

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Pension Weg Zum Mühlenberg Töpchin“
Stadt Mittenwalde**



Planverfasser:

DUBROW GmbH
Naturschutzmanagement
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee
Bearbeiter: Reiner Höntsch
Tel. 033763-63162

Satzung
30.03.2020

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSGEGENSTAND	5
1.1	GELTUNGSBEREICH	5
1.2	PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	5
1.3	AUSSTATTUNG DES PLANGEBIETES	5
1.3.1	Bauliche Nutzungen	5
1.3.2	Verkehrliche Erschließung	5
1.3.3	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	5
1.3.4	Eigentumsverhältnisse	6
1.4	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	6
1.4.1	Raumordnung und Landesplanung	6
1.4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	6
2	PLANINHALT	7
2.1	BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS	7
2.2	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
2.2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2.3	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
2.2.5	Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen	8
2.2.6	Verkehrerschließung	8
2.2.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
2.2.8	Örtliche Bauvorschriften/Gestalterische Festsetzungen	9
2.2.9	Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt	9
3	FLÄCHENÜBERSICHTEN	9
4	ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES PLANVERFAHREN	9
5	UMWELTBERICHT	10
5.1	EINLEITUNG	10
5.1.1	Anlass und Aufgabenstellung	10
5.1.2	Rechtsgrundlage der Umweltprüfung	10
5.1.3	Grundlegender Prüfumfang und Methodik	10
5.1.4	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	11
5.1.5	Plangebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	11
5.2	BESTANDSANALYSE UND -BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES	11
5.2.1	Berücksichtigung von Schutzgebieten und –objekten	11
5.2.2	Schutzgut Mensch	11
5.2.3	Schutzgut Boden	12
5.2.4	Schutzgut Wasser	12
5.2.5	Schutzgut Klima und Luft	12
5.2.6	Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten	13
5.2.7	Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholungsnutzung	17
5.2.8	Schutzgut Kultur - und Sachgüter	17
5.3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	18
5.3.1	Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	18
5.3.2	Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung	18
5.3.3	Prüfung der Erheblichkeit für die Schutzgüter der Umwelt – Übersicht	18
5.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	18
5.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	19
5.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	20
5.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	20

5.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten.....	20
5.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	21
5.3.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.....	21
5.3.11 Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	21
5.3.12 Kumulation mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	21
5.3.13 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	21
5.4 ARTENSCHUTZFACHBEITRAG	22
5.4.1 Rechtsgrundlage	22
5.4.2 Methodik	22
5.4.3 Ermittlung beurteilungsrelevanter Artengruppen	22
5.4.4 Untersuchung Vögel	23
5.4.5 Untersuchung Fledermäuse.....	24
5.4.6 Untersuchung Zauneidechse	25
5.4.7 Beschreibung der Wirkfaktoren	25
5.4.8 Relevanzprüfung	26
5.4.9 Maßnahmen	26
5.4.10 Zusammenfassung des Artenschutzfachbeitrages	26
5.5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER.....	27
AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER.....	27
5.5.2 Übersicht zum Kompensationsbedarf.....	27
5.5.3 Kompensationsmaßnahmen	28
5.6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	29
5.6.1 ANGEWANDTE TECHNISCHE VERFAHREN & SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	29
5.6.2 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	29
5.6.3 ZUSAMMENFASSUNG	30
6 Referenzliste der Quellen zum Umweltbericht.....	31

Anlage

Lageplan zu den Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

1 Planungsgegenstand

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet am Westrand des Ortsteils Töpchin nördlich der Straße "Zum Mühlenberg". Es umfasst in der Gemarkung Töpchin, Flur 3 die Flurstück 289, 291 und 292 mit Fläche von insgesamt 2.063 m².

Im Süden grenzt es unmittelbar an das öffentliche Straßengrundstück (Flurstück Nr. 88) an. Südlich der Straße befindet sich der Friedhof.

Östlich grenzt es an ein Wohngrundstück, im Norden an eine Freifläche (Garten/Wiese).

Westlich des Plangebietes befindet sich eine kleine Waldfläche.

1.2 Planungsanlass und Erfordernis

Die Vorhabenträgerin betreibt in Töpchin eine Pension. Wegen der starken Nachfrage ist der Neubau eines kleinen Landhotels mit bis zu 27 Gästezimmern (max. 54 Betten) und einem kleinen Frühstücks- und Veranstaltungsraum vorgesehen. Das Grundstück grenzt zwar unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, ist aber planungsrechtlich dem Außenbereich nach §35 BauGB zuzuordnen. Voraussetzung für die Errichtung der Pension ist deshalb die Herstellung von Planrecht. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

1.3 Ausstattung des Plangebietes

1.3.1 Bauliche Nutzungen

Das für das Vorhaben vorgesehene Grundstück ist derzeit unbebaut. Es handelt sich um eine Gartenbrache. Die Fläche wurde in den zurückliegenden Jahren zeitweilig auch als Abstell- und Lagerfläche genutzt. Auf der Fläche befinden sich derzeit keine baulichen Anlagen.

1.3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist durch die Straße "Zum Mühlenberg" verkehrlich erschlossen.

Die Fahrbahn ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Beidseitig der Straße befinden sich Stellplätze für die Besucher des Friedhofes.

1.3.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Das Baugrundstück ist bisher noch nicht an das Strom- und Erdgasnetz angeschlossen. Das Netz muss für den Standort erweitert werden.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Töpchin gehört zum Versorgungsgebiet des Zweckverbandes "Komplexsanierung Mittlerer Süden".

Das Grundstück ist noch nicht an das zentrale Trinkwassernetz angeschlossen. Der Anschluss muss im Rahmen des Bauvorhabens realisiert werden.

Eine zentrale Abwasserentsorgung besteht ebenfalls noch nicht. Als Übergangslösung bis zum Ausbau des zentralen Abwassernetzes ist die Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube vorgesehen.

Löschwasserversorgung

Zur Erstbrandbekämpfung ist am Ostende der Straße „Zum Mühlenberg“ ein Hydrant vorhanden. Er kann aber nur bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser bereitstellen.

Für die westlich geplante KITA ist die Errichtung von Löschwasserbrunnen vorgesehen. Damit wird auch für die angrenzenden Bereiche eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Ortsteil Töpchin auf den Baugrundstücken zu versickern. Anlagen für eine zentrale Regenwasserableitung bestehen nicht.

Zur Minderung der Bodenversiegelung sind die Maßgaben nach § 8 BbgBO zu beachten. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Zur Verringerung des Anfalls von Oberflächenwasser wird im Bebauungsplan bestimmt, dass die Befestigung der Flächen der Stellplätze und deren Zufahrt nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig ist.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt durch den SBAZV über die vorhandene öffentliche Straße.

1.3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Plangebietes sind Eigentum der Vorhabenträgerin.

1.4 Planerische Ausgangssituation

1.4.1 Raumordnung und Landesplanung

Zu den Zielen, Grundsätzen und sonstige Erfordernisse der Raumordnung wurde die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung eingeholt.

Mit Schreiben vom 09.05.2018 wurde mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Mit Schreiben vom 12.12.2019 wurde bestätigt, dass die Planung auch im Einklang mit dem neu in Kraft getreten Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) im Einklang steht.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf das Plangebiet:

- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten — § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i. V. m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007.
- Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden — Grundsatz 5.1 (G) LEP HR i. V. m. § 5 Abs. 2 LEPro 2007.
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen — Ziel 5.2 (Z) LEP HR.
- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. § 6 Abs. 2 LEPro 2007 und 6.1 (G) LEP HR.

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte zum LEP HR keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen.

Die Fläche grenzt unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet an und kann ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen entwickelt werden.

1.4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebietes als "Mischgebiet" ausgewiesen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind in Mischgebieten gemäß §6 BauNVO allgemein zulässig.

Damit erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.

2 Planinhalt

2.1 Beschreibung des Bauvorhabens

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines kleinen Landhotels mit für bis zu 27 Gästezimmer (maximal 54 Betten). Der notwendige Frühstücksraum soll als Mehrzweckraum gebaut werden, und auch als Veranstaltungs- und Seminarraum nutzbar sein.

Neben der Schaffung touristischer Angebote soll das Hotel auch die Möglichkeit für die Nutzung durch die ortsansässige Bevölkerung für Familienfeiern (mit der Möglichkeit zur Unterbringung von Gästen) und für Betriebe zur Durchführung von Seminaren oder Betriebsfeiern bieten.

Das Gebäude soll in L-Form errichtet werden, mit der offenen Seite nach Südwesten ausgerichtet. Vorgesehen sind zwei Geschossen, wobei das obere Geschoss an der nach Süden gerichtete Giebelfront als Staffelgeschoss ausgebildet werden sollen, um das Bauwerk optische aufzulockern und damit eine bessere Einbindung in die Umgebung zu erreichen. Der Mehrzweckraum und die Küche sind im Erdgeschoss im Nordwesten des Gebäudes angeordnet.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze für die Gäste und Mitarbeiter werden auf der Westseite des Grundstücks angeordnet, um Beeinträchtigungen für die Bewohner des östlich gelegenen Wohngrundstückes zu minimieren.

2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird deshalb durch textliche Festsetzung bestimmt:

" Zulässig ist die Errichtung einer Pension mit bis zu 27 Gästezimmern (max. 54 Betten) mit Frühstücks- und Veranstaltungsraum"

Eine Art der baulichen Nutzung nach BauNVO wird für das Plangebiet nicht festgesetzt.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, beschränkt sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf die im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhaben.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Errichtung einer Pension mit bis zu 27 Gästezimmern (maximal 54 Betten) sowie einem Frühstücks- und Veranstaltungsraum.

2.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von 770 m² festgesetzt. Dies entspricht der Grundfläche gemäß dem Entwurf des Bauprojektes der Pension und sichert eine effektive Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche. Die zulässige Grundfläche von 770 m² entspricht bei der Grundstücksfläche von 2.063 m² einer GRZ von 0,37. Die in Mischgebieten maximal zulässige GRZ von 0,6 wird damit deutlich unterschritten. Damit soll gesichert werden, dass hinreichend Freiflächen erhalten bleiben.

Darüber hinaus wird die Zahl der zulässigen Geschosse auf zwei begrenzt. Damit soll die Einbindung des Objektes in die ortstypische Bebauung gewährleistet werden.

2.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das vorliegende Bauprojekt für die Pension. Es entspricht einer Einzelhausbebauung in offener Bauweise. Einer Festsetzung bedarf es dazu nicht.

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt. Mit ihnen wird die Lage des Pensionsgebäudes bestimmt.

Das Baufeld orientiert sich in seinen Ausmaßen an dem durch die Grundstückseigentümerin geplanten Bauvorhaben, dessen Lage in der Planzeichnung dargestellt wird. Die Baugrenzen lassen nur noch einen geringen Spielraum für die weitere Planung des Pensionsgebäudes zu.

Zu den angrenzenden Grundstücken wird ein Mindestabstand von 3 m festgesetzt.

2.2.5 Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen

Für die erforderlichen Pkw-Stellplätze für die Gäste und Mitarbeiter der Pension mit der Zufahrt wird durch zeichnerische Darstellung die Lage auf dem westlichen Grundstücksteil bestimmt. Für den Ausbau der Zufahrt soll die Abstandfläche zwischen zwei Alleegebäuden genutzt werden. Hier befindet sich mit einem Pkw-Stellplatz bereits eine befestigte Fläche, sodass für die Zufahrt keine Bodeneingriffe im Traufbereich von Alleegebäuden erforderlich sind.

Vorgesehen werden insgesamt 21 Pkw-Stellplätze, davon 3 behindertengerechte. Zusätzlich werden zwei Stellplätze für Kleinbusse/Kleintransporter vorgesehen, sodass insgesamt 23 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Die Anzahl orientiert sich an den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Mittenwald. Danach ist bei Beherbergungseinrichtungen 1 Stellplatz/3 Betten zu errichten. Bei den geplanten 27 Gästezimmern wird von maximal 54 Gästebetten ausgegangen. Damit ergibt sich rechnerisch ein Stellplatzbedarf von 18 Stellplätzen. Die geplanten 21 Pkw-Stellplätze und zwei zusätzliche Stellplätze für Kleinbusse/Transporter erfüllen die Vorgabe der Stellplatzsatzung und sichern ein zusätzliches Angebot, um potenzielle Belastungen durch abgestellte Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden.

Regelungen zur Errichtung von Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach § 14 BauNVO werden nicht getroffen. Diese sind im gesamten Baugebiet entsprechend den Maßgaben des § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 6 BbgBO zulässig.

2.2.6 Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist über die Straße „Zum Mühlenberg“ an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Für die Stellplatzanlage ist der Ausbau einer neuen Grundstückszufahrt vorgesehen.

2.2.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minderung von Eingriffen in den Boden wird mit textlicher Festsetzung bestimmt, dass im Baugebiet die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig ist.

2.2.8 Anpflanzung von Bäumen

Zur Begrünung sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung am Zugang zum Pensionsgebäude zwei Laubbäume anzupflanzen. Sie erfüllen zum einen eine gestalterische Funktion und dienen gleichzeitig anteilig der Kompensation der mit dem Bauvorhaben verbundenen Flächenversiegelung (siehe auch 5.5.3).

2.2.9 Örtliche Bauvorschriften/Gestalterische Festsetzungen

Durch textliche Festsetzung werden Festlegungen zur Dachgestaltung festgelegt. Zulässig sind nur Sattel und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 30 Grad. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen erfolgt zur Sicherung der Einbindung des Gebäudes in die Umgebungsbebauung. Besonders wegen des südlich des Baugebietes gelegenen Baudenkmals werden an die Gestaltung des Objektes erhöhte Anforderungen gestellt.

2.2.10 Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Grundstücken der Vorhabenträgerin vorgesehen.

Die Maßnahmen werden im Umweltbericht Kap. 5.5.3 näher beschrieben.

Die rechtliche Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag der Stadt Mittenwalde mit der Vorhabenträgerin.

3 Flächenübersichten

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche Baugrundstück		2.063 m²
Überbaubare Grundfläche		770 m ²
zulässige Geschossfläche	GFZ II	1.540 m ²
Flächen für Zufahrt und Stellplätze		570 m ²

4 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung Mittenwalde hat in der Stadtverordnetenversammlung vom 29.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 05.02.2019 gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 23.05. bis 24.06.2019.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger Belange wurden mit Schreiben vom 10.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Ergebnisse wurden bei der Erstellung der Begründung zum Planentwurf berücksichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 26.08.2019 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 04.11.2019 gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 19.12.2019 bis 23.01.2020. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Abwägung zu den Ergebnissen der Beteiligung erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung am 30.03.2019. Auf Grund der Einwände der unteren Naturschutzbehörde zu den geplanten Ersatzmaßnahmen wurden Änderungen der vorgesehenen Maßnahmen im Einvernehmen mit der Vorhabenträgerin vorgenommen. Drittbetroffenheiten entstehen dadurch nicht.

Auf Grund eines Hinweises der unteren Bauaufsichtsbehörde wurde durch die Vorhabenträgerin entschieden, dass auf den Anbau von Terrassen und Balkonen an der Ost- und der Nordseite des Gebäudes verzichtet wird. Damit wird ein Hervortreten von Bauteilen über die Baugrenze hinaus ausgeschlossen und mögliche Genehmigungshindernisse vermieden. Nachteilige Auswirkungen für Dritte sind damit nicht verbunden.

Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. In der Sitzung der Stadtverordneten am 30.03.2019 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Wegen einer Zunahme der Nachfrage nach Ferienunterkünften wurde durch die Vorhabenträgerin der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung einer Pension auf dem Grundstück in der Straße „Zum Mühlenberg“ im Ortsteil Töpchin gestellt. Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand und ist planrechtlich dem Außenbereich nach §35 BauGB zuzuordnen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird dazu eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht gemäß §§ 2, 2a und Anlage 1 BauGB beschreibt und bewertet.

5.1.2 Rechtsgrundlage der Umweltprüfung

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

5.1.3 Grundlegender Prüfumfang und Methodik

Die Umweltprüfung erfolgte in der Phase der Ausarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan. Dabei wurden bereits die Sachangaben, Hinweise, Vorschläge und fachlichen Anforderungen, die sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange ergaben, berücksichtigt. Prüferfordernisse nach UVP-Gesetzen bestehen für das Vorhaben nicht.

Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang

Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einem zusätzlichen 50 m Radius bestimmt. In diesem Areal sind alle Aspekte des örtlichen Naturhaushaltes und des Orts- bzw. Landschaftsbildes in einer für die planerische Beurteilung hinreichenden Ausprägung vorhanden. Die Bestandsaufnahme im Untersuchungsraum erfolgte im Zeitraum von März bis August 2019, was sowohl eine differenzierte Erfassung der Biotopstruktur mit floristischer Ausstattung als auch die für die Beurteilung relevante faunistische Erfassungen ermöglichte.

Durchführung der Umweltprüfung, artenschutzrechtliche Prüfung, Bewertungen

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgt grundsätzlich durch eine schutzgutbezogene Ermittlung planbedingter Auswirkungen auf die Bestandssituation (Beeinträchtigungen) mit einer daraus folgenden Ableitung geeigneter und realistischer Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie speziell in der Eingriffsregelung zum Ausgleich bzw. Ersatz. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird in die Umweltprüfung integriert.

Die Bewertung von Auswirkungen und Beeinträchtigungen erfolgt grundsätzlich verbal-argumentativ und wird wo erforderlich zur Veranschaulichung durch zahlenmäßig gefasste Größen untersetzt. Bestehende Vorbeeinträchtigungen werden dabei berücksichtigt. Die potenziellen Beeinträchtigungen auf die Tierwelt werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt. Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden Kompensationsmaßnahmen bestimmt, die räumlich und funktional geeignet sind, die erheblichen Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Der Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt wird eine sachgerechte Abschätzung der **Erheblichkeit** von Beeinträchtigungen vorangestellt. Die begriffliche Fassung folgt dabei der Bestimmung bei Jedicke, wonach eine erhebliche Beeinträchtigung eines Schutzgutes dann vorliegt, wenn durch eine vorhaben- oder planbedingte Einwirkung (i.S.v. Eingriff) eine Verschlechterung der Lebensbedingungen für den Menschen und/oder ein Verlust (eine Schädigung) von Kultur- und Sachgütern eintreten und/oder das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordert wird und sich in der Folge andersartige Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes entwickeln.

Diese Abschätzung geht von dem Ansatz aus, dass aus der Eigenart und den Standortbedingungen eines konkreten Vorhabens oder Planes i.d.R. spezifische und unterschiedlich intensive Auswirkungen erkennbar und zu beurteilen sind, was auch bedeutet, dass bestimmte Belange, die nach dieser Abschätzung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, in der Umweltprüfung nicht weiter behandelt werden. Die Differenzierung in dieser inhaltlichen Ausarbeitung wurde mit der Gemeinde als Träger der

Bauleitplanung abgestimmt. Bei naturwissenschaftlich bzw. technisch definierten Größen wird als Schwelle der Erheblichkeit der rechtsverbindliche Grenz- oder Richtwert angesetzt.

5.1.4. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die Lage des Standortes des Plangebiets wird im Gliederungspunkt 1.1 dargelegt.

Die Übersicht zu der sich aus der Planung ergebenden Flächenbilanz des Bebauungsplans ist im Gliederungspunkt 3 dargestellt.

5.1.5 Plangebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

LEP HR

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 zum LEP HR keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen.

FNP

Die Ziele des Umweltschutzes werden für das Plangebiet durch den Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde in der Fassung Dezember 2011 bestimmt. Im Flächennutzungsplan weist die Flächen des Plangebietes als "Mischbauflächen" aus. Damit erfolgt die Entwicklung des Baugebietes im Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Landschaftsplan (LP) der Stadt Mittenwalde

Die Stadt Mittenwalde verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahr 1998, der mit der Erstellung des Flächennutzungsplanes 2010 fortgeschrieben wurde.

Spezifische standortbezogene Ziele oder Anforderungen des Umweltschutzes, die für das Plangebiet zu berücksichtigen sind, wurden durch übergeordnete oder spezielle Fachplanungen nicht definiert. Aus der örtlichen Lage lassen sich unter den Aspekten des Bestandes einerseits und der angestrebten baulichen Entwicklung andererseits folgende Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich ableiten

1. Schutz und Erhaltung der an den Geltungsbereich angrenzenden Freiflächen
2. Erhaltung von erhaltungswürdigen Bäumen auf Siedlungsgrundstücken und an den Straßen
3. Sicherung einer harmonischen und geordneten inneren städtebaulichen Entwicklung ohne wesentliche Ausdehnung in die freie Landschaft

5.2 Bestandsanalyse und -bewertung des Umweltzustandes

5.2.1 Berücksichtigung von Schutzgebieten und –objekten

Das Planvorhaben liegt in keinem festgelegten Schutzgebiet. Weder innerhalb des Plangebietes, noch in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

5.2.2 Schutzgut Mensch

Wohn- und Erholungsnutzung

Das Plangebiet befindet sich in einer ruhigen Lage am Siedlungsrand an einer innerörtlichen Anliegerstraße. Die umliegenden zugänglichen Offenland- und Waldbereiche erfüllen lediglich für das Wohnumfeld eine allgemeine Erholungsfunktion.

Immissionen

Zu den stark frequentierten Ortsdurchfahrten besteht ein Abstand von ca. 150 m (L74) bzw. 250 m (L743). Auswirkungen durch Verkehrslärm sind für das Plangebiet nicht zu erwarten. Zur nächsten relevanten gewerblichen Emissionsquelle (MUNA Töpchin) besteht ein Abstand von ca. 450 m. Auswirkungen für den geplanten Pensions-Standort durch die gewerblichen Anlagen sind auf Grund des Abstandes und der topografischen Gegebenheiten in der Abstandsfläche nicht zu erwarten.

5.2.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Zossen-Teupitzer Platten- und Hügelland, welches ein Teil der naturräumlichen Haupteinheiten des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes ist. Geomorphologisch geprägt ist dieser Bereich durch Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande der Vorschüttphase) pleistozänen Ursprungs (Karten des LBGR). Die natürlich anstehenden fein- und mittelkörnig, z. T. schwach grobkörnig Böden sind dem Bodentyp der Braunerden zuzuordnen, die eine relativ große Wasserdurchlässigkeit aufweisen.

Teile des Plangebiets weisen Vorbelastungen durch ehemalige Nutzungen als Lager- und Abstellfläche auf. Am Südostrand befindet sich ein Schuppen mit einer überbauten Grundfläche von 15 m².

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird weder von Fließ- noch von stehenden Gewässern berührt.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt gemäß der Hydrologischen Karte (HYK50-1) in einem Gebiet mit weitgehend trockenen Sanden auf Grundwassergeringleiter mit mehr als 2 m Mächtigkeit (Karten des LBGR). Aufgrund der durchlässigen oberflächennahen Bodenschichten ist das Grundwasser lokal hoch empfindlich gegenüber flächenhaft über den Boden eindringenden Schadstoffen. Akute Gefahrenquellen für das Grundwasser gibt es aktuell nicht. Für die Grundwasserneubildung ist das Plangebiet mit seiner Umgebung wegen des überwiegend geringen Flurabstandes und des relativ hohen Anteils an Kiefernbestockung von nachrangiger Bedeutung.

5.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Töpchin liegt im stark subkontinental beeinflussten Klimagebiet des Binnentieflandes Ostbrandenburgs, das u.a. folgende charakteristische Klimadaten aufweist:

Jahresmittel der Lufttemperatur	8,5 °C
mittlere Temperatur Januar	- 1 °C
mittlere Temperatur Juli	18 °C
mittlere Jahresschwankung der Lufttemperatur	19 Grad
mittlerer Jahresniederschlag	550 mm
Dauer der jährlichen Vegetationsperiode	220-225 Tage
Hauptwindrichtung	West/Westsüdwest (28 % Jahresanteil)

Das Plangebiet am Ortsrand ist durch das typische Kleinklima von gut durchgrünten Ortslagen gekennzeichnet. Es sichert gute Bedingungen für gesundes Leben und die Erholung.

5.2.6 Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Methodik

Die Biotoptypenkartierung erfolgte gemäß den Vorgaben der Brandenburger Biotopkartierung (Zimmermann et al.) Band 1 und 2.

Ergebnisse

Biotope im Plangebiet

Gartenbrache (10113)

Das Plangebiet befindet am Siedlungsrand von Töpchin. Es handelt sich um eine Gartenbrache. Auf der Fläche befinden sich nur vereinzelte kleine Ziersträucher (Spieren) und vereinzelt Jungwuchs von Espe (*Populus tremula*), Spitzahorn (*Acer planatoides*) und Eschenahorn (*Acer negundo*). Auf den ehemaligen Gartenflächen hat sich eine ruderaler Gras- und Staudenflur entwickelt. In den gestörten Bereichen dominieren Arten wie Graukresse (*Berteroa incarna*), Meldenarten (*Atriplex spec.*), Beifuß (*Arthemisia vulgaris*). Kanadisches Berufskraut (*Conyca canadensis*), zerstreut treten u.a. das Seifenkraut (*Saponaria officinalis*), Weißer Steinklee (*Melilotus albus*), Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) auf. Auf Teilen der Fläche bestehen durch eine regelmäßige Nutzung als Abstellfläche regelmäßige Störungen. Hier dominieren Gräser, wie das Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*). Auf der geplanten Baufläche befinden sich verschiedene Ablagerungen von alten Baumaterialien, Rasenschnitt und Gehölzschnitt.



Foto: Blick von der Straße über das Baugrundstück nach Norden (Mai 2019)

Weitere Biotope im Untersuchungsraum (außerhalb des Plangebiets)

Kiefernforst (08480)

Westlich des Plangebiets befindet sich ein einfach strukturierter Kiefernforst. Am Waldrand sind neben der bestandsbildenden Kiefer junge und mittelalten Eichen, Winter-Linden, Traubenkirschen und Robien zu finden.



Gartenbrachen (10113)

Nördlich und Nordwestlich des Plangebietes befinden sich Gartenbrachen auf denen sich vorrangig durch eine regelmäßige Mahd kurzrasige Grasfluren entwickelt haben. Die angrenzenden Flächen sind weitgehend ohne Gehölzbewuchs.



Foto: Blick vom Baugebiet nach Norden

Siedlung mit Einzelhausbebauungen mit Ziergärten (12261)

Östlich grenzt das Plangebiet an eine Siedlungsfläche mit Einfamilienhausbebauung an. Die zugehörigen Gärten sind weitgehend als Ziergärten zu bewerten



Foto: Blick vom Baugebiet zur östlich angrenzenden Siedlungsfläche

Friedhof (10102)

Südlich des Plangebietes befindet sich der Friedhof. Er ist mit alten Winterlinden und ortstypisch mit kleinen Ziersträuchern um die Gräber gestaltet. Nach Norden wird er durch eine markante Friedhofsmauer begrenzt (Teil eines Baudenkmals).



Foto: Friedhof südlich des Baugebietes

Allee (07141)

Entlang der südlich angrenzenden Straße befindet sich eine Allee. Es handelt sich um eine weitgehend geschlossene Allee mit alten Winterlinden.



Foto: Allee an der Anliegerstraße, Blickrichtung zum Ortskern

Versiegelter Weg (12654)

Die angrenzende Erschließungsstraße „Zum Mühlenberg“ ist als feste Straße (Betonsteinpflaster) ausgebaut. Straßenbegleitend sind zwischen den Alleeebäumen Parkbuchten angelegt.

Unbefestigter Weg (12651)

Zwischen dem Baugrundstück und dem westlich angrenzenden Wald verläuft ein unbefestigter Weg (Sandweg), der die Zufahrt zum nördlich angrenzenden Gartengrundstück bildet.

In dem Plangebiet, sowie den umliegenden Untersuchungsraum, befinden sich keine gemäß § 30 geschützten Biotope.

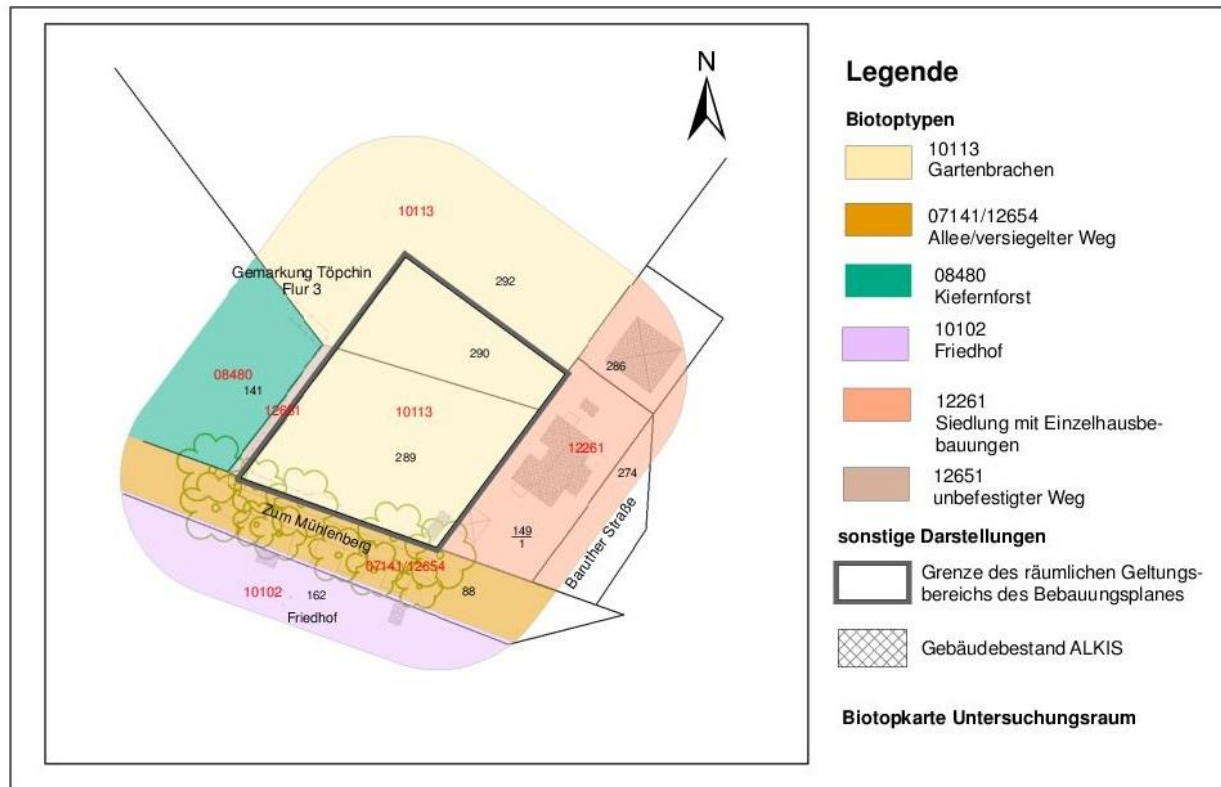


Abb.: Biotopkartierung

Fauna

Die Darstellung zur Fauna erfolgt im Kapitel 5.4 Artenschutzfachbeitrag & artenschutzrechtliche Prüfung.

5.2.7 Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholungsnutzung

Bis in die 90-iger Jahre war die Umgebung von Töpchin eine lange Zeit militärisch genutzt und somit Sperrzone. Die Ortsränder der Siedlung Töpchin, soweit noch klar zu erkennen, werden teilweise durch Scheunen und die sich anschließenden Gartenbereiche begrenzt. Heute ist Töpchin primär durch Wohn- und Wochenendnutzungen geprägt. Es dominiert dabei ein ländlicher Siedlungscharakter mit einer guten Durchgrünung.

Das Plangebiet selbst ist eine Freifläche am Siedlungsrand nördlich des örtlichen Friedhofs, die von typischen Brandenburger Kiefernwäldern und den angrenzenden Siedlungsflächen des Mühlenbergs umschlossen ist.

Das Plangebiet und seine Umgebung erreichen dadurch eine mittlere Erlebniswirksamkeit.

5.2.8 Schutzgut Kultur - und Sachgüter

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich das Denkmal "Teile der Friedhofsanlage: Kapelle mit Gruft der Familie Kettlitz (heute Friedhofskapelle), Leichenhalle, straßenseitige Friedhofsmauer einschließlich Einfahrtstor sowie Ziegelpflasterung des Straßenabschnitts vor dem Friedhof und der Zufahrt". Es ist gemäß § 3 Abs. 1 BbgDSchG in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

5.3.1 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte Nullvariante beschreibt die Entwicklung des betrachteten Gebietes, ohne Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.

Ein Verzicht auf die Durchführung des Bebauungsplanes würde dazu führen, dass die mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde vorgesehene Entwicklung in dem Randbereich der Siedlung von Töpchin nicht möglich ist.

Mit der nicht Durchführung wäre zwar die Unterlassung der Beanspruchung von Natur und Landschaft gewährleistet. Eine Sicherstellung der dem wachsenden Bedarf an Ferienunterkünften folgenden Entwicklung von neuen Angeboten könnte jedoch nicht gewährleistet werden.

Mit der Ausweisung der Fläche im FNP der Mischbaufläche wurde bereits die Abschätzung darüber vorgenommen, auf welchen Flächen die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber den Aspekten des Schutzes der Umweltgüter haben sollen.

5.3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung wird eine 2.063 m² große Gartenbrache beansprucht. Davon werden ca. 1.340² für das Gebäude und die Zufahrt mit den Stellplätzen beansprucht. Die übrigen Flächen werden ortstypisch als Freiflächen gestaltet, wodurch sich das Plangebiet in die angrenzenden Bebauungen des gut durchgrünten Siedlungsgebietes von Töpchin übergangslos anschließt. Die weitere Bebauung wird zu einer lokalen Verdichtung der Siedlungsnutzung und damit zur Verfestigung des Siedlungscharakters von Töpchin führen, wobei eine weitere Ausdehnung über den das Plangebiet durch den angrenzenden Wald ausgeschlossen bleibt.

5.3.3 Prüfung der Erheblichkeit für die Schutzgüter der Umwelt – Übersicht

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

Planbezogene Abschätzung von Beeinträchtigungen und deren Intensität (Übersicht)

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

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

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

5.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Die Durchführung des B-Planes wird mit Baugeschehen verbunden sein. Verlauf und Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verlaufen jedoch diskontinuierlich und zeitweilig. Die möglichen Störwirkungen auf die Menschen der Siedlungsumgebung sind geringfügig.

b) Anlage- & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Eine baubedingte Verschlechterung der örtlichen Immissionslage (Lärm, Luftschadstoff) kann, auf Grund des bekannten Umfangs- und der Charakteristik des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Das Verkehrsaufkommen wird sich durch das Betreiben der Pension zwar erhöhen, bleibt aber durch die bestehende Ausgangslage auf der Straße „Zum Mühlenberg“ als reine Anliegerstraße relativ gering. Die Straße ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, sodass eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h besteht.

Mit den maximal entstehenden 54 Gästebetten (bei 27 Zimmern) ist, wenn man eine Anzahl von zwei An- und Abfahrten je Zimmer zugrunde legt, ist bei einer vollen Auslastung der Pension mit bis zu 100 Fahrzeugbewegungen/Tag zu rechnen. Diese ist allerdings nur an einzelnen Tagen zu erwarten.

Insgesamt wird es an dem Standort eine relativ deutliche Zunahme des Verkehrs geben, da westlich der Pension der Neubau einer KITA geplant ist. Dort ist ein zunehmender Verkehr v.a. zu den Bring- und Abholzeiten zu erwarten. Der Zu- und Abfahrtverkehr der Pension wird sich mit diesen nur teilweise überlagern. Während der Verkehr zur KITA sich auf die Wochentage beschränkt, ist die höchste Auslastung der Pension eher an den Wochenenden zu erwarten.

Insgesamt sind für die Anlieger der Straße „Zum Mühlenberg“ keine erheblichen Belastungen durch den zunehmenden Verkehr auf der Zufahrtstraße zu erwarten.

Neben dem Verkehr auf der Zufahrtstraße kann insbesondere die Stellplatzanlage für die Gäste der Pension zu Störungen für die angrenzenden Wohnnutzungen führen.

Durch die Anordnung der Stellplätze westlich des Pensionsgebäudes wird gewährleistet, dass Geräusche beim Ein- und Aussteigen aus den Fahrzeugen und beim Starten der Kfz nicht zu einer Störung für die angrenzenden Wohnnutzungen führen.

Bei der Planung des Gebäudes sind ebenfalls nachbarschaftliche Belange durch eine entsprechende Anordnung der Räume berücksichtigt. Auf der Gebäudeseite zu den angrenzenden Wohnbebauungen hin sind ausschließlich Gästezimmer angeordnet. Der Mehrzweckraum und die Küche sind im Erdgeschoss im Nordwestflügel des Gebäudes angeordnet, sodass auch bei der Durchführung von Feierlichkeiten Störungen für die östlich angrenzenden Wohnnutzungen weitgehend ausgeschlossen werden können.

Für den Standort der KITA sind keine nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Der Standort der KITA befindet sich ca. 40 m westlich der Pension. Die durch den Betrieb der Pension und den Zufahrtsverkehr entstehenden Emissionen sind geringfügig und wirken kaum in westliche Richtung. Zudem ist der Standort durch eine Waldfläche auch optisch gegenüber der KITA abgeschirmt.

5.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Die planerischen Zielstellungen ermöglichen eine veränderte Bodennutzung durch die Errichtung baulicher Anlagen der Pension sowie der erforderlichen Stellplatzanlage.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens entstehen im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben durch Abgrabung, Umlagerung, ggf. Verdichtung u.ä. Derartige Beeinträchtigungen sind im Plangebiet absehbar sehr kleinräumig und zeitweilig. Sie können außerhalb künftig überbauter Flächen ohne nachteilige Wirkungen wieder beseitigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher daraus nicht zu erwarten.

b) Anlage- & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Grundlage einer Prognose und Bewertung möglicher **anlagebedingter Beeinträchtigungen** auf das Grundstück sind die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundflächen des Bebauungsplanes.

Zulässig ist die Versiegelung einer Grundfläche von 770 m² durch das geplante Gebäude. Für die Stellplätze und deren Zufahrt wird eine Fläche von 570 m² beansprucht.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass eine Befestigung der Stellplätze und deren Zufahrt nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig ist. Die Fläche wird deshalb nur mit 50%, das entspricht 285 m² auf die Vollversiegelung angerechnet.

Insgesamt sind damit auf der Fläche für den Gemeinbedarf eine anzurechnende Vollversiegelung von 1.055 m² zulässig.

Zusätzliche Flächen für die Verkehrserschließung werden nicht erforderlich.

Die zulässige Neuversiegelung von 1.055 m² natürlichen Boden stellt einen erheblichen Eingriff dar. Daraus ergibt sich ein Erfordernis zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen.

5.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Beeinträchtigungen des Wassers sind bei der Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben nicht zu erwarten. Zu beachten sind die Bestimmungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei den Bauarbeiten. Potenzielle Gefährdungen sind durch die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei den Bauarbeiten zu vermeiden.

b) Anlage- & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Mit der anlagebedingten Entstehung zusätzlich versiegelter Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt. Da die Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes entsprechend der landeseinheitlichen Vorschriften auf den Grundstücksflächen erfolgen soll, tritt eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes nicht ein. Soweit eine Konzentration der Niederschlagsentwässerung erforderlich wird, kann diese durch bautechnische Maßnahmen (z.B. Mulden, Rigolen, überdeckte Rohrkanäle) sichergestellt werden. Ein gesonderter Kompensationsbedarf ergibt sich nicht.

5.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Mit der Planung werden die Voraussetzungen für den Bau eines bis zu 770 m² großen Gebäudes und von teilversiegelten Nebenanlagen bis zu 570 m² ermöglicht. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus aber nicht ableiten, da das Plangebiet durch die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen noch ausreichende Anteile von unbebauten Grünflächen aufweist. Die Qualität eines Standortes mit dem Kleinklima einer gut durchgrünten Ortslage bleibt auch bei Veränderungen in der baulichen Nutzung erhalten. Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Biotopstruktur

In dem Plangebiet, sowie im umliegenden Untersuchungsraum, befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Es gehen durch den Bau der Pension und der zulässigen Nebenanlagen bis zu 1.340 m² Gartenbrache mittleren Biotopwerts verloren, was einen erheblichen Eingriff darstellt und so das Erfordernis zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen ergibt.

Der Rest der Fläche bleibt als begrünte Freifläche der Pension erhalten. Die wesentlichen Biotopfunktionen werden auf diesen Flächen erhalten.

Auf dem Grundstück befinden sich keine geschützten Gehölzbestände. Die vereinzelt vorhandenen jungen Gehölze besitzen keinen eigenständigen Biotopwert und werden als Bestandteil der Gartenbrache in die Bewertung einbezogen.

Von besonderer Bedeutung ist die an der Zufahrt zum Baugrundstück vorhandene Lindenallee. Diese liegt zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist jedoch wegen der erforderlichen Regelung der Grundstückszufahrt zu berücksichtigen.

Mit der Ausweisung der Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen in einer Abstandsfläche zwischen den Allee-bäumen wird ein direkter Eingriff in die Allee vermieden. Die Zufahrt erfolgt über eine vorhandene befestigte Fläche eines PKW-Stellplatzes.

Eine zweite Zufahrt ist für das Erreichen der zwei gesondert geplanten Stellplätze für Kleintransporter erforderlich. Diese ist über die bestehende Grundstückszufahrt vorgesehen, sodass auch hier kein zusätzlicher Eingriff durch Versiegelungen im Traufbereich der Allee-bäume erforderlich wird.

Fauna

Die Darstellung der Fauna erfolgt im Kapitel 5.4 Artenschutzfachbeitrag & artenschutzrechtliche Prüfung.

5.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unmittelbar gegenüber dem Bauvorhaben befindet sich der Friedhof von Töpchin mit dem gemäß § 3 Abs. 1 BbgDSchG in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Denkmal "Teile der Friedhofsanlage: Kapelle mit Gruft der Familie Kettlitz (heute Friedhofskapelle), Leichenhalle, straßenseitige Friedhofsmauer einschließlich Einfahrtstor sowie Ziegelpflasterung des Straßenabschnitts vor dem Friedhof und der Zufahrt".

Bei der Errichtung von Bauvorhaben in der Umgebung des Baudenkmals sind die Belange des Denkmalschutzes besonders zu berücksichtigen.

Mit der geplanten Anordnung des Bauwerkes der Pension (nach Süden ragender Gebäudeteil als Staffelgeschoss mit Walmdach wird vermeiden, dass prägende Bauwerke die Sichtbeziehungen zum Denkmal beeinflussen. Durch die Alleebäume an der Straße „Zum Mühlenberg“ besteht zudem eine Abschirmung zwischen dem Bauvorhaben und dem gegenüberliegenden Friedhof.

Durch das geplante Vorhaben entstehen für das Baudenkmal am benachbarten Friedhof keine absehbaren erheblichen Beeinträchtigungen.

Da für das Baugebiet bisher keine Bodendenkmale bekannt sind, ist mit einer unmittelbaren Beeinträchtigung nicht zu rechnen. Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004. Für die Ausführung von Bauarbeiten, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ergibt sich daraus eine besondere Sorgfaltspflicht. Bei Feststellen von Anzeichen für Bodendenkmale sind die Maßgaben gemäß § 11 BbgDSchG zu beachten und die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Bodendenkmale zu treffen.

5.3.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Künftige Veränderungen berühren wegen dem geringen Umfang kaum das Erscheinungsbild Töpchins und sind lokal beschränkt. Die Festlegungen zur Geschossigkeit und zu den Dachformen sowie zur Dachneigung orientieren sich an den unmittelbar benachbarten Gebäuden und sichern so die Einbindung in die Bestandsbebauungen.

Durch den nach Westen angrenzenden Wald wird zudem eine klare Abgrenzung zwischen Siedlung und angrenzenden Freiflächen gewährleistet. Dieser Übergang wird auch durch die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück landschaftsgerecht gestaltet, indem das Gebäude zur Siedlung hin vorgesehen wird und Nebenanlagen mit den PKW-Stellplätzen zum Wald hin.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild können deshalb weitgehend ausgeschlossen werden.

5.3.11 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Eine Wirkung der eingesetzten Techniken und Stoffe auf die Schutzgüter kann, auf Grund des bekannten Umfangs- und der Charakteristik des Vorhabens ausgeschlossen werden.

5.3.12 Kumulation mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierende Vorhaben im Sinne z.B. des § 3b (2) UVPG, d.h. „mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen“, sind hier derzeit nicht gegeben.

5.3.13 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Unter Wechselwirkungen im Sinne des UVPG lassen sich erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärauswirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser verstehen, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können.

Im Rahmen des Vorhabens sind die Bodenversiegelungen für das Schutzgut Boden die erheblichen Beeinträchtigungen. Mögliche relevante negative Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Mensch, Wasser, Tier und Pflanzen, Klima und Luft werden dadurch nicht ausgelöst.

Es wird keine vorhabenbedingte negative Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern hervorgerufen.

5.4 Artenschutzfachbeitrag

5.4.1 Rechtsgrundlage

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind die Regelungen der §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Es gilt der § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG. Darin heißt es, dass nur die Tierarten des Anhangs IV Buchstabe a und Pflanzen des Anhangs IV Buchstabe b der FFH-RL sowie die europäischen Vogelarten gem. Art 1 der Vogelschutzrichtlinie und somit alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten für die artenschutzrechtliche Prüfung relevant sind. Geprüft wird, ob durch das Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 erfüllt werden. Sofern sie erfüllt sind, werden im Anschluss die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 BNatSchG geprüft.

Auf der Grundlage der Biotopkartierung sowie der Verbreitungsgebiete und Habitatansprüche der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelarten wird zunächst das ermittelt, was potenziell auf der Vorhabenfläche vorkommen könnte. Im nächsten Schritt wird geprüft, ob durch das Vorhaben Auswirkungen für die Population von betroffenen Arten zu erwarten sind.

Als Datengrundlagen für die Berücksichtigung des gesetzlichen Artenschutzes werden die folgenden Grundlagentabellen des LUGV herangezogen:

- a) Liste der europäischen Vogelarten mit Angaben zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten
- b) Liste der besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG
- c) Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

5.4.2 Methodik

Die artenschutzrechtliche Prüfung basiert auf einer Untersuchung der derzeitigen Lebensraumbedingungen des Vorhabenbereichs. Dazu wird dort zunächst eine Biotopkartierung durchgeführt. Anschließend erfolgt anhand der vorhandenen Biotoptypen eine Relevanzprüfung des Vorkommens der gem. Anhang IV der FFH RL und VSch RL geschützten Arten.

Zu den potenziell jeweils betroffenen geschützten Arten wird jahreszeitlich bedingt eine artenschutzrechtliche Bewertung der Betroffenheit zum Vorhaben auf Grundlage einer Habitat-Potenzialabschätzung gegeben. Dies ist auf Grund der klaren Struktur und der Siedlungsnähe des Vorhabenbereiches möglich. Sollten durch das Vorhaben eine geschützte Art betroffen sein, werden im Anschluss noch Hinweise zur Lösung dieser artenschutzrechtlichen Konflikte gegeben.

5.4.3 Ermittlung beurteilungsrelevanter Artengruppen

An Hand der vorhandenen Biotopstruktur des Untersuchungsgebiets wurde eine Betroffenheitsanalyse (Lebensraum-Grobfilter) der relevanten Arten in Form einer Potenzialabschätzung durchgeführt. Der Betrachtungsraum ist dabei der Vorhabenbereich. Im Ergebnis einer Vorbeurteilung der örtlichen Bedingungen des Untersuchungsraumes, der Einbindung in die Umgebung und des übergeordneten Biotopgefüges ergab sich die Einschätzung, dass entscheidungsrelevanten Artengruppen die Vögel und Fledermäuse sind, zu denen im weiteren gesonderte Untersuchungen erfolgen.

Übersicht zur Beurteilungsrelevanz von Artengruppen

Artengruppe	Vorkommen	Beurteilungsrelevanz
Säugetiere Fledermäuse	Keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse innerhalb des Plangebietes potenziell vorhanden	nein
	Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in den benachbarten Bebauungen und Höhlenbäumen im umgebenden Waldgebiet ist nicht auszuschließen	ja
	Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat nicht ausgeschlossen	ja
sonstige Säugetiere (ohne Fledermäuse)	Die Lebensräume (z.B. Gewässer, extensive Ackerfläche) dieser Arten kommen im Untersuchungsraum nicht vor. Vorkommen der sonstigen Arten nach Anhang IV ist mit Sicherheit auszuschließen	nein
Vögel	mögliche Brutplätze auf der Gartenbrache sind nicht auszuschließen	ja
Lurche	Lebensräume der Arten nach Anhang IV mit Sicherheit auszuschließen (Gewässer, Feuchtwiesen etc.)	nein
Zauneidechse	mögliche Lebensräume auf der Gartenbrache sind nicht auszuschließen	ja
Kriechtiere	Lebensräume der sonstigen Arten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein
Insekten ¹	Vorkommen von Käfern, Schmetterlingen und Libellen nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen (keine geeigneten Biotope oder Gewässer)	nein
Fische	In Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor.	entfällt
Weichtiere	entfällt wegen fehlender Gewässer	nein
höhere Pflanzen	Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV ist mit Sicherheit auszuschließen	nein
Flechten	In Brandenburg kommen keine Flechtenarten nach Anhang IV vor.	entfällt
Moose	In Brandenburg kommen keine Moosarten nach Anhang IV vor.	entfällt

§ 44 BNatSchG regelt den Schutz der besonders und der streng geschützten Arten. Für die Brachfläche kommt potenziell von den besonders geschützten Insektenarten lediglich der Kleine Feuerfalter in Betracht. Nach der Untersuchung der Vegetationsausstattung sind jedoch keine geeigneten Futterpflanzen für diese Art vorhanden.

Im Ergebnis einer Vorbeurteilung der örtlichen Bedingungen des Plangebiets, der Einbindung in die Umgebung und des übergeordneten Biotopgefüges ergab sich die Einschätzung, dass entscheidungsrelevanten Artengruppen die Zauneidechsen, Vögel und Fledermäuse sind. Hier erfolgt dazu die gesonderte Untersuchung.

5.4.4 Untersuchung Vögel

Methode

Es wurden im Verlaufe des Prüfverfahrens 4 Übersichtsbegehungen in den Morgen oder Abendstunden bei günstiger Witterung durchgeführt (02.04, 24.04, 05.05., 10.05. und 06.06.2019). Bei den Begehungen wurden alle Hör- und Sichtbeobachtungen potenzieller Brutvögel kartiert. Für ein Revier muss eine Art bei zwei Begehungen an derselben Stelle mit revieranzeigenden Verhalten beobachtet werden. Brutnachweise wie Nestfund oder fütternde Altvögel gelten sofort als Revier. Werden Arten außerhalb des Zeitraumes, in dem kaum mit Durchzüglern oder umherstreifenden Vögeln zu rechnen ist, mit revieranzeigenden Verhalten gesehen, wird auch hier die einmalige Beobachtung als Revier bewertet.

Ergebnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt keine Funktion als Ruhe- oder Rasthabitat für einheimische Vogelarten. Avifaunistisch von Belang ist daher speziell die Bedeutung als Bruthabitat.

Im Untersuchungsraum wurden insgesamt 9 Vogelarten nachgewiesen. Davon wurden 3 Arten als Brutvögel im Untersuchungsraum eingestuft (siehe Tabelle).

Ein Neststandort der Blaumeise befindet sich in einem Nistkasten an einem Baucontainer nordwestlich des Plangebietes, ein Nistplatz des Buchfinken am Waldrand westlich und ein Brutplatz der Ringeltaube auf einer Linde gegenüber dem Friedhof.

Von den Brutvogelarten handelt es sich um keine seltenen bzw. besonders geschützten Brutvögel sondern um typische und häufige Wald- bzw. Siedlungsarten.

Die anderen angetroffenen Vogelarten nutzen den Bereich gelegentlich als Nahrungshabitat, wobei für 3 Arten davon ausgegangen werden kann, dass diese in angrenzenden Bereichen Brutreviere haben.

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

Ergebnis der Brutvogelerfassung

Abkürzung	Name	wiss. Name	RL D	RL Bbg	Nachweis 2019
A	Amsel	Turdus merula			1xB?
B	Buchfink	Fringilla coelebs			1xB
Bm	Blaumeise	Parus caeruleus			1xB
E	Elster	Pica pica			2xN
H	Hausperling	Passer domesticus			3xN
K	Kohlmeise	Parus major			1xB?
Rt	Ringeltaube	Columba palumbus			1xB
R	Rotkehlchen	Erithacus rubecula			1xB?
S	Star	Sturnus vulgaris			6xN
	Vogelarten: 9	Brutanzahl :			3
		Brutvogelartenanzahl :			3

B Brutvogel (Nachweis durch Beobachtung von mehrfach rufende, fütternde oder nestbauende Altvögeln, Jungvögel)

B? Nachgewiesen und aufgrund der Lebensraumstruktur als sichere Brutvogelart im Umfeld des Baugebietes einzuschätzen

N Nutzung des UR als Nahrungshabitat

Einstufungen nach den Roten Listen

2 : stark gefährdet (RLD, RL Bbg), **3** : gefährdet (RLD, RL Bbg), **V** : Vorwarnliste (keine Kategorie der Roten Liste)

5.4.5 Untersuchung Fledermäuse

Methode

In der lokalen Umgebung des Plangebiets gelten aktuell 4 Fledermausarten als nachgewiesen. Diese Nachweisgenauigkeit (Veröffentlichung Landesumweltamt 2008 für Zeitraum 1990-2007) bezieht sich auf den Messtischblattquadranten (MTBQ) 3847 - NW. Eine genaue artenbezogene Lokalisierung der Fund- oder Nachweissorte liegt in dieser Beschreibung jedoch nicht vor.

Tab. 8 Fledermausarten des Messtischblattquadranten MTBQ 3847 - NW

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLBbg	Nachweis
Breitflügelfledermäuse	Eptesicus serotinus	3	Wochenstube
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	3	Sonstiger Fund
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	4	Wochenstube
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	4	Sonstiger Fund

Fledermäuse unterliegen sämtlich dem strengen Schutz i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG i.V.m. Anhang IV der FFH-Richtlinie. Wegen der relativ geringen Anzahl von Arten (4 von 19 in Brandenburg vorkommenden Arten) besitzt das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für den Fledermausschutz. Diese Wertung betrifft jedoch das Messtischblatt. Direkte Nachweise für ein Fledermausvorkommen im Plangebiet gibt es nicht.

Ergebnisse

Relevant für mögliche Auswirkungen auf die Fledermausfauna ist eine Betroffenheit von Sommer- oder Winterquartieren. Im Plangebiet selbst gibt es weder Bäume noch Gebäude die ein Potenzial für Fledermausquartiere bieten könnten.

Als Fledermausquartiere kommt der Altbaumbestand im angrenzenden Wald oder Gebäude im benachbarten Siedlungsgebiet in Frage. Potenziell kommen auch die Alleebäume der Lindenallee an der Anliegerstraße in Betracht. Im Untersuchungsraum konnten jedoch keine Höhlenbäume festgestellt werden, sodass hier Fledermausquartiere nicht zu erwarten sind.

Durch die Lage am Siedlungsrand mit einem Mosaik von Freiflächen und Gehölzen kommt das Plangebiet lediglich als gelegentliches Nahrungshabitat in Betracht.

5.4.6 Untersuchung Zauneidechse

Methode

Die Kartierung von Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sind gemäß den Methodenstandards für die Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der FFH-Richtlinie (Schnitter et al 2006) bearbeitet worden. Die Wiese und Waldränder im Untersuchungsraum wurden am 24.04, 05.05., 10.05., 06.06., 09.08. und 26.08.2019 bei günstiger Witterung begangen. Die Fortbewegung im Gelände wurde so verhalten gewählt, dass zum einen ruhende bzw. sonnenbadende Individuen zu erfassen waren und zum anderen die Möglichkeit und die Aussicht bestand, ggf. aufgestörte Exemplare bei einer Rückzugs- bzw. Fluchtbewegung wahrzunehmen.

Ergebnisse

Bei den Untersuchungen wurden keine Individuen der Zauneidechsen nachgewiesen. Die Gartenbrache ist sehr strukturarm. Potenziell geeignete sind einzelne Ablagerungen von Reisig und alten Baumaterialien, die Deckungen bieten können. Eine Einwanderung in das Grundstück könnte vorrangig aus dem westlich gelegenen Waldrand erfolgen. Dieser bietet sowohl Deckungen, als auch Sonnenplätze. Diese liegen zwar außerhalb des Plangebietes, wurden jedoch in die Untersuchung einbezogen, da von dort eine Besiedlung des Grundstückes möglich wäre.

Es konnten bei den Begehungen keine Exemplare der Zauneidechse festgestellt werden. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für die KITA westlich des Friedhofes erfolgten 2018 Untersuchungen zur Zauneidechse auch an dem westlich angrenzenden südexponierten Waldrand. Auch dort konnten keine Nachweise für die Zauneidechse erbracht werden.

Ein Vorkommen und somit eine Betroffenheit der Zauneidechse durch die Planung kann deshalb mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

5.4.7 Beschreibung der Wirkfaktoren

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren kurz ausgeführt, die durch die Realisierung des B-Planes zu relevanten Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Die baubedingte Flächeninanspruchnahme wird vor allem zur Ablagerung von Baumaterialien benötigt. Diese Bereiche sind aufgrund der voraussichtlich geringen Größe zu vernachlässigen. Während der Bauphasen wird es punktuell zu Lärmemissionen kommen. Diese werden sich aber voraussichtlich auf einen relativ engen zeitlichen Rahmen beschränken.

Die Gefahr von Schadstoffemissionen ist bei Einhaltung der Standards zu vernachlässigen. Die optische Störungsintensität wird sich während der Bauphasen nur im unmittelbaren Umfeld etwas erhöhen. Baubedingte Barrierewirkungen sind nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein Zuwachs an Neuversiegelung möglich, der in den Geltungsbereich auf das Baufeld und die Zufahrt begrenzt eingebracht wird. Dabei geht von dem Vorhaben keine Barrierewirkung aus.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Wesentlich gesteigerte Lärmemissionen im Vergleich zum Ausgangszustand sind betriebsbedingt ebenso wenig zu erwarten wie Immissionen. Ebenso verhält es sich mit wesentlichen Nähr- und Schadstoffemissionen und -immissionen, die betriebsbedingt nicht zu erwarten sind.

5.4.8 Relevanzprüfung

Vögel

Durch Baumaßnahmen sind voraussichtlich keine Brutplätze betroffen. Die Brutvogelarten der Umgebung sind als Siedlungsarten sehr störungstolerant und werden den baubedingten Störungen höchstens durch geringfügiges Ausweichen in ähnlichen Strukturen entgehen. Anlage- und betriebsbedingte Störungen sind gemäß der Charakteristik des Vorhabens nicht zu erwarten. Diese baubedingte Wirkung erfüllt somit nicht den Verbotstatbestand des §44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG, da davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Lebensstätten dieser Art im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die geplanten Ersatzmaßnahmen für die Versiegelung von Boden außerhalb des Baugebietes (vgl. Kap. 5.5.3) schaffen zudem insbesondere für Brutvogelarten des Siedlungsgebietes zusätzliche Brutplätze, was für das Gebiet um Töpchin die Attraktivität für Brutvogelarten erhöht.

Fledermäuse

Das Plangebiet wird vermutlich von den Fledermaus-Vorkommen der näheren Umgebung als gelegentliches Nahrungshabitat genutzt. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Fledermäusen lässt sich aus dem Vorhaben nicht ableiten, da das geplante Bauvorhaben nur kleinräumig ist und in der Umgebung durch eine strukturreiche Landschaft ausreichend geeignete Flächen als Nahrungshabitat zur Verfügung stehen.

Zauneidechse

Ein Vorkommen und somit eine Betroffenheit kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Untersuchungsergebnisse artenschutzrechtlich relevanter Arten:

Artengruppe bzw. Arte	Ergebnisse	Betroffenheit	Verbot § 44
Vögel	3 typische und häufige Brutvogelarten Arten im Umfeld der Planung	nein	nein
Fledermäuse	Keine Quartiere, gelegentliches Nahrungshabitat	nein	nein
Zauneidechse	Kein Vorkommen	nein	nein

5.4.9 Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen
nicht erforderlich

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
nicht erforderlich

Für die Fauna ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entsteht. Die Prüfung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann entfallen, da der Standort für besonders geschützte Pflanzenarten nicht geeignet ist.

5.4.10 Zusammenfassung des Artenschutzfachbeitrages

Die Betroffenheitsanalyse ergab unter Einbeziehung der standortbezogenen Aspekte des B-Plans eine Untersuchungsrelevanz für Zauneidechsen, Fledermäuse und Vögel.

Durch Baumaßnahmen sind voraussichtlich keine Brutplätze betroffen. Die Brutvogelarten der Umgebung sind als Siedlungsarten sehr störungstolerant und werden den baubedingten Störungen höchstens durch geringfügiges Ausweichen in ähnliche Strukturen entgehen. Anlage- und betriebsbedingte Störungen sind gemäß der Charakteristik des Vorhabens nicht zu erwarten. Diese baubedingte Wirkung erfüllt somit nicht den Verbotstatbestand des §44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG, da davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Lebensstätten dieser Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die als Ersatzmaßnahmen geplanten Gehölzpflanzungen am Siedlungsrand von Töpchin bieten den Siedlungsarten zudem zusätzliche Bruthabitate.

Das Plangebiet wird von den Fledermaus-Vorkommen der näheren Umgebung als gelegentliches Nahrungshabitat genutzt. Eine wesentliche Beeinträchtigung für Fledermäuse lässt sich aus dem Vorhaben nicht ableiten.

Ein Zauneidechsen-Vorkommen und somit eine Betroffenheit kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Für die Fauna ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen kann. Es sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter

5.5.1 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Eingriffe in den Naturhaushalt sollen grundsätzlich auf den unvermeidbaren Umfang beschränkt werden.

Insbesondere sollen Flächenversiegelungen minimiert und eine örtliche Versickerung von Niederschlägen möglichst gewährleistet werden.

Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass die Befestigung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von sonstigen Flächen für Nebenanlagen nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig ist. Damit werden Teile der natürlichen Bodenfunktionen erhalten und eine örtliche Versickerung von Niederschlägen gefördert.

Grundsätzlich soll das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet vor Ort zur Versickerung gebracht und damit eine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts weitgehend vermeiden werden.

5.5.2 Übersicht zum Kompensationsbedarf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Gemeinbedarfsbebauung auf bisher unbebauten Grünflächen vorbereitet, wodurch das Erfordernis für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen besteht. In der nachfolgenden Übersicht wird für die einzelnen Schutzgüter eine Bewertung der Erheblichkeit von aus der Planung resultierenden Beeinträchtigungen vorgenommen.

Tab. Natur und Landschaft – zusammengefasste Erheblichkeitsbewertung

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung	Kompensation
Boden	Zusätzliche Versiegelung von bis zu 1.340 m² Boden durch das Pensionsgebäude sowie für die Stellplätze mit deren Zufahrten wird zulässig.	Eingriff	erforderlich
Wasser	Verringerung der Versickerung durch zusätzlich möglichen höheren Versiegelungsgrad	- örtliche Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht erheblich	nicht erforderlich
Klima	lokalklimatische Funktionsräume werden nicht beeinflusst	nicht erheblich	nicht erforderlich
Biotope/ Arten	Ökologisch wertvolle Allee an der Zufahrt	Bestandsicherung durch Berücksichtigung der Ausweisung der Zufahrt	nicht erforderlich
	Verringerung des Biotoptyps Gartenbrache durch Überbauung bzw. Flächenbefestigung von bis zu 1.340 m²	Eingriff	erforderlich
Kultur- und Sachgüter	Baudenkmal auf benachbarten Friedhof	Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Standortwahl des Gebäudes und bauliche Gestaltung	nicht erforderlich
Landschaftsbild	Räumlich eng begrenzte Veränderungen durch zusätzlich mögliche Gebäude	- keine Fernwirkungen, Gebäude fügen sich in das Orts- und Landschaftsbild ein, keine Tiefenwirkung - nicht erheblich	nicht erforderlich

5.5.3 Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine geeigneten Flächen für Kompensationsmaßnahmen vorhanden.

Es sind deshalb Maßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Da die Vorhabenträgerin über keine geeigneten Entsiegelungsflächen verfügt, werden Ersatzmaßnahmen auf Eigentumsflächen an anderen Standorten in Töpchin vorgesehen.

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag der Stadt mit der Vorhabenträgerin.

Die Ersatzmaßnahmen sind auf Grundstücken der Vorhabenträgerin vorgesehen.

Es handelt sich bei den Flächen um Ackerbrachen. Die Maßnahmen sollen dabei am Rand von bestehenden Gehölzstrukturen erfolgen.

Am Ostrand des alten Sportplatzes befindet sich eine Baumreihe mit Hybridpapeln. Der Bestand ist lückig und damit für die Entwicklung als Hecke potenzielle geeignet.

Am Südrand der Ackerbrachen befindet sich ein junger Kiefernwald. Neben der Kiefer sind nur vereinzelt auch Birken zu finden. Es handelt sich um einen strukturarmen Bestand, der durch die Entwicklung eines Waldrandes aufgewertet werden kann.

Folgende Maßnahmen werden dafür festgelegt:

1. Anlegen einer Hecke

Lage: Gemarkung Töpchin, Flur 5, Flurstück 215/2

Fläche: 365 m²

Auf einer Länge von 73 m und ist auf einer Breite von 5 m eine Hecke mit drei Pflanzreihen anzulegen.

2. Anlegen von Hecken

Lage: Gemarkung Töpchin, Flur 5, Flurstück 218/4

Fläche: 1.545 m²

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und entlang der Abgrenzung zu den Weideflächen ist eine Hecke anzulegen (Lage siehe Anlage: Lageplan Ersatzmaßnahmen außerhalb Plangebiet) . Die Breite der Maßnahmenfläche beträgt im Nordteil 10 m im Ostteil 15 m.

Es ist eine fünfzeilige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern anzulegen. Auf dem Ostteil der Hecke ist ein Gras-/Krautsaum von 5 m Breite Bestandteil der Maßnahmenfläche. Er ist dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen und der Sukzession zu überlassen.

Für die Heckenpflanzung gelten folgende Maßgaben:

Die Artenauswahl hat gemäß der Gehölzliste (siehe unten) zu erfolgen. Als Mindestpflanzgutgröße sind zu verwenden:

- Sträucher: verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 80 cm
- Bäume: verpflanzte Heister mit einer Höhe von 100-125 cm

3. Anpflanzen von Laubbäumen

Im Plangebiet sind entsprechend der zeichnerischen Darstellung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan zwei Laubbäume heimischer Arten mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm anzupflanzen. Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Gehölzliste (siehe unten) zu erfolgen.

Bilanz

Kompensationsbedarf:
Anrechenbare Versiegelung: **1.055 m²**

Ersatzmaßnahmen:

Maßnahmen:
 Anlegen Hecke 1: anzurechnende Fläche 365 m²
 Anlegen Hecke 2: anzurechnende Fläche 1.545 m²

Summe flächige Pflanzungen **1.910 m²**

Anrechnung flächige Gehölzpflanzungen: 2 : 1 **955 m²**

Anpflanzung von Einzelbäumen im Plangebiet:
 2 Laubbäume StU 14-16 cm

Anrechnung: je Baum 50 m² **100 m²**

Anrechenbare Ersatzflächen gesamt **1.055 m²**

Im Ergebnis ergibt die Bilanz eine vollständige Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden.

Mit der flächigen Gehölzpflanzung erfolgt auch eine Aufwertung von flächigen Biotopfunktionen.
 Mit dem Anlegen von flächigen Gehölzpflanzungen werden höherwertige Biotopstrukturen geschaffen.
 Der Eingriff in das Schutzgut Biotop wird damit ebenfalls kompensiert.

Gehölzliste für die Ersatzmaßnahmen

Laubbäume	Sträucher
Feld-Ahorn	Roter Hartriegel
Bergahorn	Haselnuss
Spitz-Ahorn	Eingrifflicher Weißdorn
Hänge-Birke	Europäisches Pfaffenhütchen
Hainbuche	Gemeine Heckenkirsche
Rot-Buche	Schlehe
Gemeine Esche	Purgier-Kreuzdorn
Stiel-Eiche	Hunds-Rose
Trauben-Eiche	Hecken-Rose
Silber-Weide	Filz-Rose
Eberesche	Gewöhnliche Brombeere
Winterlinde	Echte Himbeere
Sommerlinde	Salweide
Berg-Ulme	Schwarzer Holunder
Feld-Ulme	Eberesche
Wildapfel	Gemeiner Schneeball
Wildbirne	

5.6 Zusätzliche Angaben**5.6.1 Angewandte Technische Verfahren & Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht zur Anwendung gebracht.

5.6.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt, bzw. Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden dann erforderlich, wenn eine Realisierung von Bauvorhaben erfolgt. Sie sind in der Regel darauf gerichtet, alle Arbeiten und Begleitumstände optimal zu koordinieren, um eine nicht zulässige Beanspruchung nicht überplanter Flächen oder schutzwürdiger

Bereiche auch in der Praxis wirksam auszuschließen. Dazu sind sowohl überwachende Kontrollen der Kommune als Träger der Bauleitplanung als auch die Selbstkontrolle des Trägers der Bauvorhaben geeignet.

Die Maßnahmen zur Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen, die in der Pflicht des jeweiligen Vorhabenträgers (Eingriffsverursacher) liegen, werden durch die Stadt Mittenwalde in Koordination mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechend dem Fortschritt der Bebauung künftig kontrolliert und dokumentiert. Die Träger konkreter Vorhaben sind verpflichtet, die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen fristgerecht anzuzeigen. Im Durchführungsvertrag werden dazu die Verpflichtungen der Vorhabenträgerin geregelt.

5.6.3 Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Pension Zum Mühlenberg Töpchin“ der Stadt Mittenwalde wurde einer Umweltprüfung gemäß den Anforderungen des Baugesetzbuches unterzogen.

In der Umweltprüfung wurden die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis i) BauGB (Fachplanungen, Schutzgüter, Auswirkungen und deren Wechselwirkungen) betrachtet sowie gem. § 1a Abs. 3 BauGB die planbezogene Eingriffsregelung nach Abschnitt 3 BNatSchG ausgearbeitet. Die Inhalte und Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht dargestellt.

Die planbedingten Auswirkungen wurden dem Bestand gegenübergestellt und unter dem Kriterium der Erheblichkeit von zu erwartenden Beeinträchtigungen verbal-argumentativ bewertet.

Es wurde geprüft, inwieweit von den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen ausgehen können.

Weitergehende Prüfungen incl. Prüfverfahren, z.B. zur Umweltverträglichkeit einzelner Belange waren nicht erforderlich.

Die Untersuchung und Bewertung potenzieller Auswirkungen ergab, dass mit dem Vorhaben eine Erhöhung des Versiegelungsgrades und Zerstörung von Gartenbrachen im Umfang von bis zu 1.350 m² durch die Zulässigkeit neuer Bebauungen und Versiegelungen verbunden ist.

Zur Kompensation nicht vermeidbarer zusätzlicher Bodenversiegelungen und Biotop werden Festsetzungen für einen vorhabenbezogenen Umfang von Ersatzmaßnahmen getroffen.

Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Kompensation nicht möglich ist, werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes an einem anderen Standort im Ortsteil Töpchin vorgesehen.

Für die Versiegelung von Boden und den Biotopeingriff sind als Maßnahmen die Anlage einer Hecke sowie eines Waldrandes als flächige Bepflanzung mit einer Gesamtfläche von 2.113 m² vorgesehen. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt im Durchführungsvertrag der Stadt Mittenwalde mit der Vorhabenträgerin.

Im Ergebnis ergibt die Bilanz eine vollständige Kompensation des Schutzguts Boden. Zusätzlich wird durch die flächigen Gehölzpflanzungen das Schutzgut Biotop aufgewertet und der Eingriff auch für dieses Schutzgut ausgeglichen.

Für die Fauna ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen und keine gesonderten Maßnahmen erforderlich werden.

Aus der Durchführung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt zu erwarten.

6 Referenzliste der Quellen zum Umweltbericht

Rechtsgrundlagen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

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

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

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

Fachliteratur

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

Die Vogelwelt von Brandenburg und Berlin, ABBO, Verlag Natur & Text Rangsdorf 2001

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

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

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

Liste der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, Hrsg. LUA Brandenburg 2008

Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Südbeck et. al. (2005), Radolfzell

Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie; Hrsg. Bundesamt für Naturschutz, Reihe Naturschutz und biologische Vielfalt, Heft 20, Bonn – Bad Godesberg 2005

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

Lurche und Kriechtiere Europas, Engemann, W.-E. et al., Neumann Verlag Radebeul 1993

Verbreitungsatlas der Lurche und Kriechtiere Brandenburgs, AGENA e.V., www.herpetopia.de

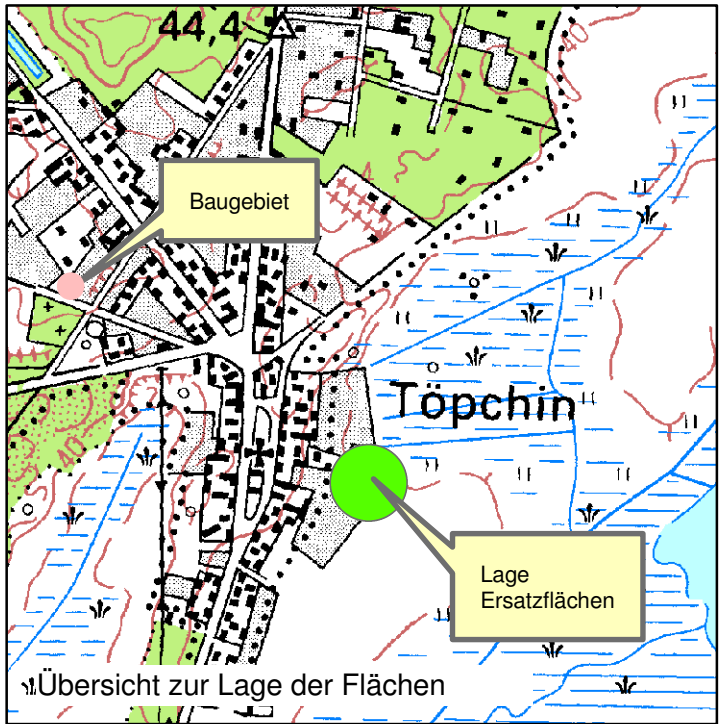
Rote Liste – Gefährdete Tiere im Land Brandenburg, Hrsg. MUNR Brandenburg 1993

Rote Liste Gefäßpflanzen des Landes Brandenburg, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, 15 (4) 2006

Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 1: Wirbeltiere, Naturschutz und Biologische Vielfalt Heft 70 (1), Hrsg. Bundesamt für Naturschutz Bonn – Bad Godesberg 2009

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

Rote Listen und Listen der Lurche und Kriechtiere des Landes Brandenburg, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Beilage zu Heft 4/2004



Legende

Hecke

Stadt Mittenwalde
Rathausstraße 8
15749 Mittenwalde



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Pension Weg Zum Mühlenberg Töpchin
Flächen für Ersatzmaßnahmen

Maßstab 1 : 1.000 Satzung 30.03.2020

Planverfasser:
 DUBROW GmbH. Unter den Eichen 1. 15741 Bestensee
 Bearbeiter: Reiner Höntsch
 Tel. 033763 63162, Fax 033763 63130. Mail: dubrowplanung@aol.com

Plangrundlage: ALKIS Stand 17.01.2020, Orthofoto LGB Bbg