

Bebauungsplan „Köriser Straße 4“ im OT Motzen Mittenwalde

Begründung gem. §9 (8) BauGB

Stand: 25.02.2019/Ä

Stadtplanung:

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

Umweltbericht:

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

Teil 1: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	4
1. Einführung	4
1.1. Lage des Plangebietes	4
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3. Planungsanlass- und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2. Ausgangssituation	6
3. Planungsbindungen	7
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.2. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen	8
3.3. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung und informelle Begleitplanungen	8
4. Planungskonzept	10
4.1. Planungsziel- und zweck	10
5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)	10
5.1. Festsetzungen des B-Plans	10
5.2. Flächenbilanz	14
6. Auswirkungen der Planung	15
6.1. Natur, Landschaft, Umwelt	15
6.2. Verkehr	16
6.3. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnende Maßnahmen	16
6.5. Kosten	16
7. Verfahren	16
8. Rechtsgrundlagen	17
Teil 2: Umweltbericht	18
1. Einleitung	18
1.1. Plangebiet	18
1.1.1. Geltungsbereich des Bebauungsplans	18
1.1.2. Naturräumliche Lage	18
1.1.3. Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan	18
1.1.4. Aktuelle Flächennutzung	19
1.2. Standortbegründung, Prüfung von Alternativen	19
1.3. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes	19
1.4. Rechtsgrundlagen der Umweltprüfung und Fachpläne	19
1.4.1. Fachgesetze	19
1.4.2. Fachplanung	19
1.5. Planungsbezogene Inhalte und Methoden der Umweltprüfung	20
1.5.1. Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang	20
1.5.2. Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Landschaftsteile	20
2. Beschreibung der Umweltbedingungen und Bewertung der Auswirkungen	21
2.1. Untersuchung der betroffenen Schutzgüter (Bestand)	21
2.1.1. Kultur- und sonstige Sachgüter	21
2.1.2. Mensch	21
2.1.3. Boden	21
2.1.4. Wasser	22
2.1.5. Klima und Luft	22
2.1.6. Biotope	22
2.1.7. Landschaftsbild	25

2.2. Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt	26
2.2.1. Prüfung der Erheblichkeit für die Schutzgüter der Umwelt - Übersicht	26
2.2.2. Kultur- und sonstige Sachgüter	26
2.2.3. Mensch	26
2.2.4. Boden	27
2.2.5. Wasser	27
2.2.6. Klima und Luft	28
2.2.7. Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	28
2.2.8. Landschaftsbild	28
2.3. Wechselwirkungen	29
2.4. Standortentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.5. Eingriffsregelung	29
2.5.1. Übersicht zum Kompensationsbedarf	29
2.5.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen	29
2.5.3. Kompensationsmaßnahmen	30
3. Zusätzliche Angaben	31
3.1. Technische Verfahren und Hinweise	31
3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	31
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	31
4. Literaturverzeichnis	32
Anhang A Pflanzschema freiwachsende Hecke	34
Anhang B Artenliste Bäume	35
Anhang C Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	36
Anlage Biotopkartierung M 1:500 (1 Blatt)	

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

1. Einführung

1.1 Lage des Plangebietes

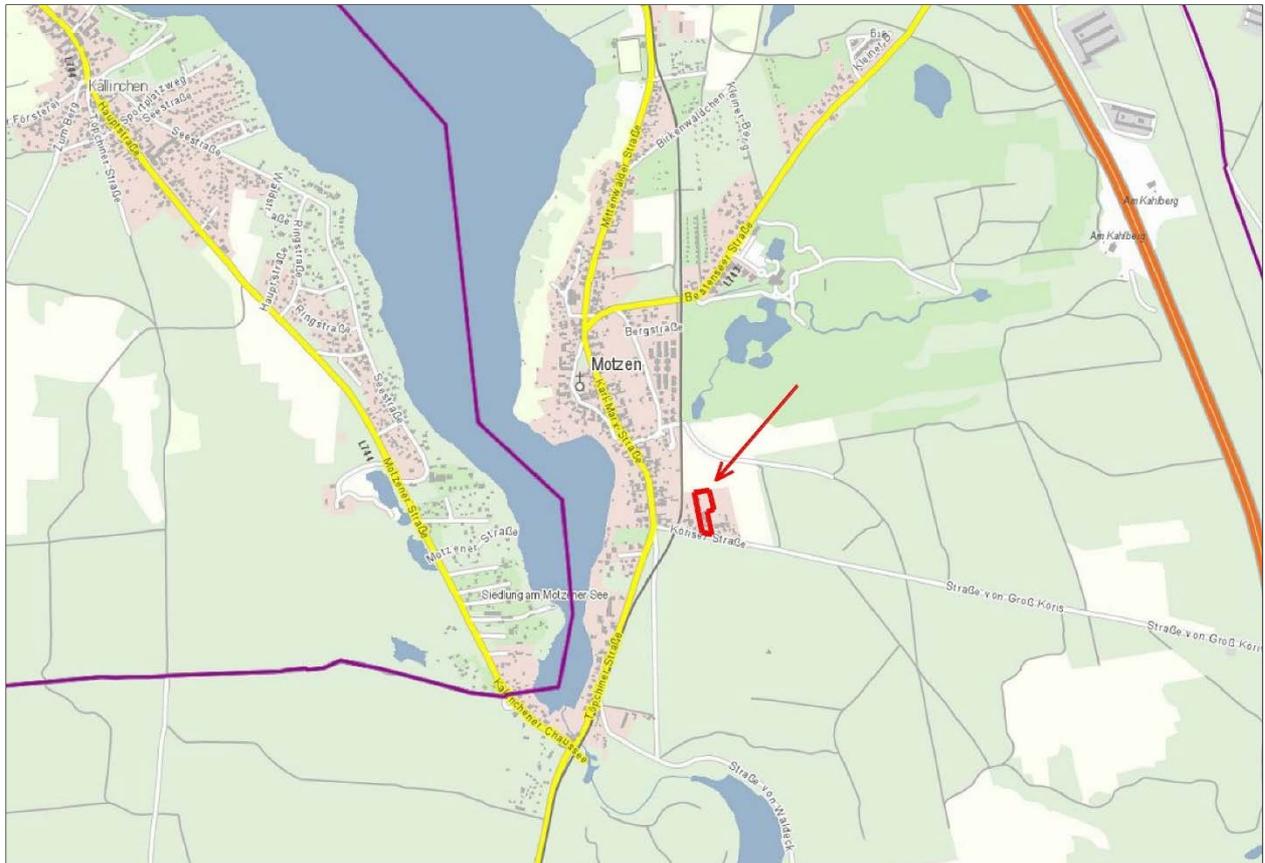


Abb. 1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des beabsichtigten B-Plans „Köriser Straße 4“ liegt, abgehend von der Karl-Marx-Straße, im Siedlungsbereich nördlich der Köriser Straße innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche des Ortsteiles Motzen der Stadt Mittenwalde.

Der Gesamtumfang des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,585 ha und ist wie folgt begrenzt:

Westen und Osten	durch Siedlungsflächen nördlich der Köriser Straße
Norden	Acker- und Wiesenflächen
Süden	durch die Köriser Straße und weiter durch Waldflächen

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der folgend dargestellte räumliche Geltungsbereich umfasst die für den Nachweis der beabsichtigten neuen städtebaulichen Ordnung relevanten Flächen und beinhaltet die in privatem Besitz befindlichen Flurstücke 18 und 229 der Flur 4 der Gemarkung Motzen.

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches umfasst 0,58 ha.

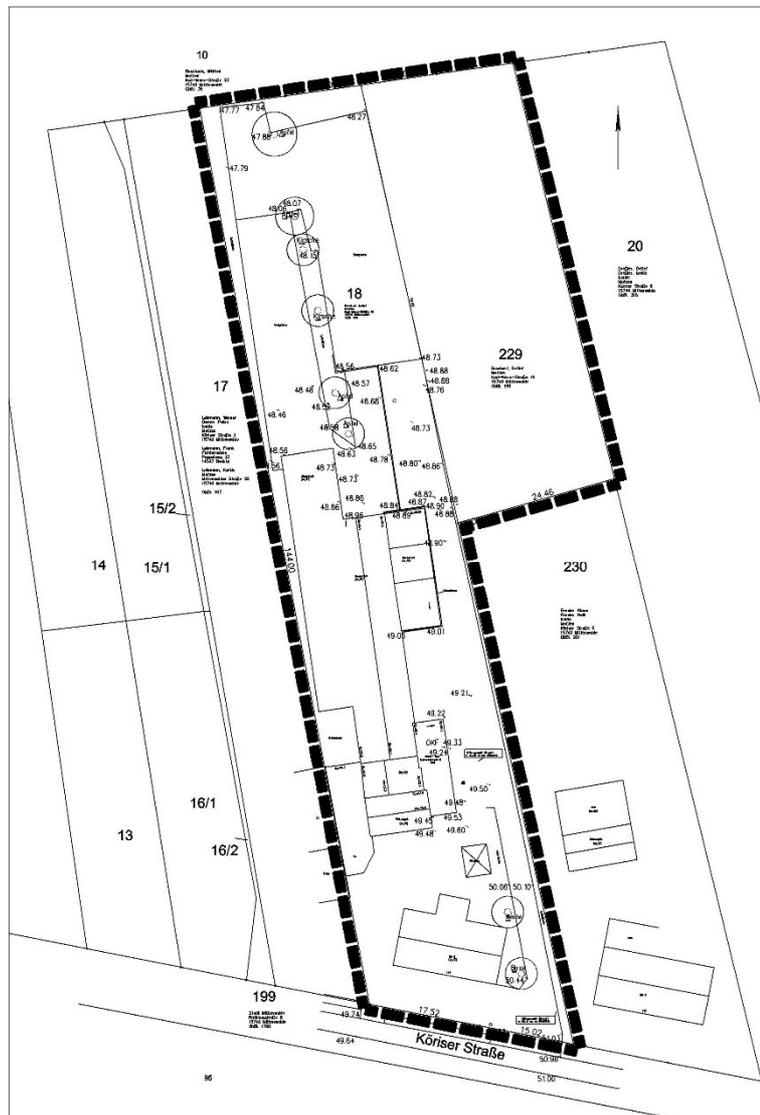


Abb. 2 räumlicher Geltungsbereich

1.3. Planungsanlass und -erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Grundstück Köriser Straße 4 ist bebaut mit (in den Jahren 1993 bis 2011 genehmigten) gewerblichen Anlagen einer Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt und einem (genehmigten) Wohnhaus, welches jedoch nicht durch Betriebsinhaber oder Mitarbeiter bewohnt wird. Der Betrieb hat sich am Standort störungsfrei etabliert. Im Weiteren wurden am Standort mehrere ungenehmigte bauliche Anlagen errichtet (grenzständiger Anbau an Halle, grenzständige Garage, Stellplatzanlage und Lagerplatz im hinteren Grundstücksbereich, Container in der nordwestlichen Grundstücksecke sowie eine ca. 1,50 m hohe Einhausung im Anschluss an den grenzständigen Anbau an die Halle). Die errichteten baulichen Anlagen sind gegenwärtig aus bauplanungsrechtlicher und/oder bauordnungsrechtlicher Sicht unzulässig, ein ordnungsbehördliches Verfahren ist eingeleitet, welches jedoch ein selbständiges Verfahren außerhalb der Planaufstellung ist.

Aufgrund der dynamischen Entwicklung des Betriebes in den vergangenen Jahren besteht jedoch das dringende Erfordernis der baulichen Erweiterung auf den Betriebsflächen in geordneter Weise. Hierfür liegen nach den vorliegend relevanten Maßgaben des §34 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vor.

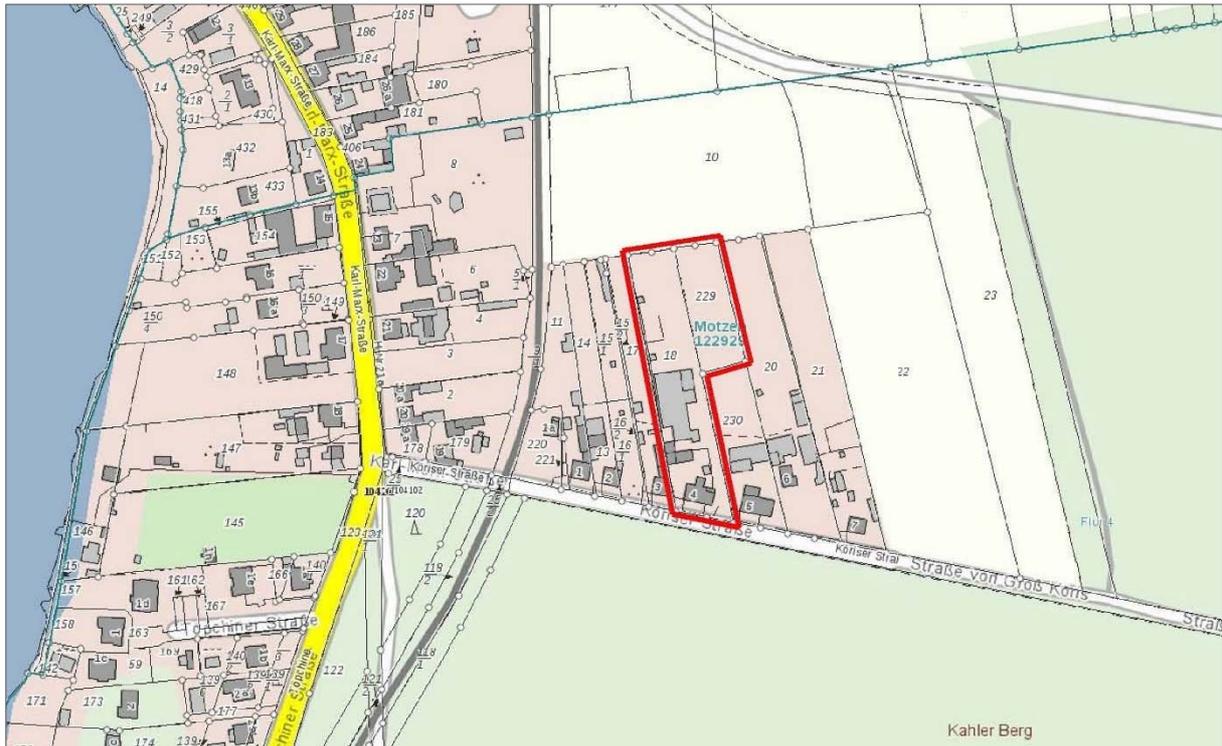


Abb. 3 städtebauliche und Nutzungsstruktur / Luftbild

Die Plangebietsfläche ist im planungsrechtlichen Sinne für die genehmigt bebauten Bereiche dem Innenbereich zugehörig. Eine Nutzungsintensivierung innerhalb der, dem Innenbereich zugehörigen Plangebietsflächen ist nicht mehr möglich, weshalb es zum Zwecke der baulichen Erweiterung einer Inanspruchnahme von angrenzenden Außenbereichsflächen bedarf. Dem Erfordernis, an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen, wird hierbei entsprochen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb gemischter Bauflächen entlang der Köriser Straße sowie im Kontext mit der Siedlungsstruktur des Ortsteils Motzen bietet sich hier bauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial für die beabsichtigte Erweiterung. Auch im Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Mittenwalde ist die bedarfsgerechte Entwicklung des Standorts sinnvoll und vertretbar.

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. Darüber hinaus sollen durch die Planung ein ortsansässiges Kfz-Unternehmen gesichert und die Voraussetzungen für dessen maßvolle Erweiterung geschaffen werden. Dies trägt zur wirtschaftlichen Stärkung und Entwicklung der organischen Siedlungsstruktur Mittenwaldes bei und entspricht hiermit auch den landesplanerischen Erfordernissen. Somit dient die Planung dem Gemeinwohl, was ein wesentliches öffentliches Interesse darstellt.

2. Ausgangssituation

Die Plangebietsfläche ist i. T. bebaute und genutzte Fläche innerhalb der von Wohnbauten und Dienstleistungseinrichtungen (Zweiradhandel, Friseursalon, Kfz-Werkstatt) geprägten Siedlungsstrukturen nördlich der Köriser Straße.



Abb. 4: Nutzungsstruktur / Luftbild

Siedlungsstrukturell stellt sich das Plangebiet in geordneter Erscheinung dar. Unmittelbar an der Köriser Straße befindet sich ein Wohnhaus. Über die östlich davon gelegene Zufahrt ist die ansässige Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt erreichbar. Die prägenden baulichen Anlagen sind das Bürogebäude und der Werkstatttrakt. Die weiteren Flächen werden als Stellplatzfläche genutzt. Im nordöstlichen Teil ist die beabsichtigte Erweiterungsfläche gelegen, die derzeit unbebaut und ungenutzt ist.

Der Betrieb der Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt 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. An der Köriser Straße befinden sich zentrale öffentliche Trinkwasserversorgung. Die Abwasserentsorgungsanlagen des KMS sind derzeit im Bau, sodass eine Erschließung möglich bzw. bereits vorhanden ist.

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

3. Planungsbindungen

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Plangebietsfläche liegt innerhalb bzw. in Teilen angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils Motzen der Stadt Mittenwalde.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist nunmehr u. A. beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung der Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt als Gewerbebetrieb -der das Wohnen nicht wesentlich stört- zu schaffen. Hierbei zielt die Planung keineswegs auf die Legitimierung der ungenehmigt errichteten baulichen Anlagen ab.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung der Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt bei Inanspruchnahme von angrenzenden Außenbereichsflächen zu schaffen. Das Erfordernis von Rückbauten ungenehmigter baulicher Anlagen ist planrelevant unbeachtlich und in ordnungsrechtlichen Verfahren außerhalb der Planaufstellung zu regulieren.

Im Weiteren ist einzustellen, dass Gesundheit und Eigentum der Panbetroffenen -und hier ausdrücklich auch außerhalb des Plangebietes – keine mehr als unwesentliche Beeinträchtigungen zu befürchten haben.

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

Aufgrund der bestehenden Gemengelage von vorwiegend Wohnbauflächen und verschiedenen Dienstleistungsbetrieben im Bereich der Köriser Straße ist eine Prägung des Gebietes i. S. d. §34 BauGB für die beabsichtigte Erweiterung der bestehenden Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt 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 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.

Mit Schreiben vom 15.12.2016 der gemeinsamen Landesplanungsabteilung des MIL wurde mitgeteilt, dass keine Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung vorliegen, die der Planung entgegenstehen. Der Entwurf des B - Plans folgt somit dem Anpassungsgebot gem. §1 (4) BauGB.

3.3. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung

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

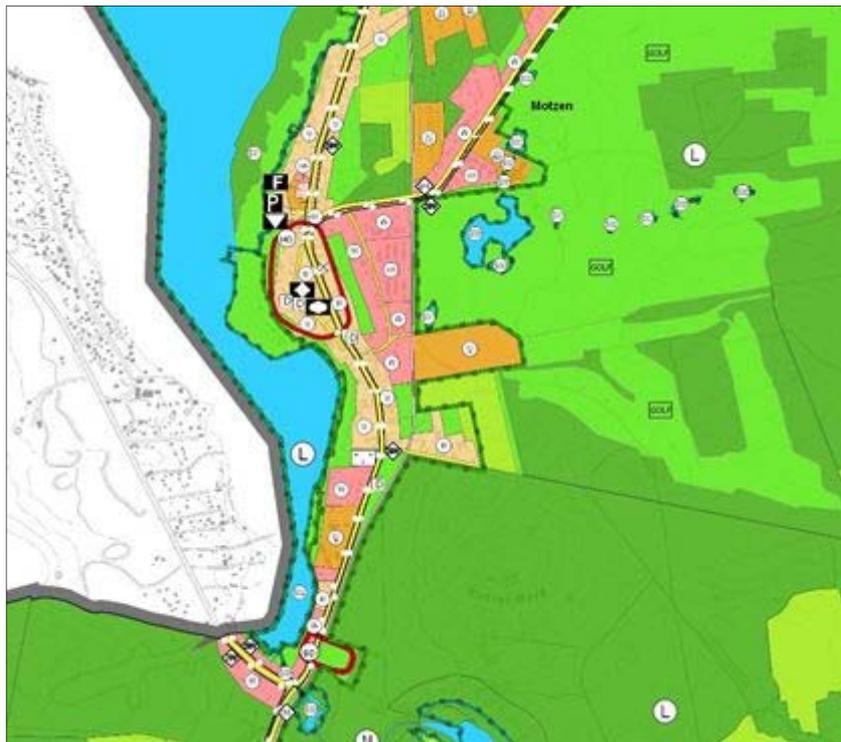


Abb. 5 FNP-Auszug

Für die östliche Inanspruchnahme von dargestellter Grünfläche für gemischte Baufläche bedarf es der Änderung des FNP. Dies ist im Parallelverfahren gem. §8 (3) BauGB beabsichtigt und bereits eingeleitet. Hiernach kann davon ausgegangen werden, dass der beabsichtigte B-Plan nach den Erfordernissen des §8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

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 bauliche Erweiterung des bestehenden Kfz-Werkstattbetriebes 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 einer vorrangigen Erweiterung angrenzend an bestehende Siedlungsbereiche und damit zugunsten der Schonung gänzlich neuer unbebauter Flächen 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 Ansiedlungsbegehrt Rechnung trägt.

4. Planungskonzept

4.1. Planungsziel und -zweck

Mit der Aufstellung des B-Plans „Köriser Straße 4“ ist durch die Ausweisung eines Mischgebietes die planerische Vorbereitung der baulichen Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebes einer Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt im Kontext mit der bestehenden Wohnbebauung beabsichtigt.

Mit der Aufstellung des B-Planes ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren 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 die bauliche Erweiterung des bestehenden Betriebes im Gesamtkontext der durch Mischnutzung geprägten umgebenden Siedlungsbereiche begründet werden.

Ziel der Planaufstellung ist es, eingebunden und i. V. m. siedlungsstruktureller Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur des Ortsteils Motzen für die gemeindliche Entwicklung vorhandenes innerörtliches Potenzial zu entwickeln, den Erweiterungswünschen Rechnung zu tragen und das Plangebiet in seiner künftigen Struktur in die umgebenden städtebaulichen Bereiche zu integrieren. Dies trägt zur wirtschaftlichen Stärkung und Entwicklung der organischen Siedlungsstruktur Mittenwaldes bei, was auch aus landesplanerischer Sicht wesentliches Ziel der Entwicklung des ländliche raumes darstellt. Die Planung dient hiernach dem Gemeinwohl als einem wesentlichen öffentlichen Interesse.

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
private Grünfläche, i. T. mit Pflanzbindungen

Teil II: Textliche 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 Köriser Straße.

Mit der Ausweisung des Baugebietes als Mischgebiet ist die funktionale und gestalterische Integration insbesondere der ansässigen Kfz-Reparaturwerkstatt in der Tiefe des Grundstückes sowie im Kontext zu den umgebenden mischgenutzten Siedlungsbereichen i. V. m. dem innerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohnen, welches nicht betriebszugehörig ist, 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.

Zum Nachweis darüber, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Planbetroffenen kommt, ist in die Abwägung über die Ausweisung eines Mischgebietes in dem die Verfestigung des ansässigen Betriebes beabsichtigt ist, die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro für Akustik A. Flörke (Stand 16.11.2018) für den bestehenden Betrieb eingestellt worden.

In dem Lärmgutachten sind die Ergebnisse wie folgt zusammengefasst:

Ergebnisse Gewerbelärm

An dem lautesten Immissionsort Köriser Straße 5 Anbau wird der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 60 dB(A) tags eingehalten und der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 45 dB(A) nachts um 0,7 dB unterschritten. Damit liegen an den nächstgelegenen Immissionsorten keine Überschreitungen der TA Lärm vor. Den Karten 4 und 5 kann entnommen werden, dass auch an den anderen benachbarten Wohngebäuden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten sind. Es sind keine Konflikte durch Lärmimmissionen durch den untersuchten Betrieb zu erwarten. Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm als Festsetzungen in dem Bebauungsplan erforderlich. Die Notwendigkeit, während lauter Abgasuntersuchungen die Hallentore zu schließen, kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da es sich nicht um eine bauliche Maßnahme handelt. Diese Maßnahme kann nur im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt werden. Es wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Ansatz aller Lärmemissionen mit dem oberen Erwartungswert und den Hallenemissionen über die gesamte Betriebszeit ohne Pause die Prognose die tatsächlich zu erwartenden Geräuschemissionen überschätzen wird.

Ergebnisse Verkehrslärm

Der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts wird lediglich an der Straßenseite des Baufeldes direkt an der Köriser Straße um 2 dB (Beurteilungspegel tags 62 dB(A), nachts 52 dB(A)) überschritten. In dem Rest des Plangebietes werden die Orientierungswerte tagsüber und nachts eingehalten. Nach DIN 4109 liegt die straßenseitige Fassade im Lärmpegelbereich III. Es ist dort im Falle eines Neubaus oder der genehmigungspflichtigen Änderung des Gebäudes ein Schalldämm-Maß der straßenseitigen Fassade von mind. 35 dB erforderlich. Dieses Schalldämm-Maß wird schon aufgrund der Anforderungen der Energieeinsparverordnung erreicht. Auf eine Festsetzung der Schalldämm-Maße kann deshalb für den B-Plan verzichtet werden.

Eine Änderung des Verkehrsaufkommens durch die Planung ist nicht zu erwarten, da die geplante Halle im Nordteil des Plangebietes der Unterstellung von Fahrzeugen dient, die heute im Freien oder in anderen Hallen auf dem Gelände stehen. Deshalb verursacht die Planung keine Zunahme des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen.

Die Prüfung des Schallgutachtens durch das Amt für Immissionsschutz hat zu einem positiven Ergebnis geführt. Es wurde mit dem Lärmgutachten der Nachweis geführt, dass im bestehenden Betrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI eingehalten werden.

Hiernach ist festzustellen, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit der Kraftfahrzeugreparaturwerkstatt innerhalb eines Mischgebietes herstellbar ist und zudem ohne erhebliche Beeinträchtigungen für die Planungsbetroffenen entwickelt werden kann.

Da es sich bei dem Planentwurf um einen Angebotsbebauungsplan handelt, und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ist das vorliegende Lärmgutachten zum Nachweis der Geräuschemissionen und dem damit verbundenen Nachweis der Zulässigkeit des bereits vorhandenen Gewerbebetriebs für das gegenständliche Planverfahren unbeachtlich. Dennoch ist nach dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung auf der Grundlage eines Lärmgutachtens zu befinden gewesen, ob eine bestehende Konfliktsituation besteht.

Nach dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist nunmehr erkennbar, dass der Planfortschreibung mit benanntem Ziel und Zweck Belange des Immissionsschutzes nicht entgegenstehen.

Ebenso wurde in die Abwägung eingestellt, dass zuletzt nach Betriebsprüfung durch das Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz 2 (Abschlussbericht v. 05.04.2017) „keine aus immissionsschutzfachlicher Sicht erkennbaren Beanstandungen in Bezug auf den Betrieb der Lackier- sowie der dazugehörigen Abluftanlagen festgestellt werden.“

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 10.04.2007 (ABl. Nr. 19/2007, S. 1031-1057) 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 in den Mischgebieten entlang der Köriser Straße 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 Mischgebietes 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 künftig 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 intensivierete Nutzung bei beabsichtigter mittlerer Bebauungsdichte ermöglicht wird.

3.2. Für das Baugebiet wird die zulässige Zahl der Geschosse, einschließlich der Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) mit 2 als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung:

Die Zahl der zul. Geschosse ist als Höchstmaß mit 2 Geschossen festgesetzt und erforderlich, um im städtebaulichen Kontext zu den umgebenden Bereichen ein harmonisches Einfügen hinsichtlich der Gebäudekubatur zu begründen und gleichwohl vielfältige und individuelle Gebäudeausbildung zu ermöglichen.

3.3. Für das MI wird für Gebäude eine max. zulässige Gebäudehöhe mit 57.90 DHHN2016 als Höchstmaß festgesetzt.

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. 9m.

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. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1. Auf den privaten Grünflächen sind mindestens 6 Laubbäume gem. Artenliste mit mind. StU 12-14 anzupflanzen.

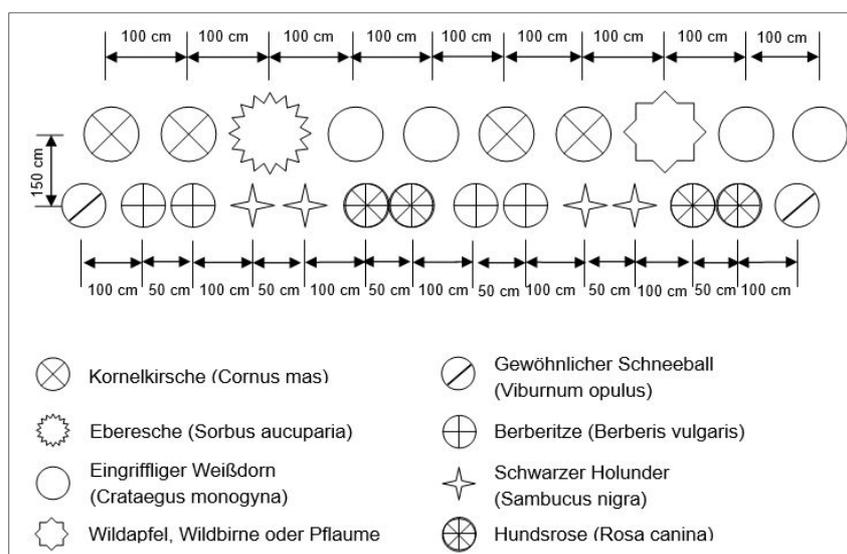
Artenliste

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Gew. Kulturpflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Pyrus pyraaster	Wild-Birne

2.2. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige freiwachsende Hecke gem. Pflanzschema anzupflanzen.

Pflanzschema



2.3. Innerhalb der mit II bezeichneten zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist bei neu zu errichtenden Gebäuden der geschlossene Wandanteil der nach Osten ausgerichteten Fassaden mit Kletterpflanzen zu begrünen

Begründung:

Die Festsetzungen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes sind begründet in der Sicherung einer nachhaltigen Integration des Gebietes in das Orts- und Landschaftsbild. Sie dienen wesentlich der Schaffung der Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für künftige Ansiedlungen im Gebiet.

5.2. Flächenbilanz

Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches 5.851m²

Bauflächen 5.172 m²
Grünflächen 679 m²

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Natur, Landschaft, Umwelt

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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Köriser Straße 4“ im OT Motzen sollen vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Werkstattbetriebes innerhalb gemischter Bauflächen geschaffen werden. Dabei soll der Geltungsbereich als Mischgebiet ausgewiesen werden, welches nach den Maßgaben des umgebenen städtebaulichen Kontextes dem Wohnen und dem Unterbringen von Gewerbebetrieben dienen soll. Hierfür ist eine Umweltprüfung erforderlich, die die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet und in einem Umweltbericht gem. §§ 2, 2a und Anlage 1 BauGB darstellt. Zudem wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB die planbezogene Eingriffsregelung nach Abschnitt 3 BNatSchG vorzunehmen.

Die planbedingten Auswirkungen wurden dem Bestand gegenübergestellt und unter dem Kriterium der erheblichen Beeinträchtigung verbal-argumentativ bewertet. Es wurde geprüft, inwieweit von den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgehen können. Weitergehende Prüfungen inkl. Prüfverfahren, z. B. zur Umweltverträglichkeit einzelner Belange, waren nicht erforderlich.

Die Untersuchung und Bewertung potentieller Auswirkungen ergab für die Schutzgüter Kultur und Sachgüter, Mensch, Wasser, Klima / Luft, Biotope und Arten sowie Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen. Einzig beim Schutzgut Boden kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen, aus denen sich ein Kompensationsbedarf ergibt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für eine Neuversiegelung geschaffen. Zur Kompensation nicht vermeidbarer zusätzlicher Bodenversiegelung sind Maßnahmen vorgesehen. So ist zum einen die Pflanzung einer von Bäumen überschirmte, zweireihigen freiwachsenden Hecke mindestens entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorzunehmen. Zum anderen sind Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Mit den beschriebenen Maßnahmen kann der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden. Es verbleiben mit der Durchführung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt.

Auswirkungen auf den Menschen (Planbetroffene)

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.

6.2. Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Köriser Straße verkehrlich erschlossen.

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

6.3. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnung

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

Kampfmittel

Der Planungsbereich befindet sich in einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich

6.4. 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 befürchten, die dem B-Plan entgegenstehen.

7. Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat auf ihrer Sitzung am 05.10.2015 die Aufstellung des B- Plans der Innenentwicklung "Köriser Straße 4" im OT Motzen gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Hiernach erfolgte das Beteiligungsverfahren gem. §§ 3(2) und 4 (2) BauGB.

Im Ergebnis der vorgebrachten Einwendungen ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB überprüft worden.

Hiernach ist festzustellen, dass §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB den räumlichen Anwendungsbereich definiert. Überplant werden dürfen Flächen hiernach, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden.

Nach Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB ist einzustellen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan Außenbereichsflächen einbezogen werden, die jenseits der äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs liegen.

Aus diesem Grunde ist der Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen und der Verfahrenswechsel erforderlich. Die erfolgte Beteiligung und Offenlage werden alsdann der frühzeitigen Beteiligung und Offenlage nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB dem Regelverfahren zugeordnet.

Die erforderliche Änderung des FNP ist bereits eingeleitet und erfolgt im Parallelverfahren.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren gem. BauGB.

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)

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: Umweltbericht gemäß §§ 2, 2a und Anlage 1 BauGB

1.1. Plangebiet

1.1.1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Köriser Straße 4“ befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Motzen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.850 m² und beinhaltet die Flurstücke 18 und 229 der Flur 4 in der Gemarkung Motzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Köriser Straße 4“ wird begrenzt von:

- Wohnbebauung mit Gärten im Westen und Osten,
- Ackerbrache im Norden und
- der Köriser Straße und dem dahinterliegenden Kiefernforst im Süden.

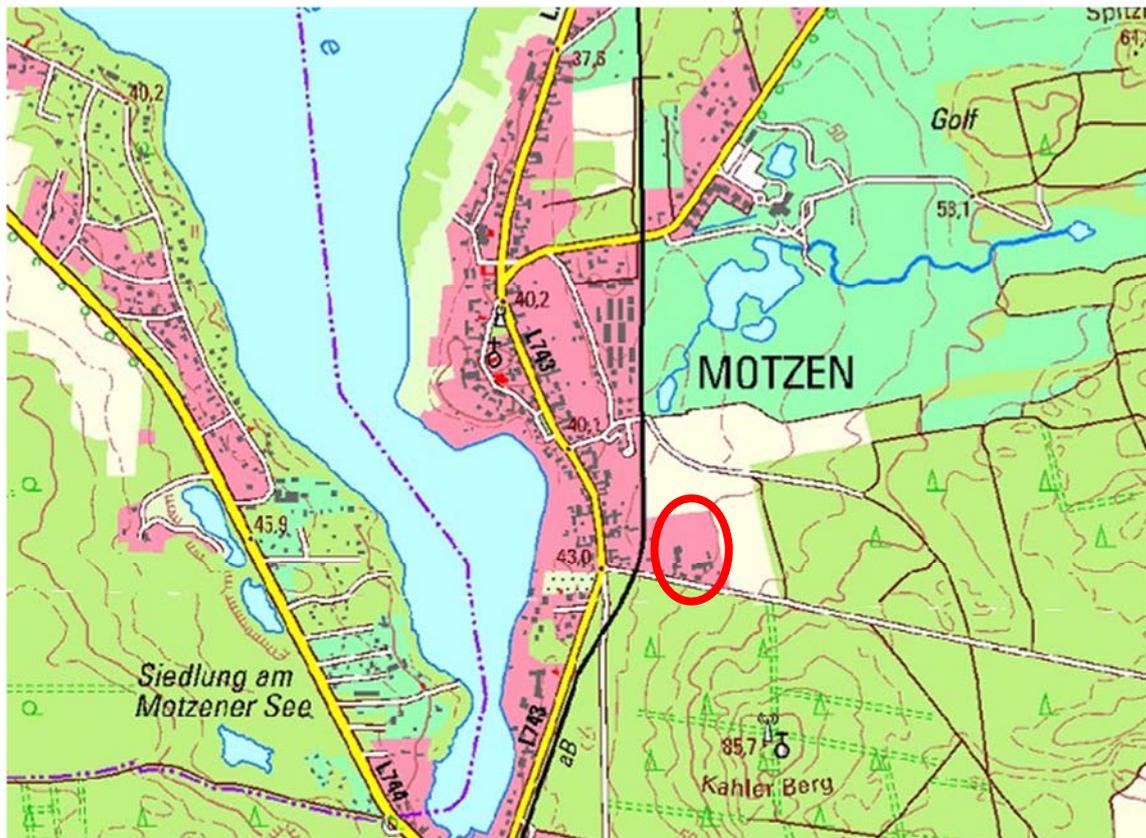


Abb. 1: Verortung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1.1.2. Naturräumliche Lage

Innerhalb der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs liegt der Geltungsbereich in der naturräumlichen Großlandschaft 82 Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet, hierin wiederum in der Haupteinheit 822 Dahme-Seengebiet.

Das Dahme-Seengebiet wird durch Talsandflächen mit flachwelligen Platten, mittelsteilen kiesigen Hügeln, Rinnentälern, breiten Talniederungen und Seen gekennzeichnet.

1.1.3. Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde wird das Flurstück 18 als gemischte Baufläche und das Flurstück 229 als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung ausgewiesen.

1.1.4. Aktuelle Flächennutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im südlichen Bereich Wohnbebauung mit einer im Norden angegliederten Kfz-Werkstatt. Im Nordosten befindet sich eine Frischwiese, die gelegentlich als Abstellfläche für große Boote und Kraftfahrzeuge genutzt wird. Der Geltungsbereich weist bereits eine hohe Versiegelung durch Wege und Abstellplätze auf.

1.2. Standortbegründung, Prüfung von Alternativen

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche des Ortsteils Motzen. Es ist sowohl westlich als auch östlich von Dienstleistungsbetrieben und Wohnbaufläche umgeben. Für die Kfz-Werkstatt besteht eine notwendige bauliche Erweiterung der Betriebsstätte. Mit der Aufstellung des B-Plans soll die Voraussetzung einer Erweiterung geschaffen werden. Für eine Alternativprüfung an anderen Standorten bestehen unter diesen Gegebenheiten keine sachlich begründeten Voraussetzungen. Sinnvolle Alternativen, insbesondere die Verwirklichung des Vorhabens an einem anderen Standort bestehen daher nicht.

1.3. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan soll der Geltungsbereich als Mischgebiet ausgewiesen werden. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt bei dem Grundstück 0,6. Eine Überschreitung der GRZ ist um bis zu 0,2 möglich. Für das Baugebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zugelassen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Einfahrt abgehend von der Köriser Straße

1.4. Rechtsgrundlagen der Umweltprüfung und Fachpläne

1.4.1. Fachgesetze

Baugesetzbuch

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung nach dem gegenwärtigen Wissensstand und den anerkannten Methoden durchzuführen. Sachgegenstand ist die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter und Inhalte. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, dessen Inhalt durch die Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) bestimmt sind.

Artenschutz

Gemäß des § 44 BNatSchG ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes der gesetzliche Artenschutz zu berücksichtigen. Hierbei konzentriert sich die Betrachtung darauf, ob mit dem Vorhaben die Maßgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden können. Der ausführliche artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist im Anhang C zu finden. Die Ergebnisse des Fachbeitrages sind im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Zudem wurden 2 ergänzende Begehungen Anfang März und Anfang April 2017 durchgeführt.

1.4.2. Fachplanung

Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist die nachhaltige Sicherung aller Naturgüter, die Bestandteil des Wirkungsgefüges Naturhaushalt sind und in ihren landschaftlichen Erscheinungsformen auch das ästhetische Bild der Landschaft mitbestimmen. Nachhaltige Sicherung bedeutet auch Verbesserung der Umweltqualität durch die Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Naturschutzstrategie des Landes Brandenburg ist auf die Einheit von Schutz und Entwicklung ausgerichtet und soll dem immer schneller fortschreitenden Aussterben von Tier- und Pflanzenarten, der zunehmenden Zerstörung noch weitgehend naturnaher Lebensräume, den Beeinträchtigungen einzelner Naturgüter sowie des gesamten Wirkungsgefüges Naturhaushalt entgegenwirken. Sie vertritt daher ein ganzheitliches ökosystemares Herangehen und bleibt nicht auf die offene Landschaft oder nur auf Schutzgebiete beschränkt. Die Strategie orientiert sich an folgenden wesentlichen Leitlinien:

- Vermeidung und weitest gehende Minimierung von Konflikten bei der Raumnutzung und von neuen Umweltbelastungen
- Sparsame Nutzung von Naturgütern und schonende Inanspruchnahme zur langfristigen Erhaltung der Regenerations- und Regulationsfähigkeit
- Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlage Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild als grundlegende Planungs- und Entscheidungsfaktoren auf landesweiter, regionaler und lokaler Ebene
- Integration des Naturschutzes in alle gesellschaftlichen Bereiche und Umsetzung seiner Ziele auch über Instrumente und Mittel aller Ressorts
- Einführung und standortgerechte Weiterentwicklung konsequent umweltschonender Landnutzungen und Technologien zur nachhaltigen Sicherung des Naturhaushaltes

Innerhalb der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Großlandschaft Ostbrandenburgisches Heide und Seengebiet und hier wiederum in der Haupteinheit Dahme Seengebiet. Hieraus ergeben sich folgende regional bestimmte Anforderungen an den Naturschutz und der Landschaftsentwicklung, die von Bedeutung sind:

- Arten und Biotope: Für den nördlichen Geltungsbereich gilt - Schutz und Entwicklung eines großräumigen Biotopverbundes von Niedermooren und grundwassernahen Standorten
Für den südlichen Geltungsbereich gilt - Erhalt großer, zusammenhängender, gering durch Verkehrswege zerschnittener Waldbereiche
- Boden: Bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden
- Wasser: Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten; Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit/Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz
- Klima/Luft: Sicherung von Freiflächen, die für die Durchlüftung eines Ortes (Wirkungsraum) von besonderer Bedeutung sind (Nutzungsänderungen von Freiflächen in Siedlungen und Wälder sind unter klimatischen Gesichtspunkten besonders zu prüfen)
- Landschaftsbild: Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters / bewaldet.
Entwicklungsschwerpunkte für die Region (Motzen):
 - Standgewässer sind im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung zu sichern und zu entwickeln
 - Großflächiger Zusammenhang des Waldgebietes ist zu sichern
 - Stärkere Strukturierung durch naturnähere Waldbewirtschaftung ist anzustreben
 - Erweiternde Maßnahmen bzw. Neuansiedlungen in den Bereichen Siedlung, Gewerbe und Verkehr sind auf eine mögliche, landschaftsbildbeeinträchtigende Wirkung zu überprüfen
- Erholung: Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft; Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung

1.5. Planungsbezogene Inhalte und Methoden der Umweltprüfung

1.5.1. Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang

Für die Umweltprüfung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum definiert. Zudem wurden die unmittelbar in der Nähe befindlichen Flächen mit einbezogen. In diesem Areal sind alle Aspekte des örtlichen Naturhaushaltes und des Orts- bzw. Landschaftsbildes in einer für die planerische Beurteilung hinreichenden Ausprägung vorhanden.

1.5.2. Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Landschaftsteile

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Schutzgebietes im Sinne des BNatSchG. Folgende Schutzgebiete liegen in der Nähe des Geltungsbereiches:

- FFH-Gebiet und NSG „Töpchiner Seen“ im Süden (geringste Entfernung: 700 m)
- FFH-Gebiet „Leue-Wilder-See“ im Südosten (geringste Entfernung: 2.000 m)
- FFH-Gebiet und NSG „Pätzer Hintersee“ im Osten (geringste Entfernung: 2.400 m)
- NSG „Leue“ im Südosten (geringste Entfernung: 2.100 m)
- LSG „Notte-Niederung“ (grenzt direkt am Geltungsbereich an)
- Naturpark „Dahme-Heideseen“ (geringste Entfernung: 1.800 m)

Im oder direkt an den Geltungsbereich angrenzend gibt es keine gem. § 18 BbgNatSchAG bzw. § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Es gibt gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde keine geschützten Gehölze.

2. Beschreibung der Umweltbedingungen und Bewertung der Auswirkungen

2.1. Untersuchung der betroffenen Schutzgüter (Bestand)

2.1.1. Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in den angrenzenden Bereichen sind keine Bodendenkmale oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.

2.1.2. Mensch

An das Plangebiet grenzen im Osten Dienstleistungsbetriebe (Frisörsalon und Taxiunternehmen und im Westen Wohnbebauung an, die eine ruhige und fast Emissionsquellen freie Nutzung darstellen. Von der Ackerbrache im Norden und dem Wald im Süden gehen keine Emissionen aus.

Im Osten verläuft in Nord-Süd Richtung die Autobahn A 13. Die geringste Annäherung an das Plangebiet liegt bei ca. 1.600 m. Weiterhin befindet sich im Westen in 150 m Entfernung die Motzener Ortsdurchfahrt L743 „Karl-Marx-Straße“. Die Lärmkarten (LUGV 2012) für das Stadtgebiet Mittenwalde zeigen, dass sowohl von der Autobahn als auch von der L 743 keine Lärmemissionen auf das Plangebiet einwirken. Weiterhin befindet sich südlich, an das Plangebiet angrenzend die Köriser Straße. Für diese wurde eine Verkehrszählung vom 01. März 2014 bis 21. April 2014 durchgeführt. Hier zeigt sich ein Spitzenwert von 397 Fahrzeugen an einem Tag (17. April 2014). Jedoch ist diese Verkehrszählung sehr lückenhaft und es wurden nicht für alle Tage Daten in dem genannten Zeitraum erhoben.

Im Plangebiet selbst ist mit dem Betrieb Karosserie und Fahrzeugbau Detlef Draebert bereits eine Lärmquelle vorhanden. Die Betriebszeit beginnt 7 Uhr und endet 18 Uhr. In diesem Zeitraum ist eine erhöhte Lärmemission vorhanden, die durch typische Werkstatttätigkeiten sowie durch An- und Abfahrende Pkw's und Lkw's hervorgerufen werden.

2.1.3. Boden

Bei der örtlichen Bodenform handelt es sich überwiegend um podsolige, lessivierte Braunerde und Podsol-Braunerde aus glazialen Sedimenten einschließlich periglaziärer Überprägung. Der Oberboden wird durch schwach lehmigen Sand dominiert. Die Bodenerosionsgefährdung durch Wind ist gering. Eine Bodenerosion durch Wasser ist nicht angegeben.

Der Untersuchungsraum wird gewerblich genutzt und ist dementsprechend bereits stark überprägt. Ein Teil der Flächen ist versiegelt. Diese werden als Vorbelastung angerechnet.

Tab. 1: Vorhandene Bodenbefestigungen im Geltungsbereich

Beschreibung	Befestigung	Fläche/m ²	VF*	aVV/m ² *
Gebäude (Wohn- und Nebengebäude, Werkstatt)	Beton	1.265	1	1.265
Abstellflächen/ Parkplätze	Beton, Betonsteinpflaster, Rasengittersteine	1.924	1	1.924
Rohboden	Sand	35	0,2	7
Gesamt	----	3.224	---	3.196

* Der Versiegelungsfaktor VF wird als Komplementgröße zum Biotopflächenfaktor BFF (naturhaushaltswirksame Fläche je Flächeneinheit, nach Becker u.a., mit dem Ansatz BFF + VF = 1) berücksichtigt. Für unterschiedliche Ausbaustände werden praxisübliche Abstufungen angesetzt, woraus sich die anrechenbare Vollversiegelung aVV ergibt.

Im Hinblick auf die eingriffsbedingte Bodenversiegelung ist eine Vorbeeinträchtigung von **3.196 m²** versiegelter Fläche anrechenbar.

2.1.4. Wasser

Grundwasser

Der obere Grundwasserleiter liegt lokal bei etwa 36,0 m ü. NN und gilt als bedeckter Grundwasserleiter. Das Plangebiet weist Geländehöhen von 47,7 bis 51,3 m ü.NN auf. Daraus lässt sich ein Grundwasserflurabstand von 11,7 m bis 15,3 m ableiten. Unter den gegebenen Voraussetzungen der überwiegend durchlässigen Sandböden mit geringem Speicher- und Puffervermögen ist die Grundwasserempfindlichkeit gegenüber flächenhaft über den Bodenpfad eindringenden Schadstoffen lokal als mittel einzustufen. Quellen für eine akute Grundwassergefährdung existieren im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung nicht. Die Grundwasserneubildung beträgt -35,8 mm pro Jahr.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

2.1.5. Klima und Luft

Regionale Klimaverhältnisse

Der Ortsteil Motzen liegt im stark kontinental beeinflussten Binnentiefeland in Ostbrandenburg, das folgende charakteristische Klimadaten aufweist:

Jahresmittel der Lufttemperatur	9,3 °C
mittlere Temperatur Januar	- 0,7 °C
mittlere Temperatur Juli	18,7 °C
mittlere Jahresschwankung der Lufttemperatur	19,4 Grad
mittlerer Jahresniederschlag	543 mm
Hauptwindrichtung	Westnordwest/Nordwest (24 % Jahresanteil)

Lokalklima

Das Plangebiet zählt zu den kleinflächigen Siedlungen und weist einen hohen Versiegelungsgrad in Form von Lagerflächen, Wege und Gebäude auf. Dies hat zur Folge, dass die bodennahen Luftschichten stärker aufgeheizt werden. Die Wiesenfläche im Geltungsbereich und die angrenzende Ackerbrache im Norden gelten auf Grund des niedrigen Bewuchses als Kaltluftentstehungsgebiet. Auf diesen Flächen kühlt sich die Luft in windschwachen Nächten in den bodennahen Luftschichten ab. Bei angrenzenden dichtbesiedelten Flächen kommt es zu einem Luftaustausch bzw. einer Kaltluftzufuhr. Somit herrscht im Geltungsbereich ein ausgeglichenes Standortklima.

2.1.6. Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Eine Erfassung der Tiere und Pflanzen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgte im Rahmen der Bearbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Ende April 2016 (Anhang C). Die Inhalte des Fachbeitrages wurden in diesem Kapitel integriert. Die Bestandaufnahme der am Geltungsbereich angrenzenden Flächen sowie die Erfassung von Tieren erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichts Anfang März und Anfang April 2017.

Pflanzen und Biotope

Die naturschutzfachliche Untersuchung wurde auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung Brandenburg (2011) durchgeführt. Im Folgenden wird der Inhalt des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wiedergegeben:

03110	vegetationsfreie und –arme Sandflächen
03220	ruderele Pionierrasen
051122	Frischwiese, artenarmer Ausprägung
10111	Gärten
10273	Hecke
12260	Einzelhausbebauung
12310	Gewerbefläche
12653/12642	Wege/Parkplätze, teilversiegelt

Nachfolgend wird eine nähere Beschreibung der Biotope innerhalb des Plangebietes vorgenommen.

03110 *vegetationsfreie und –arme Sandflächen*

Im hinteren Bereich des Untersuchungsraumes wurde kleinflächig Sand aufgetragen. Bis her ist keine Besiedlung von Pionierarten erkennbar. Zudem weist dieser Biotoptyp eine erhebliche Verdichtung auf, die vermutlich durch dort parkende und wendende Autos zustande kam.

03220 *ruderales Pionierrasen*

Dieser Biotoptyp ist nur kleinflächig vorhanden und umgibt die Obstbäume in dem hinteren Bereich des Untersuchungsraumes. Hier ist eine Vorbeeinträchtigung durch die täglich bewegten Autos und einer regelmäßigen Mahd vorhanden. Auf diesen Flächen kommen hauptsächlich Wiesenrispengras *Poa pratensis*, Schafschwingel *Festuca ovina* und Kriech-Quecke *Elymus repens* vor. Vereinzelt sind Kleiner Sauerampfer *Rumex acetosella*, Spitzwegerich *Plantago lanceolata* und Löwenzahn *Taraxacum officinale* beigemischt.

051122 *Frischwiese, artenarmer Ausprägung*

Die Wiese ist im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes vorzufinden. Es erfolgt eine regelmäßige Mahd ohne Düngung. Der Bestand wird hauptsächlich durch Gräser wie z.B. Wiesenrispengras *Poa pratensis*, Schafschwingel *Festuca ovina* und Kriech-Quecke *Elymus repens* geprägt. Vereinzelt sind Kleiner Sauerampfer *Rumex acetosella*, Spitzwegerich *Plantago lanceolata*, Schafgarbe *Achillea millefolium*, Löwenzahn *Taraxacum officinale*, Purpurrote Taubnessel *Lamium purpureum*, Gänseblümchen *Bellis perennis* und Vogelmiere *Stellaria media* beigemischt. Weiterhin befinden sich noch aus der früheren Nutzung vereinzelt einige kleine, junge Tannen auf der Wiese. Zwei große Boote wurden hier zeitweilig abgestellt.

10111 *Gärten*

Hierunter ist der gepflegte Bereich rund um das Wohnhaus zu verstehen. Es sind typische Pflanzenarten eines Ziergartens vorzufinden wie z.B. Stiefmütterchen *Viola spec.*, Tulpen *Tulipa spec.*, Hortensien *Hydrangea spec.*, Forsythie *Forsythia spec.* und einige Koniferen wie Scheinzypresse *Chamaecyparis spec.* und Lebensbaum *Thuja spec.*

10273 *Hecke*

Am östlichen Rand des Untersuchungsraumes wurde eine in Form geschnittene Hecke aus Abendländischen Lebensbaum *Thuja occidentalis* gepflanzt, die als Sichtschutz und Grundstückabgrenzung dient.

12260 *Einzelhausbebauung*

Das Wohnhaus befindet sich im Süden des Untersuchungsgebietes.

12310 *Gewerbefläche*

Hierzu zählen die Kfz-Werkstatt, die sich als längliche Form im hinteren Bereich des Grundstückes befindet sowie die Container in der nordwestlichen Grundstücksecke.

12653/12642 *Wege/Parkplätze, teilversiegelt*

Die Einfahrt zur Werkstatt sowie die weiteren Flächen bis zur nördlichen Grundstücksgrenze konnten nicht genau differenziert werden, da diese sowohl als Weg als auch als Abstellfläche für Autos verwendet wird. Der Belag ist im vorderen Bereich aus Betonsteinpflaster hergestellt und im hinteren Bereich wurden Rasengittersteine verlegt. Weiterhin befindet sich eine betonierte Abstellfläche direkt hinter dem Werkstattgebäude (Biotoptyp 12643)

Gehölze

Im Untersuchungsgebiet sind zudem einige Einzelbäume vorhanden. So sind neben den Obstbäumen (Apfel *Malus domestica*, Birne *Pyrus communis* und Kirsche *Prunus avium*) auch eine Fichte *Picea abies* sowie eine Weide *Salix spec.* vorhanden.

Die Gehölze sind gem. § 2 Abs. 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde nicht geschützt.

Im Plangebiet wurden keine besonders geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten festgestellt. Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur ist auch nicht mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten zu rechnen.



Abb. 2: Überblick über die versiegelte Abstellfläche im Norden des Geltungsbereiches; links der Fläche, die alten Obstbäume



Abb. 3: Blick in Richtung Süden auf die Grünfläche; im Hintergrund das Werkstattgebäude



Abb. 4: in Form geschnittene Thujahecke; rechts das Werkstattgebäude mit Büro

Angaben zu angrenzenden Flächen

An den Geltungsbereich grenzen folgende Biotope an:

Im Westen:

Hier grenzt Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern an. An dieser sind große Gärten mit Zierstauden und -sträuchern sowie Obstgehölzen angegliedert.

Im Norden:

An der nördlichen Grenze befindet sich eine Ackerbrache. Die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wurde in den 90er Jahren aufgegeben. Es folgte eine Nutzung als Pferdekoppel, die durch das Vorhandensein des nicht mehr funktionstüchtigen Koppelzaunes ersichtlich ist. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme konnte eine starke Dominanz des Landreitgrases *Calamagrostis epigeos* festgestellt werden. Dem sind einige ruderalen Stauden wie Beifuss *Artemisia vulgaris*, Spitzwegerich *Plantago lanceolata*, Schafgarbe *Achillea millefolium* und Ferkelkraut *Hypochaeris radicata* beigemischt. Weiterhin war ein Aufwuchs von Kiefern *Pinus sylvestris* festzustellen.

Im Osten:

Die Siedlungsfläche erstreckt sich weiter in Richtung Osten entlang der Köriser Straße. Neben der Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern sind hier auch Dienstleistungsbetriebe auf den Grundstücken integriert.

Im Süden:

Hier verläuft die Köriser Straße in West-Ost-Richtung. Über dieser hinaus befindet sich ein Kiefernforst



Abb. 5: Im Vordergrund der defekte Koppelzaun; Blick in Richtung Geltungsbereich



Abb. 6: Blick von der Ackerbrache auf den Geltungsbereich

Tierwelt

Vögel

Im Geltungsbereich konnten zwei Arten nachgewiesen werden: Haussperling *Passer domesticus* und Amsel *Turdus merula*. In den Bäumen und in der Hecke konnten keine Nester bzw. Höhlungen vorgefunden werden. Auch an den Gebäuden waren keine Anzeichen von Gebäudebrütern vorzufinden. Der Betriebsinhaber konnte ein Ringeltaubenpärchen in einer Fichte an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches beobachten. Daraufhin wurde die Fichte auf ein Vorhandensein von Nestern genauer in Augenschein genommen. Jedoch war eine freie Sicht in die Baumkrone auf Grund des dichten Bewuchses nicht möglich. Daher wird das Vorhandensein eines Ringeltaubennestes angenommen.

Zur Bestandsaufnahme zum Umweltbericht wurden weitere Vogelarten in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches festgestellt. So waren Blaumeise *Parus caeruleus*, Kohlmeise *Parus major*, Haussperling *Passer domesticus*, Ringeltaube *Columba palumbus*, Nebelkrähe *Corvus corone*, Elster *Pica pica*, Kolkrabe *Corvus corax* und Gimpel *Pyrrhula pyrrhula* anzutreffen.

Fledermäuse

Auf Grund fehlender Höhlenbäume und fehlender Einflugsmöglichkeiten in die Gebäude ist ein Vorkommen von Fledermäusen im Geltungsbereich auszuschließen.

sonstige Arten

Die Biotope im Geltungsbereich stellen keine geeigneten Habitate für die sonstigen geschützten Arten dar. Daher ist nicht mit einem Vorkommen dieser Arten zu rechnen.

2.1.7. Landschaftsbild

Das Plangebiet ist dem Landschaftsbildtyp der dörflichen Bebauung zuzuordnen. Es ist an zwei Seiten von Einfamilienhäusern und Dienstleistungsbetrieben umgeben. Im Norden befindet sich eine Ackerbrache und im Süden schließt sich die Köriser Straße und ein Kiefernforst an. Der Geltungsbereich ist als Wohnbaufläche mit Gewerbebetrieb und Wiese definiert. Im Untersuchungsraum sind einige Obstbäume vorhanden, die zum Teil ein hohes Alter aufweisen. Zudem sind diese auch noch sehr vital und weisen eine gutgepflegte Krone auf. Diese Bäume sind als bedeutende und aufwertende Struktur im Untersuchungsraum anzusehen.

2.2. Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt

2.2.1. Prüfung der Erheblichkeit für die Schutzgüter der Umwelt - Übersicht

Abgeleitet aus der Lage und dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes ergeben sich einige Aspekte, nach denen bestimmte Beeinträchtigungen von Schutzgütern ausgeschlossen werden können:

Tab. 2: Planbezogene Abschätzung von Beeinträchtigungen und deren Intensität

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

Einstufung: x erheblich ○ geringfügig bzw. zeitweilig --- Beeinträchtigung nicht absehbar

2.2.2. Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf Grund fehlender Kultur- und Sachgüter ist eine Kompensation nicht erforderlich.

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004.

Für die Ausführung von Bauarbeiten, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ergibt sich daraus eine besondere Sorgfaltspflicht. Bei Feststellen von Anzeichen für Bodendenkmale sind die Maßgaben gemäß § 11 BbgDSchG zu beachten und die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Bodendenkmale zu treffen.

2.2.3. Mensch

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes kommt es zu baubedingten diskontinuierlichen und zeitweiligen Lärm-, Staub- und Baustellenverkehrsentwicklungen. Diese mögliche Störwirkung für die Anwohner ist jedoch nur zeitweilig bzw. geringfügig.

Für das Planvorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung vom afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik durchgeführt. Für die Untersuchung werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm und Schallimmissionsrichtwerte der TA-Lärm für Gewerbelärm herangezogen, die wie folgt angegeben sind:

Tab. 3: Orientierungs- und Richtwerte für Verkehrs- bzw. Gewerbelärm

Nutzungsart	Orientierungswerte nach DIN 18005 für Verkehrslärm		Schallimmissionsrichtwerte nach TA-Lärm für Gewerbelärm			
	Tag in dB	Nacht in dB	> 10 Ereignisse/ Jahr		Seltene Ereignisse	
			Tag in dB	Nacht in dB	Tag in dB	Nacht in dB
Mischgebiet/ gemischte Baufläche	60	50	50	45	70	55

Entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde wird die Bebauung an der Köriser Straße als „gemischte Baufläche“ eingestuft.

Aus dem Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass die schalltechnischen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für Gewerbelärm tags um 3,5 dB und nachts um 0,7 dB unterschritten werden. Eine Überschreitung der Richtwerte durch kurzzeitige Geräuschspitzen durch den Betriebsablauf ist nicht zu erwarten. Somit sind keine Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm notwendig.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm wurden lediglich an der südlichen Plangebietsgrenze um 2 dB sowohl tags als auch nachts überschritten. Dementsprechend ist für die straßenseitige Fassade im Falle eines Neubaus oder einer genehmigungspflichtigen Änderung des Gebäudes ein Schalldämm-Maß von 35 dB erforderlich. Da aber bereits mit den Anforderungen der Energiesparverordnung dieses Schalldämm-Maß erreicht wird, sind keine Festsetzungen im B-Plan zum Schalldämm-Maß notwendig.

Weiterhin sagt das Lärmgutachten aus, dass mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommen auf den öffentlichen Straßen durch die Planung nicht zu rechnen ist, da es sich bei dem Vorhaben um den Bau einer Halle zur Unterstellung von Fahrzeugen handelt, die bereits auf dem Betriebsgelände stehen.

2.2.4. Boden

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens entstehen vor allem in Abgrabungen und Aufschüttungen während der unmittelbaren Bautätigkeiten sowie in Verdichtungen und Verwerfungen durch Befahren mit Fahrzeugen.

Die mit der Bebauung entstehende Bodenversiegelung ist eine anlagenbedingte erhebliche Eingriffsfolge für das Schutzgut Boden. Sie ergibt sich aus der mit der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Überbauung.

Tab. 4: Bilanzierung der planbezogenen, anlagebedingten Bodenversiegelung

Art der Versiegelung	Größe in m ²	Versiegelungsgrad in %	anrechenbare Versiegelung in m ²
Mischgebiet (5.851 m²)			
Versiegelung durch GRZ 0,6	3.511	100	3.511
Versiegelung durch Überschreitung der GRZ um 0,2	702	50	351
Summe	4.213		3.892
Summe aller Versiegelungen			3.892

Für das Baugebiet ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine GRZ von 0,6. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ um 0,2 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglich. Die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und Wege soll in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erfolgen. Da diese Befestigung als Teilversiegelung anzusehen ist, erfolgt eine Einstufung des Versiegelungsgrades für die Überschreitungsflächen von 50 %.

Somit ist durch den Bebauungsplan eine Versiegelung von 3.892 m² möglich. Unter Anrechnung der bereits bestehenden Versiegelung von 3.196 m² verbleibt eine erlaubte zusätzliche Versiegelung von **696 m²**. Für die ermöglichte Neuversiegelung ist die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

2.2.5. Wasser

Die bauliche Realisierung führt nicht zu einer Gefährdung des Grundwassers, weil keine flächenhaft eindringenden gefährdenden Stoffeinträge zu erwarten sind.

Mit der Entstehung eines höheren Versiegelungsgrades wird das Flächenpotential zur Niederschlagsversickerung verringert und die Grundwasserneubildung vermindert.

Das auf den Gebäudeflächen anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort auf der Grundstücksfläche versickert. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Grundwasser sind dadurch nicht zu erwarten.

Auf Grund fehlender Oberflächengewässer innerhalb und in der Nähe des Geltungsbereiches sind Beeinträchtigungen auf dieser nicht vorhanden.

2.2.6. Klima und Luft

Während der Bauphase können im Umfeld temporär Staubemissionen auftreten. Diese sind jedoch nicht geeignet, negative Auswirkungen auf das Lokalklima auszulösen.

Mit einer Bebauung auf der Wiese geht die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet in diesem Bereich zum Teil verloren. Der Flächenverlust ist allerdings gering. Mit der angrenzenden Ackerbrache im Norden und dem dahinterliegenden Golfplatz ist das Kaltluftentstehungsgebiet ausreichend dimensioniert, um den Luftaustausch im Geltungsbereich und der angrenzenden Siedlungsfläche ausreichend zu gewährleisten. Weiterhin sind als Kompensationsmaßnahmen Baumpflanzungen geplant, die zu einer besseren Klimasituation beitragen. Mit der Umsetzung des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Gesonderter Kompensationsbedarf entsteht nicht.

2.2.7. Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Pflanzen und Biotope

Die Auswirkungen auf die Biotope entstehen durch Entzug von potentiell Lebensraum. Dabei wird eine Wiesenfläche teilweise beseitigt, umgenutzt bzw. überbaut und damit erheblich beeinträchtigt. Dieser Biotoptyp ist häufig anzutreffen. Ein Vorkommen von geschützten Arten ist auf Grund einer regelmäßigen, sich mehrmals im Jahr wiederholenden Mahd auszuschließen. Ein Kompensationsbedarf entsteht nicht.

Gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Realisierung der Planung nicht betroffen.

Tierwelt

Europäische Brutvögel, Fledermäuse und sonstige Arten werden ausführlich im Fachgutachten zum Besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG (Anhang C) behandelt, dessen Ergebnis im folgenden Kapitel zusammengefasst ist.

Vögel

Für die zwei angetroffenen Brutvogelarten Haussperling *Passer domesticus* und Amsel *Turdus merula* scheint der Geltungsbereich lediglich als Nahrungs- und Schutzhabitat eine Bedeutung zu haben, da keine Nester im Geltungsbereich vorgefunden werden konnten. Zudem befinden sich die alten Obstbäume und Hecken in kurzer Entfernung zur Werkstatt. Der Störeinfluss (u.a. Lärm und Geruch) durch Werkstatttätigkeiten und dem stetigen befahren des Geltungsbereiches mit Autos ist als hoch zu bewerten, so dass die Bäume und Hecken keine geeigneten Brutplätze darstellen.

Das vom Betriebsinhaber beobachtete Taubenpärchen konnte während der Bestandserhebung nicht nachgewiesen werden. Auch Nester in der Fichte waren nicht ersichtlich. Dennoch wird von einem Vorhandensein eines oder mehrerer Taubennester ausgegangen.

Die angetroffenen Vogelarten inklusive der Ringeltaube stehen nicht auf der Roten Liste Brandenburgs. Sie gelten als typische Vertreter des Siedlungsbereiches. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans bleiben weiterhin Strukturen erhalten, die von solchen Vogelarten genutzt werden. Eine Verschlechterung der lokalen Population ist nicht zu erwarten.

Da ein Brutvorkommen der Ringeltaube in der Fichte nicht ausgeschlossen werden kann, ist dieser Baum als Bruthabitat zu erhalten. Mit den zwei Begehungen Anfang März und Anfang April 2017 konnten keine weiteren Nester von Brutvögeln innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt werden.

sonstige geschützte Arten

Ein Vorkommen von Fledermäusen, sonstigen Säugetieren, Lurche, Kriechtieren, Insekten und Weichtieren ist mit Sicherheit auszuschließen. Somit sind keine Auswirkungen auf diese Artengruppen mit der Umsetzung des Vorhabens zu erwarten.

2.2.8. Landschaftsbild

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen nur geringfügig Veränderungen im Landschaftsbild. Diese sind nicht ausreichend, um das Landschaftsbild nachhaltig zu beeinträchtigen. Ein Kompensationsbedarf entsteht nicht.

2.3. Wechselwirkungen

Es sind keine wesentlichen negativen Wechselwirkungen zwischen den Umweltauswirkungen über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus festzustellen.

2.4. Standortentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und der Beibehaltung als gemischte Baufläche mit Grünfläche würde der Bestand keiner Veränderung unterliegen.

2.5. Eingriffsregelung

2.5.1. Übersicht zum Kompensationsbedarf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit einer baulichen Erweiterung auf einer anthropogenen Wiesenfläche vorbereitet. Durch die zulässige Bebauung entsteht das Erfordernis für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen.

In der nachfolgenden Übersicht wird für die einzelnen Schutzgüter eine Bewertung der Erheblichkeit von aus der Planung resultierenden Beeinträchtigungen vorgenommen.

Tab. 5: Zusammengefasste Erheblichkeitsbewertung

Schutzgut	Betroffenheit	Vermeidung / Minimierung	Bewertung / Konfliktbezeichnung	Kompensation
Schutzgebiete	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht erforderlich
Kultur- und Sachgüter	Nicht vorhanden	Nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht erforderlich
Mensch	kurzfristige Störungen in der Bauphase möglich	Beachtung der Bauvorschriften; Schalldämmung	nicht erheblich	nicht erforderlich
Boden	Ca. 696 m ² zusätzliche Neuversiegelung durch Bebauung (GRZ 0,6 zzgl. 0,2 Überschreitung und Verkehrsflächen)	Baustelleneinrichtung im Bereich zukünftiger Versiegelungen und auf bereits versiegelter Flächen	erheblich / K 1	erforderlich
Wasser	Beeinträchtigung des Wasserhaushalts durch Entzug des Niederschlagswassers auf versiegelter Fläche	- Eingriffsminderung durch wasserdurchlässige Befestigungen von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen - örtliche Versickerung auf dem Grundstück	nicht erheblich	nicht erforderlich
Klima/Luft	Teilverlust eines Kaltluftentstehungsgebietes	Minderung durch Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches	nicht erheblich	nicht erforderlich
Biotope/Arten	Verlust von 696 m ² artenarmer Frischwiese	Minderung durch Pflanzung von Bäumen und einer freiwachsenden Hecke	nicht erheblich	nicht erforderlich
Landschaftsbild	Bebauung einer Freifläche	Gebäude fügt sich in das Ortsbild ein	nicht erheblich	nicht erforderlich

2.5.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Bodenschutz

Für das Baugebiet wird festgesetzt, dass für den Bau der Zufahrten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge wie z. B. Rasengittersteine, Öko-Pflaster oder wassergebundene Decken zulässig sind. Die

Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird dadurch gemindert und insbesondere die flächige Versickerung von Niederschlagswasser verbessert.

Weiterhin sind die baubegleitenden Beanspruchungen des Bodens auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sonstige baubedingte Bodenablagerungen, -verwerfungen und -verdichtungen sind nach der Bauphase durch Einebnung bzw. mechanische Auflockerung zu beseitigen.

Der Flächenbedarf für Baustelleneinrichtungen sowie für Stell- und Lagerplätze ist auf die im Plangelände vorhandenen versiegelten Flächen zu lenken und zu beschränken.

Schutz von Kultur- und Sachgüter

Gemäß § 11 BbgDSchG sind Funde von Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Holzpfähle, Metallgegenstände, Knochen, u. ä., die durch Erdarbeiten freigesetzt werden, dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen. Fund und Fundstelle 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.

Grundwasserschutz

Das Niederschlagswasser soll innerhalb des Geltungsbereiches versickert werden.

Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches konnten keine brütenden Vögel nachgewiesen werden und dient daher den Vögeln vielmehr als Nahrungs- und Rasthabitat. Da aber in der Fichte ein Ringeltaubennest vermutet wird, ist dieser Baum zu erhalten. Zudem sind Arbeiten innerhalb der Brutzeit vom 1. März bis 30. September in unmittelbarer Nähe des Baumes zu vermeiden.

Weiterhin gehen bei Umsetzung der Planung im geringen Umfang Nahrungshabitate verloren. Mit der Pflanzung von Bäumen und einer freiwachsenden Hecke werden Schutz- und Nahrungshabitat für Vögel und Insekten wieder neu geschaffen.

2.5.3. Kompensationsmaßnahmen

Zur Beurteilung der Beeinträchtigungen, die durch das Planvorhaben hervorgerufen werden, werden die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) herangezogen. Danach bemisst sich der Kompensationsumfang maßgeblich nach der Bodenversiegelung. Entsprechend dem Bebauungsplan ist eine Neuversiegelung bis zu 696 m² erlaubt (Tab. 3).

Da der Stadt Mittenwalde keine geeigneten Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen, soll ein Ausgleich der Bodenversiegelung über Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Dabei ist pro 50 m² Neuversiegelung ein Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm und pro 50 m² Neuversiegelung eine einreihige 10 m lange Hecke mit einem Pflanzabstand von 100 cm in der Pflanzgutqualität 60 - 80 cm Höhe und 3 - 4 Triebe zu pflanzen.

M 1 Pflanzung einer freiwachsenden Hecke

Innerhalb des Geltungsbereiches soll entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine freiwachsende Hecke nach dem Pflanzschema im Anhang A hergestellt werden. Die Hecke wird zweireihig auf einer Länge von mindestens 40 m hergestellt und wird eine Breite von ca. 3 m haben. Zudem soll diese Hecke mit Bäumen überschirmt werden. Der Abstand der Bäume zueinander beträgt 5 m.

M 2 Baumpflanzung

Zur Kompensation der verbleibenden 300 m² sind 6 Laubbäume aus der Pflanzliste im Anhang B mit der oben genannten Pflanzgutqualität innerhalb des Geltungsbereiches zu pflanzen.

Tab. 6: Bilanzierung

Eingriff			Ausgleich / Ersatz		
Konflikt Nr.	Beschreibung des Eingriffes	Umfang	Maßnahme	Umfang	Bilanz
K 1	Neuversiegelung	696 m ²	M 1 Pflanzung einer von Bäumen überschilderten freiwachsenden Hecke	40 m Hecke entsprechen 200 m ² Neuversiegelung	z. T. ersetzbar; Defizit: 496 m ²
				4 Bäume entsprechen 200 m ² Neuversiegelung	z. T. ersetzbar; Defizit: 296 m ²
			M 2 Baumpflanzung	6 Bäume entsprechen 300 m ² Neuversiegelung	ersetzbar

Aus der Bilanzierung wird ersichtlich, dass der Eingriff im vollen Umfang innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden kann.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Technische Verfahren und Hinweise

Bei der Zusammenstellung der Sachverhalte und Bewertungen der Umweltprüfung traten keine Schwierigkeiten auf.

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Untersuchungsgebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung von dem afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik vorgenommen.

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Durch die Umweltüberwachung gem. § 4 c BauGB (Monitoring) sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen in der Folge der Durchführung der Bauleitpläne frühzeitig ermittelt werden, so dass geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist durch die Stadt Mittenwalde zu kontrollieren.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Köriser Straße 4“ im OT Motzen ist die Ausweisung eines Mischgebietes gem. §6 BauNVO vorgesehen, welches nach den Maßgaben des umgebenen städtebaulichen Kontextes dem Wohnen und dem Unterbringen von Gewerbebetrieben dienen soll. Hierfür ist eine Umweltprüfung erforderlich, die die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet und in einem Umweltbericht gem. §§ 2, 2a und Anlage 1 BauGB darstellt. Zudem wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB die planbezogene Eingriffsregelung nach Abschnitt 3 BNatSchG ausgearbeitet.

Die planbedingten Auswirkungen wurden dem Bestand gegenübergestellt und unter dem Kriterium der erheblichen Beeinträchtigung verbal-argumentativ bewertet. Es wurde geprüft, inwieweit von den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgehen können. Weitergehende Prüfungen inkl. Prüfverfahren, z. B. zur Umweltverträglichkeit einzelner Belange, waren nicht erforderlich.

Die Untersuchung und Bewertung potentieller Auswirkungen ergab für die Schutzgüter Kultur und Sachgüter, Mensch, Wasser, Klima / Luft, Biotope und Arten sowie Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen. Einzig beim Schutzgut Boden kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen, aus denen sich ein Kompensationsbedarf ergibt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für eine Neuversiegelung durch eine Werkstatterweiterung geschaffen. Zur Kompensation nicht vermeidbarer zusätzlicher Bodenversiegelung sind Maßnahmen vorgesehen. So ist zum einen die Pflanzung einer von Bäumen überschilderten, zweireihigen freiwachsenden Hecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorzunehmen. Zum anderen sind Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Mit den beschriebenen Maßnahmen kann der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden. Es verbleiben mit der Durchführung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt.

4. Literaturverzeichnis

1. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

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

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

Erlass des MLUV zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 9. Oktober 2008 (ABl. 46/08, S. 2527)

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

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S. 215)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7, S. 95), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

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

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

2. Planungsdokumente, Gutachten

afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik; Lärmgutachten B-Plan der Innenentwicklung „Köriser Straße 4“ im Ortsteil Motzen Entwurf, Berlin 2017

Bley, C., Architektin für Stadtplanung; Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Köriser Straße 4“ der Stadt Mittenwalde Vorentwurf, Königs Wusterhausen 2016

Briesenick, T., Landschaftsplanung; Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Köriser Straße 4“ im OT Motzen, Gussow April 2016

3. Fachliteratur

Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten (Vollzug des § 44 Abs. Nr. 1 BNatSchG), Hrsg. MUGV Brandenburg 01/2011

Biotopkartierung Brandenburg, Bd. 1 Liste der Biotoptypen, Bd. 2 Beschreibung der Biotoptypen, Hrsg. LUA, LAGS, LFE, 2003 bzw. 2006

Empfehlungen für die Erfassung und Bewertung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Sonderheft 2/2006

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Hrsg. MLUV Brandenburg, Stand 04/2009

Jedicke, E. (Hrsg.); Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart, 1998

Landwirtschaftliches und Umweltinformationssystem Brandenburg (luis-bb), www.brandenburg.de

Liste und Rote Liste der etablierten Gefäßpflanzen Brandenburgs, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Beilage zu Heft 4/06

Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Herausgegeben im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten und des Dachverbandes Deutscher Avifaunisten DDA, Radolfzell, 2005

Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Beilage zu Heft 4/2008, Hrsg. Landesumweltamt Brandenburg

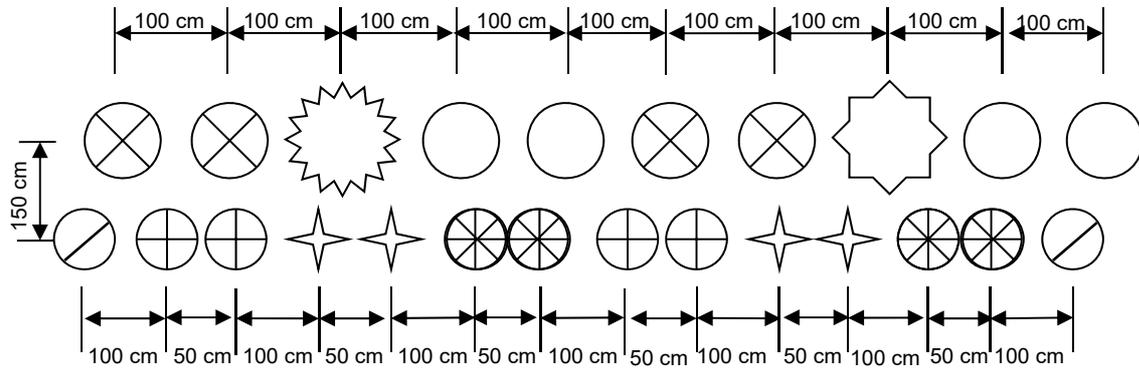
Rothmaler, W.; Exkursionsflora für Deutschland Bd. 2 Grundband, Bd. 3 Atlas der Gefäßpflanzen, Gustav Fischer Verlag Jena, 1995

Säugetierfauna des Landes Brandenburg – Teil 1: Fledermäuse, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Heft 2+3/2008

Schauer/Caspari; Der große BLV-Pflanzenführer, BLV Verlagsanstalt mbH München, Wien, Zürich 1993, Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie; Hrsg. LUA Brandenburg 2008

Anhang

Anhang A: Pflanzschema freiwachsende Hecke



- | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|  | Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) |  | Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) |
|  | Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) |  | Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>) |
|  | Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) |  | Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) |
|  | Wildapfel, Wildbirne oder Pflaume |  | Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) |

Anhang B: Pflanzliste Laub- und Obstbäume

Die Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde enthält keine Gehölzliste. Daher wird auf geeignete Arten der Gehölzliste des Landes Brandenburg aus dem Erlass des MLUV zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft (2008) verwiesen.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus cerasus</i>	Sauer-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Gew. Kulturpflaume
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag



1. Einleitung

Anlass und Aufgabenstellung

Auf dem Grundstück Köriser Straße 4 befindet sich eine Kfz-Reperaturwerkstatt mit Wohnhaus des Betriebsinhabers. Auf Grund der positiven Entwicklung des Betriebes besteht nun das Erfordernis eine Betriebserweiterung. Diese soll ausschließlich auf der freien Wiesenfläche vorgenommen werden. Für das geplante Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, der die Flurstücke 18 und 299 der Flur 4 der Gemarkung Motzen umfasst. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.850 m². Das Grundstück ist in drei Bereiche zu unterteilen. Im Süden befindet sich das Wohnhaus mit Ziergärten. Daran schließt sich in Richtung Norden das Betriebsgelände mit Werkstattgebäuden und Abstellflächen an. Im Nordosten befindet sich eine extensiv genutzte Wiese.

Eine Berührung von artenschutzrechtlichen Belangen nach § 44 BNatSchG ist bei der Umsetzung dieses Vorhabens (z.B. Rodung von Gehölzen und Neubau von Gebäuden) nicht auszuschließen. In dem „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ sind die Regelungen der §§ 44ff. BNatSchG zusätzlich zur Eingriffsregelung 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.

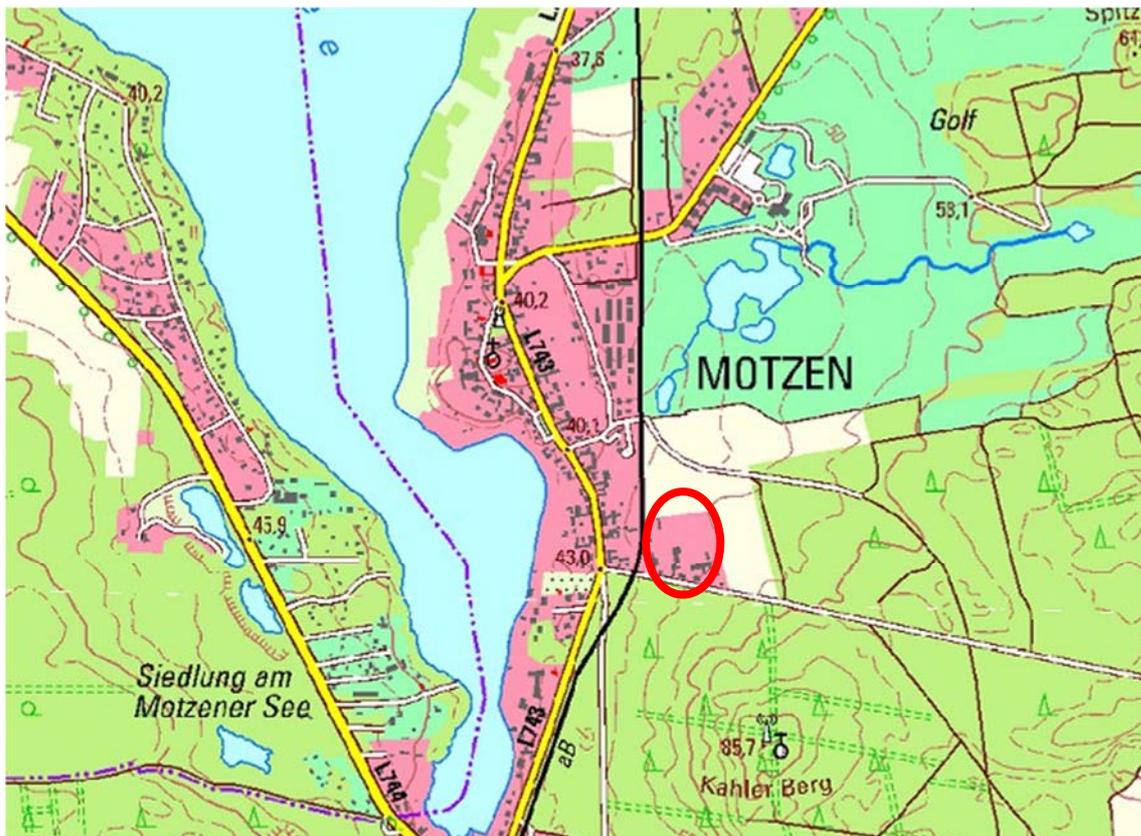


Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebietes

Methodisches Vorgehen

Für die Bestandsaufnahme wird im ersten Schritt eine Biotopkartierung und eine Erfassung geschützter Tierarten durchgeführt, für die eine Begehung Ende April vorgenommen wurde. Anschließend wird die potenzielle 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) vegetationsfreie und –arme Sandflächen (RRS, 03110)

Im hinteren Bereich des Grundstückes wurde kleinflächig Sand aufgetragen. Bis her ist keine Besiedlung von Pionierarten erkennbar. Zudem weist dieser Biotoptyp eine erhebliche Verdichtung auf, die vermutlich durch dort parkende und wendende Autos zustande kam.

b) ruderaler Pionierrasen (RSA, 03220)

Dieser Biotoptyp ist nur kleinflächig vorhanden und umgibt die Obstbäume auf dem hinteren Bereich des Grundstückes. Hier ist eine Vorbeeinträchtigung durch die täglich bewegten Autos und einer regelmäßigen Mahd vorhanden. Auf diesen Flächen kommen hauptsächlich Wiesenrispengras *Poa pratensis*, Schafschwingel *Festuca ovina* und Kriech-Quecke *Elymus repens* vor. Vereinzelt sind Kleiner Sauerampfer *Rumex acetosella*, Spitzwegerich *Plantago lanceolata* und Löwenzahn *Taraxacum officinale* beigemischt.

c) Frischwiese, artenarmer Ausprägung (GMFA, 051122)

Die Wiese ist im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes vorzufinden. Es erfolgt eine regelmäßige Mahd ohne Düngung. Der Bestand wird hauptsächlich durch Gräser wie z.B. Wiesenrispengras *Poa pratensis*, Schafschwingel *Festuca ovina* und Kriech-Quecke *Elymus repens* geprägt. Vereinzelt sind Kleiner Sauerampfer *Rumex acetosella*, Spitzwegerich *Plantago lanceolata*, Schafgarbe *Achillea millefolium*, Löwenzahn *Taraxacum officinale*, Purpurrote Taubnessel *Lamium purpureum*, Gänseblümchen *Bellis perennis* und Vogelmiere *Stellaria media* beigemischt. Weiterhin befinden sich noch aus der früheren Nutzung vereinzelt einige kleine, junge Tannen auf der Wiese und zwei große Boote wurden hier zeitweilig abgestellt.

d) Gärten (PGE, 10111)

Hierunter ist der gepflegte Bereich rund um das Wohnhaus zu verstehen. Es sind typische Pflanzenarten eines Ziergartens vorzufinden wie z.B. Stiefmütterchen *Viola spec.*, Tulpen *Tulipa spec.*, Hortensien *Hydrangea spec.*, Forsythie *Forsythia spec.* und einige Koniferen wie Scheinzypresse *Chamaecyparis spec.* und Lebensbaum *Thuja spec.*.

e) Hecke (PHH, 10273)

Am östlichen Rand des Untersuchungsraumes wurde eine in Form geschnittene Hecke aus Abendländischen Lebensbaum *Thuja occidentalis* gepflanzt, die als Sichtschutz und Grundstückabgrenzung dient.

f) Einzelhausbebauung (OSR, 12260)

Das Wohnhaus befindet sich im Süden des Untersuchungsgebietes.

g) Gewerbefläche (OGG, 12310)

Hierzu zählen die Kfz-Werkstatt, die sich als längliche Form im hinteren Bereich des Grundstückes befindet sowie die Container in der nordwestlichen Grundstücksecke.

h) Wege/Parkplätze, teilversiegelt (OVWT/OVPT, 12653/12642)

Die Einfahrt zur Werkstatt sowie die weiteren Flächen bis zur nördlichen Grundstücksgrenze konnten nicht genau differenziert werden, da diese sowohl als Weg als auch als Abstellfläche für Autos verwendet wird. Der Belag ist im vorderen Bereich aus Betonsteinpflaster hergestellt und im hinteren Bereich wurden Rasengittersteine verlegt. Weiterhin befindet sich eine betonierte Abstellfläche direkt hinter dem Werkstattgebäude (OVPV, 12643)

Im Untersuchungsgebiet sind zudem einige Einzelbäume vorhanden. So sind neben den Obstbäumen (Apfel *Malus domestica*, Birne *Pyrus communis* und Kirsche *Prunus avium*) auch eine Fichte *Picea abies* sowie eine Weide *Salix spec.* vorhanden.

Im Untersuchungsraum konnten keine Nester vorgefunden werden. An der Weide, die sich an der Grundstückseinfahrt befindet, sind zwei Nistkästen vorhanden. Ein- und Ausflug von Vögeln konnte nicht beobachtet werden.

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



Abb. 2: Der Vorhabensbereich im Luftbild



Abb. 3: Überblick über die Sandfläche und die dahinterliegende Frischwiese



Abb. 4: Frischwiese mit kleinen Tannen und einem Birnenbaum



Abb. 5: Thuja-Hecke und rechts die Werkstatt



Abb. 6: Fichte in der die Tauben gesichtet wurden

2.2 Fauna

Vogelwelt

Zum Zeitpunkt der Begehung konnten im Untersuchungsraum zwei Vogelarten beobachtet werden: Haussperling *Passer domesticus* und Amsel *Turdus merula*. Die Einzelbäume wiesen keine Nester und Höhlungen auf. Auch in der Thuja-Hecke konnten keine Nester vorgefunden werden. Auch als potenzieller Brutplatz kann die Hecke ausgeschlossen werden, da stetige Störeinflüsse durch die Werkstatttätigkeit und den vorbeifahrenden Autos vorhanden sind. somit fungiert die Hecke maximal als Schutz- und Nahrungsgehölz. An den Gebäuden konnten keine Nester von Gebäudebrütern vorgefunden werden. Laut dem Betriebsinhaber sitzt regelmäßig ein Ringeltaubenpärchen in der Fichte. Jedoch konnte auf Grund des dichten Aststandes des Baumes kein Nest gesichtet werden. Zum Zeitpunkt der Begehung waren auch keine Tauben im Flug zu sehen. Ein Vorhandensein der Taube ist dennoch nicht auszuschließen.

Kriechtiere

Im nördlichen Teil des Untersuchungsraumes befindet sich eine kleine, vegetationsfreie Fläche, die eine günstige Besonnung aufweist. Jedoch ist diese auf Grund der regelmäßig vorbeifahrenden Autos und Befahren der Fläche als Habitat für Kriechtiere ungeeignet. Da die Temperatur zu diesem Tag sehr niedrig war, konnten auch keine Exemplare gesichtet werden.

Fledermäuse

Im gesamten Baumbestand konnten im unteren Stammbereich keine Höhlungen vorgefunden werden. Die Werkstatt ist als Quartier für Fledermäuse auszuschließen, da von außen keine geeigneten Eingänge vorhanden sind. Zudem herrscht im Gebäude ein relativ hoher Lärmpegel und es ist ein Geruch von Abgas und Schmierstoffen vorhanden.

Auf eine Untersuchung des Wohnhauses wurde verzichtet, da die Werkstatterweiterung sich nicht bis auf diesen Bereich erstreckt bzw. auswirkt.

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 Vorhabensbereich eine Betroffenheitsanalyse der relevanten Arten in Form einer Potenzialabschätzung durchgeführt. Der Betrachtungsraum ist dabei der Vorhabensbereich 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 im älteren Baumbestand vorhanden	nein
sonstige Säugetiere (ohne Fledermäuse)	Vorkommen die sonstigen Arten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein
Vögel	Keine Nester vorgefunden, aber laut Aussage von Betriebsinhaber sind Ringeltauben in der Fichte regelmäßig zu beobachten	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.

Vögel

Avifaunistisch von Belang ist speziell die Bedeutung des Untersuchungsraumes als Bruthabitat. Die Wiesenfläche ist auf Grund der regelmäßigen Pflege für Bodenbrüter nicht geeignet.

Die Beobachtung des Betriebsinhabers eines Taubenpärchens in einer Fichte zeigt, dass dieser Baum als Neststandort geeignet ist. Es ist wahrscheinlich, dass mit der nächsten Brutperiode weitere Nester in diesem Baum gebaut werden, welche gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatschG geschützt wären.

In der Hecke konnten keine Nester vorgefunden werden. Diese ist zudem auf Grund der erheblichen Störeinflüsse durch die Werksatttätigkeit als Brutplatz ungeeignet

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 der Aufgabe der Niststätte bzw. Beendigung der Brutperiode. Für den Haussperling 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. Daher sind Rodungsmaßnahmen während der Schutzzeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen. Außerhalb der genannten Schutzzeit besteht dieser artenschutzrechtliche Konflikt nicht mehr.

Da sich die Werkstatterweiterung auf die Errichtung eines neuen Gebäudes auf der Wiesenfläche beschränkt, ist nicht mit einem Verlust von möglichen Nistplätzen zurechnen. Eine Fällung von Bäumen ist nicht vorgesehen und eine Gefährdung von Niststätten ist in diesem Zusammenhang nicht gegeben. Im näheren Umfeld des Untersuchungsraumes sind weitere Altbäume und größere Gehölzflächen vorhanden, die als Ausweichmöglichkeit zum Bau des Nestes genutzt werden können. Somit kann davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung des Brutvogelbestands nicht mit dem Vorhaben verbunden ist. Für die Avifauna ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen kann.

4. Zusammenfassung

Zur Steigerung der Kapazität der Werkstatt, soll diese erweitert werden. Ein Neubau ist ausschließlich auf der Wiesenfläche vorgesehen. Nach Aussagen des Betriebsinhabers sollen keine Bäume gefällt werden. Ein Anbau am bestehenden Werksattgebäude sei nicht geplant. Die artenschutzrechtliche Untersuchung ergab, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG berührt werden.

Literaturverzeichnis

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist"

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])

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 (Niststätten-Erlass) vom Januar 2011