

B-Plan Mischgebiet Gallun
Projekt-Nr.: 15-044
Stand: Januar 2017
Bebauungsplanung Dr. F. Schuschke
Kartografie: Sabine Ely

15537 Erkner, Am Wasserwerk 11
Fon (03362) 5844-0, Fax (03362) 75043
www.landplan.de, postmaster@landplan.de

LANDPLAN GMBH



Bebauungsplan der Innenentwicklung „Mischgebiet Gallun“

gemäß § 13a BauGB

Satzung

**Begründung
gemäß § 2 a BauGB**

**Auftraggeber: Stadt Mittenwalde
Rathausstraße 8
15749 Mittenwalde**

Gliederung	Seite
1. Einführung.....	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	3
2. Ausgangssituation.....	4
2.1 Räumliche Einordnung.....	4
2.2 Bebauung und Nutzung.....	4
2.3 Verkehrserschließung.....	5
2.4 Ver- und Entsorgung.....	5
2.5 Natur, Landschaft, Umwelt.....	5
2.6 Eigentumsverhältnisse.....	5
3. Planungsbindungen.....	6
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
3.2 Landesplanung.....	6
3.3 Flächennutzungsplanung.....	7
3.4 Landschaftsplanung.....	7
4. Inhalt des Bebauungsplanes.....	7
4.1 Nutzung des Baugrundstücks.....	7
4.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
4.1.4 Festsetzungen zur Grünordnung.....	9
4.1.5 Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange.....	9
4.1.6 Festsetzungen nach Landesrecht.....	10
4.2 Nachrichtliche Übernahmen.....	10
4.3 Hinweise.....	11
4.4 Städtebauliche Grunddaten.....	11
5. Auswirkungen der Planung.....	12
5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	12
5.2 Auswirkungen auf den Verkehr.....	12
5.3 Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung.....	12
5.4 Analyse und Auswirkungen zu Umweltbelangen.....	12
5.4.1 Analyse und Bewertung des Ist-Zustandes.....	12
5.4.2 Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung.....	14
5.4.3 Maßnahmen der Vermeidung, der Minderung und des Ausgleichs.....	15
5.4.4 Zusammenfassung.....	15
5.5 Bodenordnende Maßnahmen.....	15
5.6 Kosten und Finanzierung.....	15
6. Verfahren.....	16
7. Rechtsgrundlagen.....	16

Anlage: Schalltechnische Untersuchungen

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Dorfkernes von Gallun, Ortsteil der Stadt Mittenwalde im Landkreis Dahme-Spreewald.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Dorfplatz Haus-Nr. 1; Gemarkung Gallun, Flur 1, Flurstücke Nr. 133, 134/1, 134/2, 136 (teilweise). Weitere Flurstücke sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans – im Folgenden mit **B-Plan** abgekürzt – nicht einbezogen.

Der Geltungsbereich wird von folgenden Flurstücken begrenzt:

- Nr. 142 (Dorfplatz),
- Nr. 347 (Kallinchener Straße),
- Nr. 135 und 113 (zum Graben hin),
- Nr. 132 (nördlich angrenzendes Gehöft).

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich überwiegend im klargestellten Innenbereich der Ortslage Gallun und ist nach § 34 BauGB zu bewerten.

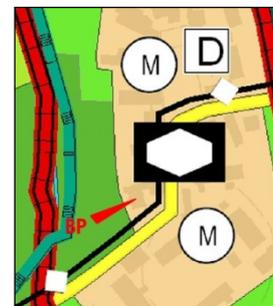
Auf der Fläche befinden sich der ehemalige Dorfkern mit Seitengebäude, Nebengebäude, Stellflächen, Gartenland und Grünland.

Das Anliegen der Planung besteht in der Herstellung von Bauplanungsrecht in dem Teil des Geltungsbereichs, der bereits baulich genutzt wird. Bauliche Veränderungen in der Hinsicht, dass in erheblichem Maße neue, bisher unbebaute Teile der Fläche beansprucht werden, sind gegenwärtig nicht vorgesehen.



Im FNP der Stadt Mittenwalde aus 2012 ist der bebaute Teil des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche dargestellt.

Schon 2007¹ teilte die Stadt Mittenwalde bezüglich der Bebaubarkeit der Flurstücke Nr. 133, 134/1 und 134/2 in der Flur 1 der Gemarkung Gallun mit, dass ein Teil der Flurstücke Nr. 133, 134/1 und 134/2 nach § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dem Innenbereich und der rückwärtige Teil dieser Flurstücke somit nach § 35 dem Außenbereich zuzuordnen ist. Der Erwerber dieser Grundstücke konnte also davon ausgehen, dass zumindest im vorderen (straßenseitigen) Teil der Grundstücke Baurecht besteht.



Auszug FNP 2012

Aktuell werden Anträge zur baulichen Veränderung von vorhandenen Bauten seitens der zuständigen Behörde mit dem Argument abgelehnt, dass eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke durch einen Betrieb des Dachdeckerhandwerks insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in einem Mischgebiet nicht zulässig ist.

Mit dem vorliegenden B-Plan ist nachzuweisen, dass bzw. ob die gewerbliche Nutzung der bebaubaren Flächen durch einen Handwerksbetrieb des Dachdeckerfachs auf der konkreten Flächen zulässig ist.

¹ Stadt Mittenwalde, Auskunft über den Inhalt und Arbeitsstand der Bauleitplanung/ die Planungsabsicht sowie die äußere Erschließungssituation vom 02.08.2007

2 Ausgangssituation

2.1 Räumliche Einordnung

Der B-Plan wird für eine kleine Fläche am westlichen Rand des Dorfkerns von Gallun aufgestellt.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die folgenden Bilder veranschaulichen die gegenwärtige Nutzung (Bildquelle: Landplan).



Ansicht vorhandener Gebäude von der östlichen Grundstückszufahrt aus (Kallinchener Straße).



Ansicht vorhandener Gebäude vom Hof aus gesehen.



Ansicht des Materiallagerplatzes und Stellplatzes parallel zur Kallinchener Straße.



Ansicht des angrenzenden Grünlandbereichs mit Kleinviehweiden und einzelnen Gehölzen.

Die Grundstücke sind gegenwärtig mit folgenden Gebäuden bebaut:

- Wohnhaus mit ca. 180 m² Grundfläche,
- Anbau (ehemaliger Konsum) mit ca. 100 m² Grundfläche,
- Gebäude mit Büro und Aufenthaltsräumen mit ca. 160 m² Grundfläche,
- Werkstattgebäude mit ca. 250 m² Grundfläche,
- Weitere kleine Nebengebäude, Unterstände, Schuppen mit zusammen ca. 105 m² Grundfläche.

Die Anordnung der Gebäude ergibt eine klassische dörfliche Hoffläche.

Die Freiland-Stellfläche ist etwa 300 m² groß.

Westlich schließt sich an die Hoffläche ein größerer Wiesenbereich mit Kleintierweide (Schafe, Hühner), einem kleinen Stallgebäude, Obstbäumen und einzelnen weiteren Großbäumen an.

2.3 Verkehrserschließung

Die Hauptzufahrt zu den Grundstücken erfolgt von der Kallinchener Straße her. Eine weitere, kleinere Zufahrt befindet sich neben dem Wohngebäude vom Dorfplatz her.

Über Gemeindestraßen ist das Plangebiet an das Landesstraßennetz (Motzener Straße) angebunden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Am Plangebiet liegen alle örtlichen Medien an:

- Elektroenergie – Versorgungsträger E.ON edis AG,
- Zentrales Trinkwassernetz – Versorgungsträger Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband (MAWV) Königs Wusterhausen,
- Zentrale Abwasserentsorgung – Versorgungsträger MAWV,
- Erdgas – Versorgungsträger EWE AG,
- Telekommunikationsnetz der Telekom.

Das Plangebiet ist mit jeweils zwei Anschlüssen in das öffentliche Trinkwasserver- und in das Schmutzwasserentsorgungsnetz eingebunden²: am nordwestlichen Rand des Flurstücks 133 vom Dorfplatz her und mittig am Flurstück 134/2 von der Kallinchener Straße her. Entsprechend der gegenwärtigen und geplanten Nutzungsintensität im Plangebiet wird die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung als ausreichend erachtet. B-Plan relevante Änderungen sind nicht vorgesehen

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Plangebiet:

Die Hoffläche trägt nur wenige Gehölze: ein größerer Thujabaum, eine Silberfichte, ein älterer Obstbaum, eine Formschnitthecke.

Der größere Teil der Hoffläche ist versiegelt, teilversiegelt bzw. der Boden stark verdichtet.

Im Hofinneren ist eine Grünfläche mit Zierrasen ausgebildet.

Innerhalb der westlich angrenzenden Weidefläche befinden sich eine große, alte Eiche, eine jüngere Weide und Obstbäume. Zum westlich angrenzenden Graben hin stehen weitere Weiden, Erlen und Koniferen.

Entlang der Kallinchener Straße wachsen große Linden.

Umgebung:

Südlich, östlich und nördlich grenzen an das Plangebiet neben der Straße weitere Hofgrundstücke an.

Westlich, aber erst hinter dem Graben beginnt ein Feuchtgebiet mit typischem Gehölzbewuchs, Nasswiesen und Brachflächen.

Schutzgebiete gemäß Naturschutzgesetzgebung gibt es im und angrenzend an das Plangebiet nicht. Allerdings befinden sich westlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzend – bzw. nur wenige Meter in das Plangebiet hineinreichend – zwei nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:

- Biotoptypen-Nr. 04511 – Schilfröhricht eutropher und polytropher Moore und Sümpfe,
- Biotoptypen-Nr. 04562 – Weidengebüsche nährstoffreicher Moore und Sümpfe.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die betreffenden Flurstücke Nr. 133, 134/1, 134/2, 136 befinden sich im Privateigentum.

² MWAV, Schreiben vom 07.12.2016

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Wie im Punkt 1.2 beschrieben und kartografisch dokumentiert befinden sich die Flurstücke zum Teil im Innenbereich – das betrifft die bebauten Teile der Flurstücke – und sind dort nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Entsprechend der dort vorhandenen ortsüblichen Nutzung und in Übereinstimmung mit dem FNP wären dort u.a. Wohnen und nichtstörendes Gewerbe nebeneinander möglich.

Da dem dort ansässigen Handwerksbetrieb – Dachdeckerei – behördlicherseits das „nichtstörende Gewerbe“ nicht anerkannt wird, soll mit der vorliegenden B-Planung nachgewiesen werden, dass die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit den Bestimmungen der Immissionsschutzgesetzgebung (BlmschG) eingehalten werden.

3.2 Landesplanung

Im Rahmen der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung hat sich die zuständige Landesbehörde wie folgt geäußert³ (Zitate sind kursiv gedruckt):

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf das Plangebiet

- *Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sind sicherzustellen - § 2 Abs. 2 ROG.*

Die Einhaltung dieser Forderung wird mit dem beiliegenden Lärmschutzgutachten dokumentiert.

- *Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten - § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i.V.m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007.*

Dies wird mit der Aufstellung eines B-Plans der Innenentwicklung realisiert.

- *Die ländlichen Räume der Hauptstadtregion sollen als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden – Grundsatz 1.1 (G) LEP B-B i.V.m. § 2 Abs. 3 LEPro 2007.*

Mit der Aufstellung des B-Plans unterstützt die Stadt Mittenwalde die Sicherung von Gewerbestandorten in ihren Ortsteilen.

- *Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen – Grundsatz 4.1 (G) LEP B-B i.V.m. § 5 Abs. 2 LEPro 2007.*

Dies wird mit der Aufstellung eines B-Plans der Innenentwicklung realisiert.

- *Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist möglich in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption – Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 2 LEP B-B.*

Dies wird mit der Aufstellung eines B-Plans der Innenentwicklung realisiert.

- *Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden – Grundsatz 5.1 (G) LEP B-B.*

Diesen Grundsatz erfüllt der vorliegende B-Plan in zweierlei Hinsicht: Erstens wird die gewerbliche und Wohnraumentwicklung an einem baulich vorbelasteten Standort realisiert; zweitens wird kein neuer Freiraum für die Entwicklung des Gewerbebetriebes in Anspruch genommen.

Bewertung des Planvorhabens aus landesplanerischer und raumordnerischer Sicht:

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 zum LEP B-B keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen. Die Stadt Mittenwalde ist gemäß LEP B-B kein zentraler Ort.

³ Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Schreiben vom 19.12.2016

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt mit dem Ziel, die Zulässigkeit eines ansässigen Gewerbebetriebs in direkter Nachbarschaft zu Wohngebäuden nachzuweisen und damit bauliche Veränderungen am Gebäudebestand zu ermöglichen. Die hochbaulich geprägten Flächen, die als Mischgebiet festgesetzt werden sollen, sind dem Innenbereich des alten Dorfkerns zuzuordnen. Damit handelt es sich aus Sicht der Landesplanung um keine neue Wohnsiedlungsflächenentwicklung, sondern vielmehr um die Verdichtung des Bestandes (Innenentwicklung).

Dem Schutz der Allgemeinheit vor Lärm gemäß § 2 Abs. 2 ROG ist bei vorliegender Planung besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die Vorlage des Schallschutzgutachtens dient dem entsprechenden Nachweis.

Nach Grundsatz 1.1 (G) LEP B-B sollen die ländlichen Räume als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden.

Vor diesem Hintergrund ist die Planung zur Sicherung des bereits ansässigen Gewerbebetriebes ausdrücklich zu begrüßen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet wird im FNP der Stadt Mittenwalde als gemischte Baufläche dargestellt (vergleiche Punkt 1.2).

3.4 Landschaftsplanung

Mittenwalde verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahr 1998, damals noch aufgestellt für das frühere Amt Mittenwalde.

Das B-Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich laut Landschaftsplan. Besondere landschaftsplanerische Zielstellungen betreffen das B-Plangebiet nicht.

4 Inhalt des Bebauungsplans

Der Bauleitplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden, da innerörtliche, teilweise bebaute Flächen für eine weitere Nutzung vorgesehen sind, die Größe der Grundfläche 20.000 m² deutlich unterschritten und kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltprüfung vorbereitet wird.

Die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten entsprechend, d.h.:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammengefassten Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 kann abgesehen werden.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Unabhängig davon erfolgt im Punkt 5.4 eine Analyse und Prognose der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

4.1 Nutzung des Baugrundstückes

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Wegen der Lage im Verkehrsraum und im Dorfkern wird der Katalog der gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO eingeschränkt. Tankstellen und Vergnügungstätten (Nr. 7 und 8) werden nicht zugelassen.

Dafür gibt es einerseits im Stadtgebiet von Mittenwalde wesentlich geeignetere Standorte und andererseits besteht dafür im Ortsteil Gallun kein ökonomisch begründbarer Bedarf.

Daraus folgt, dass gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Geltungsbereich nicht zugelassen werden.

Abstellflächen sind innerhalb des Mischgebiets als Bestandteil des Gewerbebetriebs zulässig.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Geltungsbereich des B-Plans wird eine Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO festgesetzt. Die GRZ ist gemäß § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO eine Verhältniszahl, die angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, also der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im vorliegenden Fall berechnet sich also die GRZ im Verhältnis zum festgesetzten Mischgebiet.

Gemäß § 19 BauNVO wird eine **GRZ von 0,6** festgesetzt.

Mit diesem Maß wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze der GRZ ausgeschöpft.

Eine Überschreitung dieser Obergrenze gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird nicht zugelassen, da dafür keine städtebaulichen Gründe bestehen.

Zahl der Vollgeschosse

Vollgeschosse wurden in der früheren Brandenburger Bauordnung (BbgBO) definiert als oberirdische Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Mit der Neufassung der BbgBO von 2016 wird der Begriff „Vollgeschosse“ nicht mehr verwendet.

Somit werden im Geltungsbereich des B-Plans werden **zwei Geschosse** gemäß § 2 Abs. 6 BbgBO festgesetzt.

Das ist das ortsübliche Maß im Dorfgebiet des Ortsteils Gallun.

Bauhöhe

Eine gesonderte Festsetzung zur Bauhöhe wird nicht für notwendig erachtet, da mit der Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die ortsübliche Bebauung hinreichend definiert wird.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Geltungsbereich des B-Plans wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Das bedeutet: Häuser sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die Länge der zulässigen Bauten ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO auf 50 m limitiert. Dieser Wert dürfte im vorliegenden Fall nicht überschritten werden, da das vorhandene Baufenster (innerhalb der zulässigen Baugrenzen, siehe unten) kleiner als 50 m ist und Bauten im Wesentlichen im Rahmen des vorhandenen Bestandes realisiert werden sollen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche kann mit Baulinien und/oder Baugrenzen sowie mit einer Bautiefe gemessen von der Straßengrenze festgesetzt werden. Werden Baulinien festgesetzt, so muss entlang dieser gebaut werden; werden Baugrenzen festgesetzt, so dürfen diese nicht überschritten werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Galluner Dorfkern mit Hofstellen, bestehend aus mehreren Gebäuden, ist die Festsetzung von Baugrenzen, mit deren Hilfe ein Baufeld innerhalb des Mischgebiets definiert wird, sinnvoll.

Um einem Bauherrn innerhalb der Baufläche einen größtmöglichen Entwicklungsraum zu erhalten, definiert die Baugrenze gleichzeitig die Abstandsfläche zu den Nachbargrundstücken.

Innerhalb des Mischgebiets sind schon eine Reihe von Gebäuden und weiteren Bauten errichtet worden, deren Bestand erhalten werden soll. Zum Dorfplatz hin wird die definierte Baugrenze nicht eingehalten. Das dort bestehende Wohnhaus wurde unmittelbar auf die Flurstückgrenze gebaut. Aus diesem Grunde wird festgesetzt, dass die im B-Plan festgesetzte Baugrenze nicht für rechtmäßig errichtete Gebäude im Bestand gilt.

4.1.4 Festsetzungen zur Grünordnung

Der westliche Teil des Plangebiets wird als private Grünfläche festgesetzt. Als Zweckbestimmung wurde „Gartenland“ gewählt. Diese Zweckbestimmung soll insbesondere den Status quo sichern: die Nutzung der Fläche als Weideland für Kleintiere, aber ggf. auch Gemüse- und Blumenbeete sowie das Anpflanzen von Stauden und Gehölzen ermöglichen.

Diese Grünfläche bildet gleichzeitig einen Puffer zwischen dem Mischgebiet und den an das Plangebiet angrenzenden gesetzlich geschützten Biotopen.

Innerhalb des Mischgebiets werden drei Laubbäume an der westlichen Gebietsgrenze zum Erhalt festgesetzt. Diese Bäume wurden eingemessen und können im B-Plan genau verortet werden.

Weiterhin gibt es – wie vorn dargelegt – innerhalb der privaten Grünfläche einige Obstbäume und weitere Laubbäume unterschiedlichen Alters, darunter eine alte Eiche als Solitärbaum. Da diese einerseits erhalten werden sollen, andererseits aber nicht vermessungstechnisch bearbeitet wurden, wird pauschal festgesetzt, dass dieser Baumbestand zu erhalten ist. Aufgrund einer Forderung der UNB wird die alte Eiche innerhalb der Grünfläche ebenfalls gesondert zur Erhaltung festgesetzt, allerdings hier nur symbolisch, da dieser Baum nicht vermessungstechnisch bearbeitet wurde.

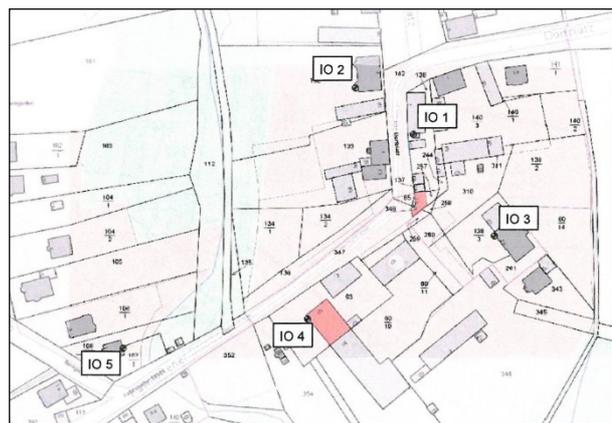
4.1.5 Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange

Mit dem vorliegenden B-Plan wird als eines der Planziele angestrebt nachzuweisen, dass vom Gewerbebetrieb „Betriebsitz einer Dachdeckerei“ keine störenden Wirkungen auf die umgebenden Wohnnutzungen ausgehen und somit der Anspruch des § 6 Abs. 1 BauNVO - Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören – erfüllt ist.

Diesem Zweck dient eine schalltechnische Untersuchung, die im Mai 2016 durchgeführt wurde und die als Anlage dieser Begründung beigefügt wird⁴.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die örtlichen Gegebenheiten und die Betriebsabläufe der Dachdeckerei analysiert sowie umgebende Orte mit höherem Schutzanspruch/ Wohnhäuser (Immissionsorte IO, siehe nebenstehende Skizze) ermittelt.

Analysiert wurden für die Arbeitszeit von Montag bis Freitag von 06.30 bis 16.30 Uhr Be- und Entladevorgänge, Fahrten und Parkvorgänge auf dem Betriebsgelände und sonstige geräuschintensive Vorgänge. Nachts wird im Plangebiet nicht gearbeitet.



Für die Immissionsorte IO 1 bis 4 sind die immissionsschutzrechtlichen Kriterien für Mischgebiete, für den Immissionsort IO 5 für allgemeine Wohngebiete in Ansatz zu bringen. Im Ergebnis wurden für die Immissionsorte Beurteilungspegel und maximale Schalldruckpegel ermittelt.

Im Gutachten erfolgt zusammengefasst folgende Bewertung:

⁴ Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Gutachten Nr. 21521/I Schalltechnische Untersuchungen zum Betrieb auf Stell- und Lagerflächen der Dachdeckerei Thomas Schönfeld in Gallun, Trebbin, 02.06.2016

1. Die für die Immissionsorte prognostizierten Beurteilungspegel überschreiten nicht die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm⁵ für die Tageszeit. Die Anforderungen der TA-Lärm werden eingehalten.
2. Die dem Betrieb zuzurechnenden Verkehrsbewegungen führen zu keiner relevanten Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche auf den betroffenen Straßen. Bauliche oder organisatorische Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich.

Der Betriebssitz der Dachdeckerei kann somit im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO als das Wohnen nicht wesentlich störend bewertet werden.

4.1.6 Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Erhaltung des Grundwassers ist im Brandenburger Wassergesetz festgeschrieben, dass Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern ist (§ 54 Abs. 4 BbgWG). Dort heißt es weiter:

„Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen.“

Somit ist die Maßgabe des § 9 Abs. 4 BauGB erfüllt und folglich wird eine entsprechende Festsetzung in den B-Plan aufgenommen.

Bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung wird seitens der unteren Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald ergänzt⁶:

Der Bau und der Betrieb des Regenentwässerungssystems hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005) zu erfolgen.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich sind in der Planung Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen:

Bodendenkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bodendenkmals Nr. 12672 „Dorfkern deutsches Mittelalters und der Neuzeit von Gallun“.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass – sollten überhaupt weitere Neubauten innerhalb des Mischgebiets erfolgen – diese keine nennenswerten Tiefbauarbeiten erfordern und somit nicht mit Eingriffen in das Bodendenkmal zu rechnen ist.



Im Einzelfall könnten bei Grabungsarbeiten für Rohrleitungen Strukturen des Bodendenkmals erreicht werden. In diesem Fall sind die Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten: Meldepflicht bodendenkmalverdächtiger Strukturen - Verfärbungen, Steinsetzungen, Scherben ... und Erhalt des Zustandes bis zur Begutachtung durch die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald.

Das Bodendenkmal wird im B-Plan symbolisch, nicht mit Grenzen gekennzeichnet, da es den gesamten Geltungsbereich erfasst.

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald werden weitere Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal gegeben⁷:

⁵ TA Lärm = 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Immissionsrichtwerte für Mischgebiete tags 60 dB(A), für allgemeine Wohngebiete tags 45 dB(A)

⁶ Landkreis Dahme-Spreewald, Schreiben vom 22.12.2016

Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und durch Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig.

Erdeingriffe in das Bodendenkmal sind grundsätzlich erlaubnispflichtig.

Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Voraus eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald zu beantragen.

4.3 Hinweise

Hinweise der unteren Wasserbehörde⁸ sowie des Landesumweltamtes⁹

Gewässerbenutzungen (Niederschlagswassereinleitungen, Grundwasserentnahmen z.B. während der Bauphase) bedürfen gemäß § 8 WHG i.V.m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.

Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen/ Wärmepumpen) anzeigepflichtig.

Die Lagerung, der Umschlag und die Abfüllung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Ölheizungen) ist der unteren Wasserbehörde gemäß § 20 BbgWG anzuzeigen.

Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung des Schutzgutes Wasser durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicher zu stellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Löschwasserversorgung, Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst¹⁰

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG in Verantwortung der Stadt Mittenwalde als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz zu gewährleisten. Innerhalb des bereits bebauten Gebiets wird zwar von einer angemessenen Löschwasserversorgung ausgegangen, jedoch ist dies bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 7 BbgBauVorIV im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes im Sinne des § 5 BbgBO ist augenscheinlich gewährleistet. Bei einer Nutzungserweiterung über die bestehenden Gebäude hinaus, ist die Zugänglichkeit zu rückwärtigen Gebäuden erneut zu prüfen.

4.4 Städtebauliche Grunddaten

Der B-Plan baut auf folgenden städtebaulichen Grunddaten auf (elektronisch ermittelt):

- Gesamtfläche des Geltungsbereichs **4.830 m²,**
- davon Mischgebiet **2.590 m²,**
 - darunter überbaubare Grundstücksfläche **1.930 m²,**
- davon private Grünfläche **2.240 m².**

⁷ Landkreis Dahme-Spreewald, Schreiben vom 22.12.2016

⁸ Landkreis Dahme-Spreewald, Schreiben vom 22.12.2016 (untere Wasserbehörde)

⁹ Landesamt für Umwelt Brandenburg, Schreiben vom 28.12.2016

¹⁰ Landkreis Dahme-Spreewald, Schreiben vom 22.12.2016 (Brandschutzdienststelle)

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Weiternutzung und geringfügigen Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz in der bisherigen Intensität wird keine erheblich negativen Auswirkungen auf umgebende Nutzungen, insbesondere angrenzende Wohnnutzungen haben.

Lärmbedingte Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzungen ausgehend vom Plangebiet werden gutachterlich ausgeschlossen.

5.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Auswirkungen auf den örtlichen Verkehr im Sinne einer Mehrbelastung sind nicht in messbarem Maße zu erwarten.

Flächen für ruhenden Verkehr befinden sich auf dem Baugrundstück.

5.3 Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung

Da die Nutzungsintensität im Plangebiet nicht erhöht wird, gelten die Bedingungen für die Erschließung mit Medien wie bisher.

5.4 Analyse und Auswirkungen zu Umweltbelangen

5.4.1 Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes

Schutzgut Mensch/ Bevölkerung

Das Plangebiet ist Bestandteil der innerörtlichen Dorflage von Gallun mit einer gemischten Nutzung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Das Plangebiet dient einer Dachdeckerei als Betriebsstandort mit Wohnhaus für Betriebsangehörige. Auf dem Grundstück erfolgen lediglich werktags früh und abends kurzzeitig Verlade- und Lagerarbeiten, keine geräuschintensive Arbeiten.

Benachbart zum Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen und weitere gewerbliche Nutzungen.

Erhebliche Belästigungen durch Lärm, Fahrzeugverkehr und Stäube gehen vom Plangebiet nicht aus. Dies dokumentiert das oben genannte Lärmschutzgutachten.

Schutzgut Boden

Die wegen Bebauung vollversiegelte Fläche im Plangebiet beträgt gegenwärtig ca. 795 m². Weiterhin sind ca. 300 m² Stellflächen teilversiegelt (Versiegelungsgrad ca. 75 %, d.h. mit ca. 225 m² zu bilanzieren). Die vorhandene Versiegelungsfläche beträgt also insgesamt ca. 1.020 m². Das sind ca. 53 % der überbaubaren Grundstücksfläche.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Westlich grenzt ein teils verlandeter Graben an das Plangebiet an, der mittels eines Zauns vom Plangebiet (hier Wiese) getrennt ist. Eine Beeinträchtigung dieses Grabens geht vom Plangebiet nicht aus, da sich zwischen dem mit Wohnen und Gewerbe genutzten Areal entlang der Straßen und dem Graben ein breiter Grünstreifen befindet.

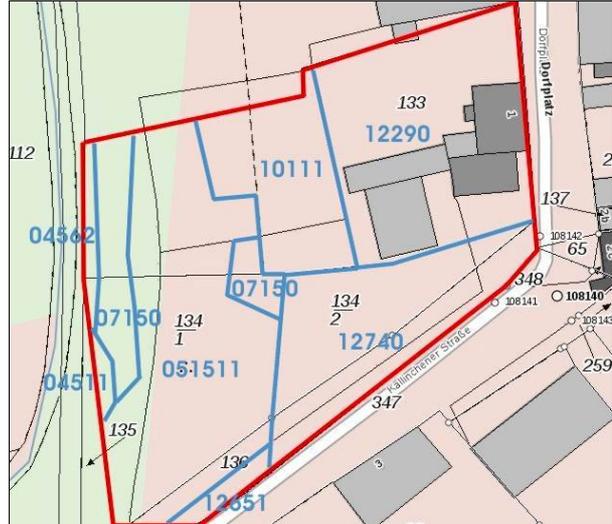
Infolge der Kleinheit des Gebiets dürfte die Wirkung auf Grundwasser und Grundwasserneubildung gering sein. Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert. Die einbezogene Wiese ist dafür ideal.

Schutzgut Biotop

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sind folgende Biotoptypen vorhanden¹¹:

¹¹ Nummerierung gemäß: Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, LUGV März 2011

- 12290 – Dörfliche Bebauung/ Dorfkern
Bebaute Fläche an den Straßen mit angrenzenden Freiflächen
- 12740 – Lagerfläche
Teilbefestigte Stell- und Parkplatzflächen an der Kallinchener Straße
- 12651 – Weg, unbefestigt
Schmaler Streifen zwischen Grünfläche und Kallinchener Straße
- 10111 – Garten
An die Bebauung angrenzend
- 051511 – feuchtes Intensivgrasland
Größter Teil der Grünfläche im westlichen Teil des Plangebiets
- 07150 – Solitär bäume und Baumgruppen
Mit zwei Flächen: an die Stellfläche angrenzend, entlang des Grabens
- 04511 – Schilfröhricht eutropher und polytropher Moore und Sümpfe
Geschützter Biotop, der kleinflächig an den außerhalb des Plangebiets gelegenen Graben angrenzt und mit wenigen Quadratmetern in das Plangebiet hineinreicht
- 04562 – Weidengebüsche nährstoffreicher Moore und Sümpfe
Geschützter Biotop außerhalb des Plangebiets, der entlang des Grabens mit wenigen Quadratmetern in das Plangebiet hineinreicht.



Die vorhandene Biotoptypenstruktur ist das Ergebnis der jahrelangen anthropogenen Nutzung der Grundstücke, deren Intensität von den Straßen aus in Richtung Graben abnimmt. Die Ausbreitung der geschützten Biotope in das Grünland der Feuchtwiese hinein ist das Ergebnis einer verminderten Nutzungsintensität entlang des Grabens in den vergangenen Jahren.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Besonders geschützte Pflanzenarten sind im Geltungsbereich des B-Plans nicht bekannt.

Die Hoffläche trägt nur wenige Gehölze: einen größeren Thujabaum, eine Silberfichte, einen älteren Obstbaum, eine Formschnitthecke.

Im Hofinneren ist eine Grünfläche mit Zierrasen ausgebildet.

Innerhalb der westlich angrenzenden Weidefläche befinden sich eine große, alte Eiche, eine jüngere Weide und Obstbäume. Zum westlich angrenzenden Graben hin stehen weitere Weiden, Erlen und Koniferen.

Entlang der Kallinchener Straße wachsen große Linden.

Als geschützte Tierarten sind insbesondere Vogelarten der Siedlungen und Gärten zu nennen, die potenziell vorkommen können und mit größerer Wahrscheinlichkeit auch vorkommen, wie Haussperling, Kohl- und Blaumeise, Amsel, Star, in den Kronen der größeren Bäume und der Lindenallee auch Grün- und Buchfink, Elster und Ringeltaube. Entlang der Plangebietsgrenze am Graben ist das Vorkommen von Nachtigall, Zaunkönig sowie Grasmücken- und Laubsängerarten nicht auszuschließen.

Als Winterquartiere für Fledermäuse sind die vorhandenen baulichen Strukturen wegen ihrer Gestalt und Nutzungsintensität nicht geeignet. In Schuppen und Nebengebäuden ist die gelegentliche Nutzung als Sommerquartier durch Fledermäuse nicht auszuschließen.

Im Gartenland ist das Vorkommen von Wühlmäusen wahrscheinlich, im angrenzenden Feuchtgrasland halten sich gelegentlich Maulwürfe auf.

Schutzgut Klima/ Luft

Beeinträchtigungen der Luftqualität gehen vom Plangebiet nicht aus.

Das kleine Plangebiet hat keine Wirkungen in Bezug auf die Durchlüftung der Ortslage von Gallun.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Hoflage wird ortstypisch genutzt, passt sich somit in das Ortsbild des Dorfes Gallun ein.

Die Stell- und Lagerflächen vermitteln insgesamt keinen unordentlichen Eindruck und werden nicht als störend im Ortsbild wahrgenommen.

Sonstige Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Bodendenkmals Nr. 12672 „Dorfkern deutsches Mittelalters und der Neuzeit von Gallun“.

5.4.2 Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch/ Bevölkerung

Bei Durchführung der Planung wird keine Nutzungsänderung der Grundstücke konzipiert. Der oben analysierte Status – insbesondere zur Lärmbelastung – bleibt unverändert. Im Ergebnis des Lärmschutzgutachtens wird prognostiziert, dass längerfristig vom Plangebiet bei weiteren Nutzung als Standort der Dachdeckerei keine Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzungen zu erwarten sind.

Schutzgut Boden

Bei Berücksichtigung einer GRZ von 0,6 könnten im Plangebiet maximal 1.554 m² des Mischgebiets überbaut werden. Theoretisch verblieben also ca. 534 m² Boden, die noch versiegelt werden könnten. Diese Fläche ist unter Berücksichtigung der Lage im Innenbereich marginal.

Unter Berücksichtigung dessen, dass zur Erhaltung der Qualität des Betriebsstandorts und des Wohnstandorts die GRZ ohnehin nicht ausgenutzt werden kann und längerfristig auch keine Neubauten mit größerem Flächenverbrauch vorgesehen sind, muss der Eingriff in das Schutzgut Boden zwar als erheblich bewertet werden, ist aber bezogen auf die Dorflage als geringfügig zu betrachten.

Schutzgut Wasser

Als Folge der Planung verändert sich das Nutzungsregime im Plangebiet nicht. Es bleibt der Grünstreifen zwischen der gewerblichen und Wohnnutzung als Puffer zum angrenzenden Graben erhalten.

Unter der Voraussetzung des weiterhin ordnungsgemäßen Umgangs mit Schmutzwasser, vor allem Reinigungswasser, ist nicht mit Gefahren für die Grundwasserreinhaltung zu rechnen. Nicht kontaminiertes Niederschlagswasser wird weiterhin auf dem Grundstück in Übereinstimmung mit der Wassergesetzgebung versickert.

Schutzgut Biotope

In Durchführung der Planung wird es zu keinen Nutzungsänderungen in den Teilbereichen kommen. Der bebaute Bereich (Wohnhaus und Funktionsgebäude) wird in seinem Bestand erhalten, ebenso die Frei- und Stellflächen. Die hinteren Bereiche nach Westen und zum Graben hin werden weiterhin als Gartenland und Kleintierweide genutzt werden.

Mit einer Änderung der Biotoptypenstruktur, insbesondere mit einer Beeinträchtigung der Funktion der geschützten Biotope ist nicht zu rechnen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Ergebnis der Planung ist mit keinen Nutzungsänderungen in den Teilbereichen zu rechnen, d.h. es wird auch keine nutzungsbedingten geänderten Wirkungen auf die vorkommenden Pflanzen und Tiere geben.

Die angrenzende Lindenallee wird in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Klima/ Luft

Im Ergebnis der Plandurchführung ist mit keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu rechnen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bei weiterhin ordnungsgemäßer Nutzung des Grundstücks ist auch zukünftig mit keinen negativen Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

Sonstige Kultur- und Sachgüter

Bei weiterer ordnungsgemäßer Nutzung des Grundstücks sind keine Beeinträchtigungen des Bodendenkmals Nr. 12672 „Dorfkern deutsches Mittelalters und der Neuzeit von Gallun“ zu erwarten.

Sollten ggf. Tiefbauarbeiten konzipiert werden, sind die Bestimmungen der Denkmalschutzgesetzgebung zu beachten (Brandenburger Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG).

5.4.3 Maßnahmen der Vermeidung, der Minderung und des Ausgleichs

Im B-Plan erfolgen Festsetzungen zum Erhalt des Großbaumbestandes:

- durch Kennzeichnung von zu erhaltendem Baumbestand in der Planzeichnung,
- durch eine textliche Festlegung zum Erhalt des gesamten Gehölzbestandes im Grünbereich des B-Plans.

Eingriffe in das Schutzgut Wasser/ Grundwasser werden durch die Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück kompensiert.

5.4.4 Zusammenfassung

Auswirkungen auf die Ortslage und die umgebende Landschaft sind nicht zu erwarten, da

- einerseits das vorhandene Nutzungsregime innerhalb des Mischgebiets und der privaten Grünfläche nicht wesentlich geändert wird,
- andererseits Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen und zur Sicherung der Grundwasserbildung getroffen werden.

Weitere Umweltwirkungen, wie Lärmbelästigungen, wird das bisherige und künftige Nutzungsregime nicht verursachen, da immissionsschutzrechtliche Grenzen nicht überschritten werden.

5.5 Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die betreffenden Flurstücke befinden sich im Privateigentum.

5.6 Kosten und Finanzierung

Aus der vorliegenden Bauleitplanung werden der Stadt Mittenwalde keine Kosten entstehen. Das betrifft sowohl die Planung als auch die Ausführung von Baumaßnahmen und die Nutzung des Grundstücks.

6 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 2016 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde den Beschluss zur Aufstellung des B-Plans „Mischgebiet Gallun“. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. ... vom 2016 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 25.11.2016 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt Mittenwalde mit Schreiben der GL vom 19.12.2016 mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des B-Plans mit Stand vom Juni 2016 erfolgte im Zeitraum vom 20.10.2016 bis 21.11.2016. Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 vom 12.10.2016. Bis zum 21.11.2016 wurden keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten B-Planentwurf bei der Bauverwaltung der Stadt Mittenwalde abgegeben.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 25.11.2016 wurden die betroffenen Behörden, weitere Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden (TÖB) zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans mit Stand vom Juni 2016 aufgefordert. Als Frist für die Abgabe einer Stellungnahme wurde der 31.12.2016 genannt. Von den beteiligten zehn TÖB und Nachbargemeinden gaben fünf eine Stellungnahme ab.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung am 2017 behandelt. Die vorgebrachten Belange wurden abgewogen und dazu ein Beschluss gefasst.

In der Sitzung der Stadtverordneten am 2017 wurde der B-Plan in der Fassung vom Januar 2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung

Der B-Plan „Mischgebiet Gallun“ wurde am 2017 ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ... vom 2017 in Kraft getreten.

7 Rechtsgrundlagen (Stand 03.01.2017)

Der B-Plan wird entsprechend folgender Rechtsgrundlagen und Normen erarbeitet:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14]).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258).
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 03]), geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 5]).

-
- **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG -) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04 [Nr. 9]).
 - **Gesetz über den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BIm-SchG -), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 33. November 2016 (BGBl. I S. 2749).