

# Stadt Mittenwalde



## 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf

### Begründung zum Vorentwurf

Planungsträger: Stadt Mittenwalde  
Rathausstr. 8  
15749 Mittenwalde



Planverfasser: Planquadrat Dortmund  
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Gutenbergstr. 34  
44139 Dortmund



Stand: Mai 2024



# Begründung zum Vorentwurf

## INHALT

### Teil A: Begründung

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	1
1.1	Anlass und Zielsetzung	1
1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	2
1.2.1	Lage im Raum	2
1.2.2	Abgrenzung des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf	3
2.	PLANVERFAHREN	4
3.	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	4
3.1	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg	4
3.2	Regionalplanung	4
3.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
3.4	Bestehende Bebauungspläne	7
3.5	Sonstige zu berücksichtigende Planungsvorgaben	8
3.5.1	Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	8
3.5.2	Geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht	9
3.5.3	Hochwasserrisiko	9
3.5.4	Altlastenverdachtsflächen	9
4.	PLANUNGSKONZEPT	10
4.1	Nutzungskonzept	10
4.2	Verkehrliche Anbindung und Erschließung	10
4.3	Ver- und Entsorgung	11
4.3.1	Leitungsgebundene Erschließung	11
4.3.2	Entwässerung	11

<b>5.</b>	<b>INHALTE DER PLANÄNDERUNG</b>	<b>12</b>
<b>5.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>12</b>
<b>5.2</b>	<b>Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>14</b>
<b>5.3</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>15</b>
<b>5.4</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung</b>	<b>16</b>
<b>5.5</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen</b>	<b>16</b>
<b>5.6</b>	<b>Solarenergienutzung auf Dachflächen</b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>ZU ERWARTENDE UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>18</b>
<b>6.1</b>	<b>Umnutzung von Waldflächen / Waldumwandlung</b>	<b>18</b>
<b>6.2</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>19</b>
<b>6.3</b>	<b>Sonstige Umweltauswirkungen</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>21</b>

# 1. Planungsgegenstand

## 1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) plant eine Erweiterung ihres Betriebsstandortes im Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf. Auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist dies nicht möglich, da bislang nicht mit Baurecht belegte Flächen in Anspruch genommen werden sollen. Im Rahmen der 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Betriebserweiterung geschaffen werden.

Im vorliegenden Fall ist dazu neben der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans auch die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde erforderlich. Dazu ist in der 11. Änderung des Flächennutzungsplans – „Erweiterung Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf“ die Darstellung einer Gewerbefläche für die Erweiterungsfläche des Betriebsstandortes von RVS vorgesehen, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) bisher als Fläche für Wald dargestellt ist. Die 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf und die 11. FNP-Änderung werden gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Neben der geplanten Erweiterung des Betriebsstandortes der RVS werden auch Flächen am südlichen Rand des DPD-Standortes am Eichenweg in die 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf einbezogen. Diese Flächen sind Bestandteil des Ende der 1990er Jahre aufgestellten Bebauungsplans „Bahnterminal Güterverteilzentrum Mittenwalde“, der diese Flächen als Bahnanlagen festsetzt. Die Zielsetzung dieses Bebauungsplans den Industrie- und Gewerbebestandort Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf zu einem Güterverteilzentrum mit Straßen- und Bahnanschluss weiterzuentwickeln, konnte nicht verwirklicht werden und die am südöstlichen Rand des Bebauungsplans liegende Bahnstrecke Königs Wusterhausen – Zossen, an die das seinerzeit geplante Bahnterminal angebunden werden sollte, wurde zwischenzeitlich stillgelegt. Vor diesem Hintergrund sollen für das nicht mehr benötigte Bahnterminal als Bahnanlagen festgesetzte Flächen im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf als Industriegebietsflächen festgesetzt werden, um für den hier ansässigen Logistikstandort multifunktionale Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten bereitstellen zu können.

Eine Gleisanbindung für das Industrie- und Gewerbegebiet bleibt außerhalb der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf über die östlich angrenzende verbleibende Festsetzung von Bahnanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnterminal Güterverteilzentrum Mittenwalde“ planungsrechtlich gesichert.

## 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

### 1.2.1 Lage im Raum

Der Bebauungsplan Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf liegt östlich der Autobahn A13 auf Höhe der Anschlussstelle „Mittenwalde“ ca. 2,4 km östlich der Stadt Mittenwalde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf umfasst eine Flächengröße von rund 36 ha. Aus der Satzung und ihren Änderungen (einschließlich Bebauungsplan „Bahnterminal Güterverteilerzentrum Mittenwalde“) entstand der Gewerbepark Schäferfeld. Grundzüge der Planung sind Festsetzungen für Gewerbe- und Industriegebiete, deren Erschließung (Straße und Schiene) sowie Grünflächen einschließlich Wald und Ausgleichsflächen.

Im Südwesten des Gewerbegebietes befindet sich der Betriebshof der RVS, der im rechtskräftigen Bebauungsplan mit der 2. Änderung als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist und über die Gewerbestraße erschlossen ist. Nordöstlich schließt sich an den Betriebshof der RVS der Logistikstandort der DPD an, der verkehrlich über den Eichenberg erschlossen ist. Er ist im rechtskräftigen Bebauungsplan zum größten Teil als Industriegebiet (GI) mit der Zweckbestimmung „Großverteilerzentrum im Tag- und Nachtbetrieb“ festgesetzt; die Flächen am südlichen Rand des DPD-Standortes setzt der Bebauungsplan „Bahnterminal Güterverteilerzentrum Mittenwalde“ als Flächen für Bahnanlagen mit der Zweckbestimmung „Bahnterminal fest.

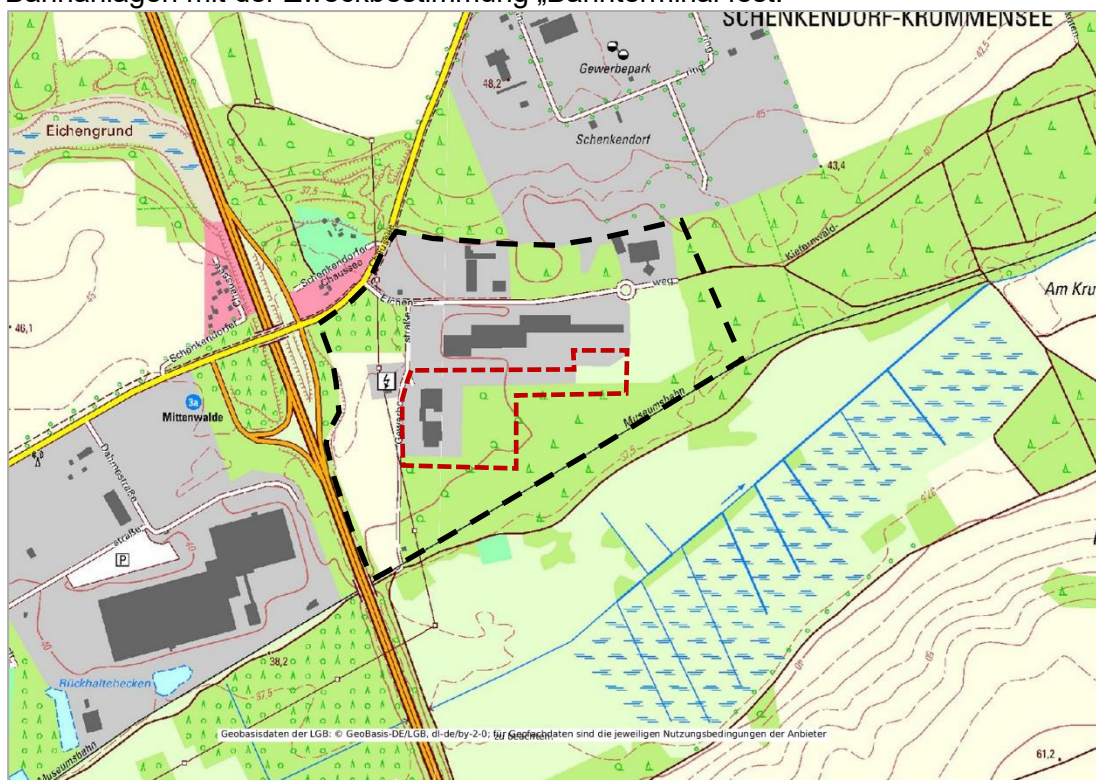


Abb. 1: Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf (schwarze Strichlinie) sowie zum Geltungsbereich der 7. Änderung „Erweiterung RVS“ (rote Strichlinie)

## 1.2.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf umfasst neben dem Standort des an der Gewerbestraße 1 ansässigen Betriebshofs der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) einschließlich der erforderlichen Erweiterungsfläche, die sich östlich an den bestehenden Betriebshof anschließt, Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnterminal Güterverteilzentrum Mittenwalde“, die zu dem von der DPD genutzten Logistikstandort am Eichenweg gehören.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Flächengröße von ca. 5,7 ha und umfasst die folgenden Grundstücke:

- Gemarkung Mittenwalde, Flur 13, Flurstücke Nr. 438 (tlw.), 441, 442 (tlw.), 649

Die durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Cordes & Simon Immobilien GmbH & Co. KG.



Abb. 2: Luftbild mit Flurstücken und Abgrenzung des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf (rote Linie)



## 2. Planverfahren

Die 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf wird im „Normalverfahren“ durchgeführt. Das Plangebiet für den Erweiterungsbereich befindet sich am Siedlungsrand. Die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB sind somit nicht gegeben. Ebenso scheidet das vereinfachte Planverfahren gem. § 13 BauGB aus, da durch die Überplanung von festgesetzten Waldflächen die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Parallel zur 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde geändert.

## 3. Planungsrechtliche Vorgaben

### 3.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

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

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

### 3.2 Regionalplanung

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

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



handel. Die 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Mittenwalde-Schenkendorf steht als geringfügige Ausweitung eines Gewerbegebiets im Geltungsbereich einer Satzung nicht im Widerspruch zum Ziel Z1.

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

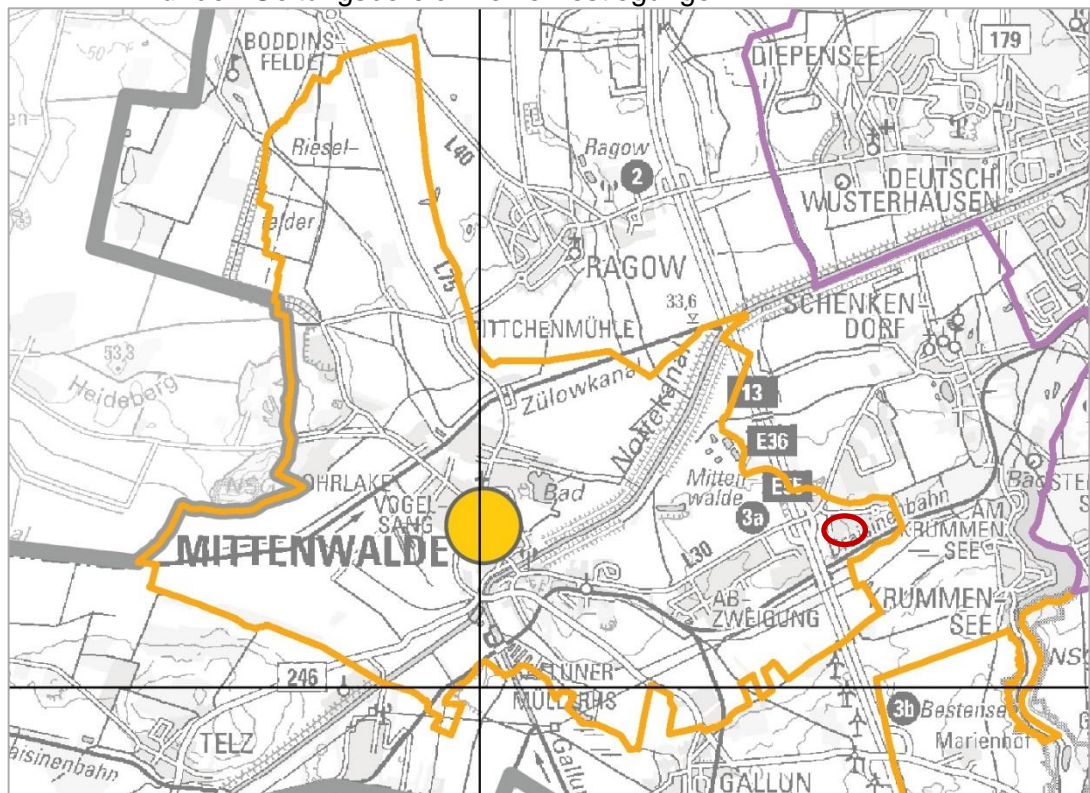


Abb. 3: Kartenausschnitt der Festlegungskarte zum Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)

### 3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mittenwalde ist der bestehende Betriebshof der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) im Westen des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dargestellt. Die sich östlich daran anschließende vorgesehene Erweiterungsfläche für den Betriebshof stellt der wirksame FNP überwiegend als Fläche für Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar. Den nördlichen Rand des Änderungsbereiches, der Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnterminal Güterverteilzentrum Mittenwalde“ umfasst, die zu dem von der DPD genutzten Logistikstandort am Eichenweg gehören, stellt der wirksame FNP als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO dar.

Am südwestlichen Rand des Änderungsbereiches verläuft eine Hochspannungsfreileitung, die im FNP als oberirdische Stromleitung dargestellt wird. Zudem sind am westlichen Rand des B-Plan-Änderungsbereiches im FNP eine Trinkwasser- und eine Schmutzwasserleitung als unterirdische Leitungen dargestellt.

Im südlichen sowie im östlichen Bereich des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf ist im FNP jeweils ein Planzeichen zur Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche dargestellt.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen FNP der Stadt Mittenwalde mit gekennzeichnetem Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplans, die gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf erfolgt, ist vorgesehen, die gesamte Erweiterungsfläche für den Betriebshof der RVS als GE-Fläche darzustellen.



Abb. 5: Ausschnitt aus der geplanten 11. Änderung des Flächennutzungsplans



### 3.4 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf sind gegenwärtig die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf aus dem Jahr 1992 sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnterminal - Güterverteilstation Mittenwalde“ aus dem Jahr 1998 rechtskräftig<sup>1</sup>.

Der bestehende Standort des Betriebshofs der RVS ist in der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliches Verkehrsunternehmen“ festgesetzt. Die östlich und südlich angrenzenden Waldflächen setzt der Bebauungsplan Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf als Flächen für Wald fest, die nördlich angrenzenden von der DPD genutzten Flächen, sind als Industriegebiet (GI) mit der Zweckbestimmung „Großverteilerzentrum im Tag- und Nachtbetrieb“ festgesetzt (vgl. Abb. 6).

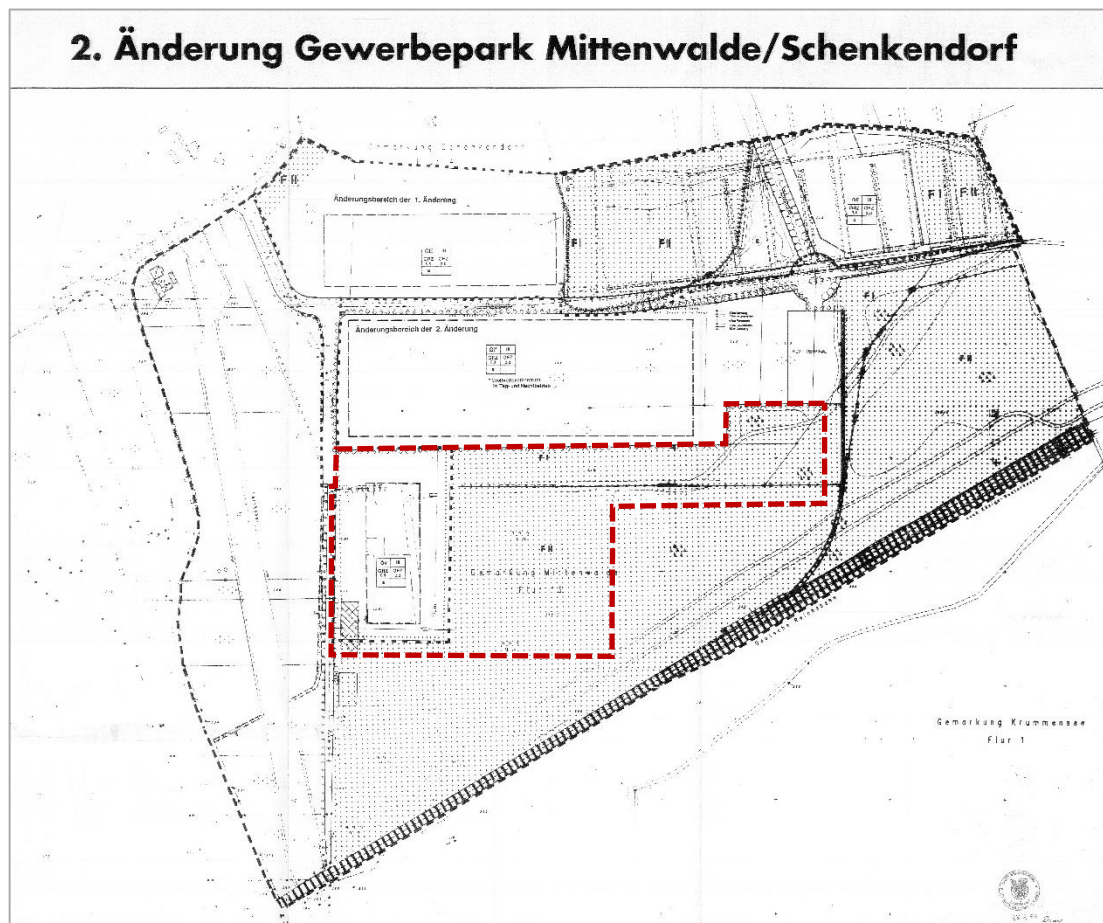


Abb. 6: 2. Änderung Bebauungsplan Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf mit gekennzeichnetem Geltungsbereich der 7. Änderung des B-Plans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf

<sup>1</sup> Das in den Jahren 2007 / 2008 durchgeführte Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Bahnterminal - Güterverteilstation Mittenwalde“ wurde nach der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange seinerzeit nicht zu Ende geführt, so dass für diesen Bereich nach wie vor die Festsetzungen des Bebauungsplans „Bahnterminal - Güterverteilstation Mittenwalde“ aus dem Jahr 1998 rechtsverbindlich sind.

Die nordöstlich an den Betriebshof der RVS anschließende Teilfläche ist im Bebauungsplan „Bahnterminal - Güterverteilerzentrum Mittenwalde“ zum größten Teil als „Fläche für Bahnanlage“ mit der Zweckbestimmung „Bahnterminal“ festgesetzt; nur eine kleine Teilfläche im Nordosten dieses Flurstücks setzt dieser Bebauungsplan als Industriegebiet (GI) mit der Zweckbestimmung „Großverteilerzentrum im Tag- und Nachtbetrieb“ fest (vgl. Abb. 7.)

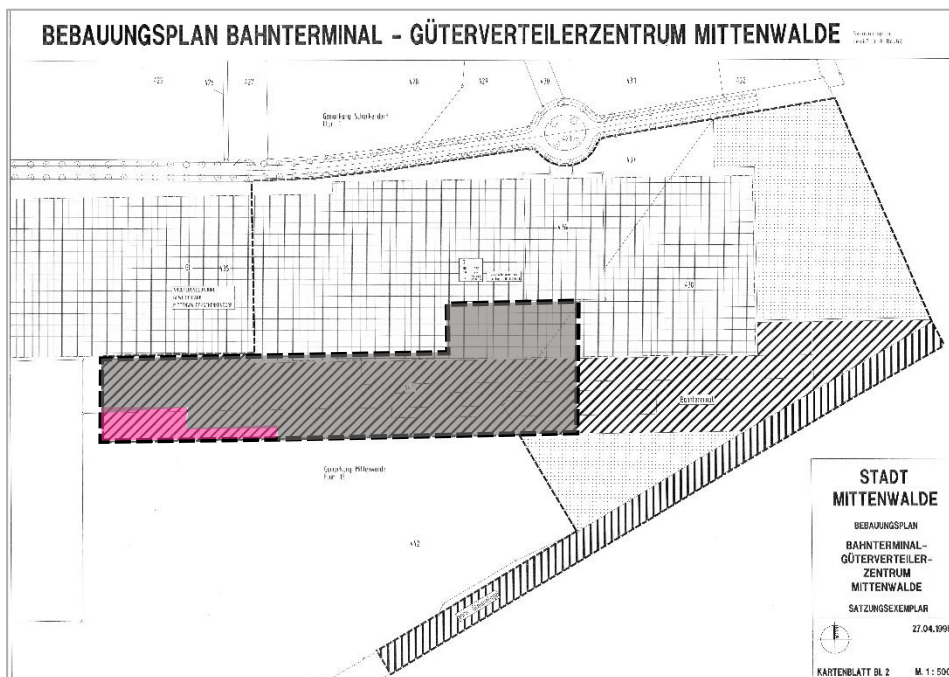


Abb. 7: Bebauungsplan Bahnterminal – Güterverteilerzentrum Mittenwalde mit gekennzeichnete Teilfläche der 7. Änderung des B-Plans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf in seinem Geltungsbereich

### 3.5 Sonstige zu berücksichtigende Planungsvorgaben

#### 3.5.1 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Baudenkmäler und Bodendenkmäler der Stadt Mittenwalde sind in einer Denkmalliste festgeschrieben und unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf sind keine geschützten Flächen oder Objekte vorhanden.

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

verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 11 BbgDSchG hinzuweisen.

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

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

Der Bebauungsplan Gewerbepark Mittenwalde-Schenkendorf liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Das zum Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Notte-Niederung, das ca. 60 m südöstlich des Geltungsbereichs an die ehemalige Bahnstrecke Königs Wusterhausen – Zossen angrenzt. Parallel neben der ehemaligen Bahnstrecke befindet sich zudem eine Heidenelken-Grasnelkenflur, die ein geschütztes Biotop in linienhafter Struktur darstellt.

Südlich der ehemaligen Bahnstrecke liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes weitere geschützte Biotope. Dazu zählen ein ca. 0,8 ha großer Drahtschmielen-Eichenwald, ca. 350 m östlich des Geltungsbereiches, ein kleiner Erlenbruchwald (ca. 0,3 ha), ca. 200 m südlich des Geltungsbereiches sowie großflächige Feuchtwiesen mit stellenweise eingestreuten Weidengebüsche nährstoffreicher Moore und Sümpfe.

Das nächstgelegene natura-2000-Gebiet ist das Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Gebiet Sutschketal (DE 3747-301 50) bei Krummensee rund 1,5 km südöstlich des Geltungsbereichs der 7. Änderung.

### **3.5.3 Hochwasserrisiko**

Auf Grundlage der für das Land Brandenburg vorliegenden Hochwassergefahren- und Risikokarten liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die von Hochwassergefahren oder Hochwasserrisiken betroffen sind.

[\(https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/wasser/hochwasserschutz/hochwasserrisikomanagement/hochwasser-gefahren-und-risikokarten/\)](https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/wasser/hochwasserschutz/hochwasserrisikomanagement/hochwasser-gefahren-und-risikokarten/)

### **3.5.4 Altlastenverdachtsflächen**

Im südlichen sowie im östlichen Bereich des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf ist im FNP jeweils ein Planzeichen zur Kennzeichnung einer Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Im Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Bahnterminal – Güterverteilterzentrum Mittenwalde, das nicht zu Ende geführt wurde, wurde seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spree-wald darauf hingewiesen, dass es sich dabei um den Altstandort „Lpg mit Tankstelle, Kompostanlage und Hausmüll“ handelt.

Die im Rahmen der für das geplante Vorhaben durchgeführten Baugrunduntersuchungen entnommenen Bodenproben wurden organoleptisch bewertet.<sup>2</sup> Dabei wurde in den untersuchten Bereichen der Bohrungen RKS 3, RKS 11 und RKS 15, die in der Nähe der im FNP gekennzeichneten Stellen liegen, eine anthropogene Auffüllung in einer Mächtigkeit von ca. 1,1/2,0 m festgestellt. An den entnommenen Bodenproben wurde, bis auf die unterschiedlichen Massenanteile an Schlacken (nur RKS 15), Bauschutt, Ziegel- und Glasresten, kein weiterer organoleptisch positiver bzw. optisch oder geruchlich auffälliger Befund, der einen Hinweis auf eine Schadstoffbelastung gibt, festgestellt.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Nutzungskonzept

Das für die Erweiterung des Betriebshofes der RVS vorliegende Planungskonzept des Architekturbüros Knöpfel Architekten, Römerweg 45, 59174 Kamen sieht auf den Erweiterungsflächen östlich des bestehenden Betriebsstandortes im wesentlichen die Anlage einer großflächigen Stellplatzanlage für Busse vor. Die geplante Stellplatzanlage besteht nach dem vorliegenden Planungsstand aus zwei überdachten Parkpaletten mit zugehörigen Umfahrten und Rangierflächen.

Zudem ist am südwestlichen Rand der geplanten Erweiterungsfläche eine Zufahrt / Anbindung an die Gewerbestraße sowie die Anlage von Mitarbeiterstellplätzen vorgesehen.

Die zum Logistikstandort der DPD gehörenden, im Rahmen der 7. B-Plan-Änderung als GI-Gebiet festgesetzten Flächen im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches sollen durch diese Änderung des Planungsrechtes als multifunktionale Nutzungs- und Erweiterungsflächen auch für die Errichtung baulicher Anlagen durch die hier ansässigen Unternehmen genutzt werden können, was das derzeitige Planungsrecht, das diese Flächen zum größten Teil als Bahnanlagen festsetzt, nicht zulässt.

### 4.2 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung und Anbindung des Betriebshofes der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) erfolgt von der Schenkendorfer Chaussee (L 30) über die Erschließungsstraße „Eichenweg“ und die „Gewerbestraße“, die an die westliche Grenze des Geltungsbereiches der 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf anschließt.

---

<sup>2</sup> Vgl. Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB/VDI Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau: Gutachterliche Stellungnahme Nr. 1 – Erweiterung der Flächen DPD und RVS Eichenweg 3, 15749 Mittenwalde: Münster, 12.01.2024, S. 8/9

Die Industriegebietsflächen im Norden des Geltungsbereiches sind Bestandteil des DPD-Standortes und über die nördlich angrenzenden, als Industriegebiet festgesetzten Flächen dieses Logistikstandortes an die Erschließungsstraße „Eichenweg“ angebunden.

Für die Industriegebietsflächen bleibt eine Gleisanbindung über die östlich angrenzende verbleibende Festsetzung von Bahnanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnterminal Güterverteilzentrum Mittenwalde“ planungsrechtlich gesichert. Die Umsetzung einer Gleisanbindung setzt jedoch eine Reaktivierung der stillgelegten Bahnstrecke Königs Wusterhausen – Zossen voraus.

## 4.3 Ver- und Entsorgung

### 4.3.1 Leitungsgebundene Erschließung

Es ist davon auszugehen, dass für die mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf im Verhältnis zur Gesamtgröße des Gewerbegebietes geringfügigen Ausweitung der Ansiedlungsflächen in dem erst nach 1990 neu erschlossenen Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf die leitungsgebundene Erschließung – Wasser- und Energieversorgung, Telekommunikation etc. – gesichert ist.

### 4.3.2 Entwässerung

Aus den vorliegenden Baugrunduntersuchungen im Plangebiet ergibt sich, dass gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138, auf dem Gelände eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser in den Sanden über Mulden oder Rigolen möglich ist<sup>3</sup>.

In der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme wird unter Bezug auf DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138, Kapitel 3.1.3 darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser ein Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (arithmetisches Mittel der Jahreshöchstwerte mehrerer Jahre mit Angabe des Zeitraums) von mindestens 1,0 m gefordert wird. Eine geringfügige Unterschreitung des Mindestabstandes der Sohle einer geplanten Versickerungsanlage (z. B. Rigole) zu den im Kapitel 4.2 der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme genannten höchsten Grundwasserständen (HGW) gefährdet zwar nicht die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlage, ist jedoch im Vorfeld der Baumaßnahme mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abzustimmen. Sollte eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Untersuchungsgrundstücken genehmigt werden, wird empfohlen, zur Bestimmung des für die Bemessung der Versickerungsanlage erforderlichen Bemessungs- $k_f$ -Wertes auf den in der Sohle der Versickerungsanlage anstehenden Sanden Versickerungsversuche durchzuführen.

---

<sup>3</sup> Vgl. Erdbaulabor Dr. F. Krause BDB/VDI Ingenieurbüro für Erd- und Grundbau: Gutachterliche Stellungnahme Nr. 1 – Erweiterung der Flächen DPD und RVS Eichenweg 3, 15749 Mittenwalde: Münster, 12.01.2024, S. 17/18



Unter Beachtung der gutachterlichen Empfehlungen ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über geeignete Versickerungsanlagen (unterirdische Rigolen und/oder Versickerungsmulden) vor Ort zu versickern. Die konkrete Bemessung und Verortung der Versickerungsanlagen erfolgt im Zuge des weiteren Planungsfortschritts.

Über die regelmäßige Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren bei gewerblichen Anlagen durch die Untere Wasserbehörde ist zudem sichergestellt, dass der Bauherr die beabsichtigte Regenwasserentsorgung prüffähig darlegt und die ordnungsbehördlichen Vorgaben eingehalten werden.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers (übliches Schmutzwasseraufkommen aus Sanitärabwässern) wird durch das bestehende Leitungsnetz grundsätzlich sichergestellt. Ggf. kann im Rahmen der Erweiterung vorhandener oder der Ansiedlung neuer Gewerbeansiedlungen es erforderlich werden, eine Erhöhung der Abwasserpumpleistung zu prüfen.

## **5. Inhalte der Planänderung**

Die 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf erfolgt in erster Linie mit der Zielsetzung, den bestehenden Betriebshof der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) zu erweitern. Zudem werden Flächen am südlichen Rand des bestehenden Logistikstandortes der DPD in die 7. Änderung des Bebauungsplans einbezogen, um dem ansässigen Unternehmen multifunktionale Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten an seinem Standort bereitstellen zu können.

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

Für den ansässigen Betriebshof wird die Art der baulichen Nutzung unverändert wie in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliches Verkehrsunternehmen“ festgesetzt. In diese Festsetzung wird auch die geplante Erweiterungsfläche für den vorhandenen Betriebshof einbezogen. Diese Festsetzung wird gegenüber einer Festsetzung der Betriebsflächen der RVS als Gewerbegebiet bevorzugt, weil mit der Änderung des Bebauungsplans der Standort des Betriebshofes Mittenwalde der ansässigen Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS), die als öffentliches Verkehrsunternehmen den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Landkreis Dahme-Spreewald betreibt, langfristig gesichert und gleichzeitig die dazu erforderlichen Erweiterungsflächen zur Verfügung gestellt werden sollen. Es ist nicht die Zielsetzung der Stadt Mittenwalde an diesem Standort sonstige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen. Vielmehr soll dieser Standort ausschließlich der hier seit den 1990er Jahren ansässigen Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) die-

nen. Damit fehlt die städtebauliche Rechtfertigung dafür, andere gewerbliche Nutzungen an diesem Standort zuzulassen, so dass aus diesem Grund die Festsetzung eines Gewerbegebietes, das ein deutlich breiteres Nutzungsspektrum zulassen würde, nicht in Frage kommt. Die Festsetzung des ansässigen Betriebshofes der RVS einschließlich der geplanten Erweiterungsflächen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliches Verkehrsunternehmen“ ist somit i. S. d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.<sup>4</sup>

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche dient der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) als Standort ihres Betriebshofes mit Fachwerkstatt für Busse und für die Unterbringung von Verwaltungsfunktionen.

In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliches Verkehrsunternehmen“ sind zulässig:

- Gebäude und Anlagen, die für die Unterbringung und den Betrieb eines Busbetriebshofes erforderlich sind, einschließlich Werkstätten und Tankstellen,
- Büro und Verwaltungsgebäude sowie
- Stellplatzanlagen für Busse und für Kfz von Mitarbeitern und Besuchern.

Ausnahmsweise können

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Betriebshof zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird das Maß der baulichen Nutzung unverändert mit 3 Vollgeschossen als Höchstmaß, einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt.

Die in die 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf einbezogenen Flächen am südlichen Rand des DPD-Standortes am Eichenweg werden als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Dies ergibt sich aus der städtebaulichen Zielsetzung der hier ansässigen Logistiknutzung auf ehemals vorgesehenen und mittlerweile nicht mehr benötigten Flächen für ein Güterverteilzentrum, die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnterminal Güterverteilzentrum Mittenwalde“ als Flächen für Bahnanlagen festgesetzt sind, multifunktionale Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten bereitstellen zu können.

Dementsprechend wird die Zulässigkeit von Vorhaben auf dieser Fläche in Weiterführung der vorhandenen, sich nördlich (außerhalb des Änderungsbereiches) anschließende Industriegebietsfestsetzung und entsprechend der BauNVO folgendermaßen geregelt.

Zulässig sind im festgesetzten Industriegebiet (GI):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

---

<sup>4</sup> Vgl. dazu auch Bishopink, O., Külpmann, C., Wahlhäuser, J.: Der sachgerechte Bebauungsplan, 5. Auflage, Bonn, Juni 2021, Rn 491: Demnach kann ein Bebauungsplan eine bestehende Gemeinbedarfsfläche erweitern, auch wenn die Fläche im FNP anders dargestellt ist (BVerwG, Urt. v. 26.01.1979 – 4 C 65.76, Rn 25).

Aufgrund der Entfernung von ca. 1,5 km zur nächsten dauerhaften Wohnnutzung ergeben sich aus Gründen des Immissionsschutzes zunächst keine Einschränkungen im Hinblick auf die zulässigen gewerblichen Nutzungen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage in räumlicher Nähe zur Autobahnanschlussstelle Mittenwalde und außerhalb schutzwürdiger Gebiete eignet sich der Standort auch für die Ansiedlung von Tankstellen.

Auf den Industriegebietsflächen im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf wird gem. § 1 Abs. 5 i.V.m Abs. 9 BauNVO Einzelhandel ausgeschlossen. Dies begründet sich zum einen aus den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen, im Plangebiet Industriegebietsflächen als multifunktionale Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für die ansässige Logistiknutzung bereitzustellen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben würde diesem Entwicklungsziel entgegenstehen. Zum anderen soll Einzelhandelsnutzung auf die umgebenden Versorgungszentren, wie Königs Wusterhausen oder Mittenwalde beschränkt bleiben und mit dieser Festsetzung eine Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben aus den Städten verhindert und die Entwicklung von Einkaufszentren, aber auch von großflächigen Betrieben des Kfz-Einzelhandels in Gewerbe- und Industriegebieten „auf der grünen Wiese“ unterbunden werden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Der Ausschluss von betriebsbedingtem Wohnen erfolgt, weil Wohnnutzungen der beabsichtigten Möglichkeit zur Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben und Anlagen mit potenziell höherem Störgrad sowie mit Tag- und Nachtbetrieb auf den GI-Flächen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen entgegenstehen würden. Dies begründet auch, dass die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO in den GI-Flächen ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Aus städtebaulichen Gründen ist es zudem sinnvoller, solche Nutzungen in anderen, näher zu den Wohnsiedlungsbereichen liegenden Baugebieten des Stadtgebiets unterzubringen.

Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung wird sowohl im festgesetzten GI-Gebiet als auch in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche als GRZ der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für das höchstzulässige Maß in GE und GI-Gebieten von 0,8 festgesetzt.

Die Bauhöhe im festgesetzten GI-Gebiet wird analog zum bestehenden Industriegebiet auf 17 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt Straßenoberfläche / Eichenweg (39,18 m) über DHHN (2016) festgesetzt.

## 5.2 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Sowohl in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verkehrsunternehmen“ als auch in der festgesetzten Industriegebietsfläche gilt in Anlehnung an die Festsetzungen in den angrenzenden Bereichen die abweichende

Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, wobei Gebäude über 50 m Länge in offener Bauweise zulässig sind. Damit soll den Unternehmen im Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf eine möglichst große bauliche Variabilität, insbesondere beim Bau- von Werk- oder Lagerhallen zugestanden werden.

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf werden überbaubare Grundstücksflächen auf der Grundlage des § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO zeichnerisch mit Baugrenzen festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

Sowohl in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche als auch in der festgesetzten GI-Fläche wird jeweils ein großes zusammenhängendes Baufeld festgesetzt, so dass für beide Nutzungen eine flexible Grundstücksnutzung ermöglicht wird.

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche halten die festgesetzten Baugrenzen einen Abstand von mindestens 5,0 m zu den Rändern der Gemeinbedarfsfläche. Am östlichen Rand hält die Baugrenze einen Abstand von 5,0 m zur dort festgesetzten 5,0 m breiten Randeingrünung und damit 10,0 m zu den sich östlich außerhalb des Geltungsbereichs anschließenden Waldflächen.

In der festgesetzten Industriegebietsfläche, die den südlichen Randbereich des vorhandenen DPD-Standortes überplant, der unmittelbar an die nördlich angrenzenden GI-Flächen angrenzt, reicht die Baugrenze am nördlichen Rand bis an den Geltungsbereich heran, um hier eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche mit den angrenzenden GI-Flächen zu ermöglichen und damit der städtebaulichen Zielsetzung einer multifunktionalen Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeit für die vorhandene Logistiknutzung gerecht zu werden. Zu den übrigen Rändern der festgesetzten GI-Fläche hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m.

### 5.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist verkehrlich über die „Gewerbestraße“, die am westlichen Rand des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf an die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche anschließt, sowie nördlich der festgesetzten Industriegebietsfläche über die Flächen des bestehenden Logistikstandortes an die öffentliche Straße „Eichenweg“ angebunden.

Eine weitergehende interne Erschließung der Bauflächen im Änderungsbereich über öffentliche Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen. Diese erfolgt über private Flächen innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfs- und Industriegebietsflächen.

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

Bei Realisierung eines Gleisanschlusses ist innerhalb der festgesetzten Industriegebietsflächen die Verlegung von Gleisanlagen zulässig.

## 5.4 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Öffentliche Anlagen zur Abwasserbeseitigung sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Demnach ist eine Ausweisung von Flächen für die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf nicht erforderlich. Sofern im Rahmen der Herstellung der Grundstücksentwässerung Flächen für die Abwasserbeseitigung (z.B. für Anlagen zur Regenwasserversickerung, -behandlung, -rückhaltung o.ä.) erforderlich werden, sind diese privat zu errichten und zu betreiben. (s. dazu auch die Ausführungen in Kap. 4.3.2 zur Entwässerung des Plangebietes)

## 5.5 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

Im Bebauungsplan-Vorentwurf ist eine Eingrünung der für die geplante Erweiterung des Betriebshofes der RVS festgesetzten Gemeinbedarfsflächen an ihrem östlichen Rand vorgesehen, die durch die Festsetzung eines 5 m breiten Streifens zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB auf den Gemeinbedarfsflächen planerisch gesichert werden soll.

### Dachbegrünung:

Der Bebauungsplan trifft eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung der Dachflächen. Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sind mindestens extensiv nach dem anerkannten Stand der Technik zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen.

Mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer flächig zu begrünen. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Minderung des Eingriffs der Planung in Natur und Landschaft sowie der stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen durch die bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes.

Verdunstung (Evapotranspiration) auf den begrünten Dachflächen bewirkt Kühlungseffekte in den Gebäuden und der Umgebungsluft, was sich im bebauten Umfeld positiv auf das Mikroklima auswirkt. Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Verminderung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes und dem Hochwasserschutz dient. Bei Extensivbegrünung beträgt der jährliche Regenwasserrückhalt im Mittel ca. 60 % vom Niederschlag.

Den erhöhten Kosten der Realisierung einer Dachbegrünung stehen Kosteneinsparungen im Betrieb gegenüber. Kostenreduzierend wirken sich auch die durch die Dachbegrünung hervorgerufene Verbesserung der Wärmedämmung der Gebäude sowie ihre Schutzfunktion für die Dachhaut, die die Langlebigkeit der Dachabdeckung erhöht.

## 5.6 Solarenergienutzung auf Dachflächen

Für Gebäude, die im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf errichtet werden, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB festgesetzt, dass Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auf mindestens 75 % der neu entstehenden Dachflächen baulich dafür geeigneter Gebäude zu installieren sind. Davon ausgenommen sind für Betrieb und Wartung der Photovoltaik-Anlagen erforderliche Sicherheits- und Funktionsflächen sowie von anderen notwendigen (gebäude)technischen Anlagen in Anspruch genommene Teile der Dachflächen (z.B. für Belichtungszwecke oder für technisch notwendige Anlagen oder Aufbauten).

Diese Festsetzung leistet einen Beitrag zum Klimaschutz und für die Umstellung auf die Nutzung erneuerbarer Energien (Energiewende). Durch einen hohen Anteil von gebäudegebundenen Solaranlagen wird die Inanspruchnahme von Freiflächen und Landschaft zur Solarenergiegewinnung gering gehalten und die Energie verbrauchsnahe gewonnen. Den Kosten der Installation von Solaranlagen stehen Kosteneinsparungen im Betrieb durch die Nutzung der gewonnenen Energie oder durch die Vergütung für die Einspeisung der gewonnenen Energie in das Stromnetz gegenüber.

Auf Flachdächern oder Pultdächern mit einer Dachneigung bis 15° ist zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung die Installation von Photovoltaik-Anlagen möglich und sinnvoll. Dachbegrünungen halten die Temperaturen auf dem Dach niedrig, wodurch sich die Leistung von Photovoltaikmodulen in Kombination mit Dachbegrünungen erhöht. Um eine extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der PV-Elemente zu begrünen.

## 6. Zu erwartende Umweltauswirkungen der Planung

### 6.1 Umnutzung von Waldflächen / Waldumwandlung

Die 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf nimmt für die geplante Erweiterung des Betriebsstandortes der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) Waldflächen östlich angrenzend an den bestehenden Betriebshof in Anspruch.

Nördlich des bestehenden Betriebshofs grenzt der Logistikstandort der DPD an, westlich an der Gewerbestraße liegt ein Umspannwerk und es verlaufen dort Leitungstrassen (Ferngas, Trinkwasser, Schmutzwasser), die nicht überbaut werden dürfen. Deshalb kommen nur die Flächen östlich bzw. südlich an den Betriebshof angrenzenden Flächen, die von Wald bestanden sind, als Erweiterungsmöglichkeit infrage, was die erforderliche Waldumwandlung gem. § 1a Abs.2 BauGB begründet.

Die erforderliche Waldumwandlung betrifft ca. 2 ha Waldfläche östlich angrenzend an den bestehenden Betriebsstandort, die in der Waldfunktionskarte des Landesbetriebes Forst Brandenburg als „lokaler Klimaschutzwald 3100“ ausgewiesen ist. Vor diesem Hintergrund wurde die erforderliche Waldumwandlung mit der unteren Forstbehörde – dem Landesbetrieb Forst Brandenburg – vorabgestimmt. Der Landesbetrieb Forst Brandenburg hat dem Vorhabenträger, der RVS, mit Schreiben v. 06.11. 2023 mitgeteilt, dass eine externe, unabhängige Überprüfung der kartierten Waldfunktion 3100 „lokaler Klimaschutzwald“ ergeben hat, dass die Feststellung der Waldfunktion lokaler Klimaschutzwald für das betroffene Waldflurstück zu revidieren ist und damit die grundsätzliche Ausschlussfunktion über die Entscheidung der Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 LWaldG erlischt.

Vor dem Hintergrund, dass eine geeignete Ausweichfläche außerhalb des Waldes für die Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort, wie oben dargelegt, nicht zur Verfügung steht, und die Erweiterungsplanung aufgrund höherer Anforderungen im Verkehrsaufkommen der RVS erforderlich und im besonderen öffentlichen Interesse ist, da der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs – insbesondere mit Elektromobilität – eine bedeutende Maßnahme des Klimaschutzes darstellt, wird seitens der unteren Forstbehörde nach Abwägung der genannten Sachverhalte die Genehmigung zur Umwandlung von Wald in Gewerbefläche, hier Betriebshoffläche nach § 8 LWaldG unter Auflagen und Bedingungen in Aussicht gestellt. Dabei wäre der Eingriff in die Waldfläche in Form einer Erstaufforstung in Höhe der Grundkompensation (im Flächenverhältnis von 1:1) auszugleichen.

Für den Waldausgleich steht eine geeignete Fläche ca. 500 m südlich des Plangebietes in der Gemarkung Mittenwalde, Flur 15, Flurstück 71 zur Verfügung. Im südöstlichen Bereich dieses Flurstücks sind bereits Waldstrukturen vorhanden, die durch Aufforstung angrenzender, bislang landwirtschaftlicher Flächen zu einer größeren Waldfläche entwickelt werden sollen.

Die für den Waldausgleich vorgesehene Fläche wird als Teilfläche in die 11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Mittenwalde aufgenommen. Die im FNP bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche wird entsprechend



der mit der 11. FNP-Änderung geänderten städtebaulichen Zielsetzung für diese Fläche zukünftig als Fläche für Wald dargestellt (vgl. Abb. 8). Die mit der FNP-Änderung dieser Teilfläche vorgesehene Überführung der zurzeit als Grünland genutzten Fläche für die Landwirtschaft in eine Fläche für Wald bedarf gemäß § 4 (2) Nr. 7 der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) einer Genehmigung.

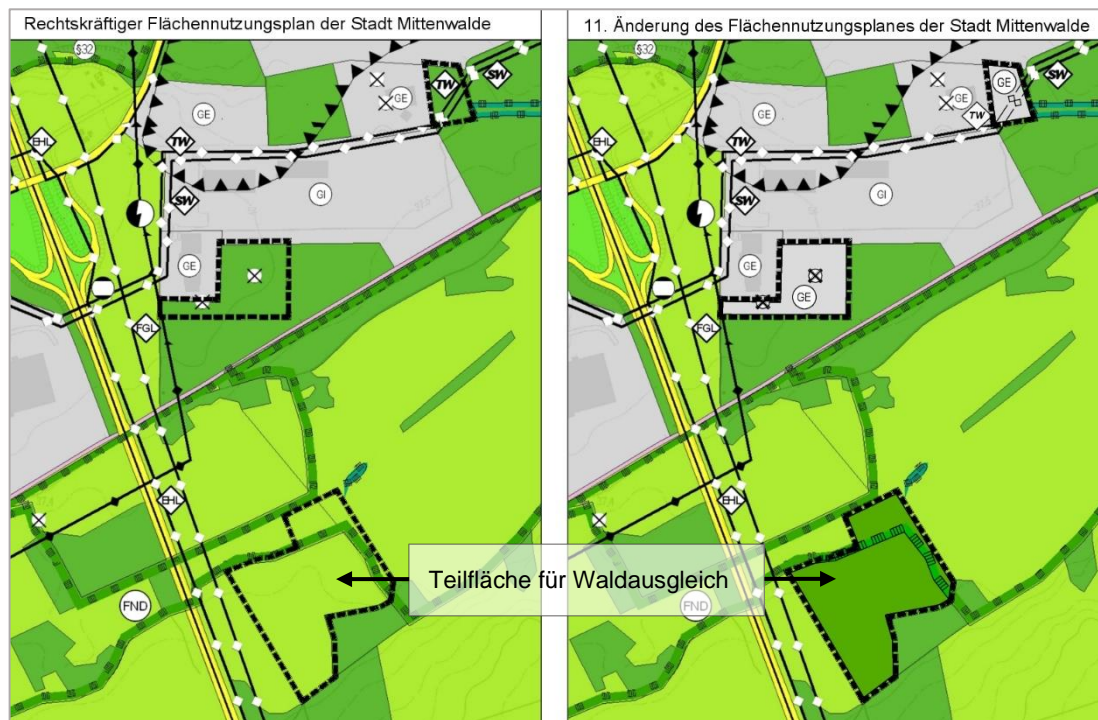


Abb. 8: Vorgesehene 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Mittenwalde

## 6.2 Artenschutz

Aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich im Rahmen der Bauleitplanung die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP). Vor diesem Hintergrund wird zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf durch das Fachbüro HIBU Plan GmbH erstellt.

Zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf liegt eine durch das beauftragte Fachbüro erstellte Artenschutzrechtliche Standortprüfung im Sinne einer Artenschutz-Vorprüfung (ASP I) vor<sup>5</sup>. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet einschließlich eines 25 m breiten Puffers das Potenzial für das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen besteht.

Nach gegenwärtigem Stand treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Einhaltung der nachfolgend genannten Maßnahmen ein:

<sup>5</sup> HiBU Plan GmbH, Blankenfelde-Mahlow: Artenschutzrechtliche Standortprüfung Vorhaben: Eichenweg 3 15749 Mittenwalde OT Schenkendorf, Stand: 29.04.2024

- Die Rodungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeit (01.03.-30.09.) erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen.
- Durch Rodungen können auch Bäume mit Höhlungen betroffen sein. Vor der Rodung sind daher die Bäume auf Höhlungen und Nutzungen durch Fledermäuse zu überprüfen. Höhlen sind im Verhältnis 1:2 mit Fledermauskästen auszugleichen, so wird ein artenschutzrechtlicher Konflikt mit Fledermäusen vermieden.
- Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden sind die erfassten Baumhöhlen im Verhältnis 1:2 mit Nistkästen auszugleichen.

Die aufgeführten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen werden als textliche Hinweise zum Artenschutz in den Vorentwurf übernommen.

Im weiteren Verlauf des Jahres werden die faunistischen Erfassungen fortgeführt.

### 6.3 Sonstige Umweltauswirkungen

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind.

Die von der Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter resultieren hauptsächlich aus der geplanten Flächenversiegelung durch Bebauung von bisher unbebauten Freiflächen und den damit verbundenen Auswirkungen wie z.B. den Lebensraumverlust für Flora und Fauna, die Inanspruchnahme von Waldflächen und den Verlust von Bodenfunktionen.

Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen, des Lokalklimas und der Grundwasserneubildungsrate, eine Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als zu erwartende Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter werden für das Plangebiet einschl. Umgebung aufgrund der Lage und Größe des Vorhabens vorab als untergeordnet bedeutsam eingeschätzt.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen der für den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 4 durchzuführenden Umweltprüfung, auf deren Grundlage geeignete Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt werden. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung geht in der Bestandsdarstellung vom planungsrechtlichen Stand der rechtskräftigen Bebauungspläne 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf sowie des Bebauungsplans „Bahnterminal - Güterverteilzentrum Mittenwalde“ aus.

Das zu erwartende Kompensationsdefizit durch die im Plangebiet vorgesehenen Vorhaben soll möglichst in der Nähe des Eingriffsortes ausgeglichen werden.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich ein Kompensationserfordernis für die durch die 7. Änderung des Bebauungsplans neu zulässige Versiegelung von ca. 15.510 m<sup>2</sup> auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche.

Für den erforderlichen Waldausgleich steht eine geeignete Fläche ca. 500 m südlich des Plangebietes in der Gemarkung Mittenwalde, Flur 15, Flurstück 71 zur Verfügung (s. dazu die Ausführungen in Kap.6.1).

## 7. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz der aktuellen Fassung des Vorentwurfs für die 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des Bebauungsplans Gewerbepark Mittenwalde / Schenkendorf.

<b>Gesamtfläche</b>	<b>57.072 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Gemeinbedarfsfläche	39.050 m <sup>2</sup>	68,4 %
davon:		
– überbaubare Grundstücksfläche: 34.143 m <sup>2</sup>		
– Anpflanzflächen: 746 m <sup>2</sup>		
Industriegebiet (GI)	18.022 m <sup>2</sup>	31,6 %
davon:		
– überbaubare Grundstücksfläche: 16.665 m <sup>2</sup>		

Dortmund, 16.05.2024



Planquadrat Dortmund

# Artenschutzrechtliche Standortprüfung

---

**Vorhaben:** 7. Änderung „Erweiterung RVS“ des  
Bebauungsplanes Gewerbepark Mittenwalde /  
Schenkendorf



**Projektträger:** Cordes & Simon Immobilien GmbH & Co. KG  
Spannstiftstr. 1-39  
58119 Hagen

**Bearbeitung:** HiBU Plan GmbH  
Groß Kienitzer Dorfstraße 15  
Blankenfelde-Mahlow  
033708/902470  
Bearbeitet durch: A. Rustenbach

**HiBU  
Plan**

**Stand:** 28. Mai 2024

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Veranlassung und rechtliche Grundlagen .....	2
2.	Methodik .....	2
3.	Datengrundlage .....	3
3.1.	Biotope und Schutzgebiete .....	3
3.1.1.	Biotope .....	3
3.1.2.	Schutzgebiete .....	4
3.2.	Schutzgut Fauna .....	5
3.2.1.	Avifauna.....	6
3.2.2.	Säugetiere.....	7
3.2.2.1.	Fledermäuse .....	7
3.2.2.2.	Wolf.....	7
3.2.3.	Reptilien.....	8
4.	Maßnahmen.....	8
5.	Zusammenfassende Bewertung.....	8
6.	Quellen .....	9
6.1.	Rechtsgrundlagen.....	9
6.2.	Fachliteratur .....	9

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Biotoptypen des Plangebiets .....	4
Abbildung 2: Schutzgebiete .....	5

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Herleitung der Untersuchungsrelevanz zum Artenschutz.....	5
Tabelle 2: Vogelarten im Untersuchungsgebiet.....	6

## 1. Veranlassung und rechtliche Grundlagen

Die Fa. Cordes & Simon Immobilien GmbH & Co. KG plant die Erweiterung der Flächen des RVS und der DPD.

Eine Berührung von artenschutzrechtlichen Belangen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist bei der Umsetzung dieses Vorhabens nicht auszuschließen.

In diesen sind die Anforderungen der §§ 44ff. BNatSchG zu betrachten. Er beinhaltet die Prüfung der Verbotstatbestände und ggf. die Ausnahmeprüfung.

Nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Zugriffsverbote) ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs 5 Satz 2 BNatSchG liegt, wenn in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, ein Verstoß gegen das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Richtlinie 79/409/EWG, Vogelschutzrichtlinie) und somit alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten sind danach beurteilungsrelevant. Geprüft wird, ob durch das Vorhaben die Verbotstatbestände erfüllt werden. Sofern sie erfüllt sind, werden im Anschluss die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. §45 BNatSchG geprüft.

## 2. Methodik

Auf Grundlage einer Biotopkartierung wird die potenzielle Betroffenheit gem. Anhang IV der FFH RL und Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten und Artengruppen überprüft, die für das geplante Vorhaben relevant sein könnten. Danach erfolgten die weitergehenden Untersuchungen 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.

Die Grundgesamtheit des zu prüfenden Artenspektrums setzt sich zusammen aus den Arten, die in der EG -Artenschutzverordnung Anhang A oder B, Richtlinie 92/43/EWG (FFH- Richtlinie), Anhang IV, oder der EG - Vogelschutzrichtlinie gelistet sind.

Im Rahmen einer Relevanzprüfung werden zunächst die europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle in der



Betroffenheitsanalyse) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gem. Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkungsraum des Vorhabens nicht vorkommen
- deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Es verbleiben die durch das Vorhaben tatsächlich betroffenen Arten, die im Zuge der weiteren artenschutzrechtlichen Prüfung bewertet werden. Für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-RL, europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) wird im Rahmen der Konfliktanalyse geprüft, ob die in § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG genannten Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt werden können. Dabei werden ggf. Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt. Wenn unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, ist abschließend zu prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

Als Datengrundlagen für die Berücksichtigung des gesetzlichen Artenschutzes wurden herangezogen:

1. Grundlagentabellen
  - a. Liste der europäischen Vogelarten mit Angaben zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten
  - b. Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
2. Angaben zu regionalen Vorkommen der Fledermausfauna (LUA 2008)
3. Ergebnisse der Biotopkartierung und örtlichen Untersuchungen (2024)

Datum	Uhrzeit	Artengruppen	Temp. [°C]	Bewölkung	Wind
06.03.	08:00 – 10:00	Biotope Avifauna	3	0/8	10 km/h NO
21.03.	14:00 – 15:00	Avifauna Reptilien	14,5	8/8	18 km/h W
10.04.	10:30 – 11:30	Avifauna Reptilien	12	8/8	22 km/h SW
26.04.	14:00 – 16:00	Avifauna Reptilien	14	4/8	14,4 km/h S

### 3. Datengrundlage

#### 3.1. Biotope und Schutzgebiete

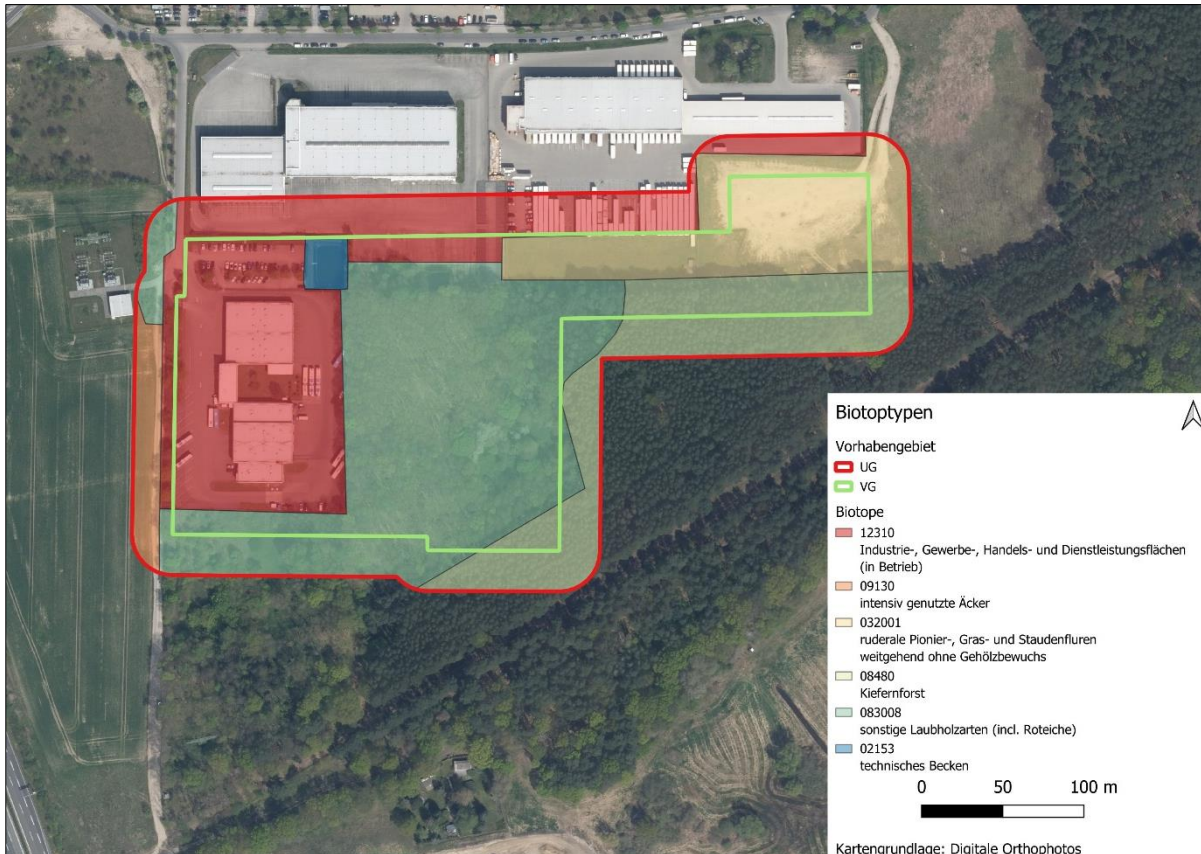
##### 3.1.1. Biotope

Im Land Brandenburg erfolgen alle Arten von Biotopkartierungen, gemäß den Vorgaben der Brandenburger Biotopkartierung Band 1 und 2 (Zimmermann et al. 2009). Der Band 1 umfasst die Kartierungsmethode einschließlich sämtlicher Schlüssellisten und im Band 2 werden die in Brandenburg vorkommenden Biotoptypen ausführlich beschrieben.

Der Biotop-Kartierungsschlüssel Brandenburg beruht in seinen Grundzügen auf groben pflanzensoziologischen Gliederungen. Die Biotope werden im Gelände kartiert. Die Darstellung der Biotopabgrenzungen erfolgte in einer Karte (Abbildung 1).



Auf Grundlage einer Biotopkartierung wurde die potenzielle Betroffenheit geprüft, die für das geplante Vorhaben relevant sein könnten. Danach erfolgten weitergehende Untersuchungen der relevanten Arten bzw. eine Bewertung der jeweiligen Betroffenheit bezüglich der charakteristischen Biotopausstattung des Untersuchungsraumes. Die flächendeckende Kartierung erfolgt innerhalb der B-Plangrenzen zuzüglich 25 m.



**Abbildung 1: Biotoptypen des Plangebiets**

### Beschreibung der Biotope

#### Innerhalb der Vorhabenfläche

Im Westen und Norden des Plangebiets befindet sich das bestehende Industrie-/Gewerbegebiet (12302). An diese Fläche grenzt im Nordosten ruderales Pionier-, Gras und Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzbewuchs (032001) an. Im Südosten befinden sich Sonstige Laubgehölze (083008) und daran angrenzend im Osten und Südosten Kiefernforste (08580). Im Norden befindet sich außerdem noch ein technisches (Löschwasser)becken (02153).

#### Flächen im Puffer

Im Norden grenzen an das Gebiet die weiteren Industrie- Gewerbeflächen an. Im Westen eine kleine Fläche mit Laubgehölzen und intensiv genutzter Acker. Im Süden und Osten sind weiter sich die Laubgehölz- und Kiefernforste weiter aus.

### 3.1.2. Schutzgebiete

Die Fläche liegt in einer Entfernung von ca. 25 m vom Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ entfernt. Das Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet „Sutschketal“ befindet sich in einem Mindestabstand von ca. 1,3 km.

Eine Betroffenheit ist in beiden Fällen auszuschließen.



**Abbildung 2: Schutzgebiete**

### 3.2. Schutzgut Fauna

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben erfüllt werden können. Anhand der vorhandenen Biotopstruktur des Untersuchungsgebiets wurde eine Betroffenheitsanalyse (Lebensraum-Grobfilter) der relevanten Arten in Form einer Potenzialabschätzung durchgeführt. Der Betrachtungsraum ist dabei der Vorhabensbereich.

**Tabelle 1: Herleitung der Untersuchungsrelevanz zum Artenschutz**

Artengruppe	Standortbezogene Aspekte	Untersuchungsrelevanz
Säugetiere Fledermäuse	Quartiere für Fledermäuse in Baumhöhlungen sind möglich.	ja
sonstige Säugetiere	Das Wolfsterritorium „Wünsdorf“ liegt über dem Gebiet, ein Vorkommen des Wolfes kann demnach nicht ausgeschlossen werden. Die ansonsten in Brandenburg vorkommenden Arten Biber und Fischotter können im Gebiet nicht vorkommen, da kein Gewässer vorkommt.	ja
Vögel	mögliche Brutplätze in den Gehölzen oder Bodenbrüter sind nicht auszuschließen.	ja
Amphibien	Bei dem Gewässer handelt es sich um ein technisches Becken ohne Vegetation und mit folierten Ufern, ein Vorkommen von Amphibien kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden	nein
Reptilien Zauneidechse	In den Bereichen Übergang zwischen Wald und Grünland sowie auf an den Schienen ist ein Vorkommen potenziell möglich.	ja
sonstige Reptilien	Lebensräume der sonstigen Arten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein

Artengruppe	Standortbezogene Aspekte	Untersuchungsrelevanz
Insekten	Im Plangebiet befindet sich keine Habitats, die für Arten des Anhang IV der FFH-RL in Frage kommen	nein
Fische	Es befinden sich keine Gewässer mit möglichem Fischbestand im Planungsgebiet.	nein
Weichtiere	Vorkommen von Weichtieren nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein
höhere Pflanzen	Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein

### 3.2.1. Avifauna

#### Methodik

Für die Erfassung der Brutvögel nach der Methode der Revierkartierung nach Südbeck et al. (S. 47 – 53, 2005) wurden bisher 4 von 6 Kartierungen am 06.03., 21.03., 10.04. und 26.04.2024 durchgeführt (siehe Tabelle 1).

Für ein Revier muss eine Art bei zwei Begehungen an derselben Stelle mit revieranzeigendem Verhalten beobachtet werden. Brutnachweise wie Nestfund oder fütternde Altvögel gelten sofort als Revier. Werden Arten außerhalb des Zeitraumes, in dem kaum mit Durchzüglern oder umherstreifenden Vögeln zu rechnen ist, mit revieranzeigenden Verhalten gesehen, wird auch hier die einmalige Beobachtung als Revier bewertet.

#### Ergebnisse

Bisher wurden im Untersuchungsgebiet 10 Vogelarten erfasst, die potenziell im Gebiet brüten könnten. Eine Brut konnte bisher nicht bestätigt werden, daher wird im Laufe der Brutperiode die Erfassung fortgeführt.

Bei den nachgewiesenen Arten handelt sich dabei ausschließlich um typische und häufige Arten des Wald- und Siedlungsbereichs. Im Vorhabensbereich befanden sich keine Brutvogelarten der Roten Liste.

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass die nachgewiesenen Arten für die Struktur des Untersuchungsraumes charakteristisch und repräsentativ bzw. im Landschaftsraum bzw. in Brandenburg allgemein verbreitet sind. Die im Untersuchungsraum vorkommenden Arten sind nicht bestandsbedroht.

**Tabelle 2: Vogelarten im Untersuchungsgebiet**

Wiss. Name	Trivialname	RL BB	Niststätte	Reviere
<i>Turdus merula</i>	Amsel	-	N, F	-
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	-	H	-
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	-	F	-
<i>Certhia brachydactyla</i>	Gartenbaumläufer	-	N	-
<i>Parus cristatus</i>	Haubenmeise	-	H	-
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	V	B	-
<i>Turdus viscivorus</i>	Misteldrossel	-	F	-
<i>Corvus corone cornix</i>	Nebelkrähe	-	F	-
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	-	F, N	-
<i>Parus ater</i>	Tannenmeise	-	H	-

#### Auswirkungen

Durch ggf. Rodungs- bzw. Baumaßnahmen können voraussichtlich Brutplätze häufigen und weit verbreiteten Vogelarten betroffen sein. Durch Baumaßnahmen sind voraussichtlich Brutplätze der typischen und häufigen Wald- bzw. Siedlungsarten betroffen. Das Nest als Fortpflanzungsstätte ist gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei allen Vogelarten geschützt. Dieser Schutz erlischt aber nach Beendigung der Brutperiode bzw. nach Aufgabe des Reviers.

Die Rodungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird



ausgeschlossen (ASB1). Sollten Baumhöhlen vorhanden sein, sind diese im Falle einer Rodung im Verhältnis 1:2 auszugleichen (ASB3)

Die kartierten Brutvogelarten sind als Siedlungsarten sehr störungstolerant und werden den baubedingten Störungen durch geringfügiges Ausweichen in ähnliche Strukturen entgehen.

Anlage- und betriebsbedingte Störungen sind gemäß der Charakteristik des Vorhabens nicht zu erwarten. Diese baubedingte Wirkung erfüllt somit nicht den Verbotstatbestand des §44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG, da davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Lebensstätten dieser Art im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

### 3.2.2. Säugetiere

#### 3.2.2.1. Fledermäuse

##### Methodik

Literaturrecherche Säugetierfauna des Landes Brandenburg (LUA 2008):

Als Datengrundlage für die Fledermäuse dient die „Säugetierfauna des Landes Brandenburg – Teil 1: Fledermäuse“ (LUA BRANDENBURG 2008). Diese ältere Quelle ist fachbehördlich anerkannt und stellt den letzten Wissensstand zur Verbreitung der einzelnen Arten in Brandenburg dar.

##### Ergebnisse

Im Messtischblattquadranten 3747-NO wurden für den Zeitraum 1990-2007 insgesamt neun Fledermausarten, die in Gebäuden vorzufinden sind, nachgewiesen (Tab. 4), wodurch dem Gebiet eine hohe Bedeutung für den Fledermausschutz zukommt. Diese Wertung betrifft jedoch den gesamten Quadranten des Messtischblattes.

Potenziell sind in Höhlungen von älteren Baumbeständen nicht auszuschließen.

**Tab. 1: Fledermausarten des MTBQ 3747-NO**

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	RL BB	Nachweis
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	2	Wochenstube, Winterquartier
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	2	Sonstiger Fund
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	1	Sonstiger Fund
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	4	Wochenstube, Winterquartier
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	3	Sonstiger Fund
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	2	Sonstiger Fund
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	3	Wochenstube
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflödermaus	1	Wochenstube
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	4	Wochenstube, Winterquartier

RL BB: 0 – ausgestorben

1 – vom Aussterben bedroht

2 – stark gefährdet

3 – gefährdet

4 – Vorwarnliste

##### Auswirkungen

Durch Rodungen können auch Bäume mit Höhlungen betroffen sein. Vor der Rodung sind daher die Bäume auf Höhlungen und Nutzung durch Fledermäuse zu überprüfen. Höhlen sind im Verhältnis 1:2 auszugleichen (ASB2)

#### 3.2.2.2. Wolf

Das Vorhabengebiet des Bebauungsplanes liegt im Bereich von sicheren Wolfsvorkommen im Südraum Brandenburgs. Dies ist das Wolfsrevier „Wünsdorf“ (Karte „Wolfsnachweise in Brandenburg“ LfU Stand 2022 sowie Karte „Wolfsterretorien – 2022/23“ des DBBW), indem sich ein Rudel befindet, dass im Jahr 2022 5 Welpen als Nachwuchs hatte.

Das Vorhandensein einer Aufzuchthöhle im Wirkraum ist trotzdem auszuschließen, da die seit Jahrzehnten einem starken anthropogen Einfluss unterliegenden Flächen mit der Nähe zu den Gewerbegebieten und der damit verbundenen Nähe zum Menschen. „Wölfe verhalten sich dem

Menschen gegenüber von Natur aus vorsichtig und meiden die direkte Begegnung. Meistens weichen die Wölfe dem Menschen aus, noch ehe er sie bemerkt hat<sup>1</sup>.

### 3.2.3. Reptilien

#### Methodik

Die Kartierung von Vorkommen der Zauneidechse orientierte sich an den Bewertungsschemata für die Bewertung des Erhaltungsgrades von Arten und Lebensraumtypen als Grundlage für ein bundesweites FFH-Monitoring (S. 143 – 144 BfN 2010). Die Kartierung erfolgte bis an den Terminen: 21.03., 10.04. und 26.04.2024 für Adulte und Subadulte (= 2-jährig). Hierbei wurden alle Potenzialflächen - für die Art relevante Strukturen im Randbereich - abgesucht. Die Fortbewegung im Gelände wurde so verhalten gewählt, dass zum einen ruhende bzw. sonnenbadende Individuen zu erfassen waren und zum anderen die Möglichkeit und die Aussicht bestand, ggf. aufgestörte Exemplare bei einer Rückzugs- bzw. Fluchtbewegung wahrzunehmen.

#### Literaturrecherche Agena e.V.:

Als Datengrundlage für die Amphibien dient die Website des Agena e.V., welcher Verbreitungskarten für Amphibien und Reptilien mit Daten von 1990-2015 bereitstellt. Im Messtischblattquadranten 3747-NO wurde für den Zeitraum 1990-2015 die Zauneidechse nachgewiesen.

#### Ergebnisse

Während der zwei bereits durchgeführten Erfassungstermine konnten keine Individuen nachgewiesen werden. Da es noch sehr früh im Jahr ist, kann es daran liegen, dass es nachts noch zu kalt war. Weitere Begehungen werden im Aktivitätszeitraum durchgeführt werden.

#### Auswirkungen

Die Auswirkungen sind derzeit noch nicht absehbar.

## 4. Maßnahmen

- ASB1: Die Rodungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeit (01.03.-30.09.) erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen
- ASB2: Durch Rodungen können auch Bäume mit Höhlungen betroffen sein. Vor der Rodung sind daher die Bäume auf Höhlungen und Nutzung durch Fledermäuse zu überprüfen. Höhlen sind im Verhältnis 1:2 mit Fledermauskästen auszugleichen, so wird ein artenschutzrechtlicher Konflikt mit Fledermäusen vermieden.
- ASB3: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden sind die in ASB2 erfassten Höhlen im Verhältnis 1:2 mit Nistkästen auszugleichen.

## 5. Zusammenfassende Bewertung

In dem betreffenden Gebiet herrscht das Potenzial für das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen.

Nach aktuellem Stand treten keine Verbotstatbestände bei Einhaltung der Maßnahmen ASB1-3 ein. Im weiteren Verlauf des Jahres werden die faunistischen Erfassungen fortgeführt.

---

<sup>1</sup> BfN (2018): Ilka Reinhardt, Petra Kaczensky, Jens Frank, Felix Knauer und Gesa Kluth „Konzept zum Umgang mit Wölfen, die sich Menschen gegenüber auffällig verhalten - Empfehlungen der DBBW –“. In: BfN-Skripten 502

## 6. Quellen

### 6.1. Rechtsgrundlagen

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)

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, ABI. EG Nr. L223, S.9

### 6.2. Fachliteratur

Biotopkartierung Brandenburg, Bd. 1 Liste der Biotoptypen, Bd. 2 Beschreibung der Biotoptypen, Hrsg. LUA, LAGS, LFE, 2011/2007

BfN (2018): Ilka Reinhardt, Petra Kaczensky, Jens Frank, Felix Knauer und Gesa Kluth „Konzept zum Umgang mit Wölfen, die sich Menschen gegenüber auffällig verhalten - Empfehlungen der DBBW –“. In: BfN-Skripten 502

Handbuch für die Landschaftspflegerische Begleitplanung bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg (HB LBP), Hrsg. Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Stand 03/2015

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

Neue Lebensräume und Arten der Anhänge 1 und 2 der FFH-Richtlinie in Brandenburg, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Heft 3/2006, S. 76ff, Hrsg. Landeumweltamt Brandenburg

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

Köppel, J. u.a.; Eingriffsregelung – Umweltverträglichkeitsprüfung – FFH-Verträglichkeitsprüfung, UTB 2512 Ulmer Taschenbuch Verlag 2004

Lebensräume und Arten der FFH-Richtlinie in Brandenburg, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Heft 1-2/2002, Hrsg. Landeumweltamt Brandenburg

Liste der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, Hrsg. LUA Brandenburg 2007

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

Peterson, R.; Die Vögel Europas, Parey Buchverlag Berlin 2002

Rote Liste – Gefährdete Tiere im Land Brandenburg, Hrsg. MUNR Brandenburg 1993