

Stadt Mittenwalde

**Begründung
zur
2. Änderung des
Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow"**

Stand: 10. September 2019

Planungsträger

Stadt Mittenwalde
Rathausstraße 8
15749 Mittenwalde

Planverfasser

SR • Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Planungsträger: Stadt Mittenwalde
Rathausstraße 8
15749 Mittenwalde
Ansprechpartner: Bauamt der Stadt Mittenwalde
Herr Kleemann
Tel: (033764) 89836
E-Mail: Marek.Kleemann@mittenwalde.de

Planverfasser: Bebauungsplan
SR • Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Homepage: www.sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Dipl.-Ing. Kristian Kortas

Umweltplanung

Bacher Landschaftsarchitekten
Hauptstraße 6, 10827 Berlin
Tel.: 030 -6650 8630
E-Mail: info@bacher-la.de
Bearbeitung: Dr.-Ing. Siegfried Bacher
Dipl.-Ing. (FH) Sabine Herig

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung	5
1.3 Planverfahren	5
2. Ausgangssituation	7
2.1 Bebauung und Nutzung	7
2.2 Erschließung	7
2.3 Eigentumsverhältnisse	7
3. Planungsbindungen	8
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.2 Raumordnung und Landesplanung	8
3.3 Flächennutzungsplanung	9
4. Planungskonzept	10
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	10
4.2 Planungskonzept	10
5. Planinhalt	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4 Verkehr	12
5.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
5.6 Flächenübersicht	13
6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- schutzes und der Landschaftspflege	14
6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen	14
6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	16
6.3 Zusätzliche Angaben	23
7. Verfahren	27
8. Rechtsgrundlagen	28
Textliche Festsetzungen	29
Quellenverzeichnis	31
Anhang	

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" befindet sich im Ortsteil Ragow der Stadt Mittenwalde nördlich der Eichenallee und westlich zur Bundesautobahn (BAB) 13. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flurstücke 523 (tlw.), 524, 525 (tlw.), 526 (tlw.), 528, 529 (tlw.), 538 und 539 der Flur 3 der Gemarkung Ragow. Die Fläche umfasst ca. 7,08 ha.

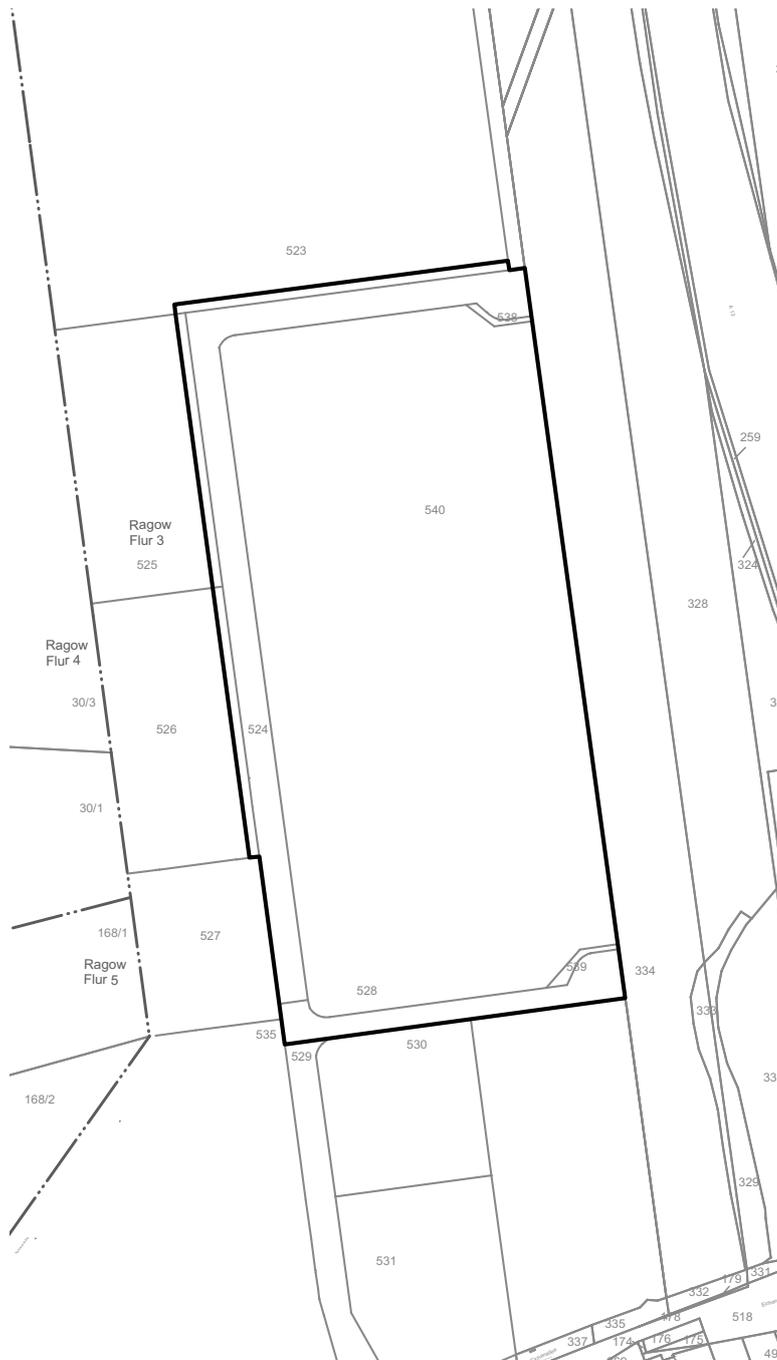


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird derzeit durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche zum Teil planungsrechtliches Bauland für Gewerbebetriebe darstellen, begrenzt. Im Osten befindet sich in einem Abstand von etwa 100 m die Fahrbahn der BAB 13.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung liegt vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des seit Mai 2005 rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" (Ursprungsplan). Planungsziel des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit direktem Autobahnanschluss und räumlicher Nähe zum Flughafen Schönefeld/BER. Zum Teil liegt das Plangebiet im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ragow.“

Anlass der 2. Änderung ist das Bauvorhaben eines Logistikzentrums im gesamten nördlichen Teil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ragow“. Das geplante Bauvorhaben ist nicht vollständig mit den Festsetzungen der des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" vereinbar ist. Es ist erforderlich, die festgesetzte Verkehrsfläche (Planstraße 1) dem Gewerbegebiet zuzuführen. Des Weiteren soll die im südlichen Teil festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Planstraße 3 um fünf Meter verbreitert werden, um die Befahrung mit besonders großen Lastkraftwagen (Gigalinern) zu ermöglichen.

Die beabsichtigten planungsrechtlichen Änderungen erfordern die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow".

1.3 Planverfahren

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" werden die Grundzüge des (Ursprungs-)Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" nicht berührt. Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst nur etwa 25 % des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow". Inhaltlich findet als Änderung im Wesentlichen eine Verlagerung der bereits festgesetzten Gewerbegebietsflächen und Verkehrsflächen statt. Die zulässige Versiegelung wird sich durch die 2. Änderung nicht verändern, sondern sogar minimal verkleinern (vgl. Kap 6.2.2.3).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die in § 13 Abs. 1 BauGB genannte Anwendungsvoraussetzung vorliegen: Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt; die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet; es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter; es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, 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 Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Des Weiteren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2

BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, liegt derzeit jedoch brach. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Bis auf eine bereits angelegte Erschließungsstraße sind keine Versiegelungen vorhanden.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird im Süden durch die festgesetzte und hergestellte Straßenverkehrsfläche der Planstraße 3 und im weiteren Verlauf durch den südlichen Teil der Planstraße 1 und durch die öffentliche Straße "Eichenallee" erschlossen. Innerhalb des Plangebietes bleibt am östlichen Rand des Plangebietes die private Straßenverkehrsfläche der Planstraße 2 inklusive Wendeanlage bestehen, sodass eine innere Erschließung des Gewerbegebietes planungsrechtlich gesichert wird.

Erschließungsanlagen für Trinkwasser, elektrischen Strom, Gas, Kommunikation und Abwasser werden - soweit noch nicht vorhanden - im Rahmen der Bauausführung verlegt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung liegenden Flächen befinden sich in Privateigentum. Nach Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden diese eigentumsrechtlich an die Stadt Mittenwalde übertragen.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung liegt innerhalb des festgesetzten Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" vom Mai 2005 sowie zu einem geringen Teil innerhalb der festgesetzten 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" vom Dezember 2018. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird gemäß § 30 BauGB beurteilt. Alle Baugebiete im Plangebiet wurden gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiete festgesetzt. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind Straßen sowie straßenbegleitende Anlagen zulässig.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 weder im Freiraumverbund (Ziel 6.2) noch im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6). Die Stadt Mittenwalde wird dem Strukturraum des Berliner Umland zugerechnet (Ziel 1.1 LEP HR).

Die Planungsabsicht erfolgt vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur. Die Planung kommt der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen im Umfeld des zukünftigen Flughafens BER entgegen.

Die Freirauminanspruchnahme bleibt unverändert, da die Gewerbegebietsflächen bereits vor der 2. Änderung planungsrechtlich bestanden. Durch die sogenannte Kapfungsgrenze der GRZ bei 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt ebenfalls Freiraum innerhalb des Plangebietes erhalten.

Strukturkonzept Flughafenumfeld

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung liegt in der Siedlungsflächenkulisse des Gemeinsamen Strukturkonzept Flughafenumfeld Berlin Brandenburg International (BBI). In der Gesamtdarstellung „Gemeinsames Strukturkonzept FU –BBI“ werden für das Plangebiet Siedlungsflächen festgelegt. Die Planungsabsicht steht damit dem Strukturkonzept Flughafenumfeld nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde vom 20. Juni 2012 ist der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung als Gewerbegebiet GE dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Mittenwalde

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" verfolgt die Stadt Mittenwalde folgende Planungsziele:

- Verlagerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten einer verbesserten Ausnutzung des Gewerbegebietes
- Verbreiterung der Planstraße 3 zur Befahrung mit Gigalinern
- Berücksichtigung der Umweltbelange

4.2 Planungskonzept

Im Plangebiet sind die Errichtung einer Gewerbehalle / eines Logistikzentrum sowie ein dazugehöriges Verwaltungsgebäude geplant.

Im Außenbereich sollen Stellplatzflächen für Mitarbeiter und Besucher sowie Zuliefer- und Verladeflächen umgesetzt werden.

Des Weiteren sind umfangreiche Baum- und Heckenanpflanzungen sowie eine Fassadenbegrünung gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplanes vorgesehen.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung wird gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ragow" von 2005 wurde das Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 2 geführt. Durch die nunmehr wegfallende Straßenverkehrsfläche der Planstraße 1 wird diese Gewerbegebietsfläche dem umliegenden Gewerbegebiet GE 1 zugeführt. Planungsrechtlich unterscheiden sich beide Gewerbegebiet nur durch eine geringfügig unterschiedliche Grundflächenzahl (GRZ). Daher wird am westlichen Rand des Geltungsbereiches der 2. Änderung eine Knotenlinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Wohnungen für Aufsichts-, und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Vergnügungsstätten können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Plangebiet unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 1.1). Es ist nicht Planungsabsicht der Stadt diese Anlagen im Plangebiet umzusetzen. Hierbei wird auch dem Immissionschutz und der verkehrlichen Anbindung Rechnung getragen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Baugebiet GE 1 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Der Orientierungswert für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird nicht überschritten.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" und im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ragow“ war für die Fläche des GE 1 im Änderungsbereich ebenfalls eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Durch die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche, welche üblicherweise mit einem Versiegelungsgrad von 90 % bilanziert wird, führt die 2. Änderung des Bebauungsplanes insgesamt sogar zu einer geringfügigen Reduzierung der zulässigen Versiegelung (vgl. Kap. 6.2.2.3).

Gebäudehöhe

Es wird gemäß Ursprungsplan und 1. Änderung eine zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen von 15 m festgesetzt. Unverändert gemäß Ursprungsplan wird als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe die Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen anbaufähigen Straßenverkehrsfläche und als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Gebäude festgelegt (textliche Festsetzung Nr. 2.1).

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die

künftige hochbauliche Gebäudestellung vor. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO oder Erschließungsflächen dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Durch die Verlagerung der Straßenverkehrsfläche werden die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst, sodass ein großes Baufenster für den gesamten nördlichen Teil des Gewerbegebietes GE 1 entsteht. Hierdurch soll die Umsetzung eines Logistikzentrums, welches nach heutigen Ansprüchen solche Ausdehnungen erfordert, ermöglicht.

Um einen ausreichenden baulichen Abstandes zum Straßenraum und die landesbau-rechtlichen Mindestanforderungen an Abstandsflächen sicherzustellen, verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 5,0 m parallel zu den äußeren Grenzen der Gewerbegebietsfläche. Eine Ausnahme ist hierbei nur im Bereich der Wendeanlage der Planstraße 2 gegeben, wo das Baukonzept ein Heranrücken der Bebauung direkt an die Wendeanlage erfordert.

5.4 Verkehr

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" wird die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße 1) dem GE 1 zugeführt. Damit wird eine verbesserte Ausnutzung des Baufeldes GE 1 erreicht. Die private Verkehrsfläche der Planstraße 2 im Osten des Plangebietes bleibt erhalten. Die Erschließung der angrenzenden Baufelder bleibt somit unverändert gesichert.

Die bereits bestehende Verkehrsfläche der Planstraße 3 im Süden des Änderungsgebietes wird von 11,0 m auf 16,0 m Breite planungsrechtlich erweitert, um die Befahrung mit besonders großen Lastkraftwagen (Gigalinern) zu ermöglichen. Die festgesetzte Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche von 16 m bietet zudem ausreichend Raum zur Umsetzung der straßentechnischen Nebenanlagen und Entwässerungsanlagen.

Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der Grundstücksflächen umzusetzen. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche können vereinzelt öffentliche Stellplätze für PKWs oder LKWs hergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch eine der folgenden Formen nachgewiesen: Feuerlöschbrunnen, Feuerlöschteich, Zisternen, Rückhaltebecken oder ähnliches.

5.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die 2. Änderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Immissionsschutz, da sich die Zulässigkeit der Arten von Gewerbebetrieben nicht ändert. Gemäß Planungskonzept werden zudem kein produzierendes Gewerbe sondern lediglich Lager- und Logistiknutzungen beabsichtigt. Gemäß den Hinweisen ohne Normcharakter Nr. 2 des Ursprungsplanes ist in den Gewerbegebieten ein 24-Stunden-Betrieb unter der Berücksichtigung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP von 65 dB tags / 50 dB nachts zulässig.

Die nächstliegende Wohnbebauung befindet sich etwa 600 m entfernt. Dabei ist zu erwarten, dass der Lärm der angrenzenden Autobahn um ein Vielfaches höher liegt, als der kontingentierte Gewerbelärm.

5.6 Flächenübersicht

Fläche	Bestand in ha (gerundet)	Planung in ha (gerundet)
Geltungsbereich	7,08	
Gewerbegebiet	5,66	6,30
- GE-1	0,25	6,30
- GE-2	5,41	0,00
öffentliche Verkehrsfläche	1,03	0,32
private Verkehrsfläche	0,40	0,47

6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen

6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ragow“ befindet sich im Ortsteil Ragow nördlich der Eichallee und westlich der Bundesautobahn (BAB) A 13. Er umfasst eine Fläche von 7,08 ha.

Anlass der 2. Änderung ist ein geplantes Bauvorhaben im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ragow“, das nicht vollständig mit den Festsetzungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" vereinbar ist. Es ist erforderlich, die festgelegte Verkehrsfläche (Planstraße 1) wieder dem Gewerbegebiet zuzuführen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ragow“ soll eine Logistikhalle errichtet werden.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes

Der Umweltbericht muss die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darstellen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Diese Aussagen werden themenbezogen in den Kapiteln des jeweiligen Umweltbelangs unter dem Punkt „Fachplanerische Ziele und Hinweise“ aufgegriffen. Themenübergreifende Aussagen finden sich in diesem Kapitel.

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung liegt innerhalb des festgesetzten Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" vom Mai 2005. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird gemäß § 30 BauGB beurteilt. Alle Baugebiete im Plangebiet wurden gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiete festgesetzt. Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind Straßen sowie straßenbegleitende Anlagen zulässig.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Beurteilung von Eingriffen

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG zu) sind zu beachten. Ein ausführlicher Fachbeitrag dazu ist im Anhang A zu finden. Die Ergebnisse daraus sind zusammenfassend in der Darstellung der Umweltbelange integriert (Kap. 6.2.1.6 und 6.2.2.6). Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde für die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2017 erstellt. Auf

Grund der noch vorliegenden Aktualität und der räumlichen Nähe zur 2. Änderung des Bebauungsplanes ist er auf das Plangebiet übertragbar.

Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Mittenwalde, den Ortsteilen Brusendorf, Gallun, Motzen, Ragow, Schenkendorf, Telz, Töpchin sowie den Gemeindeteilen Boddinsfelde, Krummensee und Töpchin – Waldeck. Für die Gehölze im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung treffen folgende Aussagen der Baumschutzsatzung zu. Geschützt sind:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (dies entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm)
- mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens 2 Stämme einen Stammumfang von mindestens 60 cm haben.
- Hecken von mindestens 2 m Höhe
- Bäume mit einem geringeren Stammumfang sowie Hecken von weniger als 2 m Höhe, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gepflanzt wurden.

Diese Satzung findet keine Anwendung für:

- Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung von bis zu 2 Wohneinheiten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen, die in 1,3 m Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von 1,90 m aufweisen.
- Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;
- Bäume, die auf Grund eines Eingriffs gemäß § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gefällt werden, der nach § 17 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes zugelassen worden ist;
- gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung;
- Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes;
- Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

Räumliche Gesamtplanung

Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 weder im Freiraumverbund (Ziel 6.2) noch im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6). Die Stadt Mittenwalde wird dem Strukturraum des Berliner Umland zugerechnet (Ziel 1.1 LEP HR).

Die Planungsabsicht erfolgt vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur. Die Planung kommt der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen im Umfeld des zukünftigen Flughafens BER entgegen.

Die Freirauminanspruchnahme bleibt unverändert, da die Gewerbegebietsflächen bereits vor der 2. Änderung planungsrechtlich bestanden. Durch die sogenannte Kap-

zungsgrenze der GRZ bei 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt ebenfalls Freiraum innerhalb des Plangebietes erhalten.

Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde vom 20. Juni 2012 ist der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung als Gewerbegebiet GE dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplanung

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) gibt folgende Hinweise, die für mehrere Umweltbelange zutreffen:

Allgemeine Entwicklungsziele

- Versiegelung minimieren
- Für eine reichliche Durchgrünung sorgen
- Attraktive Freiräume zu gestalten und Refugien für Pflanzen und Tiere zu belassen.
- erweiternde Maßnahmen bzw. Neuansiedlungen in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Gewerbe sind auf eine mögliche, landschaftsbildbeeinträchtigende Wirkung zu überprüfen.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Dahme-Spreewald ist von 1994. Er wird als veraltet eingestuft und daher nicht ausgewertet.

Landschaftsplan

Für die Stadt Mittenwalde liegt ein Landschaftsplan mit Stand Dezember 2011 vor. Der Landschaftsplan gibt für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Entwicklungsziele vor.

Sonstige Planungen

Sonstige Planungen liegen nicht vor.

6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

6.2.1 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)

6.2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Das Plangebiet liegt in keinem europäischen oder nationalen Schutzgebiet. Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ DE 3746-602 an das Plangebiet an. Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

6.2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Das Plangebiet liegt in keinem europäischen oder nationalen Schutzgebiet. Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ DE 3746-602 an das Plangebiet an. Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

6.2.1.2 Fläche

Die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegen zur Zeit brach. Bis auf eine bereits angelegte Erschließungsstraße sind keine Versiegelungen vorhanden.

6.2.1.3 Boden

Im Plangebiet sind Braunerde-Fahlerden und Fahlerden vorhanden. Die Braunerden sind meist lessiviert aus Lehmsand oder Sand über Schmelzwassersand. Das landwirtschaftliche Ertragspotential liegt zwischen 30 – 50, verbreitet auch < 30. Es handelt sich um Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglaziären Überprägungen. Die vorherrschenden Böden haben keinen Grund- oder Stauwassereinfluss.

6.2.1.4 Wasser

Im Plangebiet ist ein oberflächennah anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt vorhanden. Die Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes 2 liegt zwischen 3 und 10 m.

Es ist von einer hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auszugehen – zwischen Schichten- und Grundwasser besteht keine klare hydraulische Trennung.

6.2.1.5 Pflanzen

Das Plangebiet ist relativ arm an Strukturen und liegt zur Zeit brach. Wertvolle Bestände sind in angrenzenden kleineren Gehölzstrukturen zu sehen. Das Untersuchungsgebiet hat im Biotopverbindingssystem der wertvollen Flächen des Gemeindegebiets eine nur untergeordnete Bedeutung. Insgesamt ist das Gebiet monoton strukturiert. Gliedernde Strukturen wie Feldgehölze, Ackerrandstreifen oder Blühstreifen fehlen vollständig. Im Bereich der Brachen haben sich Staudenfluren aus Wilder Möhre, Scharfgarbe, Rainfarn, Nachkerze und Sauerampfer.

Auch die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im vorderen Bereich finden derzeit Erdbewegungen statt.

Geschützte Biotope oder Pflanzenarten, die nach § 44 BNatSchG geschützt sind, sind nicht vorhanden.

6.2.1.6 Tiere

Die nachfolgenden Aussagen beruhen auf einer Erhebung des faunistischen Bestandes, die im Jahr 2017 im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt wurden. Die Aussagen sind noch ausreichend aktuell und auf das Plangebiet übertragbar.

Brutvögel

Das Untersuchungsgebiet ist vor allem für anspruchslose Arten des Offenlandes von Bedeutung. Zu erwarten sind insbesondere Feldlerche und Schafstelze. Das Vorkommen der Feldlerche konnte im Rahmen der ersten Begehung bereits nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass auch die umgebenden Felder von Feldlerchen besiedelt werden. Auf der Untersuchungsfläche ist mit einem Bestand von 2 – 5 Brutpaaren zu rechnen. Jedoch ist davon auszugehen, dass die Flächen durch den Verkehr auf der ca. 100 m entfernt liegenden BAB A 13 beeinträchtigt werden.

Als Nahrungsgäste waren Turmfalke, Rotmilan und Bachstelze zu beobachten.

Weitere geschützte Arten

Als weitere geschützte Art wäre das Vorkommen des Feldhasen möglich. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der umgebenden Flächen ist das Vorkommen einer überlebensfähigen Population jedoch unwahrscheinlich.

Planungsrelevante Vorkommen weiterer geschützter Arten sind nicht zu erwarten. Für die Nutzung als Jagdlebensraum für Fledermäuse ist das zu erwartende Insektenvorkommen auf der Fläche zu gering. Auch sind geeignete Lebensräume für Amphibien oder Reptilien nicht vorhanden.

6.2.1.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Auf Grund der ackerbaulichen Nutzung besitzt die Fläche keine Bedeutung für die biologische Vielfalt und den Biotopverbund.

6.2.1.8 Klima und Luft

Das Klima im Plangebiet ist gemäßigt, aber warm. Es herrscht im Jahresdurchschnitt einer Temperatur von 9.2 °C. Mit 18.8 °C ist der Juli der wärmste Monat des Jahres. Mit im Durchschnitt -0.8 °C ist der Januar der kälteste Monat des ganzen Jahres. Der wärmste Monat Juli ist damit im Durchschnitt um 19.6 °C wärmer als der kälteste Monat Januar.

Über das Jahr verteilt gibt es im Schnitt 544 mm Niederschlag. Der niederschlagsärmste Monat ist der Februar mit 30 mm der niederschlagsreichste der Juni mit 67 mm. Als Offenlandfläche hat das Plangebiet in geringem Umfang Bedeutung für die Frischluftentstehung.

6.2.1.9 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch eine ackerbauliche Nutzung gekennzeichnet und besitzt nur eine geringe Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung. Als Vorbelastung ist die BAB A 13 zu nennen, die im Bereich des Plangebietes nur durch eine lückige Gehölzpflanzung in den Landschaftsraum eingebunden ist.

6.2.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Baudenkmale vorhanden.

6.2.1.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Die 2. Änderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf den Immissionsschutz, da sich die Zulässigkeit der Arten von Gewerbebetrieben nicht ändert. Gemäß Planungskonzept werden zudem kein produzierendes Gewerbe sondern lediglich Lager- und Logistiktungen beabsichtigt. Gemäß den Hinweisen ohne Normcharakter Nr. 2 des Ursprungsplanes ist in den Gewerbegebieten ein 24-Stunden-Betrieb unter der Berücksichtigung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP von 65 dB tags / 50 dB nachts zulässig.

Die nächstliegende Wohnbebauung befindet sich etwa 600 m entfernt. Dabei ist zu erwarten, dass der Lärm der angrenzenden Autobahn um ein Vielfaches höher liegt, als der kontingentierte Gewerbelärm.

6.2.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen sind grundsätzlich zwischen allen zu betrachtenden Schutzgütern zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkzusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.2.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf Schutzgebiete oder geschützte Objekte.

6.2.2.2 Fläche

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Ragow verändert sich die Zuordnung von Flächen für Straßen und Gewerbefläche. Insgesamt ist eine geringere Flächenversiegelung möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Außenflächen durch erforderliche Aufstellflächen für die Feuerwehr zumindest teilversiegelt werden.

6.2.2.3 Boden

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von Flächen möglich, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist.

Tab. 3: Bilanzierung der Versiegelung

Geltender Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ragow“ Fläche 7,08 ha				
Nutzungsart	Verkehrsfläche	Gebäude GRZ 0,7	Überschreitungs- möglichkeit bis 0,8	Gebäude GRZ 0,8
Flächengröße in ha	1,43	0,25	0,25	5,41
Versiegelungsgrad in %	90	70	10	80
anrechenbare Versiegelung in ha	1,29	0,18	0,03	4,33
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in ha				5,83

2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ragow“		
Nutzungsart	Verkehrsfläche	Gewerbegebiet GRZ 0,8
Flächengröße in ha	0,79	6,30
Versiegelungsgrad in %	90	80
anrechenbare Versiegelung je Nutzungsart in m ²	0,71	5,04
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in m ²	5,75	

Erhöhung der Versiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans	- 0,08
---	---------------

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes verringert sich die mögliche Versiegelung von Flächen geringfügig um 0,08 ha. Eine Verstärkung von Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist daher nicht zu erwarten.

6.2.2.4 Wasser

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ragow“ ist eine um keine höhere Versiegelung möglich. Eine Verstärkung von Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist daher nicht zu erwarten.

6.2.2.5 Pflanzen und Biotoptypen

Die Inanspruchnahme von Ackerbrachen wurde bereits mit dem geltenden Bebauungsplan Gewerbegebiet Ragow kompensiert. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Ackerflächen ist nicht vorgesehen.

6.2.2.6 Tiere

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von Dezember 2018 wurde festgestellt, dass im Rahmen einer Bebauung des südlich des Plangebietes liegenden Teilbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes nach vorläufiger Schätzung 2 - 3 Reviere für Feldlerchen direkt verloren gehen. Zudem können auch Reviere der Schafstelze direkt verloren gehen. Dieser Biotopverlust wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die Anlage von Feldlerchenfenstern bereits kompensiert: In Abstimmung mit dem BFU – Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH und der unteren Naturschutzbehörde wurde eine ca. 2 ha große Fläche für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Gemarkung Klein Klienitz (Rangsdorf) festgelegt. Der lokale Partnerbetrieb ist der Landwirtschaftsbetrieb Wrede in Rangsdorf. Die Sicherung der Maßnahme erfolgte über einen Städtebaulichen Vertrag im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass Feldlerchen zumeist einen Streifen von bis zu 100 m zu den nächsten Vertikalstrukturen meiden. Dies bedeutet, dass neben der Eingriffsfläche auf den westlich angrenzenden Flächen mit einer reduzierten Besiedlung durch Feldlerchen zu rechnen ist, die nicht Bestandteil des geltenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ragow“ sind. Bei der Beurteilung der Beeinträchtigung ist des Weiteren die Nähe der BAB A 13 zu berücksichtigen, die in einer Entfernung von ca. 100 m zum Gewerbegebiet liegt. Entsprechend der Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr (GARNIER ET. AL 2012) ist bei einer stark befahrenen Straße mit über 50.000 Kfz. / Tag von folgender Abnahme der Habitataignung auszugehen.

Bis 100 m vom Fahrbahnrand	100 %
100 – 300 m vom Fahrbahnrand	50 %
300 – 500 m vom Fahrbahnrand	20 %

Feldlerchen reagieren dabei weniger auf den Verkehrslärm als auf optische Störungen, die auf den ausgedehnten Singflügen intensiv wahrgenommen werden. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere im westlichen Bereich die Habitataignung für die Feldlerche weiter reduziert wird. Auch auf Grund der auf den angrenzenden Bereichen stattfindenden Erdarbeiten ist eine Eignung der Fläche für die Feldlerche als relativ gering einzustufen.

6.2.2.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ragow“ hat keine Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt und den Biotopverbund.

6.2.2.8 Klima und Luft

Eine Verstärkung von Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ragow“ zu erwarten.

6.2.2.9 Landschaftsbild

Da die Höhe der möglichen Bebauung mit Gewerbehallen nicht verändert wird, sind die Anlagen weiter im Landschaftsraum unverändert wahrnehmbar. Auf Grund der Vorbelastung durch die BAB A 13 werden die bestehenden Auswirkungen als nicht erheblich bewertet.

6.2.2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

6.2.2.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Eine Verstärkung von Auswirkungen auf den Menschen ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ragow“ sind nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass der Zulieferverkehr im Wesentlichen über die Anschlussstelle Ragow erfolgt, so dass keine Lärmbelastungen für die Ortslage von Ragow entstehen.

6.2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Klima/Luft sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen zu erwarten, so dass hier auch keine Wechselwirkungen entstehen.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die in den vorigen Kapiteln beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind insgesamt nicht zu erwarten.

6.2.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen

6.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf Grund des BauGB

Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert. Hierdurch werden die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung gemindert. Gleichzeitig trägt die Nutzung des Niederschlagswassers zu einem ressourcenschonenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser bei.

6.2.3.2 Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen (vgl. Anhang A). Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden¹.

Vermeidungsmaßnahmen

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der Feldlerche sowie zur Tötung von Individuen darf die Baufeldräumung nicht zwischen dem 1. März und 30. September erfolgen.

6.2.4 Ausgleich aufgrund des BauGB

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Folgende Maßnahmen liegen als Textliche Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung

TF 3.4 In den Gewerbegebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist pro 3.500 qm Grundstücksfläche je ein Baum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind `Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen´, `Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen´ oder `Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft´ nicht zu berücksichtigen. neu: Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze, Stellplätze für Besucher und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.

Begründung:

Die Festsetzung soll einer Qualifizierung der entstehenden Gewerbebegrünflächen dienen und zur Entwicklung des Landschafts- bzw. Ortsbildes beitragen. Der Bemessungsschlüssel der Festsetzungsformulierung führt zu folgenden Stückzahlen:

GE1: ca. 26 Stck / GE2: ca. 26 Stck / GE3: ca. 8 Stck

TF 3.5 In den Gewerbegebieten sind süd- und westexponierte Fassaden mit einer Grundlänge von mehr als 200 m und einer Höhe von mehr als 8 m abschnittsweise mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu begrünen. Je 50 m Fassadengrundlänge ist ein Fassadenabschnitt von jeweils 10 m Grundlänge über mind. 2/3 der Fassadenhöhe zu begrünen. Die Begrünungsverpflichtung gilt nicht für Fassaden mit einem Durchbruchanteil (Fenster und Türen) von mehr als 30 %.

6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Realistische anderweitige Planungsmöglichkeiten liegen nicht vor.

6.2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung könnte das geplante Bauvorhaben nicht in der Form umgesetzt werden. Eine Veränderung des Naturzustandes entsteht hierdurch nicht.

6.2.7 Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dies gilt auch für sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude. Von der geplanten Bebauung der Fläche gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen aus.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Maßnahmen der verwendeten technischen Verfahren und Bewertungsgrundlagen

6.3.1.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabensbezogene Auswirkungen auf Umweltbelange möglich sind. Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Suchraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt.

Den Untersuchungsraum für Tiere bilden der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für Pflanzen, Boden, Wasser, Menschen, Kulturgütern und sonstige Sachgütern werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Weitere Details der Untersuchung werden im entsprechenden Kapitel des Umweltbelangs aufgeführt.

6.3.1.2 Datengrundlage

Folgende Daten bildeten die Grundlage für die Darstellung der Umweltbelange:

- Geländebegehung
- Biotoptypenkartierung
- Vermessung
- Landschaftsprogramm
- Kartendienst zu Schutzgebieten²
- Unterlagen des geltenden Bebauungsplanes
- Artenschutzrechtliche Potentialanalyse (Anhang A)

Die Datengrundlage ist zur Erstellung des Umweltberichtes für alle Schutzgüter ausreichend.

6.3.1.3 Wesentliche Wirkungen

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können (Auswirkungen)³. Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder positive Entwicklungen der Umweltbelange. Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt,

die sich potenziell erheblich auswirken können (BauGB Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c). Der Raum, in dem vorhabensbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert die Reichweite der Untersuchungen (Untersuchungsraum).

Baubedingte Wirkungen

optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen
temporäre Beseitigung extensiver Gras- und Staudenfluren	durch Baufeldräumung und Materiallagerung

Anlagebedingte Wirkungen

Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
dauerhafte Beseitigung von Gehölzen	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche

Betriebsbedingte Wirkungen

vermehrte optische und akustische Reize (Geräusche, Licht, Bewegung)	durch Menschen und Verkehrsaufkommen
--	--------------------------------------

6.3.1.4 Bewertung und Kompensation

Die Bewertungsmethode fußt auf den "Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung"⁴. Die Umweltbelange werden in drei Stufen bewertet (Tab. 4, Tab. 5, Tab. 6). Eine spezielle Kompensation kann erforderlich sein, wenn Umweltbelange besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt werden.

Tab. 4: Wertstufen für Pflanzen und Biotope

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten
	Schutzgebiete und geschützte Objekte
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste"
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten, z.B. asphaltierte Straßen

Tab. 5: Wertstufen für Tiere und deren Lebensräume

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder besonders geschützte Arten
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten

Tab. 6: Wertstufen für sonstige Umweltbelange

Wertstufe	Beschreibung
-----------	--------------

besondere Bedeutung	geschützte Bereiche oder Objekte
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für den Umweltbelang
keine Bedeutung	keine Bedeutung für den Umweltbelang

6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB muss die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hinweise auf unvorhersehbare, erhebliche Umweltwirkungen bestehen nicht. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Gegenfalls erforderliche Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es wurden folgende Umweltbelange betrachtet:

Fläche

Bezogen auf das Schutzgut Fläche entsteht durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Beeinträchtigung.

Boden

Bezogen auf das Schutzgut Boden entsteht durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Beeinträchtigung.

Wasser

Bezogen auf das Schutzgut Wasser entsteht durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Beeinträchtigung.

Pflanzen und Biotop

Bezogen auf das Schutzgut Biotop entsteht durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Beeinträchtigung.

Tiere

Der Biotopverlust für die Feldlerche wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die Anlage von Feldlerchenfenstern bereits kompensiert.

Klima / Luft

Bezogen auf das Schutzgut Klima entsteht durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Beeinträchtigung.

Landschaftsbild

Bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild entsteht durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Beeinträchtigung.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Vorhaben hat keine relevanten zusätzlichen Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit.

Sonstige Umweltbelange

Sind nicht betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Als Maßnahme der Vermeidung ist eine Zeitbeschränkung bei der Baufeldräumung vorzusehen.

Maßnahmen zum Ausgleich

Im Städtebaulichen Vertrag wird in Abstimmung mit dem BFU – Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH und der unteren Naturschutzbehörde die Festlegung einer Ausgleichsfläche mit einer Größe von 2 ha innerhalb der Gemarkung Klein Klienitz (Gemeinde Rangsdorf) festgelegt. Diese Maßnahme wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes umgesetzt.

Maßnahmen der Überwachung

Maßnahmen der Überwachung sind nach § 4 c BauGB durch die Gemeinde durchzuführen.

6.3.4 Rechtsgrundlagen

vgl. Kapitel 8 dieser Begründung

7. Verfahren

7.1 Aufstellungs- und Billigungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am beschlossen, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ragow" zu ändern. Der Entwurf der 2. Änderung i. d. F. vom wurde gebilligt.

7.2 Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom sind Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben.

7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" in der Fassung vom wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7.4 Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am die 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" i. d. F. vom als Satzung beschlossen.

Die fehlenden Daten werden in der Fortschreibung ergänzt.

8. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) i. d. F. vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14).

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013. GVBl./13 [Nr. 3], geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I 16, [Nr. 5]).

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.

BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) 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]).

Gehölzerlass (Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft) vom 9. Oktober 2008. ABI Brandenburg 46 S. 2527.

LEP HR (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 1. Juli 2019 (GVBl. II – 2019, Nr. 35).

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Textliche Festsetzungen

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow" treten mit Ausnahme der nachfolgend genannten textlichen Festsetzungen alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Folgende textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ragow" vom Mai 2005 gelten weiterhin fort:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen anbaufähigen Straßenverkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.4 In den Gewerbegebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei ist pro 3.500 m² Grundstücksfläche je ein Baum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind 'Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen', 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' oder 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' nicht zu berücksichtigen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze, Stellplätze für Besucher und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

3.5 In den Gewerbegebieten sind süd- und westexponierte Fassaden mit einer Grundlänge von mehr als 200 m und einer Höhe von mehr als 8 m abschnittsweise mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu begrünen. Je 50 m Fassadengrundlänge ist ein Fassadenabschnitt von 10 m Grundlänge über mind. 2/3 der Fassadenhöhe zu begrünen. Die Begrünungsverpflichtung gilt nicht für Fassaden mit einem Durchbruchanteil (Fenster und Türen) von mehr als 30 %.

4. Sonstige Festsetzungen

4.3 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Planung.

5. Werbeanlagen

5.1 Anlagen der Außenwerbung die den Verkehrsteilnehmer auf der A 13 ansprechen sollen, sind im Sinne des § 9 (1) und (2) FStrG (Bundesfernstraßengesetz in der Neufassung vom 20.02.2003, BGBl. Teil I/ 2003 Nr.9 vom 7.3.2003, S. 286 ff) und im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen, eine blendfreie Gestaltung zur Autobahn hin vorausgesetzt, bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gemäß § 9 (8) FStrG..

Hinweise ohne Normcharakter

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.
2. In den Gewerbegebieten ist ein 24-Std.-Betrieb unter der Berücksichtigung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP von 65 dB tags / 50 dB nachts zulässig.
3. Bei Starkregenereignissen ist das Einleiten von Regenwasser in die RW-Kanäle im Bereich der Planstraßen zulässig.

Zusätzliche textliche Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ragow":

6. Zwischen den Punkten A und B entspricht die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gleichzeitig der Baugrenze.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Pflanzliste

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Pyrus piraster	Wild-Birne
Prunus avium	Wild-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Apfel Boskoop	
Apfel Cox Orange	
Apfel Teltower Wintergravensteiner	
Apfel Apollo	
Apfel Rote Goldparmäne	
Apfel Juno	
Pflaume Werdersche Hauszwetsche	
Sauerkirsche Schattenmorelle	

Sträucher:

<i>Comus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdom
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula ainus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Rhamnus carthaticus</i>	Kreuzdom
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Vibumum opulus</i>	Schneeball

Kletterpflanzen:

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Parthenocissus</i> q. ' <i>Engelmannii</i> '	Wilder Wein
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Jungferrebe
<i>Actinidia arguta</i>	Strahlengriffel
<i>Lonicera caprifolia</i>	Jelängerjelieber
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

Quellenverzeichnis

-
- ¹ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.
- ² Kartendienst Brandenburg, Datenabruf vom 10.10.2017
- ³ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).
- ⁴ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.

Anhang

Anhang A Artenschutzuntersuchung 2018