

STADT ERKNER

Bebauungsplan Nr. 20
"Stadtter Nord /
Löcknitzidyll"



Stand: Satzungsbeschluss

Planbegründung
einschließlich Anlagen

**Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Erkner
„Stadttor Nord / Löcknitzidyll“**

Inhalt	Planbegründung Stand: Satzungsbeschluss 30.06.2015	Seite
1.	Einführung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2	Vorgeschichte sowie Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Stadträumliche Einbindung	6
2.2	Bebauung und Nutzung	7
2.3	Erschließung	7
2.4	Öffentlicher Personennahverkehr	7
2.5	Ver- und Entsorgung	8
2.6	Natur, Landschaft, Umwelt	9
2.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	13
2.8	Hochwasserschutz	13
2.9	Immissionsschutz	14
2.10	Kampfmittel	16
3.	Planungsbindungen	16
3.1	Raumordnung / Flächennutzungsplanung	16
4.	Planungskonzept	18
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	18
4.2	Städtebauliche Grunddaten	20
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung)	20
5.1	Bauliche Nutzung	20
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	20
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	21
5.1.2.1	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	21
5.1.2.2	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	22
5.1.2.3	Höhe der baulichen Anlagen	22
5.1.3	Bauweise	23
5.1.4	Baugrenzen, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	23
5.2	Straßenverkehrsflächen	24
5.3	Stellplätze / Ruhender Verkehr	24
5.4	Fußwege	25
5.5	Grünflächen	25
5.6	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	25
5.7	Festlegung der Geländeoberfläche	26
6.	Auswirkungen der Planung	26
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	26
6.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	27
6.3	Verkehr	27
6.4	Ver- und Entsorgung	27
6.5	Natur, Landschaft, Umwelt	29
6.6	Kosten und Finanzierung	31
7.	Verfahren	32
8.	Rechtsgrundlagen	34
<hr/>		
Anlagen:	1. Stellplatzsatzung	ff
	2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Umweltbericht) mit Artenschutzbeitrag	ff
	3. Faunistische Begutachtung von Gehölzen (Natur+Text GmbH Rangsdorf 22.10.2013)	..ff

**Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Erkner
„Stadttor Nord / Löcknitzidyll“**

PLANBEGRÜNDUNG ENTWURF
Stand: 30.06.2015

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Bereich der Flur 1 sowie der Flur 8 der Gemarkung Erkner und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,6 ha. Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 32,90 m und 37,80 m ü. NN.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen vom östlichen Uferstrand der Löcknitz,
- im Süden vom nördlichen Rand der Straßenparzelle der Fangschleusenstraße,
- im Osten vom kommunalen Parkplatz auf der Nordseite der Fangschleusenstraße,
- im Norden vom Nachbargrundstück der Gaststätte „Löcknitzidyll“.

1.2 Vorgeschichte sowie Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet umfasst einen Bereich, der den nördlichen Teil des Ortseinganges nach Erkner aus Richtung Osten, Autobahnauffahrt Erkner der BAB A 10 östlicher Berliner Ring bzw. der Nachbargemeinde Grünheide markiert. Das Gebiet liegt noch vor der Löcknitzbrücke und ist seit je her gekennzeichnet durch die gastronomische Einrichtung „Löcknitzidyll“ mit besonderer Nähe zum Gewässer Löcknitz.

Vor dem 2. Weltkrieg, genauer seit Ende der zwanziger Jahre des vorigen Jahrhunderts, existierte in diesem Bereich eine sehr große und bedeutende Ausflugsgaststätte namens „Löcknitzidyll“ (Esselborn), als Pendant zur auf der Südseite der Fangschleusenstraße gelegenen Ausflugsgaststätte „Löcknitz-Terrassen“ (Zernicke). Beide Gastronomiebetriebe umfassten jeweils eine große Baumasse. Beide gastronomischen Einrichtungen verfügten über ausgedehnte Außenterrassen mit Tanzplatz, die sich unmittelbar bis ans Ufer der Löcknitz erstreckten.

Foto 1: Postkarte Gartenterrasse mit Löcknitzbrücke im Hintergrund (um 1930)



Restaurant Löcknitz-Terrassen, Erkner.

Diese Einrichtungen wurden im Krieg stark zerstört und im Bereich der Löcknitzterrassen südlich der Löcknitzbrücke nicht wieder aufgebaut. Im Gegensatz dazu entstand das Löcknitzidyll nördlich der Löcknitzbrücke nach dem Krieg neu und stellte auch während der DDR-Zeit einschließlich der ausgedehnten Gartenterrassen ein wichtiges Ausflugsziel dar. Im Wesentlichen bestehen die Anlagen bis heute fort. Nach der Wende wechselte das Anwesen mehrfach den Besitzer bzw. den Betreiber der gastronomischen Einrichtung. Der heutige Gebäudebestand stammt weitgehend aus der unmittelbaren Nachkriegszeit und entspricht weder in Bezug auf die ästhetische noch auf die technische Qualität der Gebäude heutigen Anforderungen an gastronomische Einrichtungen, wobei der terrassenartig angelegte Gastgarten in den Sommermonaten sehr gut angenommen wird.

Foto 2: Foto aus „Erkner, Wie haste Dich verändert“, Geiger-Verlag (um 2008)



Der jetzige Eigentümer des Löcknitzidylls unterhält den Gastronomiebetrieb seit ca. 5 Jahren. In dieser Zeit hat er sich bemüht, dem Restaurant mit Gartenterrasse und Tagungsräumlichkeiten sowie Imbiss-Gaststätte ein neues, wirtschaftlich tragfähiges Profil zu geben. Es stellte sich aber heraus, dass insbesondere durch das Winterhalbjahr eine deutliche Schere zwischen der Einnahmeseite und der Kostenseite entsteht. Durch die relativ schlechte Bausubstanz (keine Wärmedämmung, schlechte technische Ausstattung, unkoordinierte Raumorganisation, veraltete Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation) stellt sich die Einrichtung heute für touristische Besucher einerseits visuell wenig attraktiv dar und verursacht gleichzeitig extrem hohe laufende Kosten.

Unter diesen Umständen sieht sich der Eigentümer nicht länger in der Lage, den Betrieb wie bisher aufrecht zu erhalten und sucht nach einem wirtschaftlich tragfähigen Konzept, am Ort die traditionelle Gastronomie fortführen zu können.

Sein Konzept besteht darin, die sichere wirtschaftliche Basis des Betriebes auf der Einnahmeseite dadurch zu verbreitern, dass neben dem Betriebsteil Gastronomie ein zweites Standbein „Wohnen“ auf dem Grundstück etabliert wird, um in den langen und einnahmeschwachen Wintermonaten über sichere laufende Mieteinnahmen verfügen zu können.

Er beabsichtigt daher, die alte und zum Teil marode Bausubstanz vollständig zu beseitigen und stattdessen an gleicher Stelle Wohnappartements sowie ein Hotel mit einem modernen Gastronomieangebot mit Gartenterrasse neu zu errichten. Das Ufer der Löcknitz, ebenso wie der Schiffsanleger soll weiter für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Zur Versorgung insbesondere von Radtouristen soll das bisherige Kiosk-/ Imbiss-Angebot an leicht verändertem Standort weiterbetrieben werden.

Zur Verwirklichung dieser Absichten muss zunächst geeignetes Baurecht geschaffen werden. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplans unerlässlich.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich östlich vor der Löcknitzbrücke zwischen der Fangschleusenstraße und der Löcknitz. Das Gebiet liegt somit quasi „vor der Stadt“, die mit ihrem Siedlungszusammenhang unmittelbar hinter der Brücke beginnt. Zukünftig soll der Bereich des Plangebiets zusammen mit dem Gebiet südlich der Fangschleusenstraße eine einladende Ortseingangssituation, eine Art modernes Stadttor entstehen lassen. Das Stadtzentrum Erkners an der Friedrichstraße liegt nur etwa 400 bis 500 m entfernt.

Das umgebende Gelände um das Plangebiet ist durch Wald in verschiedenen Ausformungen geprägt (Kiefernwald, Mischwald) und wird stark von Naherholungssuchenden genutzt. Er erstreckt sich bis zur Autobahn A 10 im Osten.

Unmittelbar vorgelagert befindet sich eine große, bislang unbefestigte Parkplatfläche der Stadt, die in erster Linie dem örtlichen Fahrrad- und Wandertourismus dient und zunächst erhalten werden soll.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die bestehenden Altanlagen der Ausfluggaststätte „Löcknitzidyll“ wurden bis ins Jahr 2013 hinein noch genutzt. Der Eigentümer und Betreiber hat mit Beginn des Jahres 2014 den Betrieb der Gaststätte zum größten Teil eingestellt und betreibt übergangsweise nur den Imbiss weiter. Die geplante Neukonzeption soll nach Möglichkeit zügig in die Tat umgesetzt werden, so dass spätestens zeitig im Jahre 2015 der neue Betrieb eröffnet werden kann. Während der Bauarbeiten wird der Betrieb nicht geöffnet sein. Es ist allerdings beabsichtigt, beide Nutzungen, Wohnen und Hotel/Gastronomie im gleichen Zeitfenster zu realisieren und das aufgegebene gastronomische Angebot so schnell, wie möglich in neuem Gewand wieder aufzunehmen. Es ist beabsichtigt, beide Nutzungen Wohnen und Hotel/Gastronomie in drei Bauabschnitten zu realisieren. Die Versorgung von Einwohnern und Touristen wird während der Bauzeit durch das an der Straße gelegene Bistro mit der dazugehörigen Terrasse gewährleistet.

2.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt unmittelbar über die Fangschleusenstraße, die das Plangebiet unmittelbar begrenzt. Die Straße ist gleichzeitig Landesstraße (L 38) und verbindet die Stadt Erkner mit der Autobahnanschlussstelle Erkner an die A 10, östlicher Berliner Ring und darüber hinaus mit der Nachbargemeinde Grünheide sowie dem übrigen Landkreis Oder-Spree und der gesamten Region Ostbrandenburg. Über die Löcknitzbrücke hinweg in Richtung Westen führt die Straße als Fürstenwalder Straße in die Stadt hinein und findet Anschluss an das gesamte innerörtliche und regionale Straßenverkehrsnetz.

2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend liegt an der Fangschleusenstraße ein Haltestellenpaar des regionalen Linienbusverkehrs. Damit ist der Bereich des Löcknitzidylls sehr gut in das Linienbusnetz des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Erkner und der Region Oder-Spree eingebunden.

Der Bahnhof Erkner ist von hier ca. 1,3 km entfernt und mit Auto, Fahrrad, Bus oder zu Fuß leicht zu erreichen. Von dort bestehen gute Verbindungen nach Berlin, ins dortige S-Bahn-Netz sowie über den regionalen Bahnverkehr unmittelbar nach Fürstenwalde und Frankfurt (Oder).

Zudem unterhält die Reederei Kutzker einen Linienschiffverkehrsverkehr, der auch die Löcknitz bedient. Der Schiffsanleger des Liniensverkehrs befindet sich unmittelbar am Plangebiet. Der öffentliche Zugang nach hier wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan auf Dauer sichergestellt.

2.5 Ver- und Entsorgung

- Elektrizität

Der örtliche Stromversorger ist die E.DIS AG. Die bestehenden Anlagen verfügen sämtlich über eine bedarfsgerechte Versorgung mit elektrischem Strom. Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich zudem eine Trafostation. Es wird davon ausgegangen, dass diese erhalten bleiben muss. In jedem Fall ist auch die Versorgung der geplanten neuen Nutzungen mit elektrischem Strom gesichert.

- Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der bestehenden baulichen Anlagen ist durch Anschluss an das örtliche Trinkwasserleitungsnetz des Wasserverbandes Strauberg-Erkner (WSE) mengen- und druckmäßig sichergestellt. Es ist davon auszugehen, dass die Trinkwasserversorgung für die neuen Nutzungen gesichert ist. Die im Plangebiet verlaufende Trinkwasserleitung DN 400 (Flurstück 94 der Flur 8, Verkehrsfläche des Theodor-Fontane-Weges) ist einschließlich ihrer Schutzstreifen durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

- Schmutzwasser

Die bestehenden baulichen Anlagen und der gastronomische Betrieb sind bisher nicht an das zentrale Abwasserkanalnetz des Wasserverbandes Strauberg-Erkner (WSE) angeschlossen. Zurzeit erfolgt die Schmutzwasserentsorgung noch über eine Sammelgrube, die regelmäßig ausgefahren werden muss. Zukünftig wird das neue Projekt einen Anschluss an die in der Fangschleusenstraße vorhandene Schmutzwasserleitung bekommen müssen. Die im Plangebiet verlaufende Schmutzwasserdruckrohrleitung (ADL) DN 80 (Flurstück 94 der Flur 8, Verkehrsfläche des Theodor-Fontane-Weges) ist einschließlich ihrer Schutzstreifen durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

- Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird örtlich versickert und steht damit der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Die Untere Wasserbehörde legt dabei Wert auf folgende Klarstellungen: „Der Bau und Betrieb von Regenentwässerungssystemen hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (ATV-DVWK-138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005) zu erfolgen.

Nach § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.“

- Löschwasser

Die Stadt Erkner hat als örtlicher Träger des Brandschutzes in ihrem Bereich die Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn die Anforderungen des DVGW-

Arbeitsblattes W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung,“ erfüllt ist. Zu berücksichtigen ist hierbei auch das DVGW-Arbeitsblatt W331 bezüglich der Hydranten. Die nächste normgerechte Entnahmestelle darf sich max. 300 m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden. Das Gewässer kann zur Sicherung der Löschwasserversorgung mit berücksichtigt werden. Soll die Entnahme teilweise darüber sichergestellt werden, sind die Entnahmestellen normgerecht (Saugstellen) und frostsicher auszuführen. Die Grundstücke sind durch öffentliche Straßen bzw. Feuerwehrzufahrten normgerecht zu erschließen. Stichstraßen, die mehrere Grundstücke erschließen, sind mit Bewegungsflächen bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr zu versehen.

- Telekommunikation

Die Deutsche Telekom stellt die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich wie bisher, so auch in Zukunft sicher.

Der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern kann zukünftig durch entsprechende Erweiterung der Medieninfrastruktur ermöglicht werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Zur Versorgung der neuen Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich mitgeteilt werden (mindestens 4 Monate vor Baubeginn).

- Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls erfolgt zu den ortsüblichen Bedingungen und zu den turnusmäßigen Entsorgungszeiten.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet selbst liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Müggelspree/Löcknitzer Wald- und Seengebiet, grenzt aber unmittelbar an dieses an.

Die Böden und das Relief des Landschaftsraums wurden durch das Brandenburger Stadium der Weichselkaltzeit sowie durch deren nacheiszeitlichen Erosionen und Ablagerungen geprägt.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großeinheit 81 „Ostbrandenburgisches Seen- und Heidegebiet“. Das Gebiet wird bestimmt durch ausgedehnte

Talsandflächen mit flachwelligen Platten, kiesigen Hügeln, Rinnentälern, breiten Talniederungen und Seen. Das Plangebiet liegt hierbei im Höhenklassesment zwischen 20 und 40 m ü. HNH.

Das Plangebiet besteht zum einen aus der seit vielen Jahrzehnten hier vorhandenen gastronomischen und erholungsbezogenen Nutzung. Die heutige Bebauung wurde zum größten Teil auf der Fläche errichtet, die vor dem Krieg von der Großgaststätte „Löcknitzidyll“ (Esselborn) eingenommen wurde. Die Fläche der befestigten und bis ans Löcknitzufer heranreichenden Außenterrasse und damit die Oberflächenbefestigung besteht hier also bereits seit annähernd 100 Jahren mindestens in dem heute vorhandenen Ausmaß.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Oder-Spree keine Altlast oder altlastverdächtige Fläche nach § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.

Das Umweltamt des Landkreises Oder-Spree hatte in seiner Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB festgestellt, dass der gesamte Bereich des Plangebietes zwischen Löcknitzufer und geplanter Verkehrsfläche sich innerhalb des 50 m-Uferbereiches der Löcknitz befindet, in dem gem. § 61 Abs. 1 BNatSchG keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG kann vom Bauverbot am Gewässer eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die durch die bauliche Anlage entstehende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, insbesondere auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig ist oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder, aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt mit der Unteren Naturschutzbehörde ins Benehmen gesetzt und folgende Planungsänderung im Vergleich zum Vorentwurf beschlossen:

- Der gewässerseitige Grünflächenanteil an der Planung wird deutlich erhöht. Die sich östlich an das Ufer der Löcknitz anschließende Grünfläche wird in ihrem nördlichen Teil um ca. 750 m² zu Lasten des Mischgebiets vergrößert.
- In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Mischgebietes werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen, mit Ausnahme der Pkw-Stellplätze innerhalb der für diese Zweckbestimmung umgrenzten Flächen im Bereich der Erschließungsstraße (Theodor-Fontane-Weg).
- Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden in Abstimmung mit der UNB neu konzipiert und zwar wie folgt:
 - a) Textliche Festsetzung im Bebauungsplan:
Innerhalb der Umgrenzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (ca.100 m²) ist eine dreizeilige Landschaftshecke mit Heckensträucher gem. Pflanzliste vorzusehen und dauerhaft zu erhalten: 2 Pflanzen je lfd. m, 2 x verpflanzt mit Ballen, 100 - 125 cm.

- b) Textliche Festsetzung im Bebauungsplan:
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der MI-Gebiete und in den festgesetzten Grünflächen sind insgesamt 10 Bäume gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- c) Festlegung im begleitend abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag:
Zur Kompensation von verbleibenden 38 Baumfällungen, die nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen oder Neupflanzungen im Plangebiet ausgeglichen werden können, hat der Vorhabenträger /Grundstückseigentümer die folgende monetäre Ausgleichsmaßnahme zu leisten:
Der Vorhabenträger/Eigentümer hat je zu fällendem Baum 260 €, das heißt bei 38 verbleibenden Baumfällungen 9.880 € zweckgebunden an die Stadt Erkner als Treuhänderin zu zahlen. Die Stadt wird diese finanziellen Mittel zweckgebunden für die Fortsetzung der laufenden Pflegemaßnahmen „Scharnweberwiesen“ einsetzen.
- In der Planbegründung wird deutlich herausgearbeitet, inwieweit die Planung im Bereich des Bauverbots am Gewässer hier als akzeptabel eingeschätzt wird und auch aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist. Der Begründungstext lautet wie folgt:
 - Der Stadt Erkner liegt die Erhaltung und der dauerhafte Fortbestand der gastronomischen Einrichtung Löcknitzidyll sowohl aus Sicht der Ortstradition und Ortsgeschichte, als auch im Interesse der sozialen Funktion als Anziehungspunkt und Treffpunkt für die Erkneraner Bevölkerung am Gewässer sowie als Kernpunkt und Ausgangspunkt der touristischen Aktivitäten der Stadt sehr am Herzen.

Der Traditionsstandort Löcknitzidyll besteht hier seit ca. 100 Jahren. Die Gaststätte mit ihrer Außengastronomie erstreckte sich seit jeher auf den gesamten Bereich, der 50 m Zone zum Gewässer. Das Gelände ist insofern durch Siedlungsnutzung geprägt und ist nicht dem klassischen Außenbereich zuzurechnen, was auch in den Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree zum Ausdruck kommt. Nach deren übereinstimmender Beurteilung handelt es sich bei dem Plangebiet um ein bebautes Gebiet im räumlichen Zusammenhang zu innerörtlichen Siedlungsflächen und eine raumbedeutsame Inanspruchnahme von Freiraum erfolgt durch die Planung nicht. Außerdem entspricht die beabsichtigte Wohn- und Erholungsnutzung den regional- und landesplanerischen Zielsetzungen, den bisher nicht ausgeschöpften Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsflächen Priorität einzuräumen.

Die Stadt Erkner musste in der jüngeren Vergangenheit einen äußerst starken Rückgang ihres Besatzes an Gewerbebetrieben hinnehmen. Sie ist auch in Zukunft nicht in der Lage Gewerbeflächen zu entwickeln. Dem Mittelzentrum bleiben somit ausschließlich die Standbeine Wohnen und Tourismus/Fremdenverkehr. Aber auch für diese Entwicklungsoptionen

fehlen ausreichend geeignete zusätzliche Flächen, so dass das geringe Siedlungsflächenpotenzial, das der gültige Flächennutzungsplan anbietet, unbedingt ausgeschöpft werden muss. Der Standort Löcknitzidyll hat hierfür einen besonders hohen Stellenwert. Hier laufen die touristischen Aktivitäten der Stadt zusammen. Der internationale Radwanderweg R1, verschiedene Themenwanderwege, öffentlicher Schifffahrtsverkehr mit Anlegestelle, Wasserwanderweg und öffentlicher Gewässerzugang treffen hier auf ein gastronomisches Angebot, dessen Erhalt und Ausbau im öffentlichen Interesse der Stadt liegt. Leider haben die zurückliegenden Bemühungen der letzten 25 Jahre seit der Wende keine dauerhafte wirtschaftliche Konsolidierung des Löcknitzidylls gebracht. Der jetzige Eigentümer und Betreiber der Einrichtung sieht sich nicht in der Lage den Betrieb in der bisherigen Form weiterzuführen, weil die Einnahmen seine Kosten nicht decken können. Dies hat im Wesentlichen zwei Hauptgründe. Zum einen ist die derzeitige Nutzungsausrichtung der Anlage als Gaststätte mit Grundausrichtung Außengastronomie übers Jahr gesehen unrentabel, weil die Hauptattraktion, der große Biergarten, nur maximal in einem Drittel des Jahres hinreichend genutzt werden kann. Die Nutzung der Gaststätte im Rest des Jahres liegt unter der Rentabilitätsgrenze.

Zum anderen sind die Baulichkeiten in einem stark erneuerungsbedürftigen Zustand. Dies betrifft vor allem auch die technische Gebäudeausstattung. Die Heizungsanlage sowie die sanitären Einrichtungen, die Küche und die elektrischen Anlagen, ebenso wie der Stand der Energiebilanz lassen in der Gesamtschau auf Dauer die Kosten deutlich über den Einnahmen rangieren, so dass die Frage nach einem wirtschaftlichen Konzept gleichbedeutend ist mit einer veränderten Gewichtung der Nutzungen und einer völligen Neuorientierung, was die Bausubstanz betrifft.

Vor diesem Hintergrund versucht der Eigentümer nunmehr auf solide durchgerechneter betriebswirtschaftlicher Grundlage die Nutzung Gastronomie mit Außenbewirtschaftung und öffentlichem Zugang zum Gewässerufer und Bootsanleger dauerhaft aufrecht zu erhalten. Er ergänzt das bisherige Angebot um die Hotelnutzung sowie zweier Gebäude, die Hotelappartements sowie Wohnungen enthalten sollen. Die Schaffung von in Erkner besonders stark nachgefragtem Wohnraum dient zur Absicherung der wirtschaftlichen Grundlage des Gesamtkonzeptes und ist als Bestandteil des Gesamtprojektes unverzichtbar. Andererseits entspricht gerade auch die Funktion Wohnen im Gebiet als gleichrangige Nutzung neben der gewerblichen Nutzung den Vorgaben des Flächennutzungsplans, der hier Mischgebiet vorgibt.

Als Fazit aus der voranstehenden Darlegung der Planungsabsichten und der ökonomischen wie baulich-physikalischen Abhängigkeiten ist die Planung als ausgewogen anzusehen und nach Lage der Dinge unabdingbar, wenn das „Löcknitzidyll“ in seiner Kernnutzung erhalten werden soll. An der Erhaltung der Einrichtung, wenn auch in geänderter Form und in anderem Nutzungskontext hat die Stadt Erkner ein öffentliches Interesse nicht zuletzt aus sozialen und wirtschaftlichen Gründen. Da zudem ein extremer Mangel an geeignetem Wohnraum in der Stadt besteht und es so gut wie keine verfügbaren, für die Errichtung von Wohnungsbauten

geeigneten Flächen im Stadtgebiet gibt, ist auch die Errichtung der Wohnungen am Standort ein gewichtiger öffentlicher Belang der Stadt vor dem Hintergrund ihrer mittelzentralen Funktion.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets sind der Unteren Denkmalschutzbehörde bisher keine Boden- und Baudenkmäler bekannt.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle und Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä.) sind die Denkmalfachbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1 BbgDSchG abgabepflichtig.

Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

2.8 Hochwasserschutz

Das Land Brandenburg hat in Erfüllung der europäischen Hochwasserschutzrichtlinie Anfang des Jahres 2014 Hochwassergefahren- und –risikokarten veröffentlicht. Mit der Fertigstellung dieser Karten können nun Aussagen getroffen werden, welche Flächen bei bestimmten Hochwasserereignissen überflutungsgefährdet sind (Gefahrenkarten) und welche potenziellen nachteiligen Auswirkungen und Betroffenheiten (Risikokarten) dies mit sich bringt. Für den vom Plangebiet betroffenen Gewässerabschnitt der Löcknitz wurde bei allen drei simulierten Hochwasserereignissen (Extremereignis, 100-jähriges Hochwasser, 10-20-jähriges Hochwasser) kein Hochwasser- bzw. Überflutungsrisiko für das Plangebiet ermittelt.

Dementsprechend bestätigte das zuständige Ministerium des Landes Brandenburg (MLUL) auf Anfrage mit der Nachricht vom 26.03.2015:

„Ausweislich der von Ihnen vorgelegten Unterlagen und der mir vorliegenden Daten überschneidet sich das Gebiet des B-Planes Nr. 20 der Stadt Erkner nicht mit den bei einem 100-jährigen Hochwasser überschwemmten Gebieten. Eine mögliche Festsetzung der Überschwemmungsgebietes der Löcknitz wäre somit von dem B-Plan Nr.20 aller Voraussicht nach nicht berührt.“

2.9 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Immissionsschutzrechtliche Belange werden im vorliegenden Fall von der Planung berührt, da das Plangebiet durch Straßenverkehrslärm ausgehend von der angrenzenden L38 vorbelastet ist. Die L38 fällt laut Verkehrsstärkenkarte des Landes Brandenburg 2010 in die DTV-Klasse 10.001-20.000. Für den nahegelegenen Zählpunkt werden 12.816 Kfz, davon 546 Schwerverkehr angegeben.

Die nach DIN 18005 maßgeblichen Orientierungswerte für Mischgebiete liegen bei 60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts. Die Einhaltung dieser Werte ist für die Erfüllung der mit dem Baugebiet verbundenen Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen wünschenswert.

Dementsprechend wurde durch das Büro ISU-Plan, Berlin eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und im Ergebnis mit Datum April 2015 vorgelegt. Darin wird folgendes Resultat mit entsprechenden Empfehlungen präsentiert:

„Im Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Diese Überschreitungen resultieren aus den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der L 38. Der ebenfalls in den Berechnungen berücksichtigte Verkehr der BAB A 10 spielt aufgrund der Distanz von >1.500m nur eine untergeordnete Rolle. Aus dem Parkplatzlärm der benachbarten Ausflugsplätze resultieren keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

Gemäß DIN 4109 liegen die Baugrenzen des Bebauungsplans mit einer Lärmbelastung von 55-70 dB(A) im Lärmpegelbereich II-IV. Damit soll das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile der Gebäude im Bereich MI-1 bei einer Wohnnutzung im Nahbereich der L 38 mindestens 40 dB(A) betragen. Bei einer gewerblichen Nutzung (Büroräume) ist ein resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile der Gebäude von ebenfalls mindestens 35 dB(A) notwendig. Im Bereich MI-2 soll das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile der Gebäude bei einer Wohnnutzung mindestens 35 dB(A), bei einer gewerblichen Nutzung (Büroräume) mindestens 30 dB(A) betragen.

Da diese Überschreitungen allerdings nur an der äußeren Grenze der Baufelder vorliegen, können die Immissionen durch eine angepasste Nutzung sowie entsprechende Positionierung und Ausrichtung der Bebauung neutralisiert werden.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass die Berechnungen bei freier Schallausbreitung – also ohne Abschirmung von zukünftigen Gebäuden- erfolgten. Bei einer erfolgten Bebauung werden sich die Lärmbelastungen insbesondere im Bereich des MI-2 wesentlich reduzieren.

Durch eine Orientierung schutzwürdiger Nutzungen (Schlafräume, Kinderzimmer, etc.) auf die straßenabgewandten Seiten der Gebäude (Nord- und Westfassade), können insbesondere Lärmbelastungen im Nachtzeitraum in den Gebäuden reduziert werden. Da die Errichtung der Gebäude unter Berücksichtigung bautechnischer Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch vorgeschrieben ist (Energieeinsparungsverordnung EnEV) ist davon auszugehen, dass Fenster mit einer ausreichenden Schalldämmung Verwendung finden. Moderne, insbesondere bei Neubauten gewählte Fensterkonstruktionen weisen i.A. ein Schalldämm-Maß von >30-35 dB(A) auf. Eine Einhaltung der nach der 24.BImSchV zulässigen Immissionspegel ist demnach bei geschlossenen Fenstern möglich. Lediglich eine Belüftung der Schlafräume durch schalldämmte Lüfter ist an den straßenseitigen Fassaden (Südfassaden) angeraten.

Abschließend ist festzustellen, dass die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen möglich sind. Da die Lärmbelastungen auf der Grundlage der freien Schallausbreitung berechnet wurden, ist bei einer späteren Bebauung mit einer weiteren Minderung der Lärmimmissionen zu rechnen. Somit können bei Anwendung der vorgeschlagenen Maßnahmen der Grundrissorganisation und Schlafräumbelüftung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Außerdem liegt durch den Verkehr der L 38 eine erhebliche Vorbelastung vor.“

Auf der Basis der im Gutachten ermittelten Werte wurden Isochrone (Linien gleicher Schallausbreitung) entwickelt, die die Grenzen gestaffelter Lärmschutzmaßnahmen markieren. Auf diese Weise werden die belasteten Bereiche in Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 eingeteilt, denen jeweils bestimmte Schallschutzklassen für passive Lärmschutzmaßnahmen (vorgegebene Schalldämmmaße (R'w in dB)) gem. VDI-Richtlinie 2719 zugeordnet werden. Dementsprechend ergibt sich die folgende Zuordnung von bewerteten Schalldämmmaßen zu den entsprechend im Plan festgesetzten Bereichen:

In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, usw.) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmmaße haben:

Schallschutzklasse (SSK)	Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämmmaß R'w in dB		Außenlärmpegel Lma in dB im			
		Fenster	Übrige Bauteile	WR	WA	MI	GE
gem. VDI 2719	gem. DIN 4109						
0	I	20 bis	25 bis	41 bis	46 bis	51 bis	56 bis
		24	29	45	50	55	60
1	II	25 bis	30 bis	46 bis	51 bis	56 bis	61 bis
		29	34	50	55	60	65
2	III	30 bis	35 bis	51 bis	56 bis	61 bis	66 bis
		34	39	55	60	65	70
3	IV	35 bis	40 bis	56 bis	61 bis	66 bis	71 bis
		39	44	60	65	70	75

- Für sonstige Aufenthaltsräume kann eine SSK niedriger zugelassen werden. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über diese zu treffenden Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Außenlärmpegel z. B. wegen hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist, als zur Zeit des Satzungsbeschlusses.

- Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Fenster in zum Schlafen geeigneten Räumen, die in Richtung L 38 / Fangschleusenstraße ausgerichtet sind (Südfassaden), mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Anforderungen an das Bauschalldämm-Maß, unter Berücksichtigung einer ausreichenden Belüftung der schutzbedürftigen Räume, können im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

2.10 Kampfmittel

Eine Erstbewertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizei Brandenburg hat ergeben, dass das Plangebiet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma beigebracht werden.

Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) stellt die Grundlage für die Siedlungsentwicklung des Landes und damit auch der Region dar. In der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet im Übergang des Gestaltungsraums Siedlung (Z 4.5) zum Freiraumverbund (Z 5.2).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkner stellt das Plangebiet insgesamt als gemischte Baufläche dar, an deren östlichem Rand die Freiraumfunktionen, - hier Wald - beginnen, die durch ihre Lage im Landschaftsschutzgebiet auch in besonderer Weise geschützt sind.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 5) hat in Ihrer Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und landesplanerischen Stellungnahme vom 10.12.2013 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung folgendes dargelegt:

Beurteilung der Planungsabsicht:

- a. *Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:*

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Erkner ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- *Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 (GVBl. I S.235)*
- *Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S.186).*

b. Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- *Gemäß Festlegungskarte 1 zum LEP B-B befindet sich das Plangebiet im Randbereich des Freiraumverbundes. Ziel 5.2 LEP B-B (Der Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen, die die räumliche Entwicklung und Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind regelmäßig ausgeschlossen).*
- *Erkner ist als Mittelzentrum im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg eingestuft (Ziel 2.9 LEP B-B) mit einem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung (GRS). Das Plangebiet befindet sich außerhalb des GRS. Grundsätze 2.10 LEP B-B und § 5 Abs. 1 LEPro 2007 (Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und Konzentration von gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge, u.a. von Kultur- und Freizeitfunktionen, für den jeweiligen Mittelbereich in Mittelzentren).*
- *Grundsätze 4.1 LEP B-B und § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Vorrang Innen- vor Außenentwicklung; Nutzung von Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklung);*
- *Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro 2007 (Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden).*

c. Bewertung:

Die dargelegte Planungsabsicht ist zum derzeitigen Planungsstand (Vorwurf) mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Mittelzentren bilden innerhalb der Mittelbereiche regionale Bevölkerungsschwerpunkte. Als eine Funktion der Daseinsvorsorge soll die Entwicklung von Kultur- und Freizeitfunktionen auf Mittelzentren konzentriert werden.

Das Plangebiet schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet von Erkner an. Die Planung sieht eine Umgestaltung eines bebauten Bereiches vor. Eine raumbedeutsame Inanspruchnahme von Freiraum erfolgt nicht. Eine Beeinträchtigung des östlich an das Plangebiet angrenzenden Freiraumverbundes in seiner Funktionsfähigkeit ist somit nicht zu befürchten.

Der Uferbereich der Löcknitz soll weiter für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben (u.a. aufgrund des Schiffsanlegers für die Fahrgastschifffahrt). Der Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 findet somit in der Planung Berücksichtigung.

Ergänzend führt die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree in diesem Zusammenhang aus:

„Das bereits durch den Gastronomiebetrieb baulich geprägte B-Plangebiet von 0,6 ha befindet sich im räumlichen Zusammenhang zu innerörtlichen Siedlungsflächen. Die geplante Wohn- und Erholungsnutzung entspricht den regionalen Zielsetzungen, den bisher nicht ausgeschöpften Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete Priorität einzuräumen.“

Gem. § 8 (2) BauGB müssen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Der Bebauungsplan trägt diesem Entwicklungsgebot insofern Rechnung, als er den Geltungsbereich als Mischgebiet festsetzt, den der Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt hat. Er tut dies jedoch nicht im unmittelbaren Uferbereich der Löcknitz. Auf dieser Fläche, die als private Grünfläche festgesetzt ist, soll sich keine bauliche Entwicklung vollziehen. Dennoch ist von der Einhaltung des Entwicklungsgebotes des § 8 (2) BauGB auszugehen. Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen des FNP abweichen. Die Gemeinde hat insoweit eine gewisse Freiheit der Gestaltung, ihr steht ein Spielraum zu, soweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht angetastet wird. Letzteres ist vorliegend nicht der Fall. Da sich der Flächennutzungsplan der Stadt Erkner derzeit im Neuaufstellungsverfahren befindet, werden die Flächen des Plangebiets, die nicht als Mischgebiet festgesetzt werden, in den FNP übernommen, soweit sie aufgrund der Maßstäblichkeit überhaupt sinnvoll darstellbar sind.

Ferner ist festzustellen, dass nicht der gesamte Bereich der gemischten Baufläche des FNP nördlich der Fangschleusenstraße Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 20 wird. Der bestehende städtische Parkplatz bleibt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Er bleibt in seiner jetzigen Form und Beschaffenheit unverändert erhalten.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung verfolgt in erster Linie das Ziel, das bereits in der Begründung zum Flächennutzungsplan ausgeführt wurde, nämlich die Entwicklung dieses Bereiches am Ortseingang zu einem Standort für touristische Einrichtungen im weitesten Sinne. Ansetzend an der Historie dieses Standortes sollen besonders gastronomische Betriebe, Beherbergungsbetriebe und solche Einrichtungen gefördert werden, die die Nähe zur Löcknitz und die Nähe zum Wald in besonderer Weise nutzen wollen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Erkner ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 20 „Löcknitzidyll / Stadttor Nord“ nur ein Teil der zusammenhängend dargestellten gemischten Baufläche nördlich der Fangschleusenstraße im Einfahrtsbereich der Stadt. Der hier vorhandene großflächige Parkplatz, der

sich östlich ans Plangebiet unmittelbar anschließt, ist nicht Gegenstand dieser Planung. Die Stadt behält sich vor, diesen Teil des Ortseingangsbereiches zu einem späteren Zeitpunkt in einem weiteren Bebauungsplanverfahren ebenfalls zu einem Mischgebiet zu entwickeln.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 20 „Löcknitzidyll / Stadttor Nord“ ist es ein besonderes Anliegen der Planung, das bisherige gastronomische Angebot zu erhalten und zu verbessern. Auch zur Versorgung von Wander- und Radwandertouristen wird eine entsprechende Versorgungseinrichtung (Kiosk / Imbiss) berücksichtigt. Die traditionelle Außengastronomie am Gewässer sowie Versammlungsmöglichkeiten und Festräume sollen im Zusammenhang mit dem Hotel / Restaurant auch in Zukunft am Standort ihren Platz finden. Das hier zu errichtende beabsichtigte Hotel wird auf jeden Fall weniger als 100 Betten anbieten, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG bzw. eine allgemeine Vorprüfung nach UVPG nicht erforderlich ist.

Das zweite Standbein der im Plangebiet beabsichtigten Konzeption ist die Funktion Wohnen. Mischgebiete gem. § 6 BauNVO dienen gleichermaßen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Bebauungsplan vollzieht damit die städtebauliche Konzeption der Stadt Erkner für diesen Standort, der sowohl im Flächennutzungsplan als auch in der Ortsentwicklungskonzeption zum Ausdruck kommt, in idealer Weise.

Es ist weiterhin Ziel der Planung, der Allgemeinheit den Zugang zum Gewässerrand der Löcknitz zu erhalten. Durch entsprechende Festsetzungen wird dies dauerhaft sichergestellt.

Nicht zuletzt auch die Erreichbarkeit der Schiffsanlegestelle des Linienschiffsverkehrs liegt der Planung am Herzen.

Beide genannten Aspekte sind Bestandteil der Neukonzeption für den zukünftigen Betrieb der Hotel / Gastronomieeinrichtung und deren Außenanlagen.

Die ausgedehnte städtische Parkplatzfläche, die östlich ans Plangebiet angrenzt, bleibt vorläufig weiterhin Wanderparkplatz und wird durch die Planung in Ihrem Stellplatzangebot nicht angetastet.

Darüber hinaus soll die Zufahrtssituation auch für die weiter nördlich des Plangebietes entlang der Löcknitz gelegenen Wochenendhausgrundstücke im Grundsatz bestehen bleiben. Die Erschließungsstraße wird leicht angepasst und erhält zu beiden Seiten private Stellplätze, die sowohl dem gastronomischen Betrieb als auch der beabsichtigten Wohnbebauung dienen sollen.

Zur Sicherstellung eines weiterhin auch von Grün geprägtem Ortseingang ist es wichtig, den Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten. Aus diesem Grunde werden die Bestandsbäume, die aufgrund von Baumaßnahmen nicht unbedingt beseitigt werden müssen, sämtlich durch Erhaltungsgebote geschützt. Die Baumaßnahmen sollen ohnehin überwiegend auf den Standorten der alten baulichen Anlagen, die beseitigt werden sollen, ausgeführt werden.

4.2. Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes: 5.407 qm

davon :	Nettobauland: MI		3.416 qm
		davon Teilbereich 1	947 qm
		davon Teilbereich 2	2.047 qm
		davon Teilbereich 3	422 qm
	Private Grünfläche		1.166 qm
	Öffentl. Grünfläche		379 qm
	Öffentliche Verkehrsfläche		446 qm

5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)

5.1 Bauliche Nutzung

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Das Plangebiet wird als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Unterteilung des Mischgebietes in die Teilbereiche MI-1, MI-2 und MI-3 erfolgt aus Gründen des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung sowie aus anderen Planungserfordernissen heraus. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist durchgängig im gesamten Mischgebiet mit allen seinen Teilbereichen gleich. Es erfolgt also keine Gliederung des Mischgebietes nach der Art der Nutzungen. Dementsprechend gilt in den Teilbereichen MI-1, MI-2 und MI-3 des Mischgebietes gleichermaßen der folgende Zulässigkeitskatalog auf der Grundlage des § 6 in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO durchgängig:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;

nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Gartenbaubetriebe
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;

Abweichend vom Anlagenkatalog des § 6 BauNVO sind die dort als allgemein zulässig aufgeführten Tankstellen und Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer großen Flächenansprüche bzw. der Störungen, die von ihnen ausgehen, auf diesem gewässernahen Gelände nicht geeignet.

Die Stadt möchte außerdem den Standort nicht dahingehend verändern, dass hier zukünftig sonstige Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe zur Löcknitz in exponierter Lage zugelassen werden können.

Die Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen ebenfalls nicht an diesem Standort am Stadttor vor der Löcknitz sondern vielmehr konzentriert im Stadtzentrum angesiedelt bzw. erhalten werden.

Vergnügungsstätten, die im Anlagenkatalog des § 6 BauNVO als ausnahmsweise zulässig vorgesehen sind, werden an dieser Stelle des Stadtgebietes ausgeschlossen, weil diese in aller Regel dem hier verfolgten Anspruch zur Schaffung eines hochwertigen und gestalterisch ansprechenden Stadttores entgegenstehen würden.

Die Lage des Plangebietes in Gewässernähe soll daher nur den Nutzungen vorbehalten sein, deren Erhaltung bzw. deren Ansiedlung im Zusammenhang mit den zuvor genannten Zielen und Zwecken der Planung intendiert sind.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

5.1.2.1 Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Im Mischgebiet Teilbereich MI-1 soll aufgrund der exponierten Lage an der Fangschleusenstraße auch das Höchstmaß an baulicher Höhenentwicklung erreicht werden. Hier werden vier Vollgeschosse als maximal mögliche Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung trägt dem in Richtung Löcknitz abfallenden Gelände Rechnung und erlaubt damit eine Gebäudehöhe, die in etwa den Ausmaßen der nicht mehr vorhandenen, historischen Altbebauung vor dem Krieg entspricht. Mit Hilfe der Viergeschossigkeit besteht die Möglichkeit, dass sich eine Bebauung ergibt, die dem Anspruch eines „Stadttores“ entsprechen kann.

Der Teilbereich MI-2 des Mischgebietes soll in seiner Höhenentwicklung hinter dem des Teilbereiches MI-1 zurückbleiben. Hier sollen nur noch drei Vollgeschosse erreicht werden, so dass dieser Bereich geringer in Erscheinung tritt.

Der Teilbereich MI-3 des Mischgebietes mit dem hier als einziger baulicher Anlage geplanten Bereich für die Errichtung des Kiosks / Imbissstandes wird nur als eingeschossig festgesetzt.

5.1.2.2. Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

In Abhängigkeit von den Flächengrößen der einzelnen Mischgebiete wird auch die Grundflächenzahl differenziert festgesetzt. Im Hotel- / Gastronomiebereich des Teilbereiches MI-1 des Mischgebietes sollte die GRZ ursprünglich nicht mehr als 0,4 betragen und damit deutlich hinter der Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete von 0,6 zurückbleiben. In Anbetracht der gewünschten großzügigen Freianlagenflächen (Außengastronomie, Abstand zum Gewässer) war dies eine logische Festsetzung.

Da jedoch nunmehr aufgrund der Planungsabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde jede Art von Nebenanlagen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen wurden, musste der Bereich der Außengastronomie in die überbaubare Fläche einbezogen und nunmehr auch in der Berechnung der GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO berücksichtigt werden zumal sie sich in Form von Gastterrassen unmittelbar ans Gebäude anschließen. Die Geschossflächenzahl erreicht hier mit 1,2 den Höchstwert. Damit wird gewährleistet, dass eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung der exponierten und gut erschlossenen Lage erzielt werden kann und die Lage damit attraktiv ist für hochwertige Investitionen am Standort.

Im Teilbereich MI-2 wird dagegen die GRZ mit 0,4 festgesetzt. Die GFZ bleibt beim Wert von 1,2, da durch die mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbarte Ausweitung der Grünfläche und entsprechender Verkleinerung des Mischgebietes sich die Basisfläche für die GRZ-Berechnung (Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO) im Vergleich zum Vorentwurf, als noch ein Wert von 0,9 beabsichtigt war, verringert hat.

Im Teilbereich MI-3 reicht die Festsetzung einer GRZ von 0,1 vollkommen aus. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ebenso wie die Begrenzung der Gebäudehöhe erübrigt sich hier.

5.1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude wird zusätzlich zur Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse in den Teilbereichen MI-1 und MI-2 des Mischgebietes die Höhe der baulichen Anlagen als Maximalwert festgesetzt.

Im Teilbereich MI-1 gilt als festgesetzte maximale Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe: 12,30 m über der Bezugshöhe 37,70 m (festgesetzte Geländeoberfläche gem. TF1).

Im Teilbereich MI-2 gilt als festgesetzte maximale Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe: 10,80 m über der Bezugshöhe 37,70 m (festgesetzte Geländeoberfläche gem. TF1).

5.1.3 Bauweise

In allen drei Teilbereichen des Mischgebietes wird offene Bauweise festgesetzt. Es sollen jeweils Einzelbaukörper entstehen, deren Länge deutlich unter 50 m liegen soll und die jeweils mit Grenzabständen errichtet werden sollen.

5.1.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den einzelnen Teilbereichen des Mischgebietes werden sämtlich durch Baugrenzen definiert. Es besteht an keiner Stelle die Anforderung, eine bestimmte Bauflucht zu definieren, daher wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet.

Die so entstehenden überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) sollen im Grundsatz und im Wesentlichen die Bereiche für überbaubar deklarieren, die -bereits durch den Altbestand vorgegeben- auch in der Vergangenheit bereits überbaut waren. Durch die Neuplanung und die sich hierin ausdrückenden neuen Bau- und Nutzungsabsichten, gibt es allerdings im Detail Verschiebungen in der baulichen Akzentuierung.

Während die bestehende Altbebauung vor allem in ihrem hinteren (nördlichen) Bereich am weitesten an die Löcknitz heranreicht, soll dies in der Planung umgekehrt werden. Das Hotel mit seinen gastronomischen Einrichtungen soll vor allem im straßennahen Bereich an der Fangschleusenstraße sein Hauptgewicht entfalten. Daher entwickelt sich das Baufeld im Teilbereich MI-1 des Mischgebietes vor allem entlang der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 38 und reicht hier auch näher an den Brückenbereich über die Löcknitz heran als dies bisher der Fall war.

Im Gegenzug wird dafür die Bebauung im nördlichen Abschnitt des Teilbereiches MI-2 in der Tiefe zurückgenommen, so dass die hier bisher als Restaurant / Wintergarten genutzte Fläche zukünftig von Bebauung frei bleibt. Das Baufeld weist hier durchgängig eine Tiefe von 17 m entlang der inneren Verkehrserschließung auf.

Die bauliche Nutzung (eventuell Neuerrichtung des Kiosk) im Teilbereich MI-3 fällt in Bezug auf die beabsichtigte Baumasse nur sehr geringfügig ins Gewicht.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des gesamten Mischgebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig mit Ausnahme von Pkw-Stellplätzen innerhalb der für diese Zweckbestimmung umgrenzten Flächen im Bereich der Erschließungsstraße (Theodor-Fontane-Weg).

Durch diese Änderung der Festsetzung muss die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des zu erhalten beabsichtigten Biergartens ausgedehnt werden, so dass die Terrassenflächen innerhalb der Baugrenzen liegen.

5.2 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist zunächst durch die Fangschleusenstraße (Ortsdurchfahrt der L 38) an seinem südlichen Plangebietsrand erschlossen. Von dieser zweigt wie bisher die innere Erschließung des Plangebietes ab. Der Theodor-Fontane-Weg setzt sich im Norden des Plangebietes fort und dient hier zur Erschließung von Wochenendhausgrundstücken an der Löcknitz.

Die innere Erschließung aller hier geplanten Anlagen und Nutzungen erfolgt vom Theodor-Fontane-Weg. Für seinen Verlauf innerhalb des Plangebietes werden Ausbaumaßnahmen erforderlich. Sowohl seine Trassenführung als auch seine Ausbaubreite wird den neuen Verkehrserfordernissen angepasst. Die Anliegerstraße „Theodor-Fontane-Weg“ soll mit einer niveaugleichen Mischverkehrsfläche in einer durchgehenden nutzbaren Breite von 5,50 m angelegt werden.

5.3 Stellplätze / Ruhender Verkehr

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Angebots Kfz-Stellplätzen für die Nutzungen Hotel, Gastronomie und Wohnen ist es erforderlich, eine Fläche, die bisher zum benachbarten städtischen Parkplatz gehörte, aber als Abstandsgrün und nicht als Parkfläche diente, in den Plan mit einzubeziehen. Mit Hilfe dieser Fläche kann der Theodor-Fontane-Weg in seinem Verlauf begradigt und beidseitig mit Stellplätzen in Senkrechtaufstellung versehen werden. Unter Schonung eines Großteils der auf der Fläche aufstehenden Bäume kann auf diese Weise eine Anzahl von ca. 40 Stellplätzen geschaffen werden. Der benachbarte städtische Parkplatz bleibt in vollem Umfang erhalten, so dass hier vor den Toren der Stadt kostenlose Pkw-Stellplätze für Wanderer und sonstige Nutzer des angrenzenden Naherholungsgebietes weiterhin in unveränderter Anzahl zur Verfügung stehen. Die Stadt Erkner verfügt gegenwärtig nicht über eine generell erlassene Stellplatzsatzung. Die Einrichtung ausreichenden Parkraums und dessen Finanzierung ist für die Stadt daher zunächst ungeklärt. An dieser Stelle, wo zusätzliche Nutzungen mit zusätzlichem Stellplatzbedarf gegenüber dem Status-Quo hinzutreten, ist die Situation im Bebauungsplan zu lösen ist. Es wird daher begleitend zum Bebauungsplan für dessen Geltungsbereich eine Satzung aufgestellt über die Herstellung oder Ablösung notwendiger Stellplätze. Diese Satzung ist mit Hilfe des „Leitfadens Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen nach der Brandenburgischen Bauordnung“ erarbeitet und erhält Gültigkeit für alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sie ist Bestandteil der Festsetzungen (Textliche Festsetzung Nr. 2) und in vollem Wortlaut als Anlage 1 Bestandteil der Planbegründung. Mit Hilfe dieser Satzung wird sichergestellt, dass der sich aus der jeweiligen Nutzung ergebende notwendige Stellplatzbedarf auf privateigenen Grundstücken im Plangebiet nachgewiesen oder bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen abgelöst werden kann.

5.4 Fußwege

Der Bebauungsplan setzt über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit die öffentliche Zugänglichkeit des Löcknitzufers und des Bootsanlegers fest und garantiert damit, dass die Öffentlichkeit Zugang zum Gewässer behält. Die fußläufige Zuwegung beginnt am Theodor-Fontane-Weg, führt am Hotel vorbei in den tiefer gelegenen Bereich der Gartenterrassen und des Löcknitzufers, um sich dann entlang des Gewässers zu erstrecken.

5.5 Grünflächen

Im Plangebiet wird der Reststreifen zum östlich angrenzenden öffentlichen Parkplatz als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier soll der vorhandene Baumbestand erhalten und möglichst weiter verdichtet werden, um die grüne Kulisse am Stadtrand zu erhalten und weiter zu intensivieren.

Im unmittelbaren Uferbereich der Löcknitz wird auf Uferniveau begleitend zur Reihe der Ufergehölze, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferstrandstreifen“ festgesetzt. Der Uferstreifen ist hier seit je her befestigt und in Gehwegbreite gepflastert. Gleichwohl macht die Festsetzung „Grünfläche“ Sinn, denn sie ermöglicht zukünftig eine schrittweise Renaturierung und weitergehende Entsiegelung des Ufers.

5.6 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Reihe von Grünstrukturen, die erhalten werden sollen. Es sind dies insgesamt 35 Großbäume / Laubbäume im Bereich der privaten und öffentlichen Grünfläche sowie der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen der Mischgebiete.

Die Planung ist bemüht, den bestehenden Baumbestand weitestgehend zu schonen und nur solche Bäume zu fällen, die aufgrund der Neubaumaßnahmen absolut nicht erhalten werden können. Als unbedingt zu erhalten werden die vorgenannten 35 Bäume mit einem Baumerhaltungsgebot festgesetzt.

5.7 Festlegung der Geländeoberfläche

„Der Begriff der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (6) der Brandenburgischen Bauordnung ist definiert als natürliche Geländeoberfläche. Zu verstehen ist hierunter die gewachsene, nicht durch künstlichen Eingriff geschaffene Erdoberfläche. Abweichend hiervon kann zum Beispiel durch Festsetzung gemäß § 9 BauGB in einem Bebauungsplan eine andere, künstliche Geländeoberfläche festgelegt sein (festgesetzte Geländeoberfläche). Ist eine solche künstliche Geländeoberfläche festgesetzt, so ist z.B. für die Berechnung der Abstandsflächen (§ 6 Abs. 4 Satz 1 BbgBO) hiervon auszugehen.“ Zitat: Reimus/Semtner/Langer: Die neue Brandenburgische Bauordnung, 2009, § 2 Rnd.Nr. 31.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Stadtter Nord / Löcknitzidyll“ wird die für die Teilbereiche MI-1 und MI-2 des Mischgebietes die durchschnittliche Höhe des westlichen Randes der öffentlichen Verkehrsfläche „Theodor-Fontane-Weg“ = 37,70 m ü. NHN als Geländeoberfläche im Sinne des § 2 (6) BbgBO festgesetzt.

Aufgrund der in der Vergangenheit auf dem Gelände des Löcknitzidylls vielfach vorgenommenen künstlichen Geländemodellierungen kann eine natürliche Geländeoberfläche in weiten Teilen des Gebietes nicht mehr erkannt werden. Daher macht es Sinn die Geländehöhe, die nachvollziehbar als vorgegeben angesehen werden kann (Straßenland vor dem Löcknitzidyll alter wie neuer Prägung), als Geländehöhe festzusetzen.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Durchführung der Planung hat die Sicherung und Konsolidierung der touristischen Einrichtungen Gaststätte / Restaurant, Gartenwirtschaft und Kiosk zum Ziel. Diese Einrichtungen sollen, ergänzt um einen Betrieb des Beherbergungswesens (Hotel) ergänzt und abgerundet werden. Insofern wird die Planung dafür Sorge tragen, dass die alten Nutzungen in einem modernen Gewand wieder entstehen und dadurch in Zukunft wirtschaftlich betrieben werden können. Zur Absicherung der Ertragslage sieht sich der Eigentümer und Betreiber der Anlage allerdings gezwungen, insbesondere für die traditionell umsatzschwachen Wintermonate ein zweites Standbein für seine Gesamtaktivitäten am Standort zu schaffen. Dies soll in Form von Eigentums- und/oder Mietwohnungen auf dem Gelände umgesetzt werden, die sich in das touristische Gesamtensemble einfügen sollen.

Ganz wesentlicher Bestandteil der Planung ist hierbei, dass gleichwohl eine öffentliche Zugänglichkeit des Löcknitz-Ufers, so wie es die Erkneraner Bevölkerung seit Jahrzehnten gewohnt ist, aufrecht erhalten bleibt. Auch die Radtouristik,

für die das Löcknitzidyll seit je her ein Ausgangspunkt ist, soll durch die Wiederbelebung des Kiosks / Imbissstandes zumindest in gleicher Weise bedient werden, wie es das bisher wurde.

Der Schiffsanleger, dessen Zugang durch das Plangebiet führt, wird ebenfalls weiter offengehalten.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Stadt Erkner hält im Rahmen ihrer Versorgungsfunktion für Ihre Bürger sowie als Mittelzentrum für den gesamten Mittelbereich Einrichtungen für den Gemeinbedarf vor. Im gesamten Mischgebiet sind auch Wohngebäude zulässig, durch die sich die Bevölkerungszahl der Stadt und damit die Nutzer der kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen erhöhen können.

Die Anzahl der hier möglichen Wohneinheiten ist allerdings begrenzt, so dass eine Überlastung vorhandener städtischer Einrichtungen nicht zu befürchten ist. Im Gegenteil werden die, sich vor dem Hintergrund des demografischen Wandels abzeichnenden Auslastungsprobleme von Kindergärten, Schulen, etc. durch jeden Wohnungsneubau eher gemindert. Unter dem Strich dürften Ansiedlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Bezug auf Gemeinbedarfseinrichtungen eher zu positiven Effekten führen.

6.3 Verkehr

Die Auswirkungen auf den fließenden Verkehr der Fangschleusenstraße werden dadurch in Grenzen gehalten, dass die Zufahrt in das Gebiet durch den Theodor-Fontane-Weg beibehalten wird. Die bisherige Verkehrsanbindung bleibt an Ort und Stelle erhalten und wird allenfalls nach den leicht gewachsenen Verkehrsbedürfnissen angepasst, wodurch die Auswirkungen auf den fließenden Verkehr der L 38 so gering wie möglich gehalten werden können. Ausdrücklich wird eine Direktzufahrt vom Teilbereich MI-1 des Mischgebietes auf die klassifizierte Straße ausgeschlossen.

6.4 Ver- und Entsorgung

- Elektrizität

Die Stromversorgung muss durch den örtlichen Versorger (E.DIS AG) im Bereich der Mischgebiete im Zuge des Erschließungsfortschrittes bedarfsgerecht ausgebaut werden. Die bestehenden Anlagen im Bereich des Plangebietes verfügen sämtlich über eine bedarfsgerechte Versorgung mit elektrischem Strom. Erweiterungen sind hier nicht vorgesehen.

- Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der Teilbereiche MI-1 bis MI-3 des Plangebietes muss durch Anschluss an das örtliche Trinkwasserleitungsnetz des Wasserverbandes Strausberg-Erkner (WSE) mengen- und druckmäßig hergestellt bzw. erneuert oder angepasst werden.

- Schmutzwasser

Das Plangebiet muss auf Dauer abwassertechnisch neu erschlossen und an das zentrale Abwasserkanalnetz des Wasserverbandes Strausberg-Erkner angeschlossen werden.

- Niederschlagswasser

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Beantragung konkreter Bauvorhaben ist jeweils der Nachweis der regelgerechten Behandlung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers zu führen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das unbelastete Regenwasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden bzw. der Löcknitz zugeführt werden kann.

Die Straßen- und Stellplatzentwässerung hat gesondert zu erfolgen.

Zur konkreten Ausgestaltung der Niederschlagswasserbeseitigung gab es einen Abstimmungstermin zwischen der UWB und der Planung am 14.04.2015 mit dem folgendermaßen protokollierten Ergebnis:

Anlass des Besprechungstermins war die Bitte um Interpretation der Stellungnahme der UWB im Rahmen der Stellungnahme des Landkreises vom 29.01.2015 zum Bebauungsplan Nr. 20 zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Konkret ging es um die Klärung der Frage, auf welche Art die Stadt die ihr obliegende Verpflichtung zur Niederschlagswasserbeseitigung auf einen Dritten, in diesem Fall den Grundstückseigentümer des Löcknitzdylls übertragen kann. Speziell wurde angefragt, ob der im Gesetz ersatzweise vorgesehene gebietsbezogene Regelung durch Festsetzung im Bebauungsplan alternativ auch durch eine vertragliche Festlegung im begleitend abzuschließenden städtebaulichen Vertrag Genüge getan werden kann.

Herr Carouge verneinte dies. Gleichzeitig führte er aus, dass es keinen Sinn mache, die Versickerungsverpflichtung im Bebauungsplan festzulegen, da die örtlichen Gegebenheiten eher die Einleitung in die Löcknitz nahelegen.

Die Abwasserbeseitigungspflicht für das Niederschlagswasser muss auch im Fall der Einleitung in die Löcknitz auf den Grundstückseigentümer übertragen werden. Dies kann aber nicht mit Satzung sondern nur durch Einzelfallentscheidung erfolgen. Wenn im Fall des Bebauungsplans Nr. 20 bzw. der sich daraus ergebenden Bebauung die Entsorgung des Niederschlagswassers durch Einleitung in das Gewässer Löcknitz vorgenommen wird, kann er die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde in Aussicht stellen. Voraussetzung ist, dass parallel zum Bauantragsverfahren ein entsprechender Antrag auf Einleitungserlaubnis an die UWB gestellt wird.

Herr Hoffmann erläuterte, dass es planerische Absicht sei, das unbelastete Niederschlagswasser aus der Dach- und Terrassenflächenentwässerung gesammelt in das auf dem Grundstück vorhandene abflusslose Betonbecken zu leiten und das Wasser über einen Überlauf von hier in die Löcknitz abzuschlagen.

Herr Carouge bestätigte, dass dies aus seiner Sicht so genehmigungsfähig sei und dass – auch der etwaigen Brauchwasserentnahme aus dem Becken nichts im Wege stünde.

- Löschwasser

Die Stadt Erkner hat als örtlicher Träger des Brandschutzes in ihrem Bereich die Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist ge-

sichert, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ erfüllt sind. Zu berücksichtigen ist hierbei auch das DVGW-Arbeitsblatt W 331 bezüglich der Hydranten. Die nächste normgerechte Entnahmestelle darf sich max. 300 m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden.

Das Gewässer kann zur Sicherung der Löschwasserversorgung mit berücksichtigt werden. Soll die Entnahme teilweise darüber gesichert werden, sind die Entnahmestellen (Saugstellen) normgerecht und frostsicher auszuführen.

- Telekommunikation

Der Ausbau der Telekommunikationsnetze wird bedarfsgerecht im Regelfall durch die Deutsche Telekom sichergestellt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Baumpflanzungen dürfen den Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindern.

6.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag der als Umweltbericht zu werten ist, (Anlage 2 zum Bebauungsplan) beschrieben. Er kommt letztlich zu folgendem Ergebnis:

Gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 12 (2) BbgNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet Ausgleich und Ersatz zu leisten.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den durch die Planung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft werden folgendermaßen geregelt:

- a) Textliche Festsetzung TF3 im Bebauungsplan:
Innerhalb der Umgrenzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB (ca.100 m²) ist eine dreizeilige Landschaftshecke mit Heckensträucher gem. Pflanzliste vorzusehen und dauerhaft zu erhalten: 2 Pflanzen je lfd. m, 2 x verpflanzt mit Ballen, 100 – 125 cm.
- b) Textliche Festsetzung TF4 im Bebauungsplan:
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der MI-Gebiete und in den festgesetzten Grünflächen sind insgesamt 10 großkronige Bäume gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- c) Festlegung im begleitend abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag:
Zur Kompensation von verbleibenden Baumfällungen, die nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen oder Neupflanzungen im Plangebiet ausgeglichen werden können, hat der Vorhabenträger / Grundstückseigentümer die folgende monetäre Ausgleichsmaßnahme zu leisten:

Der Vorhabenträger / Eigentümer hat je neu anzupflanzenden Baum 260 € zu zahlen und die Betragssumme zweckgebunden an die Stadt Erkner als Treuhänderin zu zahlen. Die Stadt wird diese finanziellen Mittel zweckgebunden für die Fortsetzung der laufenden Pflegemaßnahmen „Scharnweberwiesen“ einsetzen.

Bei den Gehölzpflanzungen sind einheimische Gehölze entsprechend der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Heimische Gehölze (Auswahl)

bot. Name	dt. Name
Großkronige Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme
Obstbäume	
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
Sträucher	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffl. Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffl. Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Rosa elliptica</i>	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-RoseWein-Rose
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cineria</i>	Grau-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix pupurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

Als Ersatz für den bereits abgestorbenen Baum werden aus artenschutzrechtlichen Aspekten 2 Nistkästen für Kleinvögel wie Blaumeisen oder Gartenbaumläufer sowie 2 Nistkästen für Fledermäuse aufgehängt. Die noch im Vorentwurfsstadium des Bebauungsplans vorgesehene textliche Festsetzung TF5 wird durch eine vertragliche Regelung des folgenden Wortlauts im städtebaulichen Vertrag ersetzt:

„Im Plangebiet sind je 2 Nistkästen für Kleinvögel wie Blaumeisen oder Gartenbaumläufer sowie 2 Nistkästen für Fledermäuse zu installieren.“

Außerdem wird im städtebaulichen Vertrag der folgende artenschutzrechtliche Sachverhalt geregelt:

„Bei Abriss vorhandener Gebäude im Plangebiet sind diese im Vorfeld auf Fledermaus-Besatz zu prüfen.“

Insgesamt kann somit davon ausgegangen werden, dass durch das vorliegende Maßnahmenkonzept sowohl die Baumverluste als auch die ermittelten artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

6.6 Kosten und Finanzierung

Der Eigentümer und Betreiber des Löcknitzidylls ist gleichzeitig auch Veranlasser für das Planverfahren. Er hat im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Erkner zugesichert, dass sämtliche im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans anfallenden Planungskosten und alle sonstigen an diesen Zweck gebundene Kosten von ihm getragen werden.

Eventuell erforderliche forstrechtliche und naturschutzrechtliche Ausgleichszahlungen werden ebenfalls von seiner Seite getragen.

7. VERFAHREN

Die Stadt Erkner hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 25.06.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Stadttor Nord / Löcknitzidyll“ gefasst. Der Beschluss wurde am 05.10.2013 und am 14.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 23.12.2013 bis zum 30.01.2014 stattgefunden. Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Parallel wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.11.2013 unterrichtet und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 10.01.2014 zu äußern.

- Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

- Die private Grünfläche wird um 750 m² vergrößert;
- Die GRZ wird im MI-1 Gebiet auf 0,6 , die GFZ auf 1,2 erhöht;
- In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden alle Nebenanlagen ausgeschlossen;
- Ausgleichsmaßnahmen (Heckenpflanzungen, Baumpflanzungen, Ausgleichsbetrag) werden in den textlichen Festsetzungen neu gefasst;
- Der Fontaneweg erhält eine Querverbindung zum nahegelegenen Parkplatz;
- Es werden Anforderungen an die Außenbauteile aufgrund der Verkehrsemissionen der L 38 festgesetzt, die auf überschlägigen Berechnungen des LUGV beruhen.

- Entwurfsbeschluss

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 30.09.2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Erkner als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 10/2014 wurde vom 05.01.2015 bis zum 06.02.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 13.12. 2014 ortsüblich bekannt gemacht. Bis zum 06.02.2015 gingen 1 Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 17.12.2014 von der Planung unterrichtet und bis zum 07.02.2015 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 10/2014 aufgefordert. Bis zum 09.02.2015 bzw. 26.03.2015 (nachträglich angeforderte Stellungnahme des MLUL) gingen 15 Behördenstellungen bei der Stadtverwaltung ein.

- Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgendem Punkt geändert:

- Die Festsetzungen zu den Anforderungen an die Lärmschutzeigenschaften der Außenbauteile wurden auf der Grundlage der Ergebnisse einer Schalltechnischen Untersuchung neu gefasst. Dies geschah in ausdrücklicher Übereinkunft zwischen dem einzig betroffenen Grundstückseigentümer sowie der betroffenen Behörde (LUGV).

- 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 der Stadt Erkner in öffentlicher Sitzung am 30.06.2015 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung von 10/2014 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

- Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am 14.07.2015 ausfertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom 22.07.2015 in Kraft getreten.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S.1748) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist"

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

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

Anlage:1

Satzung der Stadt Erkner über die Herstellung oder Ablösung notwendiger Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 "Stadtter Nord/ Löcknitzidyll"

Anlage: 2

Umweltbericht (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) einschließlich Artenschutzbeitrag mit faunistischer Begutachtung von Gehölzen gem. § 44 BNatSchG

Anlage: 3

Faunistische Begutachtung von Gehölzen (Natur+Text GmbH, Rangsdorf 22.10.2013)

ANLAGE 1

Satzung der Stadt Erkner über die Herstellung oder Ablösung notwendiger Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Stadttor Nord / Löcknitzidyll“

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt ausschließlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 der Stadt Erkner „Stadttor Nord / Löcknitzidyll“
- (2) Die Satzung gilt für die Errichtung baulicher Anlagen, wesentliche Erweiterungen baulicher Anlagen, Nutzungsänderungen im bauordnungsrechtlichen Sinne, sowie andere Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.

§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze

- (1) Bei der Errichtung baulicher Anlagen, wesentlichen Erweiterungen baulicher Anlagen, Nutzungsänderungen im bauordnungsrechtlichen Sinne sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für Stellplatzbedarf nach Anlage A dieser Satzung hergestellt werden.
- (2) Bei Nutzungsarten, die in den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage A nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.
- (3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen verlangt werden.
- (4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Autobussen oder Motorrädern zu erwarten ist, kann zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Autobusse oder Motorräder verlangt werden.

§ 3 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Errichtung baulicher Anlagen

- (1) Soweit der Stellplatzbedarf nach der Fläche zu bemessen ist, sind die Flächen nach DIN 277-1: 1987-06 zu ermitteln.
- (2) Bei baulichen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Stellplätze zulässig. Eine Mehrfachnutzung darf sich zeitlich nicht überschneiden; bei Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

§ 4 Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei der Änderung baulicher Anlagen

- (1) Bei einer Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln.
- (2) Der Bestand an vorhandenen oder durch Stellplatzablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätzen wird angerechnet.
- (3) Ist der Bestandsschutz für eine bauliche Anlage vor der Änderung oder Nutzungsänderung der baulichen Anlage erloschen, erfolgt die Ermittlung des Stellplatzbedarfs nach § 3.

§ 5 Zulassung einer Abweichung von den Richtzahlen; Minderung des Stellplatzbedarfs

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern oder zulassen.
- (2) Eine Minderung von maximal 20 Prozent kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m fußläufiger Entfernung von den Haltestellen regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt ist.

§ 6 Stellplatzablöse

Der Bauherr kann die Verpflichtung zur tatsächlichen Herstellung der geforderten Stellplätze durch die Zahlung eines Betrages ablösen, wenn die Stadt Erkner dies mit ihm durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbart.

§ 7 Höhe des Ablösebetrages

Die Höhe des Ablösebetrages wird auf der Basis des § 43 Abs. 4 BbgBO ermittelt. Der Geldbetrag je Stellplatz setzt sich aus dem aktuellen Bodenrichtwert (für 12,50 m² Fläche), festgesetzt vom Gutachterausschuss des Landkreises Oder-Spree und den durchschnittlichen Herstellungskosten in Höhe von 2.500,00 € (für 12,50 m² Stellplatz- und Bewegungsfläche) zusammen.

§ 8 Fälligkeit der Ablösebeträge

Bei Abschluss eines Stellplatzablösevertrages wird der Ablösebetrag zu Beginn der Baumaßnahme fällig.

§ 9 Sicherheitsleistung, Vollstreckungsunterwerfung

Leistet der Bauherr bei Abschluss des Stellplatzablösevertrages nicht Sicherheit durch selbstschuldnerische Bürgschaft eines der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Kreditinstitutes,

darf der Stellplatzablösevertrag seitens der Stadt nur unterzeichnet werden, wenn sich der Bauherr der sofortigen Vollstreckung aus dem Stellplatzablösevertrag unterwirft. Auf die Vollstreckungsunterwerfungserklärung kann die Stadt verzichten, wenn der Ablösebetrag durch den Bauherrn schon gezahlt wurde.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 20 der Stadt Erkner „Stadttor Nord / Löcknitzidyll“ in Kraft.

Erkner, den 14.07.2015

Jochen Kirsch
Bürgermeister

Anlage A zur Stellplatzsatzung

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Nutzungsarten	Anzahl der Stellplätze (Pkw)
1	Wohngebäude	
1.1	Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 100 m ² Nutzfläche 2 je über 100 m ² Nutzfläche
1.2	Altenwohnungen	1 je 5 Wohnungen
1.3	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung
1.4	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 15 Betten
1.5	Altenwohnheime, Altenheime	1 je 10 Betten
1.6	Sonstige Wohnheime	1 je 2 Betten
2	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 30 m ² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- und Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 30 m ² Nutzfläche
3	Verkaufsstätten	
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m ² Nutzfläche
4	Versammlungsstätten	
4.1	Kleinere bis mittlere Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Vortragssäle)	1 je 8 Besucherplätze
4.2	Kirchen	1 je 30 Besucherplätze
4.3	Sportstätten, hier: Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 je Bootslichegeplatz oder Boot
5	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
5.1	Gaststätten, Diskotheken, Vereinsheime,	1 je 20 m ² Gastraumfläche
5.2	Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Pensionen, etc.	1 je 4 Betten
5.3	Jugendherbergen	1 je 10 Betten
6.	Gewerbliche Anlagen	
6.1	Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 je 60 m ² Nutzfläche
6.2	Lagerräume, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m ² Nutzfläche
6.3	Sonstige gewerbliche Nutzungen	1 je 30 m ² Nutzfläche

Anlage: 2

Umweltbericht (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) einschließlich Artenschutzbeitrag

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Feststellung des Eingriffstatbestandes

Das geplante Bauvorhaben liegt entsprechend dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan im Übergang vom Innenbereich zum Außenbereich. Auf Grund der jahrzehntelangen gastronomischen Nutzung ist die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Die gastronomische Nutzung einschließlich des vorhandenen Kiosk sollen nach den Vorgaben des aufgestellten Bebauungsplanes erhalten bleiben. Durch die zusätzliche Wohnbebauung soll jedoch eine wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche über das ganze Jahr hinweg erhalten bleiben. Auch der Zugang zum Löcknitzufer sowie der vorhandenen Anlagestelle bleibt erhalten. Der Bebauungsplan folgt danach den Regeln der §§ 2 – 4 BauGB für das Normalverfahren. Die zu erwartenden Auswirkungen durch den Verlust von Bäumen und Grünflächen sowie die Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen werden im Rahmen des nachfolgenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt und durch geeignete Maßnahmen zur Kompensation kompensiert. Grundlage hierfür bilden die Vorgaben des BNatSchG sowie der HVE-Brandenburg. Des Weiteren sind die Maßnahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu integrieren.

Bestehende naturschutzfachliche Festsetzungen

Das Grundstück liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet. Auch der Schutzstatus Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet besteht nicht. Das Gebiet grenzt jedoch unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Müggelsee, Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ an. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG. Ca. 70 Bäume im Bereich des B-Plangebietes fallen unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Erkner, die Bäume mit einem Stammumfang von 30 cm gemessen in 1,30 m Höhe unter Schutz stellt. An das B-Plangebiet grenzt die Löcknitz an, die dem Lebensraumtyp 3260 (Flüsse und Ströme naturnah, teilweise steiluferig) nach FFH-Richtlinie zuzuordnen ist und als geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG einzustufen ist. Als nächstgelegenes FFH-Gebiet liegt das Gebiet „Löcknitztal“ (DE 3549-301) in einer Entfernung von ca. 4 km vom B-Plan-Gebiet.

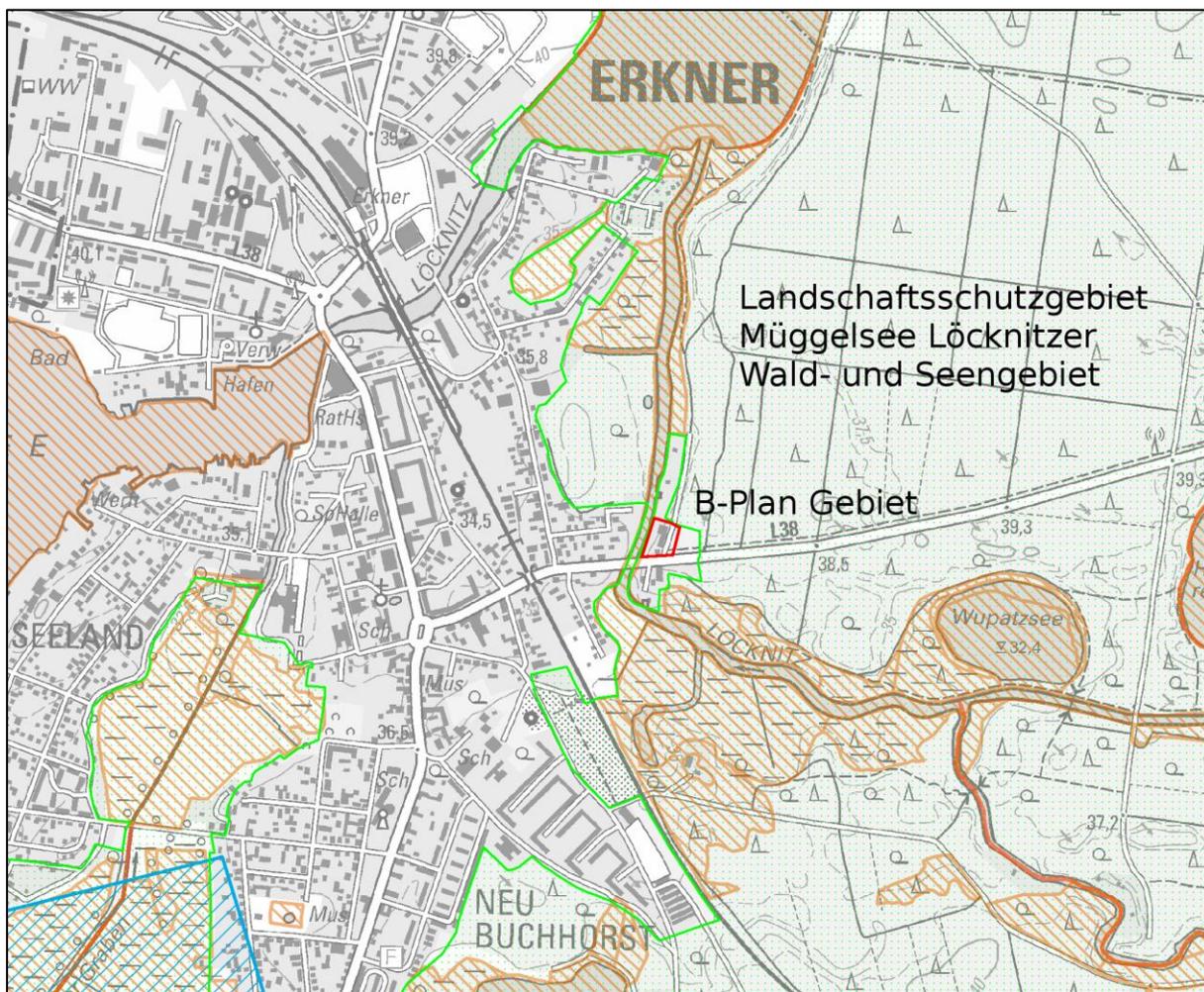


Abb. 1: Lage der nächstliegenden Schutzgebiete (Grundlage Kartendienst des Landes Brandenburg) (grüne Linien – Grenzen des Landschaftsschutzgebietes, orange schraffiert – orange schraffiert - geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG, rot umrandet B-Plangebiet)

Beschreibung des Vorhabens

Baugrundstück

Lage

Das Projektareal liegt am Rande der Gemeinde Erkner. Die Gemeinde Erkner (Landkreis Oder Spree) liegt östlich Berlins im „Speckgürtel“ der Bundeshauptstadt.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Flur 1 sowie der Flur 8 der Gemarkung Erkner und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,6 ha.

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 32,90 m und 37,80 m ü. HNH.

Nutzung (Freiflächen)

Das Plangebiet umfasst einen Bereich, der den nördlichen Teil des Ortseinganges nach Erkner aus Richtung Osten, Autobahnauffahrt Erkner der BAB A 10 östlicher Berliner Ring bzw. der Nachbargemeinde Grünheide markiert. Das Gebiet liegt noch vor der Löcknitzbrücke und ist seit je her gekennzeichnet durch die gastronomische Einrichtung „Löcknitzidyll“ mit besonderer Nähe zum Gewässer Löcknitz.

Vor dem 2. Weltkrieg, genauer seit Ende der zwanziger Jahre des vorigen Jahrhunderts existierte in diesem Bereich eine sehr große und bedeutende Ausfluggaststätte namens „Löcknitzidyll“ (Esselborn), als Pendant zur auf der Südseite der Fangschleusenstraße gelegenen Ausfluggaststätte „Löcknitz-Terrassen“ (Zernicke). Beide Gastronomiebetriebe umfassten jeweils eine große Baumasse. Beide gastronomischen Einrichtungen verfügten über ausgedehnte Außenterrassen mit Tanzplatz, die sich unmittelbar bis ans Ufer der Löcknitz erstreckten.

Der jetzige Eigentümer des Löcknitzidylls unterhält den Gastronomiebetrieb seit ca. 5 Jahren. In dieser Zeit hat er sich bemüht, dem Restaurant mit Gartenterrasse und Tagungsräumlichkeiten sowie Imbiss-Gaststätte ein neues, wirtschaftlich tragfähiges Profil zu geben. Es stellte sich aber heraus, dass insbesondere durch das Winterhalbjahr eine deutliche Schere zwischen der Einnahmeseite und der Kostenseite entsteht. Durch die relativ schlechte Bausubstanz (keine Wärmedämmung, schlechte technische Ausstattung, unkoordinierte Raumorganisation, veraltete Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation) stellt sich die Einrichtung heute für touristische Besucher einerseits visuell wenig attraktiv dar und verursacht gleichzeitig extrem hohe laufende Kosten.

Unter diesen Umständen sieht sich der Eigentümer nicht länger in der Lage, den Betrieb wie bisher aufrecht zu erhalten und sucht nach einem wirtschaftlich tragfähigen Konzept, am Ort die traditionelle Gastronomie fortführen zu können.

Sein Konzept besteht darin, die sichere wirtschaftliche Basis des Betriebes auf der Einnahmeseite dadurch zu verbreitern, dass neben dem Betriebsteil Gastronomie ein zweites Standbein „Wohnen“ auf dem Grundstück etabliert wird, um in den langen und einnahmeschwachen Wintermonaten über sichere laufende Mieteinnahmen verfügen zu können.

Er beabsichtigt daher, die alte und zum Teil marode Bausubstanz vollständig zu beseitigen und stattdessen an gleicher Stelle Wohnappartements sowie ein Hotel mit einem modernen Gastronomieangebot mit Gartenterrasse neu zu errichten. Das Ufer der Löcknitz, ebenso wie der Schiffsanleger soll weiter für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Zur Versorgung insbesondere von Radtouristen soll das bisherige Kiosk-/ Imbiss-Angebot an leicht verändertem Standort weiterbetrieben werden.

Zur Verwirklichung dieser Absichten muss zunächst geeignetes Baurecht geschaffen werden. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch die Terrassenanlage des Gastronomiegebietes. Die Terrassenanlage des Betriebes ist zum großen Teil versiegelt. Die dazwischenliegenden Zierrasenflächen besitzen eine geringe Wertigkeit. Die Anlagen werden durch einen alten Baumbestand aus Robinien, Trauben- und Roteichen und Kastanien beschattet. Das Ufer der Löcknitz ist im gesamten Bereich durch eine Mauer verbaut. Auf der Nordwestseite des Grundstücks befindet sich eine Bootsanlegestelle. Auf Grund der touristischen Nutzung des Geländes ist davon auszugehen, dass die Fläche nur einen eingeschränkten ökologischen Wert besitzt. Der alte Baumbestand insbesondere die älteren Robinien besitzen, soweit sie Baumhöhlen aufweisen Potential für Höhlenbrüter und Fledermäuse. Des Weiteren sind Vogelarten der Gehölze, Siedlungen und der Wälder zu erwarten. Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Auch Vorkommen von Amphibien und Reptilien können auf Grund fehlender Strukturen ausgeschlossen werden.

Bauvorhaben

Die Planung verfolgt in erster Linie das Ziel, die Entwicklung dieses Bereiches am Ortseingang zu einem Standort für touristische Einrichtungen im weiteren Sinne. Ansetzend an der Historie dieses Standortes sollen besonders gastronomische Betriebe, Beherbergungsbetriebe und solche Einrichtungen gefördert werden, die die Nähe zur Löcknitz und die Nähe zum Wald in besonderer Weise nutzen wollen. Gleichwohl soll ebenfalls Gelegenheit gegeben werden, Betriebe und Anlagen anzusiedeln, die in Mischgebieten üblicherweise zulässig sind, um mit einer gewissen Baumasse den Ortseinfahrtscharakter / Stadttorcharakter besser zum Ausdruck zu bringen. Dies bezieht sich jedoch vor allem auf den östlich ans Plangebiet unmittelbar angrenzenden Bereich des städtischen Parkplatzes, der nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans ist. In diesem Zusammenhang ist es ein besonderes Anliegen der Planung, das bisherige gastronomische Angebot zumindest zu erhalten. Auch zur Versorgung von Wander- und Radwandertouristen wird eine entsprechende Versorgungseinrichtung (Kiosk / Imbiss) berücksichtigt. Die traditionelle Außengastronomie am Gewässer sowie Versammlungsmöglichkeiten und Festräume sollen im Zusammenhang mit dem Hotel / Restaurant auch in Zukunft am Standort ihren Platz finden.

Das zweite Standbein der im Plangebiet beabsichtigten Konzeption ist die Funktion Wohnen. Mischgebiete gem. § 6 BauNVO dienen gleichermaßen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Bebauungsplan vollzieht damit die städtebauliche Konzeption der Stadt Erkner für diesen Standort, der sowohl im Flächennutzungsplan als auch in der Ortsentwicklungskonzeption zum Ausdruck kommt, in idealer Weise.

Es ist weiterhin Ziel der Planung, der Allgemeinheit, den Zugang zum Gewässerrand der Löcknitz zu erhalten. Durch entsprechende Festsetzungen wird dies dauerhaft si-

chergestellt. Auch die Erreichbarkeit der Schiffsanlegestelle des Linienschiffsverkehrs wird auch nach Realisierung des Vorhabens erhalten bleiben.

Beide genannten Aspekte sind Bestandteil der Neukonzeption für den zukünftigen Betrieb der Hotel / Gastronomieeinrichtung und deren Außenanlagen.

Der Verlust der ausgedehnten Parkplatzfläche, die aus Sicht der Stadt vor allem als Wanderparkplatz dienen sollte, muss durch adäquate Maßnahmen kompensiert werden. Der Neubau von Stellplätzen an anderer Stelle sowie die partielle Umverlegung der Waldzugänge sind in diesem Zusammenhang wichtige Aufgaben der Planung.

Darüber hinaus soll die Zufahrtssituation auch für die weiter nördlich des Plangebietes entlang der Löcknitz gelegenen Wochenendhausgrundstücke insgesamt neu geregelt werden. Die Erschließungsstraße wird neu trassiert und erhält zu beiden Seiten private Stellplätze, die sowohl dem gastronomischen Betrieb als auch der beabsichtigten Wohnbebauung dienen sollen.

Zur Sicherstellung eines weiterhin auch von Grün geprägtem Ortseingang ist es wichtig, den Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten. Aus diesem Grunde werden die Bestandsbäume, die aufgrund von Baumaßnahmen nicht unbedingt beseitigt werden müssen, sämtlich durch Erhaltungsgebote geschützt. Die Baumaßnahmen sollen ohnehin überwiegend auf den Standorten der alten baulichen Anlagen, die beseitigt werden sollen, ausgeführt werden.

4.2. Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes : 5.407 qm

davon :

Nettobauland :	MI-1	947 qm
	MI-2	2.047 qm
	MI-3	422 qm
	Private Grünfläche	1.166 qm
	Öffentl. Grünfläche	379 qm
	Öffentliche Verkehrsfläche	446 qm

Baubedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Während der Bauzeit werden zusätzliche Flächen im Umfeld neu zu errichtender Gebäude in Anspruch genommen. Hierdurch werden potentiell auch Grünflächen in Anspruch genommen. Art und Umfang der Inanspruchnahme von Flächen ist derzeit noch nicht abschätzbar. Da hiervon ausschließlich Biotopstrukturen geringer Wertigkeit betroffen sind, sind die Auswirkungen als nicht erheblich zu betrachten.

Barrierewirkungen / Zerschneidung

Unter dem Wirkprozess Barrierewirkungen/Zerschneidungen werden die vom Baugeschehen ausgehenden baubedingten Trennwirkungen zusammengefasst. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung der Bautätigkeiten und der Trennwirkungen durch die vorhandene Nutzung des Gebietes sind aber im Regelfall keine nachhaltigen Beeinträchtigungen etwa in Form von einer genetischen Verarmung oder der Verhinderung einer Ausbreitung von Arten zu erwarten.

Lärmimmissionen

In baustellennahen Ökosystemen kann es durch Verlärmung zu temporären Verschiebungen im faunistischen Arteninventar kommen; besonders störungsempfindliche Arten werden verdrängt. Eine erhöhte Störsensibilität ist bei Arten mit weitem Hörspektrum wie etwa den Fledermäusen, die Geräusche bis über 60 kHz wahrnehmen können, anzunehmen. Vögel reagieren artspezifisch in Abhängigkeit von der Funktion, die akustische Kommunikation und Wahrnehmung innerhalb ihrer jeweiligen Biologie spielen (s. u., betriebsbedingte Wirkprozesse). Da sich die baubedingten Beeinträchtigungen auf die Bauzeit beschränken, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Optische Störungen

Optische Störungen von Lebensräumen sind entsprechend der unterschiedlichen Ansprüche der Lebewesen an ihre Umwelt sehr artspezifisch. Neben Lärm- können auch Lichtimmissionen und vor allem die verstärkte Anwesenheit von Menschen zur Meidung von Habitaten führen. Auf Grund der temporären Begrenzung der Auswirkungen auf die Bauphase sind allerdings im Regelfall keine nachhaltigen Störungen für die vorkommenden Arten zu erwarten.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Flächenbeanspruchung

Auswirkungen werden durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme von Grünflächen und die Beseitigung von Baumbeständen durch den Neubau von Gebäuden sowie die Anlage von Erschließungswegen und Parkplätzen verursacht. Hierdurch werden große Teile der Gehölzbestände verloren gehen und zusätzliche Flächen versiegelt werden, was zu negativen Auswirkungen auf Grundwasser und Boden führt. Darüber hinaus führt die Flächenbeanspruchung zu einem direkten Verlust von Lebensstätten der Arten oder zu einem Funktionsverlust dieser Lebensräume.

Barrierewirkungen/Zerschneidung

Unter dem Wirkprozess Barrierewirkungen / Zerschneidungen werden die anlagenbedingten Trennwirkungen zusammengefasst. Durch das Vorhaben entstehen keine Trennwirkungen, da ein Biotopverbund durch die umliegenden Waldflächen und den geplanten Erhalt von Baumbeständen auf dem Grundstück gewährleistet wird.

Optische Beeinträchtigungen

Die geplante Bebauung mit einer Hotelanlage im vorderen Bereich (MI 1 und einer Wohnanlage im hinteren Bereich (MI 2) liegt mit der vorgesehenen Geschosshöhe von vier bzw. 3 Geschossen über der derzeitigen Bauhöhe der Gebäude, jedoch im Bereich der historischen Bebauung des Grundstücks. Die Bebauung fügt sich jedoch insbesondere durch den weitestgehenden Erhalt der alten Baumbestände in das Ortsbild ein. Darüber hinaus verfolgt die Bebauung das Ziel, den historischen Ortseingangscharakter von Erkner wiederherzustellen, so dass Wirkungen auf das Orts-/Landschaftsbild nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus wird den Erhalt von großen Teilen des Baumbestandes der waldähnliche Charakter der Fläche erhalten im Übergang zu den angrenzenden Waldflächen erhalten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Durch die geplante Nutzung Wohnbebauung entstehen keine betriebsbedingten Wirkfaktoren. Auch das Ausmaß der gastronomischen Nutzung wird nicht über die bestehende Nutzung des Grundstücks hinausgehen, so dass weitergehende betriebsbedingte Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Eingriffsbilanz

Vermeidung/ Minderung

Gemäß §18 BNatSchG in Verbindung mit §12 (1) BbgNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet zunächst die Vermeidung bzw. Minderung eines Eingriffes zu prüfen. Folgende Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen werden im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt:

- Bei Fällung der Bäume, in denen Fledermausquartiere zu erwarten sind, ist eine Fällbegleitung im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung sicherzustellen.
- Alle Parkplatzflächen werden mit offenporigem Belag ausgebaut (sog. Ökopflaster). Durch den geringeren Abflussbeiwert ist eine größere Versickerung möglich. Aus diesem Grund werden die genannten Flächen in der Bilanz nur 50% (siehe HVE 09 Kap. 12.5) berechnet.
- Darüber hinaus werden anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ausgeschlossen werden kann.
- Alle im Baustellenbereich stehenden und zu erhaltenden Bäume und Gehölzbestände werden während der Bauzeit durch Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 geschützt.

Des Weiteren werden folgende Vermeidungsmaßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommen:

V_{CEF} 1: Bauzeitenregelung für Vögel

Die Beseitigung von Gehölzen dürfen unter Beachtung von § 39 BNatSchG **nicht** im Zeitraum vom 01.03. – 30.09. durchgeführt werden.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Ermittlung der zusätzlichen Flächenversiegelung

Die dargestellte Bilanz ist berücksichtigt die o. g. Vermeidungsmaßnahmen. Teilversiegelte Flächen sowohl im Bestand als auch in der Planung werden nach Kap. 12.5 HVE 09 zu 50 % in die Flächenbilanz eingerechnet.

		Umfang
Gesamtfläche		5.407 m ²
Flächenbilanz vor dem Eingriff:		
Unversiegelte Flächen	Zierrasen und Flächen unter Bäumen	2.566 m ²
Gebäudeflächen		945 m ²
Verkehrsflächen		319 m ²
Sonstige versiegelte Flächen	Terrassen, Zufahrten, Treppen	1.577 m ²

Versiegelte Fläche vor dem Eingriff		2.841 m²
Flächenbilanz nach dem Eingriff:		
Überbaubare Grundstücksfläche		1.760 m ²
Vollständig versiegelte Verkehrsflächen z. B. Wegeflächen, Zufahrten		446 m ²
Teilversiegelte Flächen (Stellplatzfläche und der öffentliche Zugang zur Anlegestelle werden im B-Plan als Flächen offenporigem Material festgesetzt)	Stellplatzfläche 438 m ² Wegefläche 186 m ² (teilweise versiegelte Flächen werden in die Flächenbilanz zu 50 % eingerechnet, s. HVE Kap. 12.5)	312 m ²
Unversiegelte Flächen im Mischgebiet gemäß Festsetzung B-Plan		1.032 m ²
Öffentliche Grünflächen		379 m ²
Private Grünflächen		1.166 m ²
Versiegelte Fläche nach dem Eingriff		2.518 m²
Entsiegelung		323 m²

Vergleicht man die versiegelte Fläche vor und nach dem Eingriff, so erfolgt durch das Vorhaben eine Entsiegelung von 323 m². Diese begründet sich im Wesentlichen durch den Rückbau der Terrassen. Es sind daher keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen für die Versiegelung von Flächen vorzusehen. Die zusätzliche Entsiegelung kann in Abstimmung mit der UNB auf den Kompensationsbedarf in der Form angerechnet werden, dass pro 50 m² Entsiegelung für 1 zu pflanzenden Baum anzurechnen ist. (E-Mail vom 22.05.2014)

Bilanzierung der Baum- und Biotopverluste

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch den Verlust von Einzelbäumen. Die Zierrasenflächen auf dem Gelände besitzen eine geringe Wertigkeit, so dass ihre Beseitigung bei einer gärtnerischen Gestaltung der neu anzulegenden Außenanlagen im Bereich der Hotel- und Wohnanlage nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu werten ist. Der Kompensationsumfang für die Baumverluste wurde nach den Vorgaben der UNB des Landkreises Oder-Spree berechnet. (E-Mail vom 10.04.2014):

Bäume mit Stammumfang	Erforderliche Ersatzpflanzung
Bis 1 m	1 Baum
Bis 1,2 m	2 Bäume
Bis 1,8 m	3 Bäume
Ab 1,8 m	4 Bäume
2,0 – 2,4 m	5 Bäume
Ab 2,4 m	6 Bäume

Des Weiteren wird festgelegt, dass

- für die Eichen der Ersatz wg. der besonderen ökologischen Wertigkeit jeweils um einen Baum zu erhöhen ist. Für Robinien kann der Ersatz auf 1:2 reduziert werden
- Für Bäume mit erhöhten Schadstufen (2 - 4) kann wie folgt reduziert werden:
 - Schadstufe 2 um 1 Baum
 - Schadstufe 3 um 2 Bäume
 - Schadstufe 4 - abgängig, keine Ersatzpflanzung notwendig.

Die entstehende Zahl der an zu pflanzenden Bäumen muss gepflanzt oder nachvollziehbar durch eine andere Maßnahme ersetzt werden.

Aufbauend auf diesen Vorgaben ergibt sich nachfolgende Baumbilanz:

Tabelle : Baumbilanz

Baumart	Stammumfang	Bemerkungen	Grund für die Fällung	Kompensationsbedarf
Ahorn	0,4 m		Baufeld	1 Baum
Ahorn	0,5 m		Baufeld	1 Baum
Ahorn (mehrstämmig)	3 x 0,3 m		Baufeld	1 Baum
Ahorn (mehrstämmig)	2 x 0,3 m	Baum teilweise abgängig, 1 Stamm bei Sturm umgebrochen Schadstufe 2	Baufeld	0 Baum
Birke	1,1 m		Baufeld	2 Bäume
Birke	0,6 m		Baufeld	1 Baum
Birke	0,8 m		Baufeld	1 Baum
Eiche	1,5 m		Baufeld	4 Bäume
Eiche	2,2 m	Nest im Kronenbereich	Baufeld	6 Bäume

Baumart	Stammumfang	Bemerkungen	Grund für die Fällung	Kompensationsbedarf	
Eiche	2,9 m	vermutlich Ringeltaube	Baufeld	7 Bäume	
Eiche	2,1 m		Baufeld	6 Bäume	
Eiche	0,6 m		Baufeld	2 Baum	
Eiche	0,4 m		Baufeld	2 Baum	
Eiche	0,3 m		Baufeld	2 Baum	
Eiche	1,7 m		Abgestorben mit Baumhöhlen im Kronenbereich, =Schadstufe 4	Verkehrssicherung	-
Êiche	1,3 m		Nest im Kronenbereich vermutlich Ringeltaube	Baufeld	4 Bäume
Kastanie	1,3 m	Baufeld		3 Bäume	
Kastanie	1,2 m	Baufeld		2 Bäume	
Kastanie	1,7 m	Baufeld		3 Bäume	
Kastanie	0,9 m	Baufeld		1 Baum	
Kastanie	0,5 m	Baufeld		1 Baum	
Kastanie	1,1 m	Baufeld		2 Bäume	
Kastanie	1,2 m	Baufeld		2 Bäume	
Robinie	1,7 m	Bruthöhle, vermutlich Blaumeise	Baufeld	2 Bäume	
Robinie	0,8 m		Baufeld	1 Baum	
Robinie	0,7 m		Baufeld	1 Baum	
Robinie	0,7 m		Baufeld	1 Baum	
Robinie	0,5 m		Baufeld	1 Baum	
Robinie	0,6 m		Baufeld	1 Baum	
Robinie	0,3 m		Baufeld	1 Baum	
Robinie	1,2 m		Nest im Kronenbereich	Baufeld	1 Bäume
Robinie	1,3 m		Baufeld	2 Bäume	
Robinie (mehrstämmig)	2 x 0, 6 m		Baufeld	1 Baum	
Gesamt				64 Bäume	

Die Kompensation der Baumverluste kompensiert multifunktional auch die ökologische Funktion der Bäume als Brut- und Nahrungshabitat für die Fauna. Für die Kompensation von Baum- und Biotopverlusten wird hiermit ein Kompensationsbedarf von 64 Baumpflanzungen ermittelt.

Kompensationsplanung

Ausgleich und Ersatz

Gemäß §18 BNatSchG in Verbindung mit §12 (2) BbgNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet Ausgleich und Ersatz zu leisten.

In Abstimmung mit der UNB (E-Mail vom 10.04.2014) werden Hecken bei mindestens 5 m Breite (3 Reihen) als Ausgleich anerkannt. Dabei werden für einen Baum 10 Sträucher angerechnet.

Die durch das Bauvorhaben entstehende Entsiegelung wird mit 50 m² für einen zu pflanzenden Baum angerechnet. (E-Mail vom 10.04.2014)

Als A/E-Maßnahmen auf dem Grundstück ist die Pflanzung einer 5 m breiten 3 reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern (Umfang 150 m²) Bei einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1 m werden 90 Sträucher gepflanzt, was einem Ersatz von 9 Bäumen entspricht. Des Weiteren ist die Anpflanzung von 11 Bäumen mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm auf dem Grundstück vorgesehen.

Bei den Gehölzpflanzungen sind einheimische Gehölze entsprechend Anhang I zu verwenden.

Für die mit dem Vorhaben einhergehende Entsiegelung von 321 m² verringert sich der Kompensationsbedarf um weitere 6 Bäume.

Von dem berechneten Kompensationsbedarf von 64 Bäumen können durch Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück sowie durch Entsiegelung 26 Bäume ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 38 Bäumen.

Für die 38 zu pflanzenden Bäume ist eine Ausgleichszahlung von 260 € / Baum an die Stadt Erkner mit der UNB abgestimmt. Die Gelder sollen zur Pflege der Scharnweberwiesen verwendet werden.

Unter Berücksichtigung, dass anfallendes Niederschlagswasser im gesamten B-Plan-Gebiet auf den Grundstücken versickert wird, ist der Eingriff hiermit als ausgeglichen zu bewerten.

Als Ersatz für den bereits abgestorbenen Baum werden aus artenschutzrechtlichen Aspekten 2 Nistkästen für Kleinvögel wie Blaumeisen oder Gartenbaumläufer sowie 2 Nistkästen für Fledermäuse aufgehängt.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass durch das vorliegende Maßnahmenkonzept sowohl die Baumverluste als auch die ermittelten artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Anhang I

Heimische Gehölze (Auswahl)

bot. Name	dt. Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carbinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffl. Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffl. Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Rosa elliptica</i>	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-RoseWein-Rose
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cineria</i>	Grau-Weide
<i>Salix pentrandra</i>	Lorbeer.Weide
<i>Salix pupurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

Artenschutzbeitrag

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im vorliegenden Artenschutzbeitrag wird die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes für den B-Plan Nr. 20 der Stadt Erkner geprüft.

Im B-Plangebiet ist die Anlage einer Wohnanlage sowie eines Hotels mit gastronomischen Einrichtungen vorgesehen, die den vorhandenen baufälligen Gastronomiebetrieb ersetzen soll.

Der Bereich des Plangebiets liegt am Ortseingang der Stadt Erkner.

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensräume vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf nationaler und internationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Hinsichtlich der Vereinbarkeit der Planung mit den §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 01. März 2010 (BNatSchG 2010) ist für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten - Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle Europäischen Vogelarten - eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist der Artenschutz als einfacher Umweltbelang („Tiere“ und „Pflanzen“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen.

2 Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Artenschutz ist als einfacher Umweltbelang nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe A BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 sind in der Bebauungsplanung zu beachten, soweit diese die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplanes bewirken können.

Auf Europarechtlicher Ebene ergeben sich artenschutzrechtliche Verbote aus folgenden Richtlinien:

FFH-Richtlinie (FFH-RL)

Der Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen ist Bestandteil mehrerer internationaler Verpflichtungen. Auf europäischer Ebene sind die Aussagen der RL 92/43/EWG (FFH-RL) maßgeblich. Gemäß Artikel 12 und 13 der FFH-RL treffen die Mitgliedsstaaten die notwendigen Maßnahmen, um ein strenges Schutzsystem für die im Anhang IV genannten Tier- und Pflanzenarten einzuführen. Folgende Verbotstatbestände werden dort benannt: Es ist verboten, Exemplare dieser Tiere absichtlich zu fangen oder zu töten, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten zu stören sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Verboten ist außerdem, Exemplare der im Anhang IV genannten Pflanzenarten absichtlich zu pflücken, zu sammeln, abzuschneiden, auszugraben oder zu vernichten.

Gemäß Artikel 16 der FFH-RL kann von diesen Verboten u. a. abgewichen werden, wenn

- es keine anderweitige zufrieden stellende Lösung gibt
- und die Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen
- und zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art vorliegen.

Europäische Vogelschutzrichtlinie (EU-VRL)

Ebenfalls auf europäischer Ebene wurde die RL 2009/147/EG (EU-VRL) erlassen. Sie betrifft die Erhaltung sämtlicher wild lebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedsstaaten heimisch sind (Artikel 1 EU-VRL).

Gemäß Artikel 5 der EU-VRL treffen die Mitgliedsstaaten die erforderlichen Maßnahmen einer allgemeinen Regelung zum Schutz aller unter Artikel 1 EU-VRL fallenden Vogelarten, die Verbotstatbestände sind dort im Einzelnen benannt. Verboten ist u. a. das absichtliche Töten oder Fangen, die absichtliche Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und Eiern sowie die absichtliche Störung, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, insofern sich die Störung auf die Zielsetzung der EU-VRL erheblich auswirkt.

Gemäß Artikel 9 der EU-VRL kann von diesen Verboten u. a. abgewichen werden, wenn

- es keine andere zufrieden stellende Lösung gibt und
- die Maßnahme im Interesse der Gesundheit und der öffentlichen Sicherheit
- oder im Interesse der Sicherheit der Luftfahrt
- oder zur Abwendung erheblicher Schäden an Kulturen, Viehbeständen, Wäldern, Fischereigeieten und Gewässern

oder zum Schutz der Pflanzen- und Tierwelt durchgeführt wird.

Diese europarechtlichen Richtlinien waren durch das Bundesnaturschutzgesetz in deutsches Gesetz zu übertragen. Dies ist durch das im März 2010 in Kraft getretene Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgt. Alle Gesetzeszitate beziehen sich im Folgenden auf diese Neufassung.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. 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,
2. 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,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)."

Diese Verbote werden durch Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Sind 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 1 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt 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.

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die europäischen Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind. Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, ist zu prüfen, ob die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt werden. In diesem Fall muss nachgewiesen werden, dass

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und
- bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt.

2.2 Datengrundlagen

Datengrundlage für die Erstellung des Artenschutzrechtlichen Beitrages bildet eine Bestandserhebung sowie die Auswertung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Erkner. Darüber hinaus wurden die zur Fällung vorgesehenen Bäume auf das Vorhandensein von Nestern und Baumhöhlen sowie auf das Vorkommen von Eremit und Heldbock untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung ist in dem Gutachten (NATUR & TEXT 2013) dokumentiert.

3.0 Methodisches Vorgehen

3.1 Begriffsbestimmungen

Fortpflanzungs- und Ruhestätten (= Lebensstätten)

Eine allgemeingültige, "harte" Definition der Begriffe Fortpflanzungs- und Ruhestätten (breeding and resting places) ist laut Guidance document der EU (EU-Kommission, 2007) nicht möglich, da in Anhang IV der FFH-RL Artengruppen mit sehr unterschiedlichen Lebenszyklen und –strategien zusammengefasst sind. Eine genaue Definition ist daher für die jeweilige Art zu treffen.

Gem. Guidance document der EU dienen Fortpflanzungsstätten v.a. der Balz/Werbung, der Paarung, dem Nestbau, der Eiablage sowie der Geburt bzw. Produktion von Nachkommenschaft (bei ungeschlechtlicher Fortpflanzung), Eientwicklung und –bebrütung. Regelmäßig genutzte Fortpflanzungsstätten sind auch während der Abwesenheit der Tiere unter Schutz gestellt.

Hinsichtlich der Vögel sind unter Fortpflanzungsstätten nicht nur aktuell genutzte, sondern auch regelmäßig genutzte Brutplätze inbegriffen, selbst wenn sie außerhalb der Brutzeiten nicht besetzt sind (Urteil BVerWG 9 A 28.05 zur OU Stralsund). Dies trifft z. B. auf Spechte und verschiedene Greifvögel zu, aber auch auf Schwalben.

Analoges gilt für Fledermausquartiere (OVG Hamburg 2005: 2BS 19/05 15 E 2519/04; Zerstörung von Wohnstätten, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Die Beseitigung von Sommerquartieren von Fledermäusen stellt eine Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dar, auch wenn diese den Tieren nicht ganzjährig als Schlaf- oder Ruheplatz dienen.

Der Schutz einer Fortpflanzungsstätte endet, wenn sie ihre Funktion endgültig verloren hat. Dies trifft z. B. auf Vögel zu, die in jedem Jahr an anderer Stelle ein neues Nest bauen. Einen Aufschluss über den Schutz der Fortpflanzungsstätten in Brandenburg bietet die „Liste zu Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten“ (LUGV 2008)

Ruhestätten umfassen gem. Guidance document der EU Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend erforderlich sind. Sie können auch Strukturen beinhalten, die von den Tieren selbst erschaffen wurden. Regelmäßig genutzte Ruhestätten sind auch während der Abwesenheit der Tiere unter Schutz gestellt. Sie dienen v. a. der Thermoregulation, der Rast, dem Schlaf oder der Erholung, der Zuflucht sowie der Winterruhe bzw. dem Winterschlaf.

Ob auch Nahrungs- bzw. Jagdbereiche den Begriffen Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte zuzurechnen sind, muss einzelfallbezogen bestimmt werden:

- Gemäß LANA (2006) fallen Nahrungshabitate grundsätzlich nicht in den Schutzbereich. Nur, wenn durch die Beseitigung solcher Teilhabitate etwa eine Population geschützter Tiere wesentlich beeinträchtigt wird, können diese Teilhabitate zumindest mittelbar mit vom Schutzgegenstand der Lebensstätten erfasst sein.
- Gem. BNatSchG (§ 44 Abs. 5) liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 (Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Hier geht es also um die Funktionsfähigkeit der Lebensstätten. Die Beurteilung von Auswirkungen wird somit keineswegs ausschließlich auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten begrenzt.

Lokale Population einer Art

Unter dem Begriff der lokalen Population wird die Gesamtheit aller Individuen einer Art verstanden, die eine räumlich abgrenzbare Fortpflanzungs- oder Überdauerungsgemeinschaft bilden.

Bei der Tiergruppe der Vögel ist die Bestimmung der räumlichen Ausdehnung des Lebensraums einer lokalen Population allerdings häufig sehr schwierig.

Die Abgrenzung der lokalen Population muss unter Berücksichtigung artspezifischer Besonderheiten und einer Praxistauglichkeit erfolgen.

Bei der Beurteilung der Betroffenheit der einzelnen Arten bezüglich der vorhabensbedingten Auswirkungen wird der Erhaltungszustand der lokalen Population eingeschätzt, sofern eine erhebliche Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (s. Kap. 0) nicht ausgeschlossen werden kann. Sind Störungen mit Auswirkung auf die lokale Population nicht zu erwarten, ist eine Einschätzung des Erhaltungszustandes nicht erforderlich, da die übrigen Verbotstatbestände – Nr. 1 (Tötung) und Nr. 3 (Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) – sich nicht auf die lokalen Populationen beziehen sondern prinzipiell individuenbezogen sind. Sofern es sich zur Beurteilung der Verbotstatbestände dennoch als sinnvoll erweist, werden jedoch auch in diesem Fall die Erhaltungszustände der lokalen Populationen eingeschätzt.

3.2 Methodisches Vorgehen

Grundlage der nachfolgenden Ausarbeitung bildet die Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung (Endfassung Stand 13.01.2009).

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung ist für die europarechtlich geschützten Arten (Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV FFH-RL, Europäische Vogelarten gem. Art. 1 EU-VRL) zu prüfen, inwieweit sich projektbedingt artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ergeben können.

In Bezug auf die Auswahl der relevanten Arten erfolgt im Rahmen einer Vorprüfung zunächst eine „Abschichtung“. Arten, für die eine Betroffenheit durch das Vorhaben z. B. aufgrund ihrer Unempfindlichkeit oder ihres räumlichen Vorkommens von vornherein ausgeschlossen werden kann, werden unter Angabe der entsprechenden Begründung von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen. Für alle übrigen Arten erfolgt eine vertiefte Prüfung im Hinblick auf die projektbedingten, artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen:

Wenn auch unter Berücksichtigung erforderlicher Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1

i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, erfolgt eine Prüfung, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

3.3 Zu prüfendes Artenspektrum

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie bezüglich der projektbedingten Auswirkungen betrachtet (vgl. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Eine „Art-für-Art-Betrachtung“ erfolgt dabei für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für eine naturschutzfachlich begründete Auswahl an europäischen Vogelarten, die folgende Kriterien erfüllen:

- Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,
- streng geschützte Vogelarten, die in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistet sind,
- Vogelarten nach Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung,
- gefährdete Arten (Rote Liste Bbg bzw. BRD: Kategorie 1, R, 2, 3, I),
- Koloniebrüter,

Zugvogelarten nach Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie, die in größeren Gruppen auftreten oder während des Zuges auf das Vorhandensein spezieller Habitatstrukturen innerhalb des Rastgebietes angewiesen sind, in ihren Rastgebieten.

3.4 Interpretation der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Nachfolgend werden die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 interpretiert und erläutert. Die Auslegung erfolgt „im Lichte“ der EU-Bestimmungen unter Berücksichtigung der Aussagen im Guidance document und orientiert sich an den Vorgaben des Umwelt-Leitfadens der Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 17.01.2007 (9 A 20.05) ist „die objektive Wahrscheinlichkeit oder die Gefahr erheblicher Beeinträchtigungen im Grundsatz nicht anders einzustufen als die Gewissheit eines Schadens“. Zum Ausschluss von erheblichen Beeinträchtigungen ist durch eine schlüssige naturschutzfachliche Argumentation ein Gegenbeweis zu erbringen, der belegt, dass keine nachteiligen Auswirkungen

durch das Vorhaben entstehen. Dieser Gegenbeweis hat unter Berücksichtigung der besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse und Ausschöpfung aller wissenschaftlichen Mittel zu erfolgen. Der vorliegende Artenschutz-Beitrag folgt diesen Vorgaben. Reichen die derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisse für eine sichere Beurteilung der Erheblichkeit nicht aus, so wird bei der Beurteilung der projektbedingten Auswirkungen im Zweifelsfall eine Erheblichkeit angenommen.

Fangen, Verletzen, Töten von Tieren oder ihren Entwicklungsformen:

Direkte Verletzungen oder Tötungen von Tieren oder deren Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten verbunden sind, können u. a. bei der Baufeldfreiräumung oder der Errichtung von Baustelleneinrichtungsflächen auftreten, z. B. wenn Winterquartiere von Amphibien oder Reptilien zerstört werden. Solche Verletzungen oder Tötungen sind allerdings dann nicht tatbestandsmäßig, wenn sie unvermeidbar sind und die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Ein Verstoß gegen das Verbot der Störung liegt vor, wenn sich durch projektbedingte Störwirkungen innerhalb der genannten Zeiträume der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Überlebenschancen, der Bruterfolg oder die Reproduktionsfähigkeit vermindert werden, wobei dies artspezifisch für den jeweiligen Einzelfall untersucht und beurteilt werden muss.

Gemäß Guidance document der EU sind relevante (tatbestandsmäßige) Störungen zu konstatieren, wenn:

eine bestimmte Intensität, Dauer und Frequenz gegeben ist, z.B. die Überlebenschancen gemindert werden oder z.B. der Brut- bzw. Reproduktionserfolg gemindert wird.

Punktuelle Störungen ohne negativen Einfluss auf die Art (z. B. kurzfristige baubedingte Störungen außerhalb der Brutzeit) fallen hingegen nicht unter den Verbotstatbestand.

Unter Störung wird im Artenschutz-Beitrag im Hinblick auf die europäischen Richtlinien die Beunruhigung von Individuen durch indirekte Wirkfaktoren wie beispielsweise Schall/Lärm, Licht oder andere visuelle Effekte (z. B. Silhouettenwirkung) sowie Erschütterungen verstanden. Darüber hinaus werden Zerschneidungswirkungen unter dem Verbotstatbestand der Störung behandelt.

Die Beurteilung, ob eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Population zu konstatieren bzw. prognostizieren ist, sollte unter dem Blickwinkel des Vorsorgeansatzes erfolgen. Dies erscheint insbesondere angesichts der strengen Auslegung der Gerichte hinsichtlich der Interpretation von Eingriffstatbeständen (v. a. Urteil BVerwG 9 A 28.05 zur OU Stralsund, Urteil BVerwG 4 A 1075.04 zum Ausbau Flughafen Schönefeld, Urteil BVerwG 9 A 20.05 zur A 143 Westumfahrung Halle) angemessen und dient insofern der Verfahrenssicherheit.

Wenn sich die lokale Population aktuell in einem ungünstigen Erhaltungszustand befindet, sind auch geringfügigere Beeinträchtigungen eher als tatbestandsmäßig einzustufen, als wenn sich die lokale Population in einem günstigen Erhaltungszustand befindet (erhöhte Empfindlichkeit durch Vorbelastung).

Entnehmen, Beschädigen, Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

Ein Verstoß gegen das Verbot liegt gem. § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Von einer Beschädigung oder Zerstörung einer Lebensstätte wird nicht nur dann ausgegangen, wenn der gesamte Lebensraum (physisch) vernichtet wird, sondern auch, wenn durch andere vorhabensbedingte Einflüsse wie z. B. Schadstoffimmissionen die Funktion in der Weise beeinträchtigt wird, dass sie von den Individuen (bzw. bei Arten mit sehr großen Revieren dem Individuum) der betroffenen Art nicht mehr dauerhaft besiedelbar ist.

Eine besondere Bedeutung kommt Habitatbereichen zu, die eine Schlüsselstellung einnehmen (Schlüsselhabitate). Solche Bereiche spielen im Lebenszyklus eine besonders wichtige Rolle und sind i.d.R. nicht ersetzbar. Beispielsweise benötigen Spechte neben den Bruthöhlen auch weitere Höhlen, die z. B. als Schlafhöhle (Ruhestätte) oder für die Balz genutzt werden. Entscheidend ist letztendlich, ob die Funktionalität der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang trotz des Eingriffs gewahrt bleibt, z. B. durch ein „Ausweichen“.

Entnehmen, Beschädigen, Zerstören wild lebender Pflanzen, ihrer Entwicklungsformen oder ihrer Standorte

Unter Standorten werden die konkreten Flächen (Biotopflächen) verstanden, auf denen die Individuen der jeweiligen Pflanzenart wachsen. Dies gilt für alle Lebensstadien der Pflanzen, also auch während der Vegetationsruhe.

3.5 Einbeziehung von Maßnahmen

In die Beurteilung, ob gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG eine verbotstatbeständige Beeinträchtigung einer relevanten Art vorliegt, werden Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität – CEF-Maßnahmen) einbezogen. Im Rahmen einer Prüfung der naturschutzrechtlichen Ausnahmeveraussetzungen gemäß § 44 Abs. 8 BNatSchG können kompensatorische Maßnahmen zur Stützung betroffener Populationen erforderlich werden. Die Erforderlichkeit dieser Maßnahmen richtet sich nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.

Maßnahmen zur Vermeidung

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Schadensbegrenzung setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt (z. B. Bauwerksdimensionierung, Bauschutzmaßnahmen).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG (CEF-Maßnahmen)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sind hier synonym zu Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) zu verstehen. Sie dienen dazu, die Funktion der konkret

betroffenen Lebensstätte (im räumlichen Zusammenhang) bzw. lokalen Population in qualitativer Hinsicht zu erhalten. Dabei muss die ökologisch-funktionale Kontinuität gesichert sein.

Für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nennt der Gesetzgeber in seiner Begründung folgende Anforderungen:

- Die Maßnahmen müssen unmittelbar am voraussichtlich betroffenen Bestand ansetzen
- Die Maßnahmen müssen mit diesem räumlich-funktional verbunden sein und
- Zeitlich so durchgeführt werden, dass zwischen dem Erfolg der Maßnahme und dem vorgesehenen Eingriff keine zeitliche Lücke entsteht.

Ansonsten verweist der Gesetzgeber auf die von der Europäischen Kommission vorgeschlagenen sog. CEF-Maßnahmen, die von dieser für die Umsetzung der FFH-Richtlinie ermittelt wurden.

Wenn möglich, sollten sich die CEF-Maßnahmen inhaltlich und räumlich an übergeordneten Artenschutzkonzepten orientieren.

Zusätzlich ist zu beachten, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht nur den Anforderungen nach § 1a Abs. 3 BauGB, sondern zusätzlich den speziellen Artenschutzrechtlichen Anforderungen genügen müssen.

Kompensatorische Maßnahmen (FCS-Maßnahmen)

Kann eine verbotstatbeständige Beeinträchtigung einer relevanten Art trotz der Durchführung von Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden, können kompensatorische Maßnahmen erforderlich werden, damit sich der Erhaltungszustand der betroffenen Art insgesamt nicht verschlechtert. Die Erforderlichkeit von Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus der Schwere der Beeinträchtigung sowie den spezifischen Empfindlichkeiten und ökologischen Erfordernissen der jeweiligen betroffenen Art bzw. Population. Hinsichtlich der zeitlichen Komponente ist zu beachten, dass keine derartige Zeitlücke (time-lag) entsteht, in der eine irreversible Schwächung der Population (Engpass-Situation) auftreten kann. Kompensatorische Maßnahmen dienen im Artenschutz-Beitrag zum Nachweis, dass die naturschutzfach-

lichen Voraussetzungen (Nachweis des Verweilens im derzeitigen [günstigen] Erhaltungszustand) vorliegen und sind somit eine Zulassungsvoraussetzung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Beurteilung der naturschutzfachlichen Voraussetzung für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Ist für die Vorhabenzulassung die Erteilung artenschutzrechtlicher Ausnahmen erforderlich, verlangt § 45 Abs. 7 BNatSchG, „...dass sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält (...). Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG besagt, dass eine Voraussetzung zur Abweichung von den Verboten des Art. 12 FFH-Richtlinie (hier entspr. § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG) ist, „...dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen“.

Als Bezugsebene wird der Erhaltungszustand der geschützten Arten innerhalb der biogeographischen Region Brandenburgs zu Grunde gelegt.

Dabei steht:

- Rot für „ungünstig-schlecht“,
- Gelb für „ungünstig-unzureichend“,
- Grün für „günstig“.

Sind signifikante und anhaltende negative Effekte auf den Erhaltungszustand einer Art nicht auszuschließen, ist zu prüfen, ob der günstige Erhaltungszustand der Art durch geeignete Maßnahmen (kompensatorische Maßnahmen, siehe oben) gesichert werden kann. Sollte der günstige Erhaltungszustand nicht aufrecht erhalten werden können, wäre eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ausgeschlossen. Ist der Erhaltungszustand einer Art grundsätzlich ungünstig, kann eine Ausnahme erteilt werden, sofern sich das Projekt günstig oder neutral auf die Art auswirkt (LANDESBETRIEB STRAßENWESEN, 2008).

Je weniger günstig sich Erhaltungszustand und Entwicklungstrend einer Population bzw. Art darstellen, desto weniger können im Falle einer Betroffenheit die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten des § 44

BNatSchG erfüllt werden. In solchen Fällen sind besonders hohe Anforderungen an die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen zu stellen, insbesondere hinsichtlich ihrer schnellen Wirksamkeit.

4.0 Beschreibung der geplanten Baumaßnahmen und der artenschutzrechtlich relevanten Wirkfaktoren

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Plan 3 verschiedene Mischgebiete für Wohnnutzung, den Bau einer Hotelanlage sowie eines Kiosks gem. § 6 BauNVO fest.

Aus dem Zulässigkeitskatalog des § 6 BauNVO werden allerdings Gartenbaubetriebe und die Tankstellen herausgenommen und als nicht zulässig erklärt. Diese Nutzungen sind aufgrund ihrer Flächenansprüche und der von Ihnen im Regelfall ausgehenden Belästigungen für die benachbarte Wohnnutzung nicht geeignet in dem relativ kleinen Plangebiet angesiedelt zu werden.

In Abhängigkeit von den Flächengrößen der einzelnen Mischgebiete wird auch die Grundflächenzahl differenziert festgesetzt. Im Hotel- / Gastronomiebereich des MI-1-Gebietes soll die GRZ nicht mehr als 0,4 betragen. Dieser Wert bleibt hinter der Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete von 0,6 deutlich zurück. In Anbetracht der gewünschten großzügigen Freianlagenflächen (Außengastronomie, Abstand zum Gewässer) ist dies eine logische Folge. Gleichwohl soll dieser Bereich mit einer Überbauung von 40% eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung der exponierten und gut erschlossenen Lage erzielen und damit attraktiv sein für hochwertige Investitionen am Standort. Die Geschossflächenzahl erreicht hier mit 1,2 den Höchstwert.

Im MI-2-Gebiet reduziert sich die GRZ auf 0,3 und die GFZ auf 0,9 um hier auch in der Gebäudemasse der sensiblen Lage im Übergang zur freien Landschaft Rechnung zu tragen.

Im MI-3-Gebiet reicht die Festsetzung einer GRZ von 0,1 vollkommen aus. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich hier.

Für alle Baukörper wird eine offene Bauweise und Baugrenzen festgesetzt. Die Planung soll den Übergang zu den angrenzenden Erholungsflächen schaffen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Während der Bauzeit werden zusätzliche Flächen im Umfeld neu zu errichtender Gebäude in Anspruch genommen. Hierdurch werden insbesondere Zierrasenflächen mit geringem ökologischen Potential in Anspruch genommen. Art und Umfang der Inanspruchnahme von Flächen ist derzeit noch nicht abschätzbar. Bei Einhaltung von Bauzeitenregelungen (§ 39 BNatSchG) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG keine Beeinträchtigungen von im Rahmen des Artenschutzbeitrages zu betrachtenden Vogelarten zu erwarten sind.

,

Barrierewirkungen / Zerschneidung

Unter dem Wirkprozess Barrierewirkungen / Zerschneidungen werden die vom Baugeschehen ausgehenden baubedingten Trennwirkungen zusammengefasst. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung der Bautätigkeiten auf die Grundstücksfläche sind aber im Regelfall keine nachhaltigen Beeinträchtigungen etwa in Form von einer genetischen Verarmung oder der Verhinderung einer Ausbreitung von Arten zu erwarten.

Lärmimmissionen

In baustellennahen Ökosystemen kann es durch Verlärmung zu temporären Verschiebungen im faunistischen Arteninventar kommen; besonders störungsempfindliche Arten werden verdrängt. Eine erhöhte Störsensibilität ist bei Arten mit weitem Hörspektrum wie etwa den Fledermäusen, die Geräusche bis über 60 kHz wahrnehmen können, anzunehmen. Vögel reagieren artspezifisch in Abhängigkeit von der Funktion, die akustische Kommunikation und Wahrnehmung innerhalb ihrer jeweiligen Biologie spielen (s. u., betriebsbedingte Wirkprozesse). Es ist davon auszugehen, dass störungsempfindliche Arten während der Bauzeit störungsarme Räume in den umliegenden Waldflächen und Offenlandbiotopen finden.

Optische Störungen

Optische Störungen von Lebensräumen sind entsprechend der unterschiedlichen Ansprüche der Lebewesen an ihre Umwelt sehr artspezifisch. Neben Lärm- können auch Lichtimmissionen und vor allem die verstärkte Anwesenheit von Menschen zur Meidung von Habitaten führen. Auf Grund der temporären Begrenzung der Auswirkungen auf die Bauphase sind allerdings im Regelfall keine nachhaltigen Störungen für die vorkommenden Arten zu erwarten.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Flächenbeanspruchung

Auswirkungen werden durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme von Grünflächen durch den Neubau von Gebäuden sowie die Anlage von Erschließungswegen und Parkplätzen verursacht. Darüber hinaus ist die Beseitigung von 34 Bäumen erforderlich. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine Bebauung der Fläche mit Grundflächenzahl von 0,4, 0,3 bzw. 0,1 je nach der geplanten späteren Nutzung. Dies entspricht ca. 1.255 m² Fläche, hinzu kommen Zufahrten, Erschließungswege und Stellplätze, die die festgelegte GRZ um maximal 50 % überschreiten dürfen. Hierdurch werden Teile der gärtnerisch genutzten Freiflächen (meist Zierrasen) verloren gehen und zusätzliche Flächen versiegelt werden. Ein direkter Verlust von Lebensstätten der Arten oder zu ein Funktionsverlust dieser Lebensräume ist nur durch die Baumfällungen zu erwarten, da die umliegenden Flächen durch den Gastronomiebetrieb in den Sommermonaten eine geringe ökologische Wertigkeit besitzen.

Barrierewirkungen/Zerschneidung

Unter dem Wirkprozess Barrierewirkungen/Zerschneidungen werden die anlagenbedingten Trennwirkungen zusammengefasst. Da das Vorhaben sich an die vorhandene Bebauung anschließt, gehen anlagebedingt keine Wirkungen aus, die zu einer Trennwirkung oder Zerschneidung vorhandener Biotopstrukturen führen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Durch die geplante Hotel-, Gastronomie- bzw. Wohnnutzung der Fläche entstehen keine betriebsbedingten Wirkfaktoren, die zu einer Vertreibung störungsempfindlicher Arten führen.

5.0 Relevanzprüfung

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) 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 Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z. B. Hochmoore, Trockenrasen, Gewässer) und
- deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Das Vorkommen von Flechten, Moosen sowie Fischen im UR kann sicher ausgeschlossen werden, da in Brandenburg weder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bekannt sind, noch im Untersuchungsgebiet Habitatstrukturen vorkommen, die als Lebensraum für die Arten geeignet sind. Darüber hinaus kann das Vorkommen von Amphibien, Weichtieren sowie Libellen und nach Anhang IV geschützten Pflanzenarten sicher ausgeschlossen werden, da auch für diese Arten keine geeigneten Habitatstrukturen (Gewässer, Feuchtgebiete) auf dem Gelände vorhanden sind.

Für diese Arten konnten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, so dass sie an dieser Stelle nicht vertiefend untersucht werden.

Bedingt durch die Ausgangssituation der Flächen ist eine Erfüllung der Verbotstatbestände ausschließlich durch die Beseitigung der Bäume zu erwarten. Daher wurden das Vorkommen von **Fledermäusen, Baumbrütenden Vogelarten** sowie **holzwohnenden Käfern nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, hier Eremit und Heldbock** vertiefend untersucht. Das Gutachten, das den Unterlagen beigelegt ist, wird nachfolgend ausgewertet.

6 Bestandsdarstellung sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

6.1 Untersuchungsraum, aktuelle Nutzungen und Biotopstrukturen

Das Plangebiet wurde bisher in den Sommermonaten als Gastronomieanlage genutzt. Hierzu wurden die Flächen terrassiert und befestigt. Lediglich Restflächen werden gärtnerisch (meist als Zierrasen) genutzt. Im Bereich der Terrassenanlage ist ein Altbaumbestand aus Traubeneiche, Roteiche, Robinie, Ahorn vorhanden.

Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope oder Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind nicht vorhanden.

6.2 Durchgeführte Untersuchungen

Alle zur Fällung vorgesehenen Bäume wurden auf das Vorhandensein von Bruthöhlen und Fledermausquartieren sowie auf das Vorkommen von Eremit und Heldbock, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, untersucht. Die untersuchten Bäume sowie das Ergebnis der Untersuchung sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

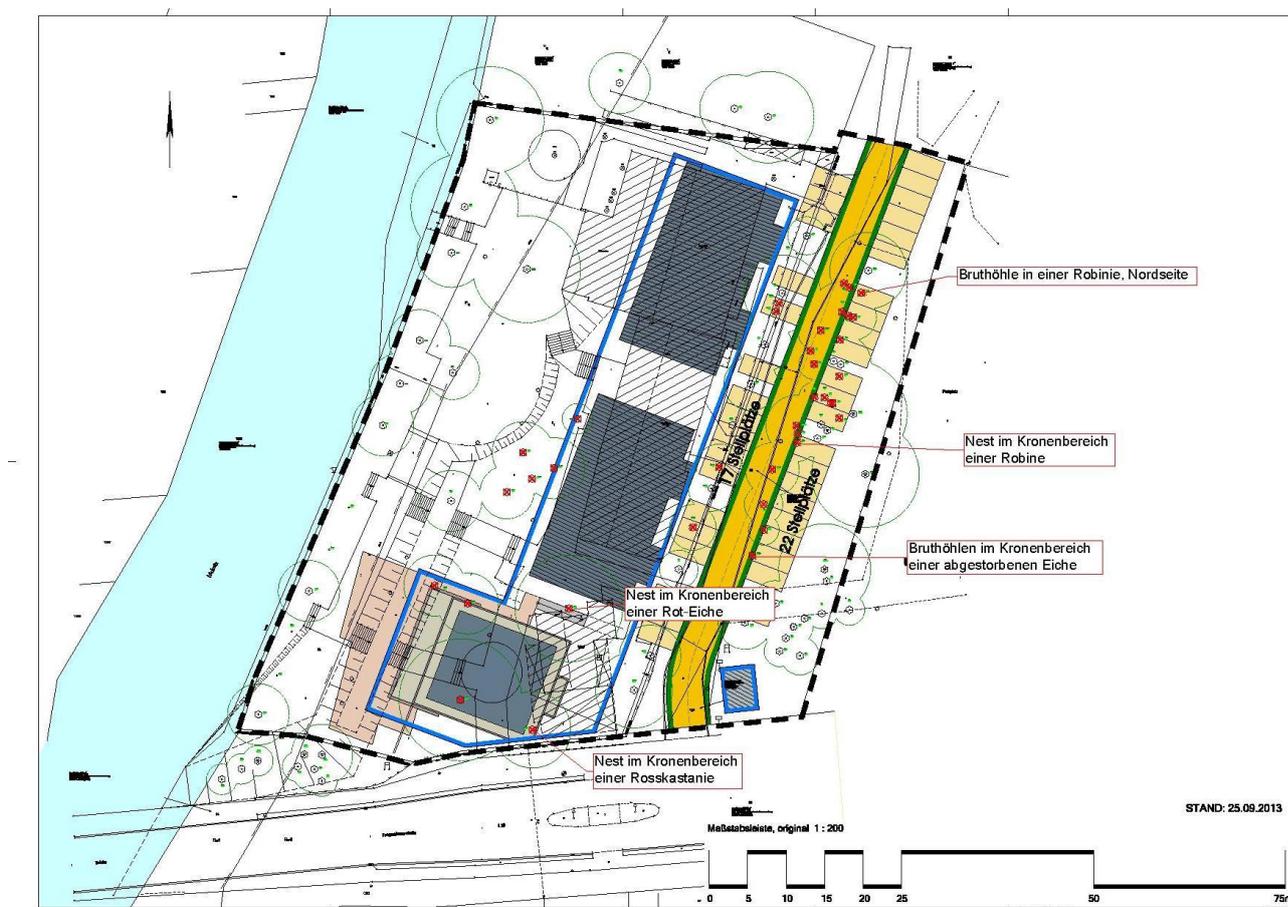


Abb. 1: Ergebnis der Untersuchung der zu fällenden Bäume (NATUR & TEXT, 2013)

6.2 Säugetiere

Als untersuchungsrelevante Säugetierarten wurden im Untersuchungsraum ausschließlich Fledermäuse ermittelt.

Potentielle Habitatstrukturen sind auf dem Gelände vorhandene Altbäume mit Höhlen, die als Wochenstube bzw. Fledermausquartier in Frage kommen. In Verbindung mit den angrenzenden Waldflächen und Offenlandbiotopen ist das B-Plan-Gebiet potentiell Nahrungshabitat von Fledermäusen. Im Rahmen der Begutachtung der Bäume auf ihre Eignung als Fledermausquartier wurde ein abgestorbener Baum mit Höhlen ermittelt, die als Fledermausquartier in Frage kommen. Hier ist sowohl eine Nutzung als Sommer- als auch als Winterquartier möglich. Auf Grund des Baumes war eine nähere Begutachtung nicht möglich.



Abb. 2: abgestorbene Eiche mit Höhlen, die als Fledermausquartier geeignet sind

Verletzung und Tötung von Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1)

Zur Verletzung und Tötung von Tieren kann es durch die Beseitigung des Baumes kommen, der als Sommerquartier/Wochenstube bzw. auch als Winterquartier genutzt werden könnte. Da Fledermäuse dämmerungs- und nachtaktive Tiere sind, liegen die potentiellen Flugrouten außerhalb der Hauptbauzeiten, so dass eine baubedingte Ver-

letzung und Tötung von Tieren ausgeschlossen werden kann. Es ist daher durch eine fachliche Fällbegleitung sicherzustellen, dass eine Tötung von Fledermäusen vermieden wird. Die ökologische Fällbegleitung sollte durch einen Fledermausspezialisten erfolgen. Der Stamm wird mit Hilfe eines Hubsteigers segmentweise abgesetzt und die Stammstücke vorsichtig zu Boden gelassen (mittels Seilzugsystem o.ä.). Zur Zeit der Winterquartiernutzung (Okt.-März) belässt man die Tiere in der Höhle, falls diese nicht beschädigt wurde und positioniert sie an einer geeigneten Stelle. Wurde die Höhle beschädigt, sollten die Tiere in ein künstliches Ganzjahresquartier umgesetzt werden, welches zuvor in räumlicher Nähe angebracht wurde (vor der Fällung). Auch eine Umsetzung in bestehende Winterquartiere (z.B. räumlich nahe Keller mit Fledermausbesatz) ist evtl. möglich. Günstiger ist eine Fällung in der aktiven Periode (i.d.R. Apr.-Sept.), bei der prinzipiell ähnlich verfahren werden kann, eine Umsetzung ist jedoch nicht nötig, da sich die Tiere selbständig neue Quartiere suchen können. Wochenstuben sind allerdings unbedingt zu schonen. Generell sollte ein Quartierersatz durch Aufhängen von Fledermauskästen in räumlicher Nähe erfolgen, wenn der Nachweis einer Nutzung durch Fledermäuse erbracht wurde. Bei einer Fällung in den Sommermonaten ist der Baum jedoch auf Bruthabitate von Vögeln zu kontrollieren.

Maßnahme V_{CEF2} - Ökologische Baubegleitung für die Fällung eines Baumes mit Potential als Fledermausquartier

Erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 (1) Nr. 2)

Der Tatbestand der Störung von Fortpflanzungsstätten ist gegeben, wenn der Baum mit Potential für Fledermausquartiere während der Aktivitätszeit der Fledermäuse gefällt wird und ein Besatz als Wochenstube festgestellt wird. In diesem Fall ist die Fällung erst nach Beendigung der Fortpflanzungsperiode durchzuführen. Im Falle einer Störung von Überwinterungsquartieren ist durch eine Ökologische Baubegleitung eine fachgerechte Umsiedlung der Fledermäuse sicherzustellen. (Maßnahme V_{CEF2}).

Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3)

Der Tatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen ist durch die Fällung des Habitatbaumes gegeben. Um den Verbotstatbestand auszuschließen sind daher vor dem Beginn der Baumaßnahmen geeignete Fledermauskästen aufzuhängen. Hier sind Nisthilfen der Schwengler (im Internet bei den Anbietern <http://www.schweglershop.de> oder <https://www.nabu-natur-shop.de/> erhältlich) zu verwenden. (Maßnahme A_{CEF 1})

6.2 Brutvögel

Im Rahmen der Untersuchung wurden alle zur Fällung vorgesehenen Bäume auf das Vorhandensein von Baumhöhlen mit Eignung als Nistplatz für Vogelarten untersucht. An einer Robinie im Norden des

B-Plangebietes wurde eine Baumhöhle gefunden, in der ein Kleinvogel vermutlich Blaumeise oder Gartenbaumläufer gebrütet hat. Beide Arten brüten in Höhlen und Nischen und nutzen ein System aus Wechselnestern. Der Schutz der Niststätte endet mit Aufgabe des Reviers.

Des Weiteren wurden mehrere Nester festgestellt, die vermutlich der Ringeltaube zuzuordnen sind. Ringeltauben nutzen Einzelnester. Der Schutz ihrer Niststätte endet mit dem Ende der Brutzeit.

Potentiell ist die Fläche jedoch auch Teillebensraum für im Wald und in den Siedlungsbereichen vorkommende Vogelarten geeignet.

Auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen kann die Auswahl der potentiell vorkommenden Vogelarten auf die Arten eingeschränkt werden,

- die in Siedlungsbereichen vorkommen
- die in Bäumen und Gehölzen brüten.

Vorkommen von Wiesenbrütern, an Gewässer- und Feuchtlebensräume gebundene Arten, sowie Arten, die in der offenen Feldflur vorkommen können für den Untersuchungsraum ausgeschlossen werden. Auch das Vorkommen von Rastvögeln ist auszuschließen.

In folgender Tabelle werden die im Untersuchungsraum potentiell vorkommenden Vogelarten des aufgelistet:

Tab.3: Potentiell vorkommende Brutvogelarten mit Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Neststandort	Als Fortpflanzungsstätte nach § 42 Abs. 1 BNatSchG geschützt	i. d. R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode	Schutz der Brutstätte nach § 42 Abs. 1 erlischt	Vorkommen als BV in BB	Brutvorkommen im UG pot. möglich
Amsel	Turdus merula			Nischen, Nestflüchter	Einzelnest		n. d. Brutzeit	Sehr häufig	x
Blaumeise	Parus caeruleus			Höhlen	System abwechselnd genutzter Nester	X	Mit Aufgabe des Reviers	Sehr häufig	Brutvorkommen in Robinie vermutet
Buchfink	Fringilla coelebs			Gehölze, freies Nest	Einzelnest		n. d. Brutzeit	Sehr häufig	x
Buntspecht	Dendrocorpus major			Höhlen	System abwechselnd genutzter Nester		Mit Aufgabe des Reviers	Sehr häufig	
Dohle	Corvus monedula		1	Höhlen	Haupt- und Wechselnester	x	Mit Aufgabe der Fortpflanzungsstätte	Spärlich starker Rückgang	
Eichelhäher	Garrulus glandarius			Gehölze freies Nest	Einzelnest		n. d. Brutzeit	Häufig	
Elster	Pica pica			Gehölze freies Nest	System abwechselnd genutzter Nester	x	Mit Aufgabe des Reviers	Häufig	
Gartenbaumläufer	Certhia brachyactyla		N	Nischen, Höhlen	System abwechselnd genutzter Nester		Mit Aufgabe des Reviers	häufig	Brutvorkommen in Robinie vermutet
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus		V	Höhlen, Nischen	Einzelnest		n. d. Brutzeit	Häufig	

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Neststandort	Als Fortpflanzungsstätte nach § 42 Abs. 1 BNatSchG geschützt	i. d. R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode	Schutz der Brutstätte nach § 42 Abs. 1 erlischt	Vorkommen als BV in BB	Brutvorkommen im UG pot. möglich
Gimpel	Pyrrhula pyrrhula			Gehölze, freies Nest	Einzelnest		n. d. Brutzeit	Mäßig häufig	X
Grünfink	Carduelis chloris			Gehölze, freies Nest	Einzelnest		n. d. Brutzeit	Sehr häufig	X
Grünspecht	Picus viridis			Höhlen	Haupt- und Wechselnester	X	Nach Aufgabe des Reviers	Mäßig häufig	
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros			Nischen	System abwechselnd genutzter Nester	x	Nach Aufgabe des Reviers	Häufig	
Haussperling	Passer domesticus	V		Höhlen, freies Nest	System abwechselnd genutzter Nester	x	Nach Aufgabe des Reviers	Häufig	
Kleiber	Sitta europaea			Höhlen	System abwechselnd genutzter Nester	x	Nach Aufgabe des Reviers	Häufig	
Kleinspecht	Dendrocopus minor			Höhlen	System abwechselnd genutzter Nester	x	Nach Aufgabe des Reviers	Mäßig häufig	
Kohlmeise	Parus major			Höhlen	System abwechselnd genutzter Nester	x	Nach Aufgabe des Reviers	Sehr häufig	
Kolkrabe	Corvus corax			Freies Nest	Einzelnest		n. d. Brutzeit	Häufig	
Mittelspecht	Dendrocopus medius			Freies Nest	Haupt- und Wechselnester	X	Nach Aufgabe des Reviers	Mäßig häufig	
Ringeltaube	Columba palumbus			Freies Nest	Einzelnest		n. d. Brutzeit	Sehr häufig	
Rotkehlchen	Erithacus rubecula			Boden, Nischen	Einzelnest		n. d. Brutzeit	Sehr häufig	X
Saatkrähe	Corvus frugilegus		2	Freies Nest	Brutkolonie	x	Mit Aufgabe der Fortpflanzungsstät-	Spärlich	

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Neststandort	Als Fortpflanzungsstätte nach § 42 Abs. 1 BNatSchG geschützt	i. d. R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode	Schutz der Brutstätte nach § 42 Abs. 1 erlischt	Vorkommen als BV in BB	Brutvorkommen im UG pot. möglich
							te		
Schwanzmeise	Aegithalos caudatus			Freies Nest	Einzelnest		n. d. Brutzeit	Häufig	
Star	Sturnus vulgaris			Höhlen	System abwechselnd genutzter Nester	x	Nach Aufgabe des Reviers	Sehr häufig	

Mögliche Beeinträchtigungen i. S. v. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG Verletzung und Tötung von Tieren (§ 44 (1) Nr. 1)

Von dem Vorhaben gehen keine anlage- und betriebsbedingten Wirkungen aus, die zur Tötung von Vögeln führen könnten. Unter Beachtung der Vorgaben von § 39 Bundesnaturschutzgesetz, das die Beseitigung von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01.03. – 30.09. (BNatSchG) verbietet, ist davon auszugehen, dass der Verlust von Gelegen und die Tötung von Jungvögeln durch die Beseitigung von Gehölzbeständen nicht erfolgt.

Erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 (1) Nr. 2)

Unter Beachtung von § 39 BNatSchG führt auch die Beseitigung von Baum- und Gehölzbeständen nicht zu einer erheblichen Störung während der Fortpflanzungszeit. Des Weiteren gehen von dem Vorhaben keine bau- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen aus, die zur Störung von Tieren während der Fortpflanzungszeit führen könnten.

Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3)

Eine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vogelarten kann durch die Fällung von Bäumen sowie die Beseitigung von Gehölzaufwuchs entstehen. Für Vogelarten, wie der Ringeltaube, die die Nester nur während einer Brutperiode nutzen, kann eine Erfüllung des Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden, da die Gehölze unter Beachtung von § 39 BNatSchG nicht während der Brutzeit (vom 01.03. – 30.09.) gefällt werden dürfen. Für diese Art bestehen im Umfeld des B-Plangebietes weitere geeignete Brutbiotope. Darüber hinaus wird der Verlust durch die Pflanzung gebietsheimischer Gehölze im Bereich des B-Plangebietes kompensiert. Für Vogelarten, die in Baumhöhlen brüten, wie Blaumeise und Gartenbaumläufer gehen durch die Fällung der Bäume Brutbiotope verloren, so dass für diese Arten der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 erfüllt wird. Beide Arten nutzen ein System aus Wechselnestern, der Schutz ihrer Fortpflanzungsstätte endet erst mit Aufgabe des Reviers. Ein Verstoß gegen das Verbot liegt gem. § 42 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG allerdings dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die Erfüllung des Verbotstatbestandes kann daher vermieden werden, wenn vor Durchführung der Baumaßnahme geeignete Nisthilfen an bestehenden Gebäuden bzw. an Bäumen angebracht werden. (Maßnahmen A_{CEF2})

7.0 Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Europarechtlich geschützter Arten

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs.1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen.

V_{CEF} 1: Bauzeitenregelung für Vögel

Die Beseitigung von Gehölzen dürfen unter Beachtung von § 39 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01.03. – 30.09. durchgeführt werden. Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden bzw. der Abriss von Gebäuden in oder an denen Vogelbruten festgestellt wurden darf ebenfalls nicht zwischen dem 01.03. – 30.09 erfolgen.

V_{CEF} 1: Ökologische Baubegleitung für die Fällung eines potentiellen Habitatbaumes

Die Fällung des Habitatbaumes ist mit einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fledermausexperten durchzuführen. Der Stamm wird mit Hilfe eines Hubsteigers segmentweise abgesetzt und die Stammstücke vorsichtig zu Boden gelassen (mittels Seilzugsystem o.ä.). Zur Zeit der Winterquartiernutzung (Okt.-März) belässt man die Tiere in der Höhle, falls diese nicht beschädigt wurde und positioniert sie an einer geeigneten Stelle. Wurde die Höhle beschädigt, sollten die Tiere in ein künstliches Ganzjahresquartier umgesetzt werden, welches zuvor in räumlicher Nähe angebracht wurde (vor der Fällung). Auch eine Umsetzung in bestehende Winterquartiere (z.B. räumlich nahe Keller mit Fledermausbesatz) ist evtl. möglich. Günstiger ist eine Fällung in der aktiven Periode (i.d.R. Apr.-Sept.), bei der prinzipiell ähnlich verfahren werden kann, eine Umsetzung ist jedoch nicht nötig, da sich die Tiere selbständig neue Quartiere suchen können. Wochenstuben sind allerdings unbedingt zu schonen. Generell sollte ein Quartierersatz durch Aufhängen von Fledermauskästen in räumlicher Nähe erfolgen, wenn der Nachweis einer Nutzung durch Fledermäuse erbracht wurde.

7.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Da Beeinträchtigungen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bzw. Art 1 der Vogelschutzrichtlinie festgestellt wurden, sind folgende **vorgezogene** Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

A_{CEF}1 Anbringung von 3 Fledermauskästen Typ Schwegler an Bäumen auf dem Gelände des B-Plans. Die Kästen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

A_{CEF}2 Anbringung von 3 Nistkästen für Blaumeisen oder andere Kleinvögel an Bäumen auf den Gelände des B-Plans. Die Kästen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

7.3 Zusammenfassende Beurteilung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen

Die Bauzeitenregelung bezogen auf im B-Plangebiet brütenden Vogelarten trägt dazu bei, dass der Verbotstatbestand der Tötung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) sowie der Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) nicht erfüllt wird.

Im Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Betrachtung ist festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 für keine der festgestellten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie bei Durchführung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erfüllt werden. Auch für alle festgestellten europäischen Vogelarten werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bei Durchführung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht erfüllt. Da Vorhaben ist daher aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig. Die geplanten Maßnahmen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. 25 a und b BauGB in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

- BIRDLIFE INTERNATIONAL (Hrsg., 2004): Birds in the European Union: a status assessment. Wageningen, The Netherlands: BirdLife International, 50 S.
- DOLCH, D.; DÜRR, T.; HAENSEL, J.; HEISE, G.; PODANY, M.; SCHMIDT, A.; TEUBNER, J. & THIELE, K. (1991): ROTE LISTE DER IN BRANDENBURG GEFÄHRDETEN SÄUGETIERE (MAMMALIA). IN: MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (HRSG. 1992): ROTE LISTE. GEFÄHRDETE TIERE IM LAND BRANDENBURG. - UNZE-VERLAGSGESELLSCHAFT MBH, POTSDAM. 288 S.
- GARNIEL, A., MIERWALD, U. ET AL. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Schlussbericht zum Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB der Bundesanstalt für Straßenwesen: „Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna“. Bergisch-Gladbach, 133 S.
- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (2008): Naturschutz und Landespflege in Brandenburg Heft 2,2 2008 – Säugetierfauna in Brandenburg.
- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (2008A): Rote Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg Beilage von Naturschutz und Landespflege in Brandenburg Heft 4 2008.
- LANDESBETRIEB STRAßENWESEN (2008): Hinweise zur Erstellung des Artenschutzbeitrages bei Straßenaufbauvorhaben im Land Brandenburg.
- NATUR & TEXT (2013): Faunistische Untersuchungen auf dem Spezialbaugelände Nuthetal, unveröffentlicht.
- TLUG (2009): Artensteckbriefe für Thüringen
http://www.thueringen.de/de/tlug/umwelthemen/natur_undlandwirtschaft/artenschutz/artensteckbriefe
- LANUV (2008): Infosystem Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/content/de/index.html> (abgerufen am 04.05.09)
- MEINIG, H.; BOYE, P. & HUTTERER, R. (2009): ROTE LISTE UND GESAMTARTENLISTE DER SÄUGETIERE (MAMMALIA) DEUTSCHLANDS. STAND 2008. IN: BFN (HRSG. 2009): ROTE LISTE GEFÄHRDETER TIERE, PFLANZEN UND PILZE DEUTSCHLANDS. BAND 1: WIRBELTIERE. - BONN - BAD GODESBERG. 386 S.
- RYSLAVY, T. & W. MÄDLOW (2008): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008. *Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg* Heft 4 (Beilage), 107 S.
- SÜDBECK, P., ANDREZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & C. SUDFELDT (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell, 792 S.
- SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & W. KNIEF (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 4. Fassung vom 30. November 2007. *Berichte zum Vogelschutz* 44, S. 23-81

Gesetze, Richtlinien und Normen

Europäischer Gerichtshof (EuGH) (2006): Rechtssache C-98/03 vom 10.01.2006.

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert am 21. Januar 2013, BGBl. I S. 95, letzte Änderung 06.06.2013, BGBl. I 1482 Nr. 28 textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE IM LAND BRANDENBURG (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 GVBl. I/04, Nr. 16, S. 350, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 GVBl. I/10, Nr. 28

Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie- VS-RL) des Rates vom 02. April 1979, ABi. EG Nr. L 103 S. 1, über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten zuletzt geändert am 16. Mai 2003, ABi. EG L 122 S. 36.

Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) des Rates vom 21. Mai 1992, ABi. L 206 S. 7, zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Der Rat der Europäischen Gemeinschaften.

VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) (2005): Vom 16. Februar 2005, BGBl. I S. 258, berichtigt am 18. März 2005, BGBl. I S. 896.