

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Kallinchener Straße 3“ im OT Gallun Mittenwalde

Begründung gem. §9 (8) BauGB
Stand: 30.10.2017

Stadtplanung:

C. Bley, Architektin für Stadtplanung
Bahnhofstraße 21, 15711 Königs Wusterhausen
Tel. 03375 / 201717, Fax. 03375 / 204656

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:

T. Briesenick, B. sc. für Landschaftsplanung
Gräbendorfer Straße 13, 15754 Heidesee

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Einführung	3
1.1. Lage des Plangebietes	3
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3. Planungsanlass und -erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2. Ausgangssituation	5
3. Planungsbindungen	6
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.2. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen	6
3.3. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung	7
4. Planungskonzept	8
4.1. Planungsziel und -zweck	8
5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)	9
5.1. Festsetzungen des B-Plans	9
5.2. Flächenbilanz	12
6. Auswirkungen der Planung	13
6.1. Natur, Landschaft, Umwelt	13
6.1.1. Plangebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes	13
6.1.2. Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt	13
6.2. Verkehr	16
6.3. Trink- und schmutzwasserseitige Erschließung	16
6.4. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnende Maßnahmen	16
6.5. Kosten	17
7. Verfahren	17
8. Rechtsgrundlagen	17

Teil 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes

1. Einleitung	18
2. Bestandsdarstellung	19
2.1. Beschreibung der Lebensräume	19
2.2. Fauna	22
3. Ergebnisse der Untersuchung	25
4. Zusammenfassung	26
Literaturverzeichnis	27

Teil 1: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Einführung

1.1. Lage des Plangebietes

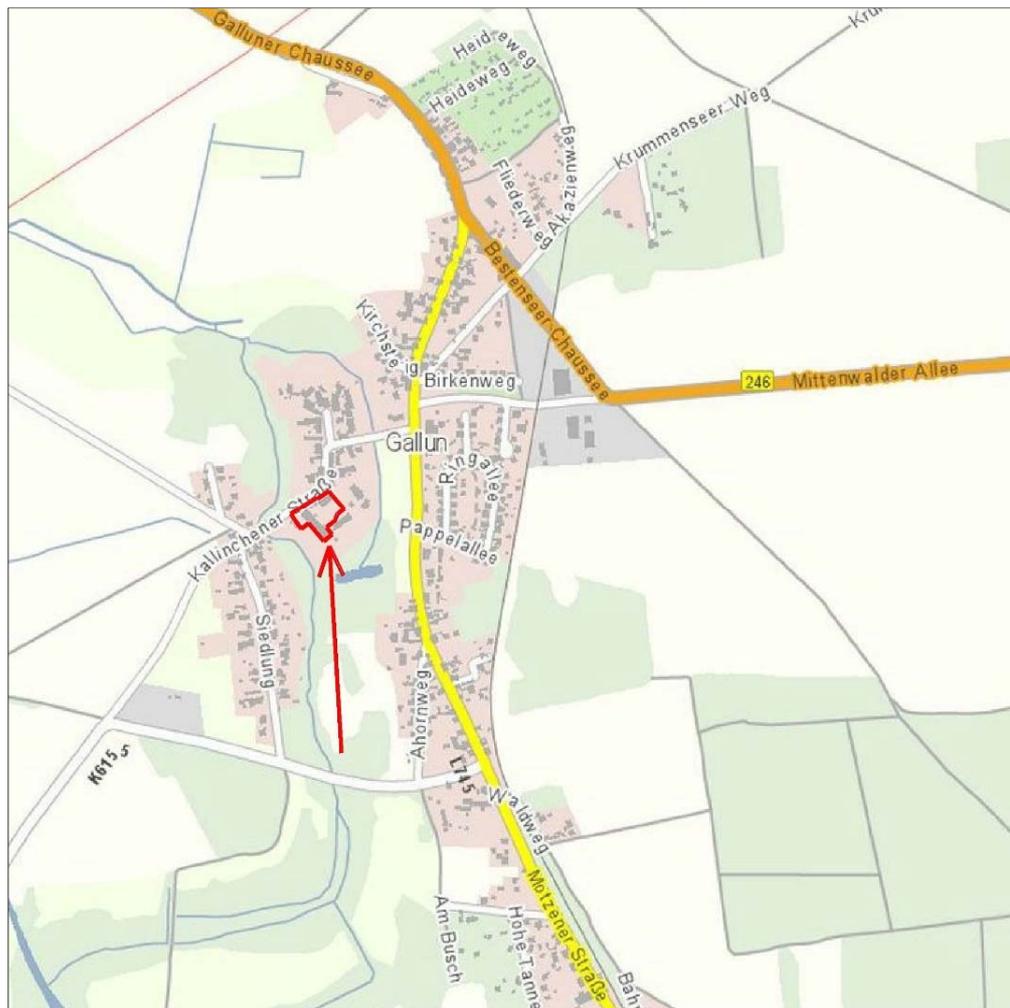


Abb. 1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des beabsichtigten B-Plans „Kallinchener Straße 3“ liegt südlich der Kallinchener Straße innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche des Ortsteiles Gallun der Stadt Mittenwalde.

Der Gesamtumgriff des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,425 ha und ist wie folgt begrenzt:

Westen und Osten	durch Siedlungsflächen entlang der Straße Siedlung und der Kallinchener Straße
Norden	durch die Kallinchener Straße
Süden	Acker- und Wiesenflächen

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der folgend dargestellte räumliche Geltungsbereich umfasst die für den Nachweis der beabsichtigten neuen städtebaulichen Ordnung relevanten Flächen und beinhaltet die Flurstücke 63 und 60/10 der Flur 3 der Gemarkung Gallun.

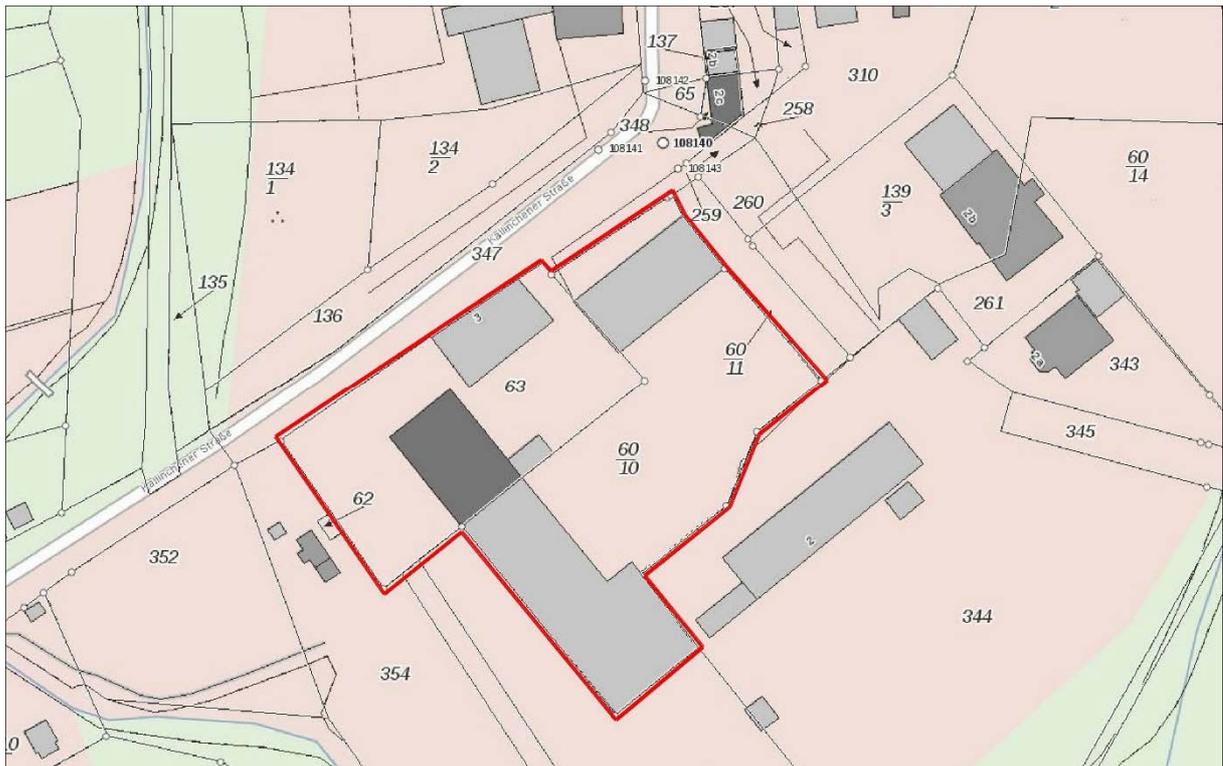


Abb. 2 räumlicher Geltungsbereich

1.3. Planungsanlass und -erforderlichkeit der Planaufstellung

Auf den Flächen des Grundstückes Kallinchener Straße 3 im OT Gallun ist seit Anfang der 1990er Jahre als Nachfolger der ehemaligen Brennerei der Gewerbebetrieb zur Trailerherstellung „Arco Trailer“ ansässig und hat sich dort störungsfrei etabliert. Nunmehr wurde jedoch durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Dahme – Spreewald ein Baurechtsverstoß angezeigt, der mit einer fehlenden Baugenehmigung für die vorliegende Nutzungsänderung begründet wird.

Für die erforderliche Nutzungsänderung liegen jedoch nach den vorliegend relevanten Maßgaben des §34 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vor.

Aus diesem Grunde bedarf es für die Flächen des Geschäftssitzes der Firma Arco-Trailer - bestehend aus den Flurstücken 60/10 und 63 der Flur 3 der Gemarkung Gallun mit der Bezeichnung Kallinchener Straße 3 - der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Stadt Mittenwalde beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Plans die Schaffung der Voraussetzungen zur Sicherung des seit 1994 bestehenden Betriebes i.V.m. der bestehenden Wohnnutzung.

Die fehlende bauordnungsrechtliche Genehmigung für die 1994 vollzogene Nutzungsänderung war weder den Betriebsinhabern noch der Stadt Mittenwalde bekannt. Dies trat erst mit Einleitung des ordnungsrechtlichen Verfahrens im Jahr 2014 zutage.

Der Betrieb Arco-Trailer hat sich seit 1994 stabil entwickelt und am Standort störungsfrei etabliert. Er leistet einen nicht nur unwesentlichen Beitrag zur Stärkung und Entwicklung der organischen Siedlungsstruktur Mittenwaldes und hier des Ortsteils Gallun. Dies ist auch aus landesplanerischer Sicht befürwortet worden. Somit dient die Planung dem Gemeinwohl, was ein wesentliches öffentliches Interesse darstellt, keineswegs zielt die Planung auf die Legitimierung der ungenehmigt errichteten baulichen Anlagen ab.

Gem. § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Ergebnis gesamtkommunaler Erwägungen ist der zentrale Siedlungsbereich des OT Gallun im wirksamen FNP auch nach dem zugrundeliegenden Entwicklungsgedanken als gemischte Baufläche ausgewiesen. Auch im Bestand stellt sich dieser Siedlungsbereich in einer Durchmischung dar.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist nunmehr beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung der Firma Arco-Trailer zu schaffen, um diese am Standort zu halten sowie darüberhinaus auch die planerischen Grundlagen für weitere Wohn- und Gewerbeansiedlungen im zentralen Bereich des Ortsteils Gallun zu schaffen.

Das Erfordernis der fehlenden Genehmigung zur Nutzungsänderung ist planrelevant zunächst unbeachtlich und in ordnungsrechtlichen Verfahren außerhalb der Planaufstellung zu regulieren.

Mit der vorliegenden Planung sollen bestehende Siedlungsflächen überplant werden. Regelmäßig ist bei der Entwicklung von Siedlungsflächen Ziel 4.2 (Z) LEP B-B zu beachten, wonach diese an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind. In vorliegendem Fall ist dieser Siedlungsanschluss als gegeben anzuerkennen. Auch handelt es sich bei dem Plangebiet um bereits (hoch-)baulich geprägte Flächen, die durch einen Mix aus Wohn- und Gewerbenutzung geprägt sind. Auch ist ein Widerspruch zu Grundsatz 4.1 (G) und Ziel 4.2 (Z) LEP B-B deshalb nicht erklärt worden, da es sich lediglich um eine siedlungsstrukturelle Abrundung handelt und der Standort an vorhandene Infrastrukturen angebunden ist. Die Alternative zur Erweiterung des bestehenden Standorts, d.h. eine Verlagerung auf eine gänzlich neue, unbebaute Fläche, widerspräche dem raumordnerischen Grundsatz zur Minimierung der Flächenneuanspruchnahme.

Die Plangebietsfläche ist im planungsrechtlichen Sinne Innenbereichsfläche und bietet aufgrund ihrer Lage innerhalb gemischter Bauflächen sowie des Bestandes an historischen Gewerbebauten bauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial für eine weiterführende gewerbliche Nutzung. Auch im Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils und der Stadt Mittenwalde ist die bedarfsgerechte Entwicklung des Standorts sinnvoll und vertretbar.

2. Ausgangssituation

Die Plangebietsfläche ist eine verkehrlich und technisch erschlossene, bebaute und genutzte Fläche innerhalb der von Durchmischung geprägten Siedlungsstrukturen an der Kallinchener Straße.



Abb. 3 städtebauliche und Nutzungsstruktur / Luftbild

Siedlungsstrukturell stellt sich das Plangebiet in geordneter Erscheinung dar. Unmittelbar abgehend von der Kallinchener Straße wird der Wohn- und Gewerbehof erschlossen. Die prägenden baulichen

Anlagen sind das Werkstatt- und Lagergebäuden sowie das Verwaltungs- und Wohngebäude. Die weiteren Flächen werden als Stellplatz- und Freilagerfläche genutzt.



Abb. 3 städtebauliche und Nutzungsstruktur / Luftbild

Der Betrieb des Trailerbaus findet ausschließlich tagsüber sowie im geschlossenen Werkstattgebäude statt. Der Betrieb hat sich am Standort störungsfrei etabliert.

Die technische Erschließung des Plangebietes ist hinsichtlich der äußeren Erschließung als gesichert zu betrachten.

Die verkehrliche Erschließung der Flächen ist abgehend von der Kallinchner Straße gesichert.

3. Planungsbindungen

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Plangebietsfläche liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche des Ortsteils Gallun der Stadt Mittenwalde.

Aufgrund der bestehenden Gemengelage von vorwiegend Wohnbauflächen und verschiedenen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben im Bereich der Kallinchner Straße ist eine Prägung des Gebietes i. S. d. §34 BauGB für den bestehenden Betrieb des Trailerbaus nicht ableitbar, sodass es zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die dringend erforderliche Erweiterung der Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf. Dies ist vorliegend beabsichtigt.

3.2. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen

Gem. §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Hierzu wurde mit Schreiben vom 05.07.2017 die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung des MIL gestellt.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Mittenwalde ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 ROG insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. S. 235)
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186)
- dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30. Mai 2006 (GVBl. II S. 153)

Mittenwalde ist Nicht-Zentraler Ort im Zentrale Orte System gem. LEP B-B dem Mittelbereich Königs Wusterhausen zugehörige Gemeinde.

Gemäß Zielen und Grundsätzen sollen die ländlichen Räume als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden. Ihre vielfältigen Funktionen als Wirtschafts-, Natur-, Landschafts-, Kultur- und Erholungsraum für den Gesamttraum sollen gestärkt und integriert entwickelt werden.

Als Maßnahme der Innenentwicklung ist mit dem B-Plan die Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete beabsichtigt.

Demnach ist davon auszugehen, dass keine Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung vorliegen, die der Planung entgegenstehen. Die hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung des MIL mit Schreiben vom 02.08.2017 bestätigt.

Der B - Plan folgt somit dem Anpassungsgebot gem. §1 (4) BauGB.

3.3. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung

Für den OT Gallun der Stadt Mittenwalde liegt ein rechtskräftiger FNP vor, der für die Flächen des Plangebietes gemischte Bauflächen ausweist.

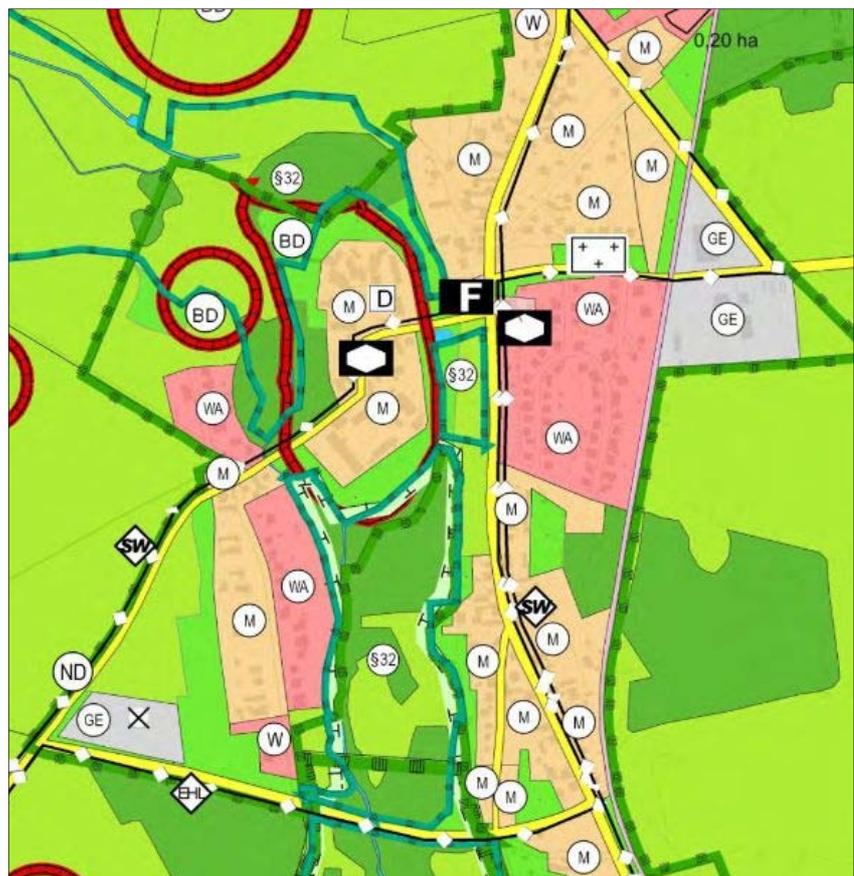


Abb. 4 FNP - Auszug

Hiernach kann davon ausgegangen werden, dass der beabsichtigte B-Plan gem. §8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.
Im Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb der rechtskräftigen Klarstellungssatzung für den Ortsteil Gallun.

Die Stadt Mittenwalde beabsichtigt die Plangebietsflächen baulich zu entwickeln. Gem. § 1 (3) BauGB haben die Kommunen die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und mit dem Bauleitplan die Möglichkeit im gesamtgemeindlichen Kontext eine neue städtebauliche Ordnung zu begründen. Die Aufstellung des B-Plans ist vorliegend erforderlich, weil aufgrund der bestehenden Gemengelage die gewerbliche Nutzungsart des bestehenden Betriebes Trailerbau nicht möglich ist und weil folgend den gesamtkommunalen Erfordernissen eine neue städtebauliche Ordnung mit gemischten Nutzungen beabsichtigt ist.

Nach den im BauGB definierten Grundsätzen sollen die „Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

In Einstellung dieser Erfordernisse und Grundsätze ist beabsichtigt, im Plangebiet die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Mischgebiet zu schaffen, dass sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen soll.

Nach den Maßgaben der vorrangigen Nutzung von Innenbereichspotenzialen zugunsten der Schonung des Außenbereichs sieht die neue städtebauliche Ordnung für das Gebiet eine, mit den städtebaulichen Grundsätzen vereinbare Bebauung vor, die insbesondere dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten soll und dem dringenden Ansiedlungsbegehren Rechnung trägt.

3.4. Sonstige Planungen

Gemäß Mitteilung der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Schutzbereich von Flugsicherungsanlagen (§18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG)). Die daraus resultierenden Maßgaben sind zu beachten.

Die entsprechenden Maßgaben und Rechtswirkungen können im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Es ergibt sich daraus keine Erforderlichkeit, die Planung zu ändern. Es ist künftig nicht zu befürchten, dass Bauwerke den Betrieb von Flugsicherungseinrichtungen stören.

4. Planungskonzept

4.1. Planungsziel und -zweck

Mit der Aufstellung des B-Plans „Kallinchener Straße 3“ ist durch die Ausweisung eines Mischgebietes die planerische Vorbereitung der Zulässigkeit des ansässigen Gewerbebetriebes „Trailerbau“ im Kontext mit der bestehenden Wohnbebauung und darüber hinaus als künftige Angebotsplanung beabsichtigt.

Mit der Aufstellung des B-Planes ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Mischgebietes zu schaffen, dass nach den Maßgaben des umgebenden städtebaulichen Kontextes dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen soll. Beide Nutzungen sollen quantitativ erkennbar vorhanden sein, ein Mindestanteil der einen oder anderen Nutzung ist nicht vorgegeben.

Durch Ausweisung von Bauflächen soll auch bauliche Erweiterung im Gesamtkontext der durch Mischnutzung geprägten umgebenden Siedlungsbereiche begründet werden.

Mit der vorliegenden Planung sollen bestehende Siedlungsflächen überplant werden. Regelmäßig ist bei der Entwicklung von Siedlungsflächen Ziel 4.2 (Z) LEP B-B zu beachten, wonach diese an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind. In vorliegendem Fall ist dieser Siedlungsanschluss als gegeben anzuerkennen. Auch handelt es sich bei dem Plangebiet um bereits (hoch-)baulich geprägte Flächen, die, wie auch das weitere Umfeld, durch einen Mix aus Wohn- und Gewerbenutzung geprägt sind. Auch ist ein Widerspruch zu Grundsatz 4.1 (G) und Ziel 4.2 (Z) LEP B-B deshalb nicht erklärt worden, da es sich lediglich um eine siedlungsstrukturelle Abrundung handelt und der Standort an vorhandene Infrastrukturen angebunden ist. Die Alternative zur Erweiterung des bestehenden Standorts, d.h. eine Verlagerung auf eine gänzlich neue, unbebaute Fläche, widerspräche dem raumordnerischen Grundsatz zur Minimierung der Flächenneuinanspruchnahme. Im Weiteren ist einzustellen, dass historisch im Plangebiet schon von Beginn an Wohnen und Gewerbe miteinander angesiedelt waren. Dies widerspiegelt auch die vorhandene, das Ortsbild Galluns wesentlich prägende Bausubstanz der ehemaligen Brennerei mit integriertem Wohnraum. Somit ist nach den Kriterien der BauNVO die Festsetzung eines Mischgebietes nach §6 BauNVO geeignet, die dargelegten städtebaulichen Absichten zu begründen. Städtebauliche Fehlentwicklungen sind im Kontext mit den weiteren getroffenen Festsetzungen nicht zu befürchten. Das Erfordernis einer weiterführenden Feinsteuerung innerhalb des Plangebietes ist nicht erkennbar.

Ziel der Planaufstellung ist es, für die gemeindliche Entwicklung vorhandenes innerörtliches Potenzial durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren, den Erweiterungswünschen Rechnung zu tragen und das Plangebiet in seiner künftigen Struktur in die umgebenden städtebaulichen Bereiche zu integrieren.

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1. Festsetzungen des B-Plans

Der B-Plan weist die folgenden textlichen Festsetzungen aus, die im Gesamtkontext mit den zeichnerischen Festsetzungen die im städtebaulichen Konzept dargelegten Ziele für die künftige Ordnung im Gebiet sichern sollen.

Teil I: Planzeichnung M 1:500

Durch Planzeichen sind zeichnerisch festgesetzt:

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- Bauflächen als Mischgebietsflächen und deren überbaubare Grundstücksflächen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des MAWV
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Teil II: Textliche Festsetzungen

II.I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Baugebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1. MI: Mischgebiet (§6 BauNVO i. V. m. §1 Abs. 9 BauNVO)

Begründung:

Das Plangebiet ist derzeit integrierter Bestandteil hinsichtlich baulicher Nutzung und Gestaltung im städtebaulichen Raum an der Kallinchener Straße.

Mit der Ausweisung des Baugebietes als Mischgebiet ist die funktionale und gestalterische Integration insbesondere des ansässigen Trailerbaubetriebes in der Tiefe des Grundstückes sowie im Kontext zu den umgebenden mischgenutzten Siedlungsbereichen beabsichtigt. Resultierend aus dem Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Mittenwalde sowie in Einstellung der Erfordernisse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht die Zweckbestimmung eines Mischgebietes der kommunalen städtebaulichen Absicht, im Gebiet Wohnen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören- zu etablieren.

Einzelhandelsflächen sind bis max. 100m² Verkaufsfläche und einer Bruttogeschossfläche bis max. 150m² zulässig.

Die räumliche und organisatorische oder betriebliche Zusammenfassung mehrerer kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe (Agglomeration) ist bis max. 100m² Verkaufsfläche und max. 150m² Geschossfläche zulässig.

Für die Einzelhandelsflächen sind nur nicht-zentrenrelevante Sortimente gem. Anlage 1 zum Einzelhandelserlass Brandenburg vom 17. September 2014 (ABl. Nr. 38/2014) zulässig.

Begründung:

Mit Bezug auf die kommunalen Absichten der städtebaulich – funktionalen Stärkung der Stadt Mittenwalde werden die Errichtung von Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie großflächiger Einzelhandel innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Nach den Versorgungsaufgaben für die Stadt Mittenwalde besteht im Hinblick auf die künftige Entwicklung in Mittenwalde weiterer Handlungs- und Qualifizierungsbedarf, der sich auch auf die Stärkung der Handels- und Dienstleistungsfunktionen bezieht. Die Stadt verfolgt das Ziel, die Ausstrahlungskraft und Attraktivität Mittenwaldes weiter zu erhöhen. Diesem Ziel steht die Errichtung von Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entgegen. Die nach den landesplanerischen Vorgaben empfohlene Sicherung einer „bestmöglichen Nahversorgung“ ist durch den im OT Motzen vorhandenen Lebensmittelmarkt gegeben.

Dementsprechend erfolgt auf der Grundlage der kommunalen Absichten hinsichtlich der Stärkung der bestehenden zentralen sowie in den Ortsteilen dezentralen Einzelhandelsbereichen die Begrenzung der Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet.

Durch die Beschränkung der max. zul. Verkaufsfläche und Bruttogeschossfläche soll vorbeugend der Störanfälligkeit innerhalb des Gebietes die beabsichtigte Ordnung konkretisiert werden. Mischgebietstypische Nutzungen werden dadurch nicht ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Begründung:

Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung nur in den Teilen des Gebiets zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Nach den Zielen des Bebauungsplans sollen keine Bereiche des Mischgebietes überwiegend gewerblich geprägt sein, was sich schon aufgrund der geringen Größe des Plangebietes insgesamt ableiten lässt. Aus diesem Grunde eignen sich dieses nicht für die Aufnahme von Vergnügungsstätten.

Des Weiteren gehören die Vergnügungsstätten im Mischgebiet nicht zu den Hauptnutzungsarten, sodass die Zweckbestimmung des Mischgebiets durch deren Ausschluss nicht beeinträchtigt wird.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind unter dem Aspekt der Ausbildung eines erfahrbaren städtebaulichen Raumes sowie im Kontext mit einer optimierten baulichen Nutzung der Grundstücke ausgewiesen worden.

2.2. Im MI sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Garagen und Nebenanlagen i. S. §14 BauNVO jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

Begründung:

Die überbaubaren Flächen definieren die Lage der prägenden Gebäude. Zur Erleichterung der Grundstücksnutzung nach der jeweiligen vorgesehenen Nutzungsart können Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet

werden, städtebaulichen Fehlentwicklungen sind hierdurch nicht zu befürchten. Der Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen i. S. §14 BauNVO im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze dient der Sicherung der Ortsbildentwicklung.

3. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

3.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet die max. zul. GRZ mit 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Begründung:

Die Festsetzungen der max. zul. GRZ von 0,6 folgt daraus, dass in der neuen städtebaulichen Ordnung erkennbar eine intensiviertere Nutzung bei beabsichtigter mittlerer Bebauungsdichte ermöglicht wird.

3.2. Für das MI wird für Gebäude eine max. zulässige Gebäudehöhe mit 46.6m üDHHN92 als Höchstmaß festgesetzt. Dies gilt nicht für Gebäude, deren Höhe im Bestand 46.6m ü DHHN92 überschreitet. Für diese Gebäude gilt die bestehende Gebäudehöhe als Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe.

Die Festsetzung des Höchstmaßes der Gebäudehöhe ist erforderlich, um insbesondere bei gewerblichen Bauten untereinander sowie im städtebaulichen Kontext zu den umgebenden Bereichen ein harmonisches Einfügen zu begründen und gleichwohl vielfältige und individuelle Gebäudeausbildung zu ermöglichen. Das absolute Maß der Höhe von Gebäude liegt hiernach bei max. 9,00m. Für das bestehende, städtebaulich bedeutsame Gebäude der ehemaligen Brennerei, dessen Gebäudehöhe über dem festgesetzten Höchstmaß der Gebäudehöhe gem. B-Plan liegt, soll der Bestandsschutz gelten, d.h., dass in künftigen bauordnungsrechtlichen Verfahren die Gebäudehöhe nicht zurück gebaut werden soll.

4. Lärmschutz (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1. In dem MI sind Anlagen sowie deren Nutzung allgemein zulässig, wenn an den Grenzen des MI nachts (22-6 Uhr) sowie an Samstagen, Sonn- und Feiertagen ein Beurteilungspegel von 45dB(A), zu allen übrigen Zeiten ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) nicht überschritten wird.

Begründung:

Der klarstellenden Begrenzung des Störungsgrades der zulässigen Betriebe innerhalb des B-Plangebietes bedarf es dem Grunde nach um sicherzustellen, dass Gesundheit und Eigentum der Panbetroffenen -und hier ausdrücklich auch außerhalb des Plangebietes – keine mehr als unwesentliche Beeinträchtigungen zu befürchten haben.

Ob diese Richtwerte eingehalten werden, ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und im Falle der Erteilung der Baugenehmigung gegebenenfalls durch entsprechende Auflagen sicherzustellen. Ob von einem Bauvorhaben unzumutbare Lärmemissionen für die Umgebung ausgehen können, gehört im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zum Prüfungsumfang bzw. Prüfungsmaßstab und ist als nachbarschützender Belang von maßgeblicher Bedeutung.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

5.1. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des MAWV als zuständigem Unternehmensträger zu belasten.

Begründung:

Im Bestand sind auf dem Flurstück 63 der Flur 3, Gemarkung Gallun zentrale öffentliche Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung des MAWV vorhanden – hier Abwasserpumpwerk „APW Brennerei“ einschl. Schmutzwasserkanal Stzg DN 200 sowie Abwasserdruckleitung ADL PE-HD da 110. Das erforderliche GFL-Recht ist zur Sicherung der Nutzungsfähigkeit der technischen Anlagen durch den MAWV erforderlich.

II.III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1. Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

2. Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.1. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bäume und Sträucher zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen oder Sträuchern ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

Begründung:

Die westlich des bedeutsamen Gebäudes der ehemaligen Schnapsbrennerei gelegene Freifläche ist seither als gärtnerische angelegte Freifläche für die Anwohner innerhalb des Plangebietes genutzt worden. Zur nachhaltigen Sicherung des Ortsbildes soll für diese Fläche die Freiraumnutzung mit der bestehenden Prägung bewahrt werden. Aus diesem Grunde ist die Fläche als Maßnahmenfläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt.

In nachrichtlicher Übernahme wird auf die Berührung eines Bodendenkmals verwiesen.

Die Flächen des Plangebietes berühren ein Bodendenkmal i.S.v. §2 Abs. 1,2 Nr. 4 i.V.m. §3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherren (§9 Abs. 3,4, §7 Abs. 3,4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§9 Abs. 1 BbgDSchG).

III. Hinweise zum Vollzug der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

Mit dem Ziel der Sicherung eines nachhaltigen Artenschutzes im Stadium des B-Plans sind die im Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan dargelegten konkreten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen als Hinweise auf das Plandokument übernommen worden.

Vogelschutz

Jegliche Bauarbeiten sind außerhalb der Vogelschutzzeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen. Weiterhin ist vor den möglichen Sanierungsarbeiten an Gebäuden zu prüfen, ob die Nester der Mehl- und Rauchschnalbe noch genutzt werden. Sofern die Nester noch in Benutzung sind, ist mit den Sanierungsarbeiten bis zur Aufgabe der Fortpflanzungsstätte zu warten. Erst dann ist eine Beseitigung der Nester möglich, ohne den Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 BNatSchG zu berühren.

Fledermausschutz

Sollten Sanierungsarbeiten an Gebäuden in der Zeit zwischen März und Oktober stattfinden, ist vor den Arbeiten zu prüfen, ob sich Fledermäuse in den Dachgeschossen angesiedelt haben. Sofern ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann, steht einer Sanierung dem § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht entgegen. Bei einem Fund von Fledermäusen sind jegliche Sanierungsarbeiten auf den Zeitraum zwischen Oktober und März zu legen, um eine Störung der Fledermauspopulation zu vermeiden.

5.2. Flächenbilanz

Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	4.250m²
Bauflächen Mischgebiet	4.250 m ²

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Natur, Landschaft, Umwelt

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter ist der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugrunde zu legen.

6.1.1. Plangebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Spezifische Ziele oder Anforderungen des Umweltschutzes, die für das Plangebiet zu berücksichtigen sind, wurden durch übergeordnete oder spezielle Fachplanungen nicht definiert. Aus der örtlichen Lage lässt sich unter den Aspekten des umgebenden Bestandes einerseits und der konzipierten baulichen Entwicklung andererseits als wesentliches Ziel des Umweltschutzes für den Geltungsbereich die Sicherung einer harmonischen und geordneten städtebaulichen Neuentwicklung mit angepasster Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ableiten.

6.1.2. Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt

Standortbegründung, Prüfung von Alternativen

Aus der innerörtlichen Lage und der tatsächlich vorliegenden baulichen und nutzungsstrukturellen Vorprägung des Gebietes, ist der städtebauliche Entwicklungsbedarf augenscheinlich und nachweisbar. Aus dieser Sicht kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur auf den konkreten entwicklungsbedürftigen Standort ausgerichtet werden. Eine Alternativenprüfung ist unter diesen Voraussetzungen entbehrlich.

Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen

Die planbedingten Auswirkungen werden schutzgutbezogen ermittelt. Die Bewertung von Auswirkungen und Beeinträchtigungen erfolgt grundsätzlich verbal-argumentativ und bei Erfordernis durch zahlenmäßig gefasste Größen untersetzt.

Planbezogene Abschätzung von Beeinträchtigungen und deren Intensität (Übersicht)

Schutzgut	Beeinträchtigung		
	baubedingt	anlagebedingt	nutzungsbedingt
Mensch und Siedlung	○	---	----
Kultur- und Sachgüter	----	----	----
Boden	○	X	----
Klima/Luft	----	○	----
Wasserhaushalt	----	○	----
Arten und Lebensgemeinschaften	○	○	----
Landschaftsbild/Ortsbild	---/---	---/---	---/---

Einstufung X erheblich ○ geringfügig bzw. zeitweilig ---- Beeinträchtigung nicht absehbar

Auswirkungen auf den Menschen

Die Durchführung des Bebauungsplanes wird baubedingt mit Baugeschehen verbunden sein, dass sich voraussichtlich in mehrwöchiger Bauzeit vollziehen wird. Die mit dem Verlauf auftretenden Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr sind dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen der umgebenden Wohnumgebung sind allenfalls geringfügig.

Mit der Realisierung der Planung werden die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen qualitativ verändert, jedoch sind Beeinträchtigungen nur in dem Maße zu erwarten, das allgemein als hinnehmbar zu bewerten ist.

Auswirkungen infolge hinzutretender Bebauung:

Mit der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten max. zul. Höhenentwicklung von Gebäuden werden zu angrenzenden Gebäuden und Grundstücksflächen Abstände gesichert, die dem gesetzlich geforderten Mindestmaß der erforderlichen Abstandsflächen vor Gebäuden gem. BbgBO liegen. Die Schutzziele des Abstandsflächenrechts liegen darin, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Grundstücke zu sichern, sowie einen ausreichenden Sozialabstand im Interesse des Wohnfriedens zu wahren, sodass unzumutbare Beeinträchtigungen infolge der Bebauung nicht zu befürchten sind. Es ist festzustellen, dass sich nach Realisierung der mit dem B-Plan möglichen Vorhaben die Verschattung nicht unzumutbar verschlechtert und eine ausreichende Belichtung und Besonnung der umgebenden Gebäude und Grundstücke weiterhin gewährleistet bleibt.

Eine unzumutbare, mit gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen unvereinbare Beeinträchtigung infolge der hinzutretenden Bebauung ist hiernach nicht zu befürchten.

Auswirkungen infolge hinzutretender Nutzungen:

Innerhalb des Mischgebietes stehen die Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gleichberechtigt nebeneinander. Gewerbebetriebe dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören, Wohnnutzungen müssen einen Störungsgrad hinnehmen, der höher ist als in Wohngebieten.

Als heranrückende Nutzung ist jedoch auch der Umgebungsschutz zu berücksichtigen. Auch infolge der in den MI zulässiger Weise hinzutretenden Nutzungen – Wohnen und Gewerbe - darf es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für die umliegenden Anwohner kommen. Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind durch den Bebauungsplan hervorgerufene oder ermöglichte Nachteile zu berücksichtigen und nach den Regelungsmöglichkeiten zu bewältigen.

Hinsichtlich des Schutzes der umgebenden Siedlungsbereiche ist einzustellen, dass diese bislang bereits mischgenutzt sind, sodass infolge der hinzutretenden Nutzungen in dem MI für die angrenzenden Bereiche keine mehr als unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine mehr als unzumutbaren Beeinträchtigungen der bisherigen Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität sowie der Gesundheit der Menschen zu erwarten ist.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Die Flächen des Plangebietes berühren das unter der Nummer 12672 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal „Mittelalterlicher Dorfkern Gallun, Fpl. 1“, welches ein Bodendenkmal i.S.v. §2 Abs. 1,2 Nr. 4 i.V.m. §3 Abs. 1 BbgDSchG ist. Die Realisierung von Bodeneingriffen ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherren (§9 Abs. 3,4, §7 Abs. 3,4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§9 Abs. 1 BbgDSchG).

Auswirkungen auf Boden und Bodenfunktionen

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch die Zugehörigkeit zum Dahme-Seengebiet geprägt. Oberflächennah stehen nährstoffarme Sande an. Sie gehören zur Überdeckung weitgehend ebener Grundmoränenflächen. Das Geländere Relief mit einer Höhenlage zwischen 36.7 und 38.8 m ü.DHHN92 weist keine markanten Höhenunterschiede auf.

Bei den Böden handelt es sich um grundwasserferne, sickerwasserbestimmte Sandstandorte, teilweise unterlagert mit Tieflehmen. Charakteristischer Bodentyp ist Sandbraunerde (SB), der auch im Geltungsbereich anzutreffen ist. Derartige Bodenverhältnisse sind regional weit verbreitet. Schutzwürdige oder besonders seltene Bodenausprägungen gibt es im Geltungsbereich nicht. Die Bodenverhältnisse sind außerhalb der bebauten und sonstig versiegelten Bereiche weitgehend ungestört.

Die Realisierung des Bebauungsplans ist mit baubedingten Beeinträchtigungen des Bodens verbunden. So wird es durch die ermöglichten Bauvorhaben Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingten Verwerfungen oder Verdichtungen kommen. Diese Störungen sind allerdings als zeitweilig bzw.

geringfügig zu bewerten. Die mit der Bebauung zusammenhängende anlagebedingte Neuversiegelungen von maximal 520m² stellen hingegen einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, der jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung hat.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Flächen, die als altlastenverdächtige Flächen im Altlastenkataster des Landkreises Dahme- Spreewald registriert sind.

Ebenso liegen innerhalb des Plangebietes keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Es ist deshalb nicht erforderlich Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Die Böden weisen im Plangebiet eine relativ große Durchlässigkeit auf, wodurch das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist.

Mit der möglichen anlagebedingten Entstehung neuer versiegelter Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotenzials zur Niederschlagsversickerung bzw. eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt. Die einzelnen Bauflächen sind minderdn im B-Plan so ausgewiesen, dass das auf den Grundstücks- und Gebäudeflächen anfallende Niederschlagswasser auf den angrenzenden, nicht überbauten Grundstücksflächen versickert werden kann. Bei den geringen Mengen und den anstehenden, gut durchlässigen Böden sind technische Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers nicht erforderlich. Eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes ist nicht zu erwarten. zusätzliche Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Ein Einfluss des Vorhabens auf Oberflächengewässer ist durch die räumliche Entfernung nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Klimafunktionen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenlandklimas und wird durch folgende Werte gekennzeichnet:

Jahresmitteltemperatur	8,8 ° C
Mittlerer Jahresniederschlag	520 - 540 mm

Der Siedlungsbereich und die offene Landschaft der näheren Umgebung haben einem hohen Grünflächenanteil, wodurch ein ausgeglichenes Standortklima erreicht wird. Die Schutzgüter Klima und Luft haben eine mittlere Bedeutung.

Eine Störung des Frisch- und Kaltluftaustausches ist nicht absehbar, da die geplanten Bauflächen durch die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen noch ausreichende Anteile von unbebauten Grünflächen aufweisen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus nicht ableiten.

Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften

Im Bestand innerhalb des Plangebietes handelt es sich um häufige Biotop, die nur einen untergeordneten Wert als potenzielles Bruthabitat von heimischen Kleinvögeln haben (siehe 2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Die Freiflächen und gärtnerischen Anlagen der künftigen Nutzungen bieten nach der Fertigstellung wieder geeignete Bruthabitate.

Tierwelt

Beeinträchtigende Auswirkungen auf die Tierwelt können entsprechend der Lage und der Dimension des Planvorhabens weitgehend vermieden werden. Im Zuge der Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass in geringem Maße Reviere verloren gehen, jedoch bleiben ökologische Habitatfunktionen in der räumlichen Umgebung erhalten.

Die von der Überplanung berührten Arten sind gegenüber Veränderungen ihrer Lebensräume in Siedlungsgebieten weitgehend anpassungsfähig, profitieren sogar mitunter von Angeboten künstlicher Nistmöglichkeiten.

Für die sonstigen Vogelarten (Nahrungs- bzw. gelegentliche Gäste, Durchzügler) sind aus der Planung auch unter dem Aspekt der natürlichen Variabilität und Dynamik ihrer Verhaltensweisen keine beeinträchtigenden Auswirkungen abzuleiten.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Tierwelt tritt nicht ein.

Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich gehört zum Landschaftsbildtyp der siedlungsgeprägten Landschaft.

Vor dem Hintergrund der baulichen und nutzungsstrukturellen Vorprägung des Gebietes wird sich die Wirkung im Ortsbild nicht wesentlich ändern. Das Plangebiet hat eine durchschnittliche Bedeutung bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus sind nicht zu erwarten.

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Natur und Landschaft, die über die bestimmungsgemäße Nutzung innerhalb des Plangebietes hinausgehen oder hinauswirken, sind nicht zu erwarten.

Die planbedingten Auswirkungen wurden ermittelt und bewertet. Weitergehende Prüfungen incl. Prüfverfahren, z.B. zur Umweltverträglichkeit einzelner Belange oder zur Verträglichkeit mit Schutzgebieten, werden nicht erforderlich. Die Untersuchung und Bewertung potenzieller Auswirkungen ergab, dass für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Lebensgemeinschaften und Arten sowie Landschafts- und Ortsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen zu prognostizieren sind.

Bei den Schutzgütern des Naturhaushaltes wurden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden wegen einer Zunahme der Bodenversiegelung ermittelt.

Die Untersuchung der Fauna (Teil 2 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes gemäß § 42 BNatSchG“) ergab keinen Anhaltspunkt für eine Betroffenheit gefährdeter Arten.

Gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der Aufstellung des B-Planes ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Mischgebietes zu schaffen, dass nach den Maßgaben des umgebenden städtebaulichen Kontextes die städtebauliche Ordnung vorbereiten soll.

6.2. Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Kallinchener Straße verkehrlich erschlossen.

Infolge der geplanten hinzutretenden Nutzungen im Plangebiet sind keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf den Verkehr zu befürchten.

6.3. Trink- und schmutzwasserseitige Erschließung

Unmittelbar nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich in der Kallinchener Straße zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV. Hierüber sind die Flächen des Plangebietes erschlossen.

6.4. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB sind nicht erforderlich.

6.5. Kosten

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Mittenwalde keine Kosten, da die Planungskosten von den privaten Grundeigentümern übernommen werden. Kosten für öffentliche Erschließungen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entstehen nicht.

Infolge der Aufstellung des B-Plans sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erkennen und zu erwarten, die dem B-Plan entgegenstehen.

7. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 BauNVO liegt bei 3.400m² und damit unter dem gesetzlich festgelegten Schwellenwert von 20.000m² (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist als Teil 2 der Begründung dokumentiert und behandelt die Berührung von artenschutzrechtlichen Belangen nach § 44 BNatSchG bei der Umsetzung des, mit dem B-Plan beabsichtigten Vorhabens.

Gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Falle Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§2a BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§10 Abs. 4 BauGB) sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten (§4c BauGB), abgesehen.

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.2016 (GVBl. I, Nr. 14 vom 20.05.2016)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Teil 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes gemäß § 42 BNatSchG

1. Einleitung

Anlass und Aufgabenstellung

Auf dem Grundstück Kallinchener Straße 3 im Ortsteil Gallun ist der Trailerhersteller „Arco Trailer“ ansässig. Das Plangebiet ist mit Werkstattgebäuden sowie einem Wohngebäude mit Büroräumen bestanden.

Für diese Nutzungsart liegt keine Baugenehmigung vor und wurde daher als Baurechtsverstoß von der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald angezeigt. Zur Beantragung der Nutzungsänderung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, der die Flurstücke 60/10 und 63 der Flur 3 der Gemarkung Gallun umfasst. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4.250 m².

Eine Berührung von artenschutzrechtlichen Belangen nach § 44 BNatSchG ist bei der Umsetzung dieses Vorhabens (z.B. Neubau und Sanierung von Gebäuden) nicht auszuschließen. In dem „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ sind die Regelungen der §§ 44ff. BNatSchG zu beachten. Es gilt § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Die streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-RL sowie die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und somit alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten sind danach relevant. Geprüft wird, ob durch das Vorhaben die Verbotsbestände erfüllt werden. Sofern sie erfüllt sind, werden im Anschluss die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 BNatSchG geprüft.

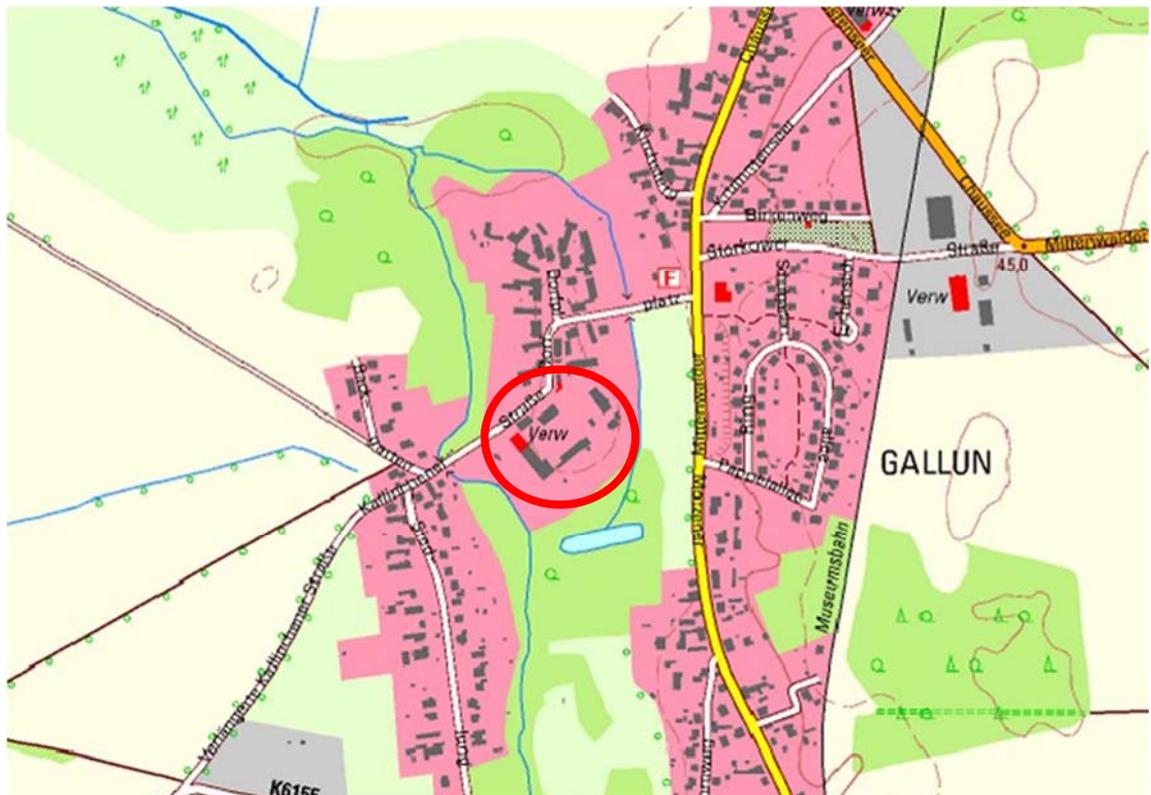


Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebietes

Methodisches Vorgehen

Für die Bestandsaufnahme wird im ersten Schritt eine Biotopkartierung und eine Erfassung geschützter Tierarten durchgeführt, für die eine Begehung Mitte September vorgenommen wurde. Anschließend wird die potentielle Betroffenheit gem. Anhang IV der FFH RL und VSch RL geschützter Arten und Artengruppen überprüft, die für das geplante Vorhaben relevant sein könnten. Danach erfolgt eine weitergehende Untersuchung der relevanten Arten bzw. eine Bewertung der jeweiligen Betroffenheit bezüglich der Charakteristik des Vorhabens. Abschließend werden Vorschläge für Maßnahmen gemacht, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der relevanten Arten beitragen.

2. Bestandsdarstellung

2.1 Beschreibung der Lebensräume

Das Vorhaben betrifft gewerblich genutzte Flächen und Flächen der Wohn- und Gartennutzung. Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Biotoptypen charakterisiert:

a) ruderaler Pionierrasen (RSAA, 03229)

Sowohl entlang der Straße (Abb. 3) als auch auf dem Hof des Grundstückes (Abb. 4) sind größere, ruderal geprägt Grasflächen vorhanden. Diese unterliegen einer regelmäßigen Mahd und werden mit Autos und Trailer befahren und somit erheblich beeinträchtigt. Dementsprechend zeigt sich hier eine Vegetation, die tolerant gegenüber solchen Beeinträchtigungen ist. Unter anderem sind hier folgende Arten zu finden: Einjähriges Rispengras *Poa annua*, Deutsches Weidelgras *Lolium perenne* und Kriech-Quecke *Elymus repens*. Vereinzelt sind Kleiner Sauerampfer *Rumex acetosella*, Breitwegerich *Plantago major*, Löwenzahn *Taraxacum officinale*, Rot-Klee *Trifolium pratense*, Schafgarbe *Achillea millefolium*, und Gänseblümchen *Bellis perennis* beigemischt.

b) Garten (PGE, 10111)

Auf der Westseite des Untersuchungsraums befindet sich eine kleine Gartenfläche, die mit Obstbäumen bestanden ist. Die Fläche zeigt keine besondere Gestaltung, vielmehr wird diese nur auf das Notwendigste gepflegt. Dementsprechend ist hier ausschließlich ein Rasenbewuchs vorhanden. Es kommen die üblichen schnitt- und trittverträglichen Grasarten wie Wiesenrispengras *Poa pratensis*, Einjähriges Rispengras *Poa annua*, Deutsches Weidelgras *Lolium perenne* und Kriech-Quecke *Elymus repens* vor. Weiterhin sind einige Staudenarten wie Schafgarbe *Achillea millefolium*, Löwenzahn *Taraxacum officinale*, Rot und Weißklee *Trifolium pratense* bzw. *Trifolium repens* sowie Gänseblümchen *Bellis perennis* vorhanden.

c) Gewerbefläche (OGG, 12310)

Hierunter werden alle sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude zusammengefasst. Dazu zählen zwei Werkstattgebäude (c1 und c2; Abb. 6), ein Lagerhaus (c3) und das Wohnhaus mit Büroräumen (c4; Abb. 5).

d) Wege /Lagerflächen (OVW/OAL, 12650/12740)

Ein Großteil des Grundstückes ist mit unterschiedlichen Materialien versiegelt (Abb. 7). Die Einfahrt und die Vorfläche vom Wohngebäude sind mit Betonpflaster hergestellt (d1; Biotoptyp 12653). Vor dem östlich im Geltungsbereich befindlichen Werkstattgebäude ist eine ca. 6 m breite, asphaltierte Fläche vorhanden (d2) und eine weitere große Fläche ist mit Beton befestigt (d3; Biotoptyp 12740).

Im Untersuchungsgebiet sind zudem einige Einzelbäume vorhanden. Diese befinden sich im Gartenbereich und es handelt sich hierbei um Obstbäume (Apfel *Malus domestica*, Birne *Pyrus communis* und Kirsche *Prunus avium*).

In den Bäumen waren keine Nester vorhanden. Jedoch konnten an und in den Gebäuden einige Nester entdeckt werden.

Die Biotope des B-Plan sind in ihrer Form häufig anzutreffen und daher nicht gemäß § 30 BNatSchG geschützt.

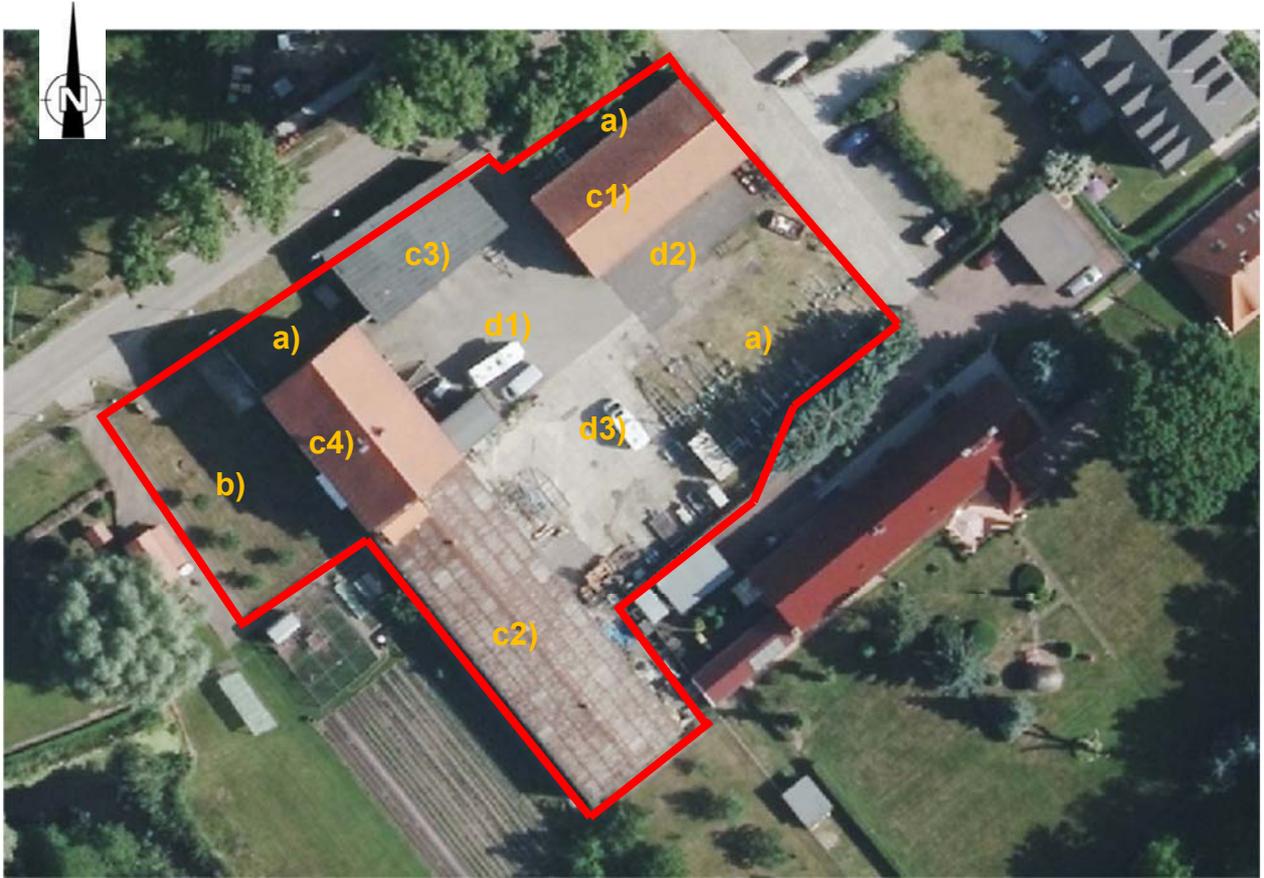


Abb. 2: Vorhabenbereich im Luftbild



Abb. 3: ruderale Grasfläche entlang der Kallinchener Straße vor dem Werkstattgebäude (c1)



Abb. 4: ruderale Grasfläche auf dem Hof; Nutzung als Abstellfläche für Trailer



Abb. 5: Wohngebäude mit Büroräumen (c4)



Abb. 6: Werkstatt- Lagergebäude (c2)



Abb. 7: mit Betonsteinpflaster versiegelt Fläche auf dem Grundstück (d1); dahinter angrenzend eine Betonfläche (d3); zur linken Seite (nicht mehr im Bild) befindet sich die Asphaltfläche (d2)

2.2 Fauna

Vogelwelt

Zum Zeitpunkt der Begehung konnten im Untersuchungsraum drei Vogelarten beobachtet werden: Haussperling *Passer domesticus*, Kohlmeise *Parus major* und Amsel *Turdus merula*. Die Obstbäume wiesen keine Nester und Höhlungen auf.

An und in den Gebäuden konnten einige Nester von Gebäudebrütern vorgefunden werden. Am östlichen Werkstattgebäude waren 6 Nester der Mehlschwalbe *Delichon urbica* vorhanden, von denen ein Nest intakt und 5 erhebliche Beschädigungen aufwiesen. Die beschädigten Nester wurden in der vergangenen Brutperiode nicht genutzt. Lediglich das intakte Nest zeigt eine Ausbesserung im Eingangsbereich und war vermutlich in der vergangenen Brutperiode besetzt (Abb. 8). Weiterhin ist ein Teil der Süd- und Westwand mit Efeu bewachsen, der auf Grund des dichten Wuchses ein potentielles Bruthabitat darstellt (Abb. 9). Der Bewuchs wurde soweit wie zugänglich untersucht und es konnten keine Nester festgestellt werden. Innerhalb des Gebäudes konnten weder im Erdgeschoss noch im Dachboden Nester vorgefunden werden. Am Lagergebäude wurde auf einem Mauervorsprung direkt unterhalb des Daches ein Nest des Hausrotschwanzes *Phoenicurus ochruros* gefunden (Abb. 10 und 11). Das Nest zeigt einen mehrfachen Aufbau und wurde daher bereits in mehreren Brutperioden genutzt. Innerhalb des Gebäudes waren 3 Nester verschiedener Vogelarten vorhanden. Zum einen befindet sich ein Nest der Ringeltaube *Columba palumbus* auf einer elektrischen Seilwinde, die unterhalb des Dachs montiert ist (Abb. 12). Dicht daneben hängt am Dachsparren ein Nest einer Rauchschalbe *Hirundo rustica* (Abb. 13). Als weiteres befindet sich weiter innen im Gebäude auf einem Balken der Dachkonstruktion ein Hausrotschwanznest (Abb. 14). Insgesamt konnten 10 Nester im Untersuchungsraum vorgefunden werden, von denen 5 Nester gut erhalten sind und in der letzten Brutperiode wahrscheinlich genutzt wurden. Im und am Wohngebäude und der westlich gelegenen Werkstatt sind keine Vogelnester vorhanden.



Abb. 8: intaktes Mehlschwalbennest am Werkstattgebäude c1



Abb. 9: mit Efeu berankte Wand (Werkstattgebäude c1)



Abb. 10: Lage des Hausrotschwanznestes am Lagergebäude (c3)



Abb. 11: Hausrotschwanznest am Lagergebäude (c3)



Abb. 12: Ringeltaubennest auf einer Seilwinde im Lagergebäude (c3)



Abb. 13: Rauchschwalbennest am Dachsparren im Lagergebäude (c3)



Abb. 14: Hausrotschwanznest im Lagergebäude (c3)

Kriechtiere

Der gesamte Geltungsbereich unterliegt einer stetigen Beeinträchtigung durch Lärm, Befahren der Flächen mit Autos und Trailern sowie Begehen der Flächen. Eine Eignung als Habitat für die Zauneidechse ist somit nicht gegeben. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Gebäude gehören regelmäßig zum Lebensraumspektrum der heimischen Fledermausarten. Aus der näheren landschaftlichen Umgebung des Vorhabens sind bisher Vorkommen von 11 der insgesamt 19 in Brandenburg heimischen Fledermausarten bekannt. Die Erfassungsgenauigkeit bezieht sich auf den sog. Meßtischblattquadranten (MTBQ), was der Ebene der topographischen Karte TK 10 (M 1:10.000) entspricht. Der Untersuchungsraum befindet sich mittig eines Quadranten. Daher erfolgt keine weitere Unterteilung und es werden die Nachweise des gesamten MTBQ 3747 berücksichtigt. Direkte Nachweise für den Vorhabensbereich gibt es aus den vorhandenen Quellen nicht. Über aktuellere Erkenntnisse ist nichts bekannt.

Im gesamten Baumbestand konnten keine Höhlungen vorgefunden werden, die als Quartier für Fledermäuse geeignet sind. Fast alle Gebäude des Geltungsbereiches weisen Merkmale auf, die eine Nutzung der Gebäude als Quartier für Fledermäuse ausschließen. Zum einen sind an den Erdgeschossen aller Gebäude bzw. dem zweiten Geschoss des Wohngebäudes keine Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse erkennbar. Ein Vorkommen von Fledermäusen in diesen Etagen ist auszuschließen. Es sind lediglich im Bereich der Dächer kleine Spalten und Lücken vorhanden, die einen Zugang zum Dachgeschoss bieten. Die Dachgeschosse der Gebäude sind jedoch nicht isoliert, so dass hier im Winter Frostgefahr besteht. Fledermäuse sind auf frostfreie Quartiere für die Winterruhe angewiesen. Somit ist eine Nutzung aller Dachgeschosse als Winterquartier ausgeschlossen.

Es verbleibt die Möglichkeit der Nutzung als Sommerquartier. Die Inaugenscheinnahme der Dachgeschosse ergab keine Hinweise wie Kotreste oder Urinfahnen, die auf ein Vorhandensein von Fledermäusen schließen lassen. Die Arbeiten im östlichen Werkstattgebäude des Geltungsbereiches rufen eine Lärm- und Geruchsbelastung im Dachgeschoss hervor, so dass hier eine Beeinträchtigung vorhanden ist, die eine Eignung als Quartier ausschließt.

Auch das Dachgeschoss des Wohngebäudes unterliegt einer stetigen Beeinträchtigung, da dieses als Lager genutzt wird und sich regelmäßig Personen hier aufhalten. Dies stellt einen erheblichen Störfaktor dar. Ein Vorkommen von Fledermäusen ist somit unwahrscheinlich.

Auch wenn keine Hinweise auf ein Vorhandensein von Fledermäusen gefunden wurden, verbleibt die am Wohngebäude angegliederte Werkstatt als mögliches Sommerquartier für Fledermäuse. Beeinträchtigungen wie Lärm und Geruch sind hier kaum bzw. nicht vorhanden und der Dachboden ist über zahlreiche kleine Öffnungen an der Dachtraufe zugänglich (Abb. 15 und 16). Es besteht die Möglichkeit, dass das Dachgeschoss in den nächsten Jahren als Sommerquartier genutzt wird.



Abb. 15: Dachtraufe der Werkstatt c2 mit kleinen Zugängen zum Dachboden



Abb. 16: Dachboden des Werkstattgebäudes c2; Blick entlang der Dachsparren zu den Öffnungen an der Dachtraufe

Insekten

Die artenarme Ausprägung der Rasenfläche stellt kein geeignetes Habitat für geschützte Insekten dar. Ein Vorhandensein geschützter Arten ist demnach auszuschließen.

3. Ergebnisse der Untersuchung

Unter Einbeziehung der standörtlichen Voraussetzungen und den Ergebnissen der Bestandsaufnahme wird für den Vorhabenbereich eine Betroffenheitsanalyse der relevanten Arten in Form einer Potenzialabschätzung durchgeführt. Der Betrachtungsraum ist dabei der Vorhabenbereich unter der Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Biotope. Das Untersuchungsgebiet besitzt keine Funktion als Ruhe- oder Rasthabitat für einheimische Vogelarten.

(Anm. Fischarten, Moose und Flechten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen in Brandenburg nicht vor. Eine Prüfung entfällt.)

Artengruppe	Vorkommen, Anhaltspunkte	Beurteilungsrelevanz
Säugetiere Fledermäuse	Keine Höhlen und Spalten am Baumbestand vorhanden. Dachgeschoss des Werkstattgebäudes im Westen des Geltungsbereiches als Sommerquartier geeignet.	ja
sonstige Säugetiere (ohne Fledermäuse)	Vorkommen die sonstigen Arten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein
Vögel	An einem Werkstattgebäude und dem Lagerhaus sind Nester vorhanden	ja
Lurche	Lebensräume der Arten nach Anhang IV mit Sicherheit auszuschließen	nein
Kriechtiere	Vorkommen der Zauneidechse aufgrund ungeeigneter Lebensräume auszuschließen	nein
Insekten	Vorkommen von Insekten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein
Weichtiere	entfällt wegen fehlender Gewässer	nein

Beurteilungsrelevant für die Berücksichtigung des Artenschutzes blieben wiederkehrend nutzbare Fortpflanzungsstätten von Brutvogelarten und mögliche Quartiere von Fledermäusen.

Vögel

Avifaunistisch von Belang ist speziell die Bedeutung des Untersuchungsraumes als Bruthabitat. Die die ruderalen Rasenflächen und der Garten sind auf Grund der regelmäßigen Pflege für Bodenbrüter nicht geeignet.

Gemäß dem „Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatschG“ vom Januar 2011 erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte von Amsel und Ringeltaube erst nach Beendigung der Brutperiode. Für Kohlmeise, Haussperling und Hausrotschwanz erlischt der Schutz der Niststätte erst mit Aufgabe des Reviers, wobei diese Art ein System aus mehreren Nestern besitzt und eine Beeinträchtigung einzelner Nester außerhalb der Brutperiode nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt. Bei Mehl- und Rauchschalbe ist das Nest bzw. der Nistplatz geschützt und endet mit Aufgabe der Fortpflanzungsstätte.

Sofern mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch Sanierungsarbeiten an den Gebäuden vorgenommen werden sollen, wäre eine Beeinträchtigung aller nachgewiesenen Vogelarten gegeben. Daher ist es notwendig mögliche Sanierungsarbeiten außerhalb der Vogelschutzzeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen. Weiterhin ist vor den möglichen Sanierungsarbeiten zu prüfen, ob die Nester der Mehl- und Rauchschalbe noch genutzt werden. Ist dies nicht der Fall, stellt die Beseitigung der Nester kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG dar. Sofern die Nester noch in Benutzung sind, ist mit den Sanierungsarbeiten bis zur Aufgabe der Fortpflanzungsstätte zu warten. Erst dann ist eine Beseitigung der Nester möglich, ohne den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berühren.

Bei Einhaltung der Maßnahmen ergeben sich für die Avifauna keine Anhaltspunkte dafür, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen kann.

Fledermäuse

Aus der näheren landschaftlichen Umgebung des Vorhabens sind bisher Vorkommen von 10 der insgesamt 19 in Brandenburg heimischen Fledermausarten bekannt. Da im Untersuchungsgebiet keine Bäume mit Höhlen vorhanden sind, kann ein Vorkommen von Wasserfledermaus, Rohhautfledermaus und Großer

Abendsegler ausgeschlossen werden. Diese drei Arten suchen als Sommerquartier ausschließlich Höhlen und Spalten an Bäumen auf.

Die übrigen acht Arten nutzen Gebäude regelmäßig als Quartier. Die Dachgeschosse der Gebäude im Untersuchungsraum weisen Lücken und Spalten auf. Somit ist eine Zugänglichkeit dieser Bereiche gegeben. Obwohl keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen in den Dachgeschossen gefunden wurden, besteht dennoch die Möglichkeit, dass im Laufe der Zeit die Dachgeschosse als Quartier genutzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans, der nur zur Beantragung einer Nutzungsänderung des Untersuchungsgebietes vorgenommen werden soll, entstehen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Sollten jedoch Sanierungsarbeiten an den Gebäuden vorgenommen werden, sind Maßnahmen zu ergreifen, um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.

Da eine Nutzung der Gebäude als Winterquartier ausgeschlossen werden kann, sind Sanierungsarbeiten im Zeitraum von Oktober bis März nicht mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbunden. Sollten Sanierungsarbeiten in der Zeit zwischen März und Oktober stattfinden, ist vor den Arbeiten zu prüfen, ob sich Fledermäuse in den Dachgeschossen angesiedelt haben. Sofern ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann, steht einer Sanierung dem § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht entgegen. Bei einem Fund von Fledermäusen sind jegliche Sanierungsarbeiten auf den Zeitraum zwischen Oktober und März zu legen, um eine Störung der Fledermauspopulation zu vermeiden.

4. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Berührungen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, da mit der Planung nur die baurechtliche Zulässigkeit des vorhandenen Gewerbebetriebs und der Wohnungen hergestellt werden soll. Eine Berührung der Verbotstatbestände ist erst dann möglich, wenn Sanierungs- und Umbauarbeiten vorgenommen werden sollen. In diesem Falle sind vor jeglichen Bauaktivitäten Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse und Vögel zu ergreifen, die im folgendem zusammengefasst werden:

- Sanierungs- und Umbauarbeiten an den Gebäuden erst nach dem die Nester der Mehl- und Rauchschnalbe als Fortpflanzungsstätte aufgegeben wurden
- Sanierungs- und Umbauarbeiten an den Gebäuden im Zeitraum von Oktober bis März zum Schutz der Fledermäuse und Vögel

Somit kann ein erfüllen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Literaturverzeichnis

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Biotopkartierung Brandenburg, Bd. 1+2, Hrsg. LUA Brandenburg 2004/2007

Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Beilage zum Heft 4, 2008

Säugetierfauna des Landes Brandenburg Teil 1: Fledermäuse. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Beilage zum Heft 1,3, 2008

Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) vom 02. April 1979, geändert am 29. Juli 1997, ABl. EG Nr. L223, S.9

Richtlinie des Rates der Europäischen Union 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, Abl. EG 1992 Nr. L 206/7

Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Niststättenerlass) vom Januar 2011