % Hainbuche

**0,2390 ha – Kiefer mit**  
- 30% TEI in Trupps

**0,2160 ha – Waldrand**

**mind. 3 x Häherteller** H

**200 Wildschutzzäunung**  
**ca. 850 Meter**

07/2018

Die forstrechtliche Kompensationsmaßnahme ist nach Stellungnahme vom Landesbetrieb Forst anererkennungsfähig.

Die räumliche Entkoppelung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen ist über die Grenzen eines Bebauungsplans zulässig<sup>1</sup>. Soweit sich die Maßnahme in der bloßen Durchführung, etwa einer

<sup>1</sup> Ausgleichsverpflichtungen nach dem Baugesetzbuch und dem Bundesnaturschutzgesetz, Aktenzeichen: WD 7 - 3000 - 235/18, Abschluss der Arbeit: 27.11.2018 Fachbereich: WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht, Bau und Stadtentwicklung

Bepflanzung oder einer Aufforstung, erschöpft, ist eine dauerhafte Verfügungsbefugnis der Gemeinde entbehrlich.

### **3 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

#### **3.1 Haushaltmäßige Auswirkungen**

Für die Stadt Mittenwalde hat die Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen, da die Planungskosten einschließlich der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vom Vorhabenträger getragen werden.

#### **3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Artenschutz**

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG).

§ 14 BNatSchG ist einschlägig bei der Beurteilung der Frage, ob ein Eingriff in die Natur und Landschaft durch Bauleitplanung vorliegt, wohingegen die Rechtsfolgen dieses Eingriffs nach dem BauGB zu beurteilen sind.

Es ist für die 6. Änderung des Bebauungsplans zu prüfen, ob Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen sind (im Sinne § 14 BNatSchG Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können) und ob die Planung Handlungen vorbereitet, die das Eintreten von Verbotstatbeständen nach Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) vermuten lassen.

Diesbezügliche Ausführungen zur Entwurfsfassung finden sich im separaten Dokument „Landschaftsplanerische und artenschutzfachliche Betrachtung“ einschließlich der Faunistischen Standortuntersuchung zur Avifauna, Fledermausfauna und zum Vorkommen der Zauneidechse von TEIGE (2022).

#### **3.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde werden Angaben zu Ausgleich und Ersatz nachstehend ergänzt in Vorbereitung auf die Abwägung nach § 1a BauGB.

Die Kompensationsfestsetzung von Eingriffen in Waldbiotope erfolgt walddrechtlich auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG unter Hinzuziehung des naturschutzrechtlichen Kompensationserfordernisses

Die Umwidmung von Waldflächen auf 0,65 ha wird außerhalb des Geltungsbereichs in der Gemarkung Töpchin, Flur 2, Flurstück 60 auf 0,65 ha durch Erstaufforstung kompensiert, vgl. Kapitel 2.2. Durch die 2018 initiierte Maßnahme (Kiefernforst mit Laubgehölzen) wird ein gleichartiger und -wertiger Zustand frühzeitig erreicht. Da durch die Eingriffe in Waldbiotope nur Funktionsausprägungen allgemeiner Bedeutung des Schutzguts Arten/Lebensgemeinschaften betroffen sind, lässt sich darüber hinaus für Biotope kein naturschutzrechtliches Kompensationserfordernis ableiten.

Eingriffe in das Schutzgut Boden stellen sich für Bestand und Planung im Geltungsbereich (GB) der 6. Änderung wie folgt dar:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flächengröße im GB [m <sup>2</sup> ]	Bisherige Festsetzung	Bisher überbaubar [m <sup>2</sup> ]	Zukünftig Gewerbegebiet GRZ 0,8	Änderung [m <sup>2</sup> ]
						überbaubar [m <sup>2</sup> ]	
Schenkendorf	1	793	13.481	Gewerbe	10.785	10.785	0
Mittenwalde	13	432	4.329	Wald	0	3.463	3.463
Schenkendorf	1	530	2.167	Wald	0	1.734	1.734
Mittenwalde	13	430	1.290	Straße	1.290	1.032	-258
Schenkendorf	1	528	326	Straße	326	261	-65
6. Änderung		Summe	21.593		12.401	17.275	4.874

Aktuell sind im Änderungsbereich rund 7.920 m<sup>2</sup> versiegelt.

Die Einbeziehung der Verkehrsfläche (Planstraße) in das Gewerbegebiet verursacht keine wesentlichen Beeinträchtigungen, da sowohl Straßen- als auch Gewerbenutzung mit Versiegelungen einhergehen.

Die zulässige Überbauung im Gewerbegebiet ohne zusätzliches Kompensationserfordernis beträgt bisher 12.401 m<sup>2</sup> und zukünftig 17.275 m<sup>2</sup> bis zum Erreichen der maximal zulässigen (GRZ 0,8). Infolge der 6. Änderung sind nach der obigen Gegenüberstellung 4.874 m<sup>2</sup> zusätzlich überbaubar.

Neu zu bilanzierende Eingriffe in das Schutzgut Boden infolge der 6. Änderung beschränken sich auf die Flurstücke 432 (Flur 13, Gemarkung Mittenwalde) und 530 (Flur 1, Gemarkung Schenkendorf).

Die natürlichen Bodenfunktionen im Änderungsbereich sind bereits durch Aufschüttung und durch Vornutzung als Versickerungsanlagen vorbelastet, d.h. ~~erheblich~~beeinträchtigt.

Die HVE (2009) führt Orientierungswerte als Hilfe zur Bemessung des Kompensationsumfangs für Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung an. In Anlehnung an die dort genannten Kompensationsverhältnisse für Böden allgemeiner Funktionsausprägung wird ein Verhältnis von 1 zu 1 nach HVE angenommen.

Boden-Beeinträchtigungen können durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen kompensiert werden, wie z.B. Baumpflanzung (1 Hochstamm je 50 m<sup>2</sup> Vollversiegelung als Orientierungswerte für Böden allgemeiner Bedeutung).

Der Kompensationsbedarf für die infolge der 6. Änderung auf 4.874 m<sup>2</sup> zulässigen Eingriffe in das Schutzgut Boden bemisst sich für Entsiegelung mit Faktor 1 bzw. für Baumpflanzungen (1 Hochstamm je 50 m<sup>2</sup>) auf 98 Stück.

Bei Vereinigung der Grundstücke im Gewerbegebiet wäre erst ab 12.402 m<sup>2</sup> Flächeninanspruchnahme eine Kompensation für das Schutzgut Boden erforderlich.

Für 990 m<sup>2</sup> Kompensationsbedarf kann auf ein Entsiegelungspotenzial im Rahmen der BADC-Projekts M219 Rückbau und Entsiegelung Altes Anglerheim Kohlengrube (Gemarkung Töpchin, Flur 6, Flurstücke 38/9, 230) zurückgegriffen werden.

Folgende **Ersatzmaßnahmen** wurden mit den Ortsteilen Mittenwalde und Schenkendorf-Krummensee der Stadt Mittenwalde vorabgestimmt.

**Baumpflanzungen** werten Bodenfunktionen auf, die höhere Wurzeldichte unter Bäumen lockert das Bodengefüge und vergrößert die Wasserspeicherkapazität. Bäume dienen der Entwicklung und Wiederherstellung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des im LSG Notte-Niederung für Mittelbrandenburg charakteristischen Landschaftsbildes der historisch geprägten, vielseitig strukturierten Kulturlandschaft mit ihrem typischen Wechsel von Äckern, Wiesen, Weiden und sonstigem Offenland, Wäldern, Gehölzgruppen und -reihen und Einzelbäumen sowie stehenden Gewässern und Fließgewässern. Baumpflanzungen dürfen im LSG nicht standortfremd oder landschaftsuntypisch sein.

Baumpflanzungen dienen auch der Klimaanpassung und Förderung der Biodiversität (BMUV). Die Wirksamkeit von Bäumen für die Kohlenstoffbindung, die Verbesserung des Lokalklimas, die Förderung der biologischen Vielfalt sowie den Nutzen für die Erholung und Lebensqualität sind belegt. Die höhere Wurzeldichte unter Bäumen vergrößert die Wasserspeicherkapazität.

Die vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen werden nachstehend beschrieben und in Abbildung 3 ihre Lage in den Ortsteilen Mittenwalde und Schenkendorf-Krummensee dargestellt.



**Abbildung 3: Lage der geplanten Baumpflanzungen in Mittenwalde und Schenkendorf-Krummensee im LSG Notte-Niederung (grün gestreift) (Kartengrundlage: Naturschutzfachdaten Brandenburg © Geobasis-DE/LGB, di-de/by-2-0, LfU Brandenburg)**

Vorgesehen sind als Pflanzqualität Hochstämme mit 12-14 cm Stammumfang in 1 m Höhe mit Pflanzabständen von 8 – 10 m in Reihe je nach Baumart, Standort und Gestaltungsabsicht. Hochstämme sind mit Holzpfählen fachgerecht gegen Wind zu sichern und in der

Außenbereichslage durch wirksame Maßnahmen gegen Wildverbiss (Stammschutz) zu schützen.

Die Pflanzung von heimischen Einzelbäumen, Baumreihen umfasst die Umsetzung (1. Jahr), Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (3 Jahre) sowie die Pflege bis zum Erreichen eines funktionsfähigen Zustands (21 Jahre bis zu einer max. Entwicklungszeit von 25 Jahren). Eine Kostenschätzung nach dem Barnimer Modell 2020 ist nachstehend abgebildet.

Kostenkalkulation Pflanzmaßnahme*)			Umsetzung der Pflanzung	Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über 3 Jahre	Pflege bis zum Erreichen eines funktionsfähigen Zustands	über 21 Jahre	
Zielbiotop	Einheit	Position	Einzelpreis		Einzelpreis/Jahr	Gesamtpreis	Summe
Pflanzung von heimischen Einzelbäumen, Baumreihen (Herstellung komplett)	Stck	Hochstamm StU 12-14 cm, mit Db	260 €	340 €	20 €	420 €	1.020 €

\*) ermitteln nach dem Herstellungskostenansatz vom Barnimer Modell, Landkreis Barnim, Überarbeitung der Kostentabellen, Stand 10.01.2020

### Baumpflanzungen Mittenwalde am Tonsee

Südlich des Müllerweges und nördlich des Tonsees ist in Abstimmung mit dem Ortsbeirat Mittenwalde und Bauamt der Stadt die Pflanzung von Hochstämmen heimischer, standortgerechter Baumarten (nach MLUR 2016, z.B. *Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn, *Alnus glutinosa* Schwarz-Erle, *Betula pendula* Sand-Birke, *Carpinus betulus* Hainbuche, *Quercus robur* Stiel-Eiche, *Tilia cordata* Winter-Linde oder *Salix spec.* Weidearten) auf kommunalen Grundstücken vorgesehen. Es steht dafür in der Flur 6 Gemarkung Mittenwalde auf ca. 190 m Länge nördlich des Ziegeleigelandes im kommunalen Besitz befindliche Flurstück 261 zur Verfügung (vgl. nachstehende Abbildung) zur Verfügung.

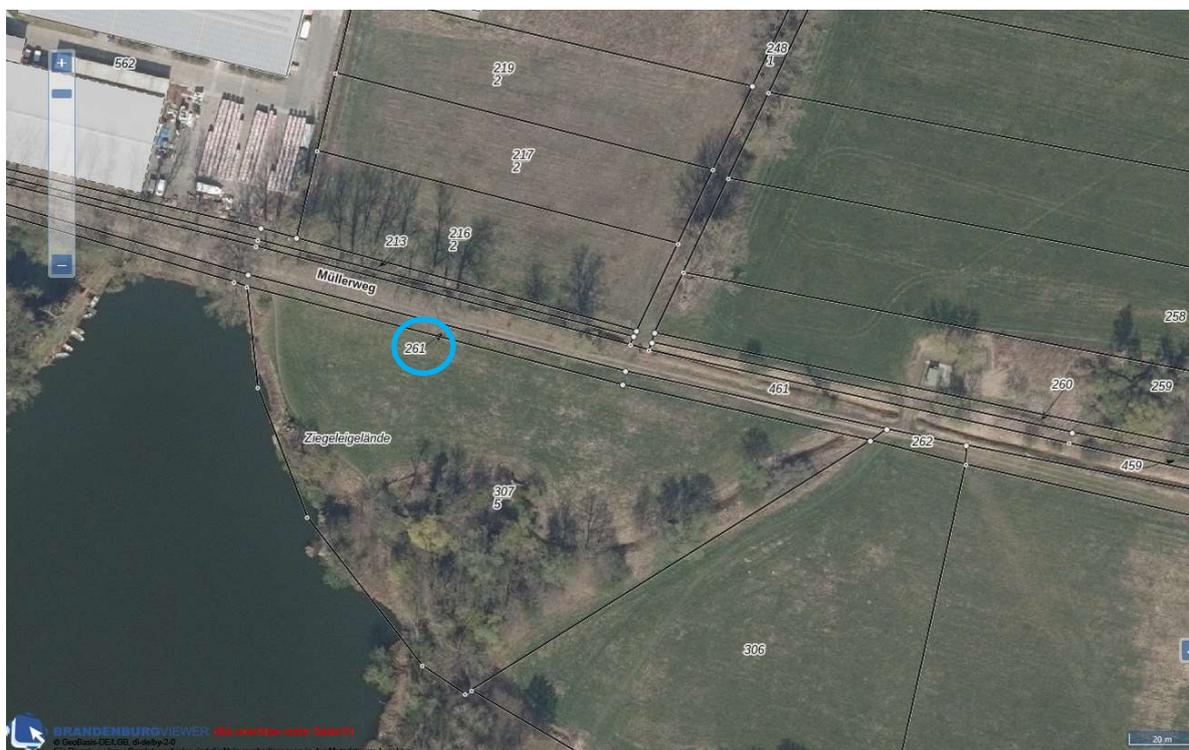


Abbildung 4: mögliche Baumpflanzung auf Flurstück 261 südlich Müllerweg am Tonsee Mittenwalde (Kartengrundlage: BrandenburgViewer © Geobasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

Südlich vom Müllerweg können bis zu 18 Bäume mit 8-10 m Abstand zueinander gepflanzt werden einschließlich Durchlässen zur südlich gelegenen Fläche.

Die Maßnahme dient der Aufwertung von Bodenfunktionen und Lebensräumen, darüber hinaus der landschaftsgerechten Neugestaltung des Tonsees als Ort der landschaftsbezogenen Naherholung (Badestelle, Rundwanderweg) und liegt im räumlichen Kontext zur Anlage der Streuobstwiese am Tonsee der Initiative „Mittenwalde summt“ und weiteren geplanten Maßnahmen.

### Baumpflanzungen Schenkendorf-Krummensee an der ehemaligen Deponie

Benachbart zur ehemaligen Deponie westlich der Ortslage im Übergangsbereich zu Landwirtschaftsflächen ist in Abstimmung mit dem Ortsbeirat Schenkendorf-Krummensee und dem Bauamt der Stadt die wegparallele Pflanzung von Sand-Birken (*Betula pendula*) als heimische, standortgerechte Baumart (nach MLUV 2006) auf kommunalem Grundstück angedacht. In Anlehnung an den örtlichen Bestand vorgesehen. Es stehen dafür in der Flur 4 Gemarkung Schenkendorf westlich der Deponie das Flurstück 39 zur Verfügung (vgl. nachstehende Abbildung). Hier ist ein Abstand der zu pflanzenden Bäume von mindestens 2 m zur Böschungsunterkante der sanierten Ablagerung "Deponie Krummensee" einzuhalten. Im Verlauf des Feldweges zwischen Kiefernwald im Norden und Galluner Straße im Süden stehen bereits alte und jüngere Birken. Die Pflanzung von bis zu 10 Bäumen soll wegbegleitend auf Flurstück 39 auf einem ca. 110 m langen Abschnitt erfolgen. Auch im Bereich der Sitzgruppe am östlichen Ende des Flurstücks 49 sind Pflanzungen von z.B. 4 Bäumen in Gruppe möglich.



**Abbildung 5: mögliche kommunale Flurstücke für Baumpflanzung an der ehemaligen Deponie Schenkendorf-Krummensee. (Kartengrundlage: BrandenburgViewer © Geobasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)**

Die Maßnahme dient der Aufwertung von Bodenfunktionen und Lebensräumen, darüber hinaus der landschaftsgerechten Neugestaltung des Umfelds der Deponie als Ort der landschaftsbezogenen Naherholung (Sitzgelegenheiten, Reit- und Wanderweg) und des ehemaligen Müllbergs als Aussichtspunkt und Ort für „Ostereiertrudeln“ oder auch Rodelvergnügen.

Mit der textlichen Festsetzung zur Stellplatzgestaltung sind Baumpflanzungen im Gewerbegebiet (je 6 Stellplätze 1 Baum) vorgesehen, die ebenfalls bodenaufwertende Funktion erfüllen. Bei beispielsweise 40 neuen Stellplätzen wären 7 Bäume zu pflanzen.

Entlang der Grenzen des Plangebiets der 6. Änderung sind außerhalb der Baugrenzen ebenfalls noch 25 Baumpflanzungen möglich:

- auf rund 100 m Länge entlang der westlichen Grenzen (Flurstücke 430 und 528)
- auf rund 60 m Länge entlang der südlichen Grenze parallel zum Waldweg (Flurstück 432)
- auf rund 90 m Länge entlang der östlichen Grenze (Flurstück 530)

Weitere Pflanzungen sind z.B. auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Westen des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde-Schenkendorf auf dem kommunalen Grundstück im Ortsteil Mittenwalde möglich (Flurstück 629 der Flur 13 Gemarkung Mittenwalde).

Auf den vorgenannten Flächen ist Platz für bis zu 78 Baumpflanzungen zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden auf 3.900 m<sup>2</sup>.

Priorität in der Umsetzung sollen die Pflanzungen in den Ortsteilen und nachrangig Pflanzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplans haben.

Eine Bilanztafel zu den flächigen Eingriffen in Boden und Biotop sowie der Maßnahmen findet sich in Anlage 2.

### **3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich**

§ 1a Abs. 3 BauGB schreibt vor, dass Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen sind.

Nach Abwägung sollen folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Nach Kapitel 4 der Landschaftsplanerischen und artenschutzfachlichen Betrachtung und der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde werden die Vermeidungsmaßnahmen bezüglich des Artenschutzes (V1 bis V3) und die CEF-Maßnahme als Hinweis auf der Planzeichnung integriert sowie der Hinweis auf die Licht-Leitlinie sowie auf Basis der ergänzenden Ausführungen in Kapitel 3.2 Hinweise zur Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs.

Darüber hinaus werden entlang von Geltungsbereichsgrenzen symbolisch Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) verortet.

Folgende Hinweise zu Maßnahmen werden auf der Planzeichnung vermerkt:

#### Hinweise zu Artenschutzmaßnahmen

V1: Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln: Keine Rodungs- und Räumarbeiten von März bis Anfang September. Alternativ kann bei einer Fortführung der Bautätigkeit in der Brutzeit eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

V2: Kontrolle von Altbäumen mit potenziellen Höhlen- und Spaltenquartieren auf Fledermaus- und Vogelbesatz vor Fällung.

V3: Errichtung eines Reptilienschutzzaunes während Bautätigkeit im Nordwesten des Geltungsbereichs (Abzäunung der Ruderalflächen).

CEF1: Ausbringung von 3 Nisthilfen vor Baubeginn in nördlichen Gehölzbestand im Geltungsbereich außerhalb der Baugrenzen

#### Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Die Umwidmung von Waldflächen auf 0,65 ha wird außerhalb des Geltungsbereichs in der Gemarkung Töpchin, Flur 2, Flurstück 60 auf 0,65 ha durch Erstaufforstung kompensiert.

Ein Entsiegelungspotenzial von 990 m<sup>2</sup> werden in der Gemarkung Töpchin, Flur 6, Flurstücke 38/9 und 203 über die Poolmaßnahme M219 realisiert.

Zur Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden im Bereich der Flurstücke 432 (Flur 13, Gemarkung Mittenwalde) und 530 (Flur 1, Gemarkung Schenkendorf) ist je 50 m<sup>2</sup> Überbauung 1 Hochstamm mit 12-14 cm Stammumfang auf kommunalen Flurstücken zu pflanzen. Dafür stehen die Flurstücken 39, 48 der Flur 4 Gemarkung Schenkendorf sowie Flurstück 261 der Flur 6 und Flurstück 629 der Flur 13 Gemarkung Mittenwalde zur Verfügung.

### **3.4 Immissionsschutz**

Der Immissionsschutz umfasst gemäß Immissionsschutzgesetz (BImSchG) den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Gewerbebetriebe zulässig, die nach der 4. BImSchV Anhang 1 genehmigungspflichtig sind. In der Nachbarschaft der Planung sind keine Bauflächen vorhanden, die einen höheren Schutzanspruch als ein Gewerbegebiet haben.

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Weiterentwicklung eines Produktionsstandorts und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind erheblichen Immissionskonflikte infolge der Vorhabenrealisierung derzeit nicht zu erwarten (Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Immissionsschutz 02.12.2022).

## 4 Quellen

- Barnimer Modell (2020): Das Barnimer Modell, Landkreis Barnim, Überarbeitung der Kostentabellen, Stand 10.01.2020.  
< [https://www.barnim.de/fileadmin/barnim\\_upload/62\\_Katasteramt/Naturschutz/So-087\\_Musterleistung-Barnimer-Modell\\_\\_20200110.pdf](https://www.barnim.de/fileadmin/barnim_upload/62_Katasteramt/Naturschutz/So-087_Musterleistung-Barnimer-Modell__20200110.pdf)>
- BMUV: Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (Entwurf). Hrsg: Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz.  
[https://www.bmuv.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Download\\_PDF/Naturschutz/aktionsprogramm\\_natuerlicher\\_klimaschutz\\_entwurf\\_bf.pdf](https://www.bmuv.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Naturschutz/aktionsprogramm_natuerlicher_klimaschutz_entwurf_bf.pdf)
- FNP - Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde 2011, erstellt von Andreas Klemmer Dipl.-Ing. Raumplanung, Rathenow
- GOP – Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Gewerbepark Mittenwalde/Schenkendorf 1993, erstellt von Pruss & Littner, Lippstadt
- HVE (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Hrsg. Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV).  
<[https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/land\\_bb\\_test\\_02.a.189.de/Handlungsanleitung-Vollzug-Eingriffsregelung.pdf](https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/land_bb_test_02.a.189.de/Handlungsanleitung-Vollzug-Eingriffsregelung.pdf)>
- MLUV (2006): Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 8. April 2006 zur Änderung des Erlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft. Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 22 vom 7. Juni 2006
- MIL (2021): Handbuch für die Landschaftspflegerische Begleitplanung bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg Teil II Arbeitshilfen (Stand 11/2021)
- NLÖ (2006). Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/06: 53. Niedersächsisches Landesamt für Ökologie.
- Berger & Last (1994): Baugrundgutachten zum Vorhaben Gewerbegebiet Schenkendorf Objekt Lagerhallen mit Bürogebäuden, Hauptuntersuchung Bearb.-Nr. 100-93

# Vertrag v03-22

**zwischen**

der Berlin Brandenburg Area Development Company (BADC) GmbH, Mittelstraße 11, 12529 Schönefeld, vertreten durch die Geschäftsführerin Antje Girschick

- im Folgenden: BADC -

**und der**

SIKLA Holding GmbH, Schillerstr. 5, 78595 Hausen ob Verena, vertreten durch Herrn Dieter Klauss

- im Folgenden: Vorhabenträger -

## Präambel

Die BADC unterstützt Unternehmensansiedlungen im Flughafenumfeld durch Koordination und Steuerung ökologisch sinnvoller Kompensationsmaßnahmen in einem interkommunalen Flächenpool der Gesellschaftergemeinden. Hierzu erfasst und vermittelt die BADC vor allem Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und unterstützt die Auswahl geeigneter Flächen, sofern eine Vermittlung aus dem Flächenpool nicht erfolgen kann.

## § 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Vorhabenträger plant die Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplans Gewerbe Mittenwalde / Schenkendorf. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet der 6. Änderung ein Gewerbegebiet mit Maß der baulichen Nutzung, eine Verkehrsfläche als Planstraße sowie Flächen für Wald fest. Die 6. Änderung des Bebauungsplans erfolgt vor dem Hintergrund, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Produktions- und Lagerflächen in unmittelbarer Nähe des bestehenden und gut etablierten Gewerbes der PKT-System GmbH zu schaffen. Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 430 und 432 der Flur 13, Gemarkung Mittenwalde sowie die Flurstücke Nr. 528, 530 (tlw.) und 793 der Flur 1, Gemarkung Schenkendorf.
- (2) Die geplante Flächenänderung führt u.a. zum Verlust von Waldflächen von 6.500 m<sup>2</sup>, die außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden müssen.

## **§ 2 Auswahl und Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- (1) Grundlage des Vertrages ist die E/A Bilanz des Planungsbüros Petrick GmbH & Co. KG, zur 6. Änderung des Bebauungsplan Gewerbe Mittenwalde / Schenkendorf (Anlage 1).
- (2) Nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Forstbehörde OBF Königs Wusterhausen wurde eine Erstaufforstungsmaßnahme anteilig zugeordnet.
- (3) In der Gemarkung Töpchin, Flur 2, Flurstück 60 (Anlage 3) stehen anteilig 6.500 m<sup>2</sup> Aufforstungsfläche zur Verfügung. Die Erstaufforstungsgenehmigung vom 28.09.2018 von der unteren Forstbehörde AZ: LFB-19.04-7020-6/03/18 für diese Fläche liegt vor (EA-539-1 - Anlage 2).

## **§ 3 Flächenvermittlung und Flächenerwerb**

Die BADC ist berechtigt, die in der Erstaufforstungsgenehmigung gekennzeichnete Gesamtfläche von 35.765 m<sup>2</sup> im Naturraum „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ in der Gemarkung Töpchin, Flur 2, Flurstücke 60, 67 an Eingriffsverursacher bzw. an Kompensationsverpflichtete im Sinne des LWaldG Bbg zu vermitteln (Anlage 4).

## **§ 4 Durchführung der Erstaufforstung**

- (1) Für den Umfang der erforderlichen Erstaufforstung von 6.500 m<sup>2</sup> ist Anlage 1 maßgebend.
- (2) Die BADC verpflichtet sich, die Erstaufforstung von 6.500 m<sup>2</sup> anteilig auf dem Flurstück 60, Flur 2, Gemarkung Töpchin (EA-539-1/ Töpchin/ gesamt 3,2892 ha, Anlage 3) zu realisieren.
- (3) Die BADC verpflichtet sich gegenüber dem Vorhabenträger, die Vorbereitung und Durchführung der Erstaufforstung (Anlagen 2, 3) nach Maßgabe der ihr zur Verfügung stehenden Vergütung gem. § 5 zu organisieren und zu koordinieren. Dazu gehören:
  - Projektsteuerung, Abstimmung mit dem Vorhabenträger und den zuständigen Behörden
  - Umsetzung der Maßnahmen gem. Anlage 3
  - ausführungsbegleitende Qualitätskontrollen in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde bis zur Abnahme der gesicherten Forstkultur
- (4) Die Pflanzarbeiten wurden im Herbst 2018 durchgeführt (Anlage 5 – Beginn/ Vollzugsanzeige Erstaufforstung). Die Pflege bis zur gesicherten Kultur (5-7 Jahre) wird voraussichtlich 2024 abgeschlossen sein.

- (4) Sollte eine Bestimmung des Vertrages unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon unberührt. Anstelle unwirksamer gelten solche Bestimmungen als vereinbart, die die Vertragspartner bei Kenntnis der Unwirksamkeit vereinbart hätten.

Die Vertragspartner verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen auch schriftlich durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen oder nahekommen.

Hausen ob Verena, den 12.4.22

Sikla Holding GmbH & Co KG  
Schillerstraße 5  
D-78595 Hausen ob Verena

.....  
SIKLA Holding GmbH + Co KG  
Herrn Dieter Klauss

Schönefeld, den 07/04/2022

**BADC GmbH**  
Berlin Brandenburg Area Development Company  
Mittelstraße 11  
D - 12529 Schönefeld  
Tel: +49 30 8103 1772  
Mail: info@badc-gmbh.de...

.....  
BADC GmbH  
Geschäftsführerin Antje Girschick

### Geplante Flächenänderung

Flächenausweisung	aktuell [ha]	durch 6. Änderung [ha]
Gewerbegebiet	1,35	2,16
Verkehrsflächen	0,16	0,00
Flächen für Wald	0,65	0,00
Geltungsbereich	2,16	2,16



LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg  
- untere Forstbehörde -

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Königs Wusterhausen | Potsdamer Ring 15 | 15711 Königs Wusterhausen

Per Zustellungsurkunde

Oberförsterei Königs Wusterhausen  
Potsdamer Ring 15  
15711 Königs Wusterhausen

BFU – Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH  
Geschäftsführer Hr. Th. Schulz  
Nordparkstr. 30  
03044 Cottbus

Bearb.: Frau Brockmeier  
Gesch.Z.: LFB-19.04-7020-6/03/18  
Hausruf: 03375 / 252590  
Fax: 03375 / 252598

[Liane.Brockmeier@LFB.Brandenburg.de](mailto:Liane.Brockmeier@LFB.Brandenburg.de)  
[Obf.KoenigsWusterhausen@LFB.Brandenburg.de](mailto:Obf.KoenigsWusterhausen@LFB.Brandenburg.de)  
[www.wald-online.de](http://www.wald-online.de)

Königs Wusterhausen, **28**. September 2018

## Forstrechtliche Genehmigung zur Erstaufforstung gemäß § 9 LWaldG<sup>1</sup>

Gemarkung: Töpchin  
Flur: 02  
Flurstücke: 60 (tlw.) und 67 (tlw.)  
Erstaufforstungsfläche: 35.765 m<sup>2</sup>

Im Auftrag des Flächeneigentümers: Hr. Dr. Hans Georg Hüster, Paul-  
Sievers-Straße 10 , 15741 Bestensee

1. Antrag vom 01.08.2018, Ihr Az. EA-539-1 und EA-539-2; (Posteingang hier am 06.08.2018)
2. Ergänzung vom 16.08.2018 (Posteingang hier am 20.08.2018)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Schulz,

auf o. g. Antrag ergeht folgender **Bescheid**:

Dienstgebäude

Oberförsterei Königs Wusterhausen

Telefon

Potsdamer Ring 15  
15711 Königs Wusterhausen

Fax

(03375) 252598

1. Nach § 9 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg LWaldG<sup>1</sup> wird die Genehmigung zur Erstaufforstung für nachfolgend genannte Fläche erteilt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche (m <sup>2</sup> )	Erstaufforstungsfläche (m <sup>2</sup> )
Töpchin	2	60 (tlw.)	44.153	32.892
		67 (tlw.)	212.289	2.873
<b>Summe</b>				<b>35.765 m<sup>2</sup></b>

Das betroffene Flurstück ist auf beiliegender Karte (**Anlage 1**), die Bestandteil des Bescheides ist, mit **grünen Linien** markiert.

2. Die Erstaufforstung ist **bis zum 31.12.2023** auszuführen.

3. Dieser Genehmigungsbescheid ist gebührenpflichtig.

### Begründung

Die Neuanlage von Wald (Erstaufforstung) bedarf der Genehmigung der unteren Forstbehörde, § 9 Abs. 1 LWaldG<sup>1</sup>. Gemäß § 9 Abs. 3 LWaldG<sup>1</sup> darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn Ziele und Erfordernisse der Raumordnung der Aufforstung entgegenstehen oder wenn die bestimmungsgemäße Nutzung der benachbarten Grundstücke nicht mehr gewährleistet werden. Liegen keine der vorgenannten Versagungsgründe vor, hat der Antragsteller (Besitzer) einen Anspruch auf Erteilung der forstrechtlichen Genehmigung. Unter diesen Voraussetzungen war die Erstaufforstungsgenehmigung zu erteilen.

Die Befristung stellt sicher, dass der Antragsteller einerseits einen angemessenen Zeitraum zur Umsetzung des Bescheides zur Verfügung hat und andererseits die Änderung der Sach- und Rechtslage nach Ablauf der Frist ggf. erneut Berücksichtigung findet.

Die untere Naturschutzbehörde aus Lübben, die Stadt Mittenwalde, das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung in Luckau und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege in Cottbus sind gem. § 5 LWaldG<sup>1</sup> im Verfahren beteiligt worden.

Für die o. g. Erstaufforstungsfläche wurde vom Antragsteller ein Standortgutachten mit Vorschlägen für geeignete, standortsgerechte Baum- und Straucharten und erforderliche Bodenvorbereitung erstellt. Dieses Standortgutachten vom 01.7.2018 liegt der Oberförsterei vor.

Diese Genehmigung entbindet nicht von Verpflichtungen, die aus anderer Rechtsgrundlage erwachsen, so z. Bsp. die Mitteilung an die Behörde, die Agrarförderung für diese Fläche gewährt. Sofern nicht der Eigentümer, sondern ein Pächter Zuwendungsempfänger ist, bedarf es mindestens der Mitteilung an diesen.

### Hinweise

**Sollte diese Erstaufforstungsfläche im Rahmen von Waldumwandlungsgenehmigungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme genutzt werden, sind die folgenden Festlegungen zu beachten:**

Bei der anteiligen Vergabe der Erstaufforstungsfläche als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind diese Teilbereiche dauerhaft auf der Fläche zu kennzeichnen und der Oberförsterei als Kartendarstellung vorzulegen.

Es ist ausschließlich nur zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) i. S. des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG)<sup>2</sup>, der Forstvermehrungsgut - Herkunftsgebietsverordnung (FoVHgV)<sup>3</sup> und des Erlasses zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte vom 23.10.2013<sup>4</sup> zu verwenden.

Der Herkunftsnachweis des forstlichen Vermehrungsgutes ist durch Vorlage des Lieferscheins einer Baumschule, im Original oder in amtlich beglaubigter Kopie gegenüber der zuständigen Oberförsterei Königs Wusterhausen zu erbringen.

Der Beginn und der Vollzug der Erstaufforstung ist dem Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Königs Wusterhausen (Potsdamer Ring 15 in 15711 Königs Wusterhausen) unverzüglich anzuzeigen .

Diese Genehmigung ist nicht auf Dritte übertragbar.

Die Kultur ist durch geeignete Mittel gegen Wildverbiss zu schützen.

Für die Planung und Durchführung forstlicher Arbeiten steht Ihnen der Leiter des Reviers Teupitz, Herr Schumacher, Funktelefon 0152 / 0158 7517 gerne beratend zur Verfügung.

Bei der beantragten Erstaufforstung handelt es sich um eine Fläche von 3,57 ha. Somit musste gemäß Anlage 1, Nummer 17.1.3. Spalte 2 im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)<sup>6</sup> eine standortsbezogene Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 3c Satz 2 UVPG durchgeführt werden.

Im Ergebnis dieser Vorprüfung wurde festgestellt, dass für dieses Vorhaben **keine** UVP-Pflicht besteht. Das Ergebnis wird im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 40 vom 10.10.2018 veröffentlicht.

Die Erstaufforstungsgenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Sie lässt aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstaten von Anzeigen unberührt.

### **Gebührenentscheidung**

für den Erlass der vor bezeichneten Erstaufforstungsgenehmigung ist in dem Genehmigungsbescheid die Gebührenpflichtigkeit festgesetzt worden.

Die Höhe des Verwaltungsaufwandes der Oberförsterei Königs Wusterhausen wird hiermit auf **250,00 Euro**

**(in Worten: zweihundertfünfzig<sup>00</sup>/100 EURO)**

festgesetzt.

*(Tarifstelle 5.2.3 = 200,00 Euro und Tarifstelle 5.2.3.2 = 50,00 Euro)*

**Begründung:**

Die Gebührenentscheidung ergeht gemäß Gebührengesetz des Landes Brandenburg GebGBbg<sup>6</sup> und GebOLandw<sup>7</sup>.

Innerhalb der Tarifstelle der Anlage 2 zu § 1 GebOLandw<sup>7</sup>

- 5 Waldrechtliche Angelegenheiten
- 5.2 Verwaltungsentscheidungen nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)<sup>1</sup>
- 5.2.3 Entscheidung über die Genehmigung einer Erstaufforstung nach § 9 Absatz 1 LWaldG<sup>1</sup>

**ist ein Gebührenrahmen von 100,- bis 1.000,- EUR vorgegeben.**

- 5.2.3.2 wird im Genehmigungsverfahren für ein Vorhaben nach § 9 Absatz 1 LWaldG<sup>1</sup> eine **Vorprüfung** zur Feststellung der UVP-Pflicht **vorgenommen** und führt die Vorprüfung **zur Ablehnung der UVP-Pflicht**

**Zuschlag von 25 Prozent der Gebühr**

Innerhalb des Gebührenrahmens, den die o.g. Tarifstelle 5.2.3 vorgibt, sind gemäß § 14 Abs. 1 GebGBbg<sup>2</sup> der mit der Amtshandlung verbundene Verwaltungsaufwand und die Bedeutung, der wirtschaftliche Wert oder der sonstige Nutzen der Amtshandlung für den Gebührenschuldner zu berücksichtigen.

Bei der festzusetzenden Rahmengebühr obliegt es der vollziehenden Verwaltung, für eine Gleichbehandlung der Gebührenschuldner untereinander zu sorgen, indem im Einzelfall eine nach den gesetzlichen Bemessungskriterien § 14 Abs. 1 GebGBbg<sup>2</sup> angemessene Gebühr bestimmt wird.

Dem wird nur eine Gebührenpraxis gerecht, die der Bandbreite der vom Gebührentatbestand erfassten Amtshandlungen auf der Tatbestandsseite die durch den nach oben und unten geschlossenen Gebührenrahmen gebildete Gebührenskala auf der Rechtsfolgenseite zuordnet.

Dies bedeutet, dass dem Ansatz der Höchstgebühr auch ein besonders hoher Verwaltungsaufwand bzw. einen im Verhältnis zum Durchschnittsfall besonders hohen Wert der Amtshandlung voraussetzt.

Umgekehrt ist der Gebührenbetrag bei den Amtshandlungen mit dem geringsten praktisch vorkommenden Gewicht am unteren Rand des Rahmens zu orientieren, der Durchschnittsfall wird hingegen nur mit einer Gebühr aus seiner Mitte angemessen gewichtet.

Im vorliegenden Fall ist von einem geringen Verwaltungsaufwand und von einem geringen Wert der Amtshandlung auszugehen.

Im vorliegenden Verwaltungsakt lag der Aufwand, bedingt durch die zu begutachtende Größe der Erstaufforstungsfläche, die gute Einsehbarkeit und Erreichbarkeit der gesamten Fläche und der Aufwand zur Prüfung der eingereichten Unterlagen, unter dem Üblichen. Daher waren hier nur 40 % des sonst üblichen Aufwandes (Mittelwert in der Tarifstelle 5.2.3) zu berücksichtigen, also eine Gebühr von 200,- Euro zu erheben.

Gemäß der Tarifstelle 5.2.3.2 ist zu dieser Gebühr ein Zuschlag von 25 % (in diesem Fall: 50,00 Euro) zu erheben.

Die Gesamtgebühr beträgt somit 250,00 Euro.

Der Betrag wird einen Monat nach Datum dieses Bescheides fällig und ist rechtzeitig auf das Konto

Kontoinhaber:	Landesbetrieb Forst Brandenburg
Kreditinstitut:	Landesbank Hessen-Thüringen
BIC:	WELADEDXXX
IBAN:	DE 81 3005 0000 7035 0000 53
Verwendungszweck	<b>Kassenzeichen 2018050102121 und Az.: LFB-19.04-7020-6/03/18</b>

zu überweisen.

Bitte geben Sie unbedingt den Verwendungszweck an ! Nur mit dieser Angabe ist eine eindeutige Zuordnung Ihrer Einzahlung möglich.

### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Die Behörde kann aus technischen und organisatorischen Gründen zurzeit noch keine elektronischen Signaturen auf Echtheit und Gültigkeit überprüfen. Die Schriftform kann nicht durch die elektronische Form ersetzt werden.

Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim

**Landesbetrieb Forst Brandenburg  
Abt. 3, Fachbereich Forstrecht  
Heinrich-Mann-Allee 103  
14473 Potsdam**

zu erheben.

### Hinweis

Gemäß § 80, Abs. 2, Ziffer 1 VwGO hat ein Widerspruch gegen den Gebührenbescheid keine aufschiebende Wirkung. Die mit Bescheid angeforderte Zahlung muss in voller Höhe und fristgerecht eingezahlt werden, solange es keinen veränderten Bescheid hierzu gibt und wenn von dem Rechtsbehelf des Widerspruchs Gebrauch gemacht wird.

Sofern die Forderung nicht spätestens innerhalb von die Tagen nach dem Fälligkeitstag ausgeglichen ist, werden Säumniszuschläge erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



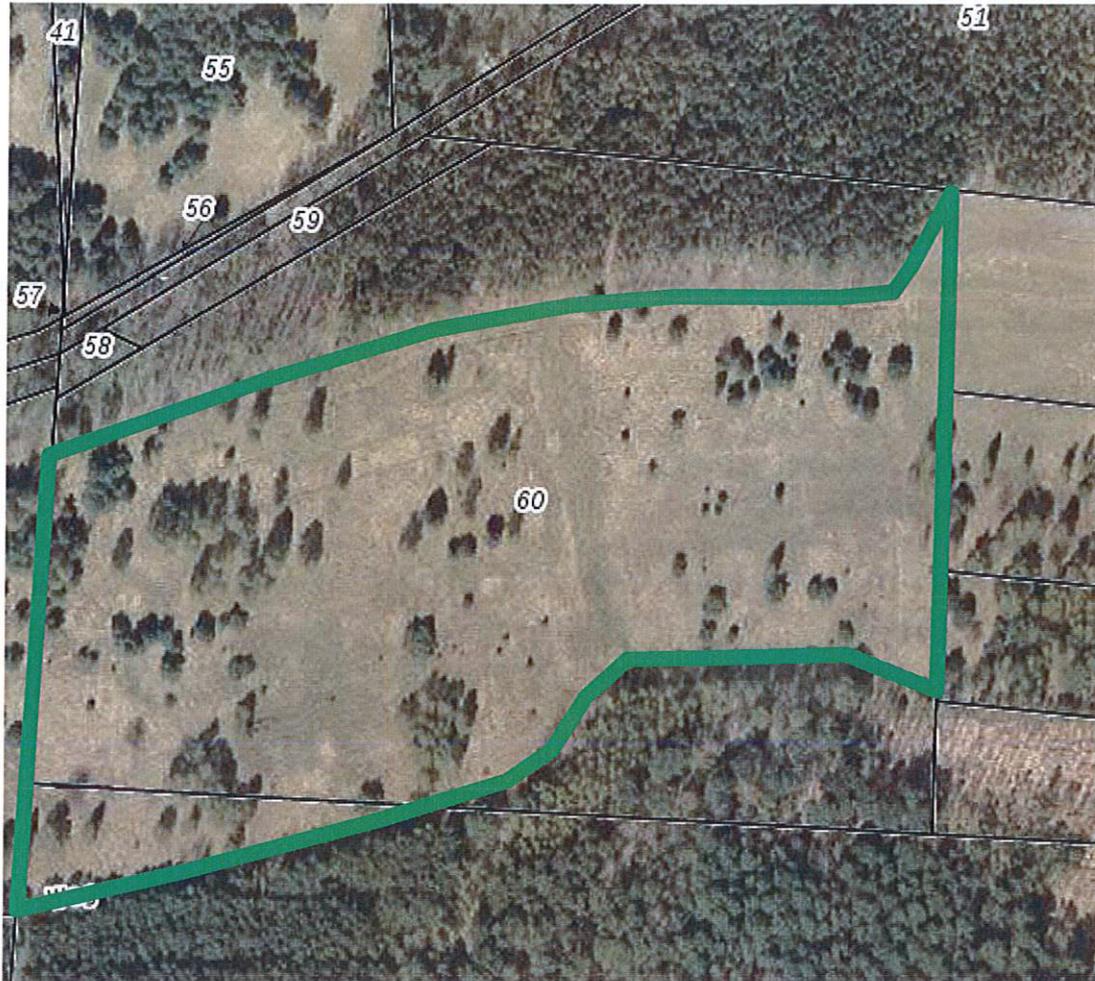
Brockmeier  
Funktionsförsterin

### Anlagen

- Kartenausschnitt mit Lage der Erstaufforstungsfläche als Anlage 1

## Rechtsgrundlagen

1. Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137, in der jeweils gültigen Fassung
2. Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) vom 22. Mai 2002 (BGBl. I S. 1658), in der jeweils gültigen Fassung
3. Verordnung über Herkunftsgebiete für forstliches Vermehrungsgut (Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung (FoVHgV) vom 7. Oktober 1994 (BGBl. I. S. 3578) in der jeweils gültigen Fassung
4. Gemeinsamer Erlass des MIL und des MUGV – Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur – vom 23.10.2013 (Amtsblatt für Bdg. S. 2812 [Nr.: 44])
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), in der jeweils gültigen Fassung
6. Gebührengesetz für das Land Brandenburg (GebGBbg) vom 7. Juli 2009 (GVBl. I/09 [Nr. 11] S. 246) in der jeweils gültigen Fassung
7. Verordnung zur Erhebung von Verwaltungsgebühren in den Bereichen Land- und Forstwirtschaft sowie Jagd (**GebOLandw**) vom 11. Juli 2014 (GVBl. II/14 [Nr. 47]), in der jeweils gültigen Fassung



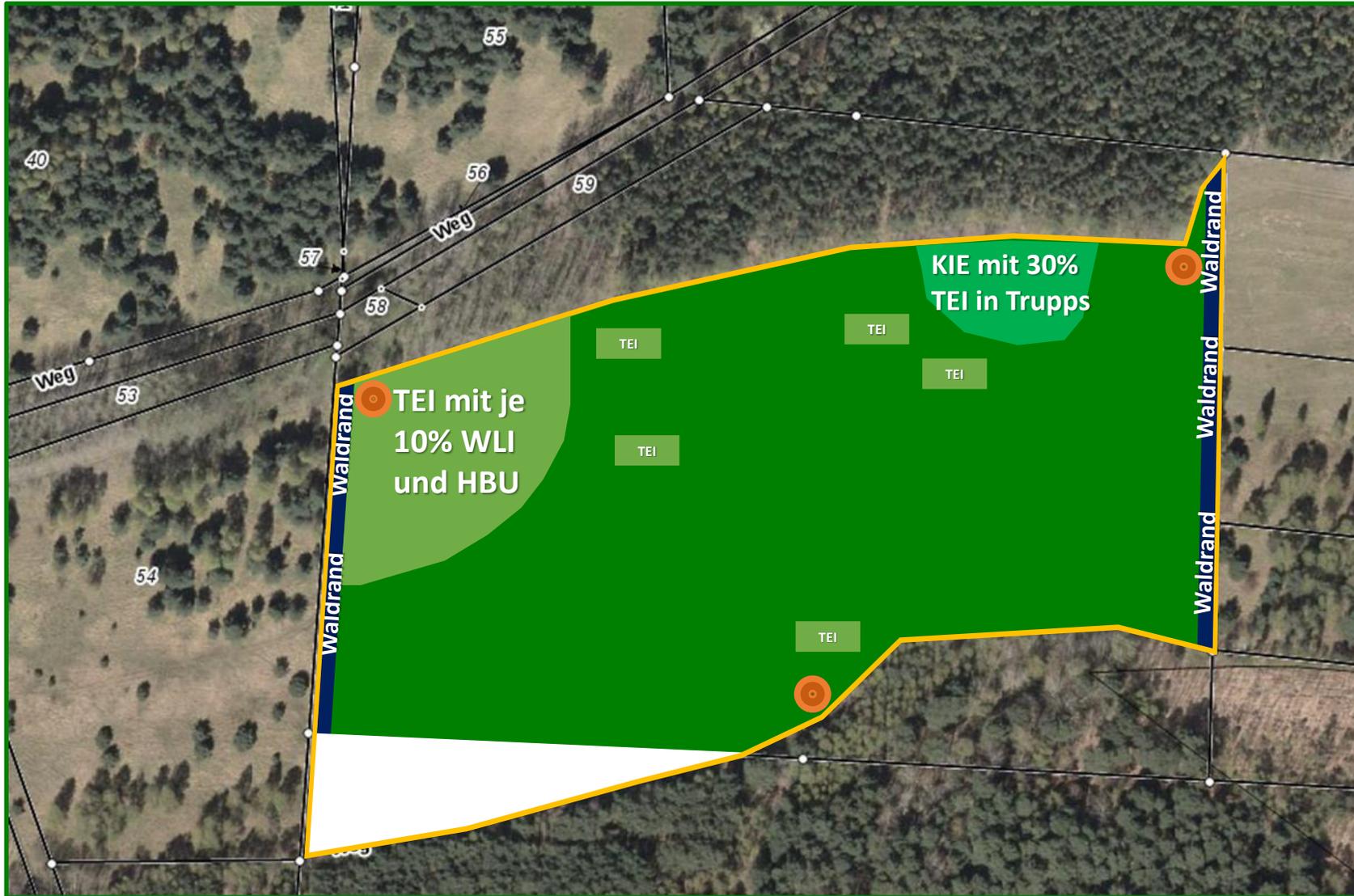
Anlage 1 zur Erstaufforstungsgenehmigung, Az.: LFB-19.04-7020-6/03/18

Gemarkung: Töpchin  
Flur: 02  
Flurstücke: 60 (tlw.) und 67 (tlw.)

(Ohne Maßstab)

Erstaufforstungsfläche von 35.765 m<sup>2</sup>

Die Erstaufforstungsfläche ist mit grünen Linien markiert.  
Die Flurstücksgrenzen sind mit schwarzen Linien markiert.



Gemarkung: Töpchin

Flur: 2

Flurstück: 60

Fläche zur Aufforstung:

3,2892 ha

2,2862 ha – Kiefer mit TEI  
- 5 % TEI in Trupps

0,5480 ha – Traubeneiche mit  
- 10 % Winterlinde  
- 10 % Hainbuche

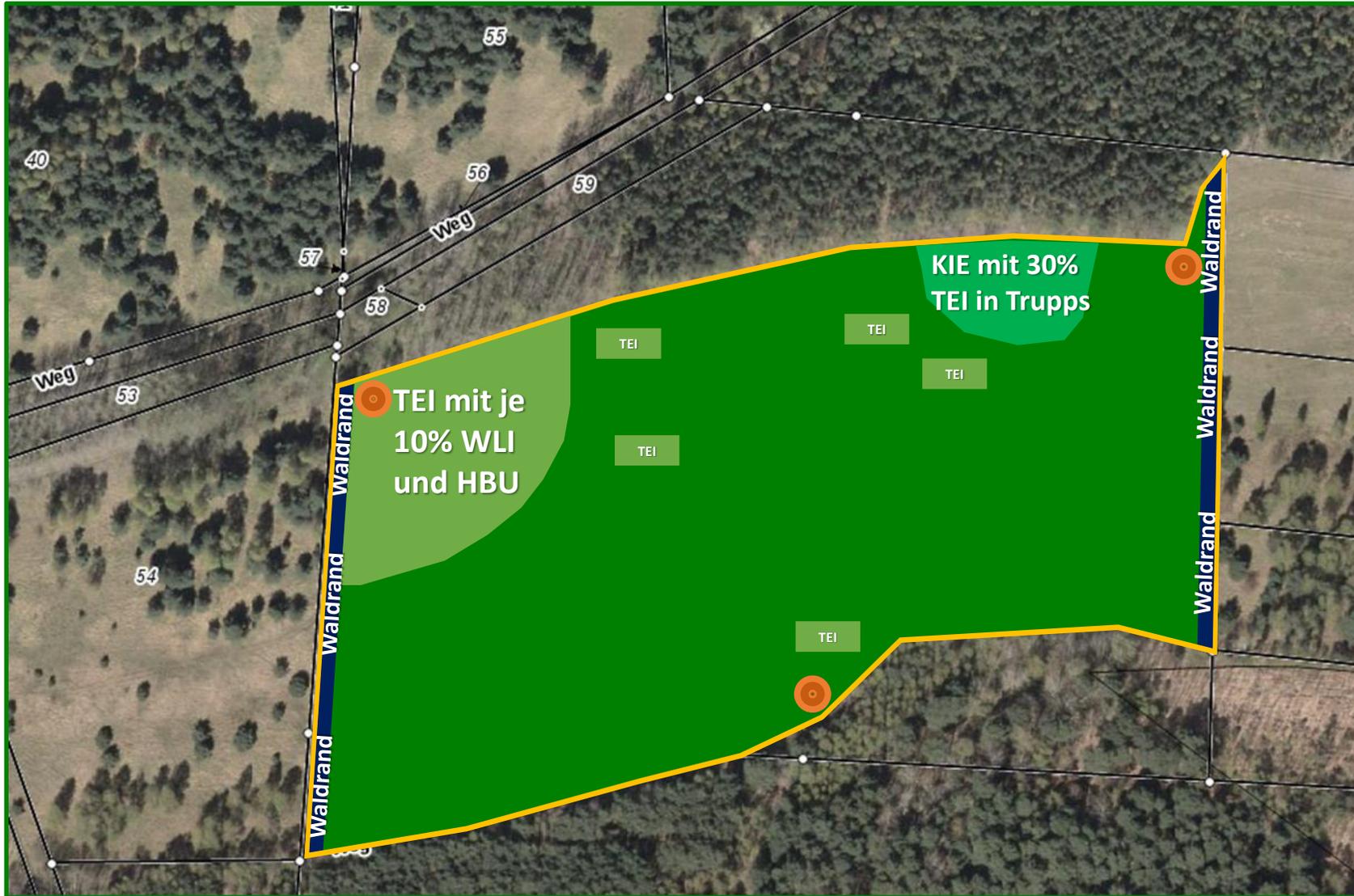
0,2390 ha – Kiefer mit  
- 30% TEI in Trupps

0,2160 ha – Waldrand

mind. 3 x Häherteller

200 Wildschutzzäunung  
ca. 850 Meter

# Pflanzplanung zur EA-539-1 und EA-539-2 zu insgesamt 3,5765 ha



## EA-539-1

## EA-539-2

Gemarkung: Töpchin

Flur: 2

Flurstück: 60 und 67

Fläche zur Aufforstung:  
insgesamt 3,5765 ha

2,5335 ha – Kiefer mit TEI  
- 5 % TEI in Trupps

0,5480 ha – Traubeneiche mit  
- 10 % Winterlinde  
- 10 % Hainbuche

0,2390 ha – Kiefer mit  
- 30% TEI in Trupps

0,2560 ha – Waldrand

mind. 3 x Häherteller ○

200 Wildschutzzäunung  
ca. 850 Meter

## Erklärung des Flächenanbieters

Die BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH, Nordparkstraße 30, 03044 Cottbus, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Thomas Schulz ist für den Eigentümer, Herrn Dr. Hans Georg Hüster, Paul-Sievers-Str. 10, 15741 Bestensee des Grundstücks **Gemarkung Töpchin, Flur 2, Flurstücke 60 (tlw.), 67 (tlw.)** tätig.

Die

BADC Berlin Brandenburg Area Development Company GmbH  
vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Antje Girschick  
Mittelstraße 11  
12529 Schönefeld

ist gemäß der vertraglichen Vereinbarung BADC/ BFU V22-18 vom 12.11./ 20.11.2018 berechtigt, die in der Erstaufforstungsgenehmigung LFB 19.04-7020-6/03/18 vom 28.09.2018 gekennzeichnete Gesamtfläche von insgesamt 35.765 m<sup>2</sup> im Naturraum „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ in der Gemarkung Töpchin, Flur 2, Flurstück 60, 32.892 m<sup>2</sup> und Flurstück 67, 2.873 m<sup>2</sup> an Eingriffsverursacher bzw. an Kompensationsverpflichtete im Sinne des LWaldG Bbg zu vermitteln.

Cottbus, den *29.11.2018*

*Thomas Schulz*

### Einwilligung

Mit der Unterzeichnung dieses Dokuments willige ich ein, dass gemäß der als Anlage beige-fügten Information gemäß Datenschutz-Grundverordnung DSGVO die von mir angegebenen personenbezogenen Daten für den oben genannten Zweck genutzt werden, gespeichert und verarbeitet werden dürfen.

Anlage: Information zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten

# BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH

BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH, Nordparkstr. 30, 03044 Cottbus

Oberförsterei Königs Wusterhausen  
Forstrevier Teupitz  
Herrn Thomas Schumacher  
Potsdamer Ring 15  
15711 Königs Wusterhausen

vorab per Mail: [Thomas.Schumacher@lfb.brandenburg.de](mailto:Thomas.Schumacher@lfb.brandenburg.de)

Gesch.Z.: LFB-19.04-7020-6/03/18

Beginn und Vollzug der Realisierung der Erstaufforstung im Herbst 2018

Gemarkung: Töpchin / Flur: 2 / Flurstück: 60 / Aufforstungsfläche: 3,2892 ha

Gemarkung: Töpchin / Flur: 2 / Flurstück: 67 / Aufforstungsfläche: 0,2873 ha

Sehr geehrter Herr Schumacher,

gemäß des Genehmigungsbescheides der OBF Königs Wusterhausen vom **28.09.2018**

**Gesch.Z.: LFB-19.04-7020-6/03/18** zur Neuanlage von Wald zeigen wir hiermit an, dass zur Realisierung der Erstaufforstung die Arbeiten zur Vermessung und zur Absteckung der Flurstücksgrenzen durch das Vermessungsbüro Bornemann aus Luckenwalde und die Arbeiten zur Kulturvorbereitung und zur Wildschutzzäunung demnächst beginnen werden.

Die Pflanzung der Laub- und Nadelgehölze wird planmäßig im Herbst 2018 durch die Firma Wildlinge GmbH aus Neuruppin und die Wildschutzzäunung und das Pflügen durch Holzhandel Schmidt aus Friedland erfolgen.

Wir verweisen hierzu auf die in der Anlage beigefügte, dem Standort gerechte Pflanzplanung 07/2018, unter Berücksichtigung der aktuell verfügbaren Lieferbarkeiten, in Beachtung des gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (ABI. Nr. 44 S. 2812).

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Schulz

BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH

## Anlagen

Pflanzplanung 07/2018 + 10/2018

Lageplan für Grenzanzeige zum Antrag auf Waldumwandlung

Datum: 11.10.2018

Az.: EA-539-1  
EA-539-2

BFU - Brandenburgische  
Flächen und Umwelt GmbH  
Sitz:  
Nordparkstraße 30  
D-03044 Cottbus

T. +49 (355) 48 55 225  
F. +49 (355) 48 55 224  
[info@bfu-cottbus.de](mailto:info@bfu-cottbus.de)  
[www.bfu-cottbus.de](http://www.bfu-cottbus.de)

Geschäftsführer:  
M.BC.  
Thomas Schulz

Handelsregister:  
HRB 8443 CB  
Amtsgericht Cottbus

FoVG - Betriebsnummer  
121 2033 8

Bankverbindung:  
Sparkasse Spree-Neiße  
IBAN:  
DE48 1805 0000 3000 0565 98  
BIC:  
WELADED1CBN

6. Änderung PKT-Systeme zum Bebauungsplan Gewerbepark Mittenwalde-Schenkendorf, Flächenbilanzierung zu geplanter Nutzungsänderung und Ersatzmaßnahmen, Stand 12.05.2023

EINGRIFF		VERMEIDUNG			AUSGLEICH + ERSATZ		Einschätzung der Ausgleichbarkeit / der Ersatzbarkeit, verbleibende Defizite	
Schutzgut	Eingriffsbeschreibung (voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen) durch geplante Nutzungsänderungen	Umfang des Eingriffs *)	weitere Angaben (Art, Dauer des Eingriffs; Wertigkeit* des Schutzgutes; Kompensationsfaktor)	Beschreibung der Vermeidung	Beschreibung der Maßnahme	Umfang der Maßnahme	Ort der Umsetzung / zeitliche Umsetzung Gemarkung, Flur, Flurstück (Grundstücksfläche) Lage der Maßnahme	
Biotope / Pflanzen	Waldumwandlung nach LWaldG auf den Flurstücken 432 (Flur 13, Gemarkung Mittenwalde) und 530 (Flur 1, Gemarkung Schenkendorf). Infolgedessen baubedingte Rodung von Kiefernforst und Laubholzforst < 25 Jahre	0,65 ha	Funktionsverlust von Biotop allgemeiner Funktionsausprägung, geringer ökologischer Wert Regenerierbarkeit – keine Einstufung sinnvoll aus naturschutzfachlicher Sicht (LfU 2011 Biotopkartierung) Kein den Forstersatz 1:1 übersteigende Anforderungen	Umwandlung in eine andere Nutzungsart mit Wald-Biotopverlust ist mit Umsetzung der Planänderung nicht vermeidbar	EA-539-1 3.2892 ha Erstaufforstung (2.2862 ha – Kiefer mit 5 % Traubeneiche in Trupps, 0.5480 ha Traubeneiche mit 10 % Winterlinde und 10 % Hainbuche, 0.2390 ha Kiefer mit 30% TEI in Trupps, 0.2160 ha Waldrand, Wildschutzzäunung)	anteilig 0,65 ha	Topchin, Flur 2, Flurstück 60 Vorgezogen umgesetzt 2018 durch BADC	Der Verlust von Wald < 25 Jahre wird mit Schaftung hochwertiger Waldbiotopen kompensiert  Die zeitliche Wiederherstellbarkeit ist gegeben.  <b>Kein Defizit</b>
Boden	Festsetzung eines Gewerbegebiets mit GRZ 0,8 auf den Flurstücken 430 und 432 (Flur 13, Gemarkung Mittenwalde) sowie 528 und 530 (Flur 1, Gemarkung Schenkendorf).	GRZ 0,8 im GE 4,874 m² neu zulässige Überbauung und Versiegelung durch bauliche Entwicklung im Geltungsbereich veranlasst durch Bebauung auf Flurstücken 430 und 432 (Flur 13, Gemarkung Mittenwalde) sowie 528 und 530 (Flur 1, Gemarkung Schenkendorf).	Dauerhafter Funktionsverlust von Boden und Biotopen allgemeiner Funktionsausprägung, Kompensationsfaktor 1:1 bei Entsigelung oder 50 m² - 1 Solitärbaum	Teilversiegelungen werden auf die GRZ anteilig angerechnet und reduzieren entsprechend den Kompensationsumfang	M219 Rückbau und Entsigelung Altes Anglerheim Kohlengrube  Baumpflanzungen mit 12-14cm StU, in Reihe mit 8-10 m Abstand zueinander Mittenwalde Tonsee Südl. Müllweg  Schenkendorf Westl. Deponie  Im Geltungsbereich der 6. Änderung  Im Schäferfeld, im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans	990 m² Entsigelungspotenzial  Je 50m² Überbauung 1 Baum nach Eingriff  Bis zu 18 Bäume  Bis zu 10 Bäume  Bis zu 4 Bäume  Bis zu 25 Bäume entlang der Grenzen im W, O, S Ca. 7 Bäume (1 je 6 Stellplätze)  Bis zu 14 Bäume oder adäquate Heckpflanzung	Topchin, Flur 6, Flurstücke 38/9, 230 Vorgezogen umgesetzt 2023 durch BADC  Umsetzungszuordnung nach Abstimmung mit der Stadt  Mittenwalde Flur 6, Flurstück 261 (884 m²) auf 190m Länge  Schenkendorf Flur 4, Flurstück 39 (820m²) auf 110m Länge Flurstück 49 (1.990m²) um die Sitzgruppe  Vgl. Planzeichnung	990 m² Ersatz  Ersatz durch adäquate Entsigelung/Rückbau  Noch 3.884 m² verbleibend  Bis zu 900 m² Ersatz  Bis zu 500 m² Ersatz  Bis zu 200 m² Ersatz  Bis zu 1.250 m² Ersatz  Ca. 350 m² Ersatz  Bis zu 700 m² Ersatz  Σ durch Pflanzungen 3.900m²  <b>Kein Defizit</b>