

# **Bebauungsplan**

## **„Sondergebiet Reiterhof Telzer Plan“**

Stadt Mittenwalde, Ortsteil Telz



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

Bearbeitung:

DUBROW GmbH Naturschutzmanagement

Unter den Eichen 1, 15741 Bestensee

Bearbeiter: Reiner Höntsch

Tel. 033763-63162 Fax ~63130 Email [dubrowplanung@aol.com](mailto:dubrowplanung@aol.com)

**19.12.2016**



## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	4
1.1	Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes .....	4
1.2	Plangebiet .....	4
1.2.1	Geltungsbereich des B-Plans .....	4
1.2.2	Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan .....	5
1.2.3	Aktuelle Flächennutzung .....	5
1.3	Standortbegründung, Prüfung von Alternativen .....	6
1.4	Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes .....	6
1.4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
1.4.2	Weitere Festsetzungen .....	6
1.5	Rechtsgrundlage der Umweltprüfung .....	7
1.5.1	Baugesetzbuch .....	7
1.5.2	Artenschutz (BNatSchG) .....	7
1.6	Plangebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes .....	7
1.7	Planungsbezogene Inhalte und Methoden der Umweltprüfung .....	7
1.7.1	Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang .....	8
1.7.2	Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Landschaftsteile .....	8
1.7.3	Durchführung der Umweltprüfung .....	8
2	Beschreibung der Umweltbedingungen und Bewertung der Auswirkungen .....	8
2.1	Untersuchung der betroffenen Schutzgüter (Bestand) .....	8
2.1.1	Schutzgut Mensch .....	8
2.1.2	Kultur und Sachgüter .....	9
2.1.3	Schutzgut Boden .....	9
2.1.4	Schutzgut Wasser .....	10
2.1.5	Schutzgüter Klima und Luft .....	10
2.1.6	Schutzgut Biotope .....	11
2.1.7	Schutzgut Landschaftsbild .....	13
2.2	Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt .....	13
2.2.1	Prüfung der Erheblichkeit für die Schutzgüter der Umwelt - Übersicht .....	13
2.2.2	Auswirkungen auf den Menschen .....	14
2.2.3	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter .....	14
2.2.4	Auswirkungen auf Boden und Bodenfunktionen .....	15
2.2.5	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt .....	15
2.2.6	Auswirkungen auf Klimafunktionen .....	16
2.2.7	Auswirkungen auf das Biotoppotenzial .....	16
2.2.8	Auswirkungen auf Landschaft- und Ortsbild .....	17
2.3	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	17
2.3.1	Prüfrelevanz und Datengrundlagen .....	17
2.3.2	Ermittlung beurteilungsrelevanter Artengruppen .....	17
2.3.3	Potenzialabschätzung und Bewertung .....	18
2.3.3.1	Fledermäuse .....	18
2.3.3.2	Vogelwelt .....	19
2.3.3.3	Lurche .....	20
2.4	Eingriffsregelung .....	20
2.4.1	Übersicht zum Kompensationsbedarf .....	20
2.4.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen .....	21
2.4.3	Kompensationsmaßnahmen .....	22
2.5	Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich .....	23
3	Zusätzliche Angaben .....	24
3.1	Technische Verfahren .....	24
3.2	Hinweise .....	24
3.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	24
3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	25

## Anlagen

Plan 1: Bestandsplan M 1 : 1.500 (A3)

## **1 Einleitung**

### **1.1 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Mittenwalde hat am 29.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Reiterhof Telzer Plan“ im Ortsteil Telz beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung des weiteren Betriebes des bestehenden, im landwirtschaftlichen Nebenerwerb betriebenen Reiterhof geschaffen werden.

Zielstellung ist es, durch die Herstellung von Planungsrecht für den bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstandort eine dauerhafte Sicherung der Nutzung zu gewährleisten.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 15.03.2012 erfolgt. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde Bedenken dahingehend geltend gemacht, dass gesetzlich geschützte Biotop durch die Planung beansprucht werden könnten. Dieser Sachverhalt war in Vorbereitung des Umweltberichtes zu untersuchen und eine Beurteilung der Biotop gemäß der Biotopschutzverordnung vorzunehmen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 29.10.2012 gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

Im Ergebnis der Abwägung wurde der Bebauungsplan geändert und eine erneute Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Grundstücksnachbarn vorgenommen. In deren Ergebnis waren Änderungen für die Festsetzung der Grundstückzufahrt und eine Erweiterung des Geltungsbereiches zur Sicherung von erforderlichen Abstandsflächen erforderlich. Damit sind teilweise veränderte Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind

### **1.2 Plangebiet**

#### **1.2.1 Geltungsbereich des B-Plans**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Telz, Flur 4 Teile der Flurstücke 106, 107 und 128.

Er ist räumlich begrenzt:

- im Norden: an der nördlichen Grenze des Flurstücks 106 mit dem Zaun des Betriebsgeländes
- im Westen: die Grundstücksgrenze zum Flurstück 96 zum Kanal
- im Süden: in einem Abstand von 6 m von der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 107 (Verlauf innerhalb des angrenzenden Gehölzstreifen/Aufschüttung)
- im Osten: von der Grenze des Zufahrtweges, der den Reiterhof zu den angrenzenden Wiesen begrenzt

Im Süden werden Anteile des Flurstücks 128 für die Neuausweisung der Zufahrt in den Geltungsbereich einbezogen.

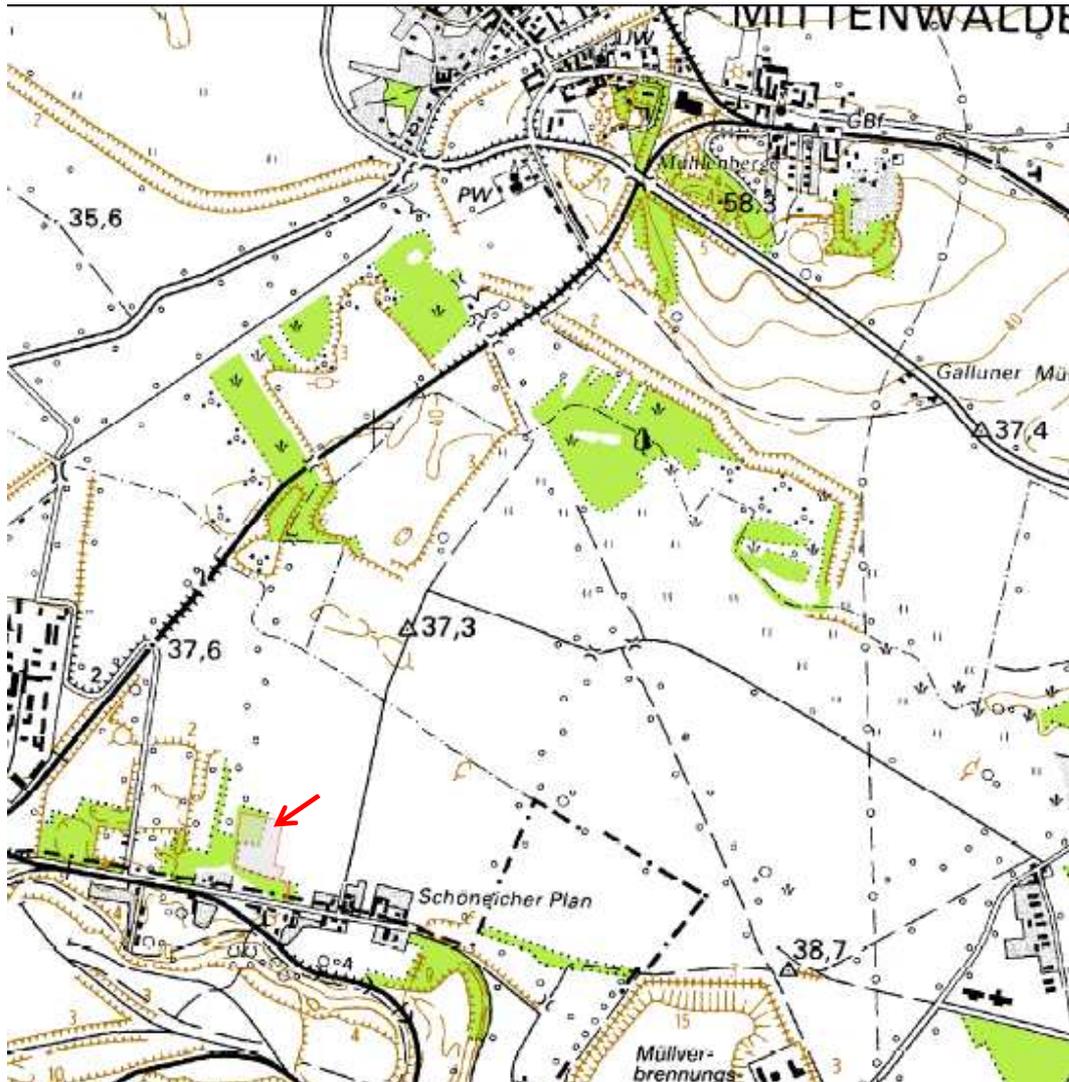


Abb. 1 Örtliche Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich Flächen innerhalb des bestehenden, eingefriedeten Betriebsstandortes.

### 1.2.2 Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde weist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie anteilig als „Wald/§32 Biotop“ aus. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### 1.2.3 Aktuelle Flächennutzung

Auf dem Grundstück befindet sich eine Stallanlage für Pferde und Schafe, ein Bungalow als Aufenthaltsraum sowie verschiedene Nebenanlagen wie Lagerschuppen und überdachte Futterplätze/Unterstände für die Pferde, Rinder und Schafe.

Auf dem nördlichen Grundstück (Flurstück 106) befinden sich zwei Bungalows sowie weitere Nebenanlagen, die für die zeitweilige Unterbringung von Gästen des Pferdehofes genutzt werden. Die Freiflächen werden als Reitplatz und als Standkoppeln für die Pferde genutzt.

Der nordöstliche Teil des Geländes ist derzeit weitgehend ungenutzt. Es handelt sich dabei um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Das Plangebiet ist an das örtliche Straßennetz angebunden, wobei die Verkehrsanbindung des Telzer Plans vom OT Schöneiche der Stadt Zossen besteht. Die unmittelbare Zufahrt zum Reiterhof verläuft über ein privates Grundstück und ist privatrechtlich gesichert.

Wegen der erforderlichen Verlegung der Zufahrt wird neu der Randbereich einer Frischweide durch das Vorhaben beansprucht. Teile davon sind aber bereits derzeit zeitweilig als Abstellflächen für Landtechnik genutzt und weisen deshalb Vorbelastungen auf. Die südliche Anschlussfläche befindet sich auf dem erheblich vorbelasteten Straßenseitenstreifen des Telzer Plans.

### 1.3 Standortbegründung, Prüfung von Alternativen

Die Lage des Plangebietes ist an den bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstandort (Nebenerwerbslandwirt) gebunden, zu dem neben den im Plangebiet gelegenen Flächen des Reiterhofes auch die angrenzenden Grünlandflächen gehören, die als Weideland für die Pferde des Betriebes erforderlich sind.

Die weitere Sicherung des Betriebes ist an den Standort gebunden und ohne eine Ausdehnung der bereits hochbaulich geprägten Flächen möglich. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich.

Für eine Alternativenprüfung an anderen Standorten bestehen unter diesen Gegebenheiten keine sachlich begründeten Voraussetzungen.

### 1.4 Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes

#### 1.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ vorgesehen.

Neben den Einrichtungen und Anlagen, die der Aufzucht, der Unterbringung und Pflege von Pferden, und dem Reitsport dienen, soll im nördlichen Teil des Plangebietes die Einrichtung von zwei Ferienbungalows zulässig sein. Der Umfang der zulässigen Anlagen orientiert sich dabei im Wesentlichen am vorhandenen Bestand.

#### **Maß der baulichen Nutzung:**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die differenzierte Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundfläche für die insgesamt festgesetzten 5 Baufelder wie folgt:

Südliches Baufeld 1:	GR 550 m <sup>2</sup>
Südliches Baufeld 2:	GR 150 m <sup>2</sup>
Südliches Baufeld 3:	GR 70 m <sup>2</sup>
Nördliches Baufeld 4:	GR 40 m <sup>2</sup>
Nördliches Baufeld 5:	GR 120 m <sup>2</sup>

Nebenanlagen, die der Tierhaltung dienen, sind außerhalb der Baufelder bis zu einer zulässigen Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> zulässig.

Insgesamt ist damit eine **überbaubare Grundfläche von 1.080 m<sup>2</sup>** im Sondergebiet „Reiterhof“ zulässig.

Zulässig sind allgemein eingeschossige Bebauungen, im Baufeld 1 zwei Geschosse. Die Firsthöhe der Gebäude wird auf 6,50 m begrenzt, wobei die Bezugshöhe von 37 m DHHN der derzeitigen Geländehöhe entspricht.

#### 1.4.2 Weitere Festsetzungen

Im Entwurf des Bebauungsplanes wird darüber hinaus eine „Fläche für Wald“ festgesetzt. Damit wird der Bestand des Waldes auf der nordwestlichen Teilfläche (Teile von Flurstück 106) planungsrechtlich im Bestand gesichert. Nach Änderung des Entwurfes wird zusätzlich am Südrand des Plangebietes ein Abstandsfläche in das Plangebiet einbezogen. Es handelt sich um Wald im Sinne des LWaldG. Im B-Plan erfolgt deshalb zur Bestandsicherung die Festsetzung als "Fläche für Wald".

Zusätzliche Flächen für öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen. Festgesetzt er durch das Plangebiet verlaufende Fahrweg, der neben der Funktion für die innerbetriebliche Nutzung auch als Zufahrt für die nördlich gelegenen Landwirtschaftsflächen dient. Eine Befestigung über das bestehende Maß hinaus ist für diese Flächen nicht vorgesehen und für die vorhandene Funktion auch nicht erforderlich.

Wegen der im Rahmen der Sanierung der südlich gelegenen Deponie vorgesehenen Inanspruchnahme des Bereiches der bestehenden Zufahrt ist die Anlage einer neuen Zufahrt an den Ostrand des Grundstücks erforderlich. Dadurch werden zum Teil bisher nicht befestigte Flächen in Anspruch genommen.

## **1.5 Rechtsgrundlage der Umweltprüfung**

### **1.5.1 Baugesetzbuch**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren zur Aufstellung oder zur Änderung eines Bebauungsplanes 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.

### **1.5.2 Artenschutz (BNatSchG)**

Die erforderliche Berücksichtigung des gesetzlichen Artenschutzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hat gemäß der Regelungen des § 44 BNatSchG zu erfolgen. Hierbei konzentriert sich die Betrachtung darauf, ob mit dem Vorhaben die Maßgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden können.

Auf der Grundlage der durchzuführenden Biotopkartierung einerseits und der Verbreitungsgebiete und Habitatansprüche der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelarten andererseits wird das Artenspektrum relevanter Arten ermittelt, das potenziell auf der Vorhabensfläche vorkommen könnte. Darüber hinaus erfolgten drei Stichtagskontrollen zur Ermittlung von Brutvogelvorkommen in den Monaten April und Mai. Im nächsten Schritt sind die Arten und Artengruppen nach anerkannten Standards zu kartieren, die sich bei dieser Abschichtung herauskristallisiert haben.

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist die Prüfung, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände des § 44 erfüllt werden. Sofern sie erfüllt sind, werden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

## **1.6 Plangebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes**

Die Ziele des Umweltschutzes werden für das Plangebiet bisher im Landschaftsplan des Amtes Mittenwalde (1998) und im Landschaftsplanerischen Beitrag zum Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde (2010) bestimmt.

Im Landschaftsplanerischen Beitrag sind für den planbetroffenen Bereich keine Festsetzungen getroffen. Dargestellt sind die bei der Unteren Naturschutzbehörde erfassten gesetzlich geschützten Biotope am Süd- und am Westrand des Plangebietes.

Eine nähere Untersuchung zu diesen Biotopen entsprechend der Kriterien der Biotopschutzverordnung und eine exakte örtliche Abgrenzung nach Aufnahme im Maßstab des Bebauungsplanes werden im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt.

## **1.7 Planungsbezogene Inhalte und Methoden der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung erfolgte in der Phase der Ausarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans. Dabei wurden die Sachangaben, Hinweise, Vorschläge und fachlichen Anforderungen, die sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergaben, berücksichtigt.

### 1.7.1 Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang

Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung wurde allgemein der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt. Unter dem Aspekt der Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotopflächen erfolgte eine Einbeziehung der nach Süden und Westen unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen.

### 1.7.2 Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Landschaftsteile

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten im Sinne des BbgNatSchG.

Gemäß der Unterlagen der unteren Naturschutzbehörde befinden sich jedoch im Plangebiet, bzw. auf den unmittelbar angrenzenden Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Biotopflächen.

Da die Daten im Wesentlichen aus Geländeerhebungen (Übersichtsbegehungen) auf Basis der Top. Karte M 1 : 10.000 und einer Auswertung von gering aufgelösten Luftbildern beruhen, war eine nähere Untersuchung zur Ermittlung der tatsächlichen Abgrenzung der Biotopflächen und deren Bewertung im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes erforderlich.

### 1.7.3 Durchführung der Umweltprüfung

Auf der Grundlage von § 17 UVPG wurde dabei zunächst geprüft, ob das städtebauliche Planvorhaben unter die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder zu einer Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 1 zum UVPG-Gesetz fällt. Das Vorhaben ist nach Nr. 18.7 zu beurteilen.

Danach ist bei Vorhaben mit Ausweisung einer zulässigen Größe der festgesetzten Grundflächen von 20.000 bis weniger 100.00 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit UVP erforderlich. Das Vorhaben mit einer ausgewiesenen zulässigen Grundfläche von 1.080 m<sup>2</sup> fällt damit nicht unter die Prüfpflicht nach dem UVPG-Gesetz.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die **Bewertung von Auswirkungen und Beeinträchtigungen** erfolgt grundsätzlich verbalargumentativ. Als wesentliches Kriterium wird dabei die **Erheblichkeit** nach der begrifflichen Bestimmung bei JEDICKE herangezogen, wonach eine erhebliche Beeinträchtigung eines Schutzgutes dann vorliegt, wenn durch eine vorhabens- 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. Zur Veranschaulichung wird die Dimension des Eingriffs bzw. der Veränderung, wo möglich, durch zahlenmäßig gefasste Größen untersetzt. Bei naturwissenschaftlich bzw. technisch definierten Größen wird als Schwelle der Erheblichkeit der rechtsverbindliche Grenz- oder Richtwert angesetzt.

Im vorliegenden Planungsfall hat sich die Stadt Mittenwalde als Träger Bauleitplanung für eine standortbezogene und sachgerechte Eingrenzung und Differenzierung der inhaltlichen Ausarbeitung entschieden. Die Bewertung geht nicht von einem weitgehend unbeeinträchtigten Zustand der Umwelt aus, sondern legt jenen Zustand von Natur und Landschaft zugrunde, der in der Folge der bestehenden Erholungsnutzung des Gebietes entstanden ist.

## 2 Beschreibung der Umweltbedingungen und Bewertung der Auswirkungen

### 2.1 Untersuchung der betroffenen Schutzgüter (Bestand)

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich außerhalb des Siedlungsgebietes von Telz im Außenbereich nach § 35 BauGB. Zur nächsten Wohnbebauung besteht ein Abstand von ca. 100 m. Dabei handelt es sich um eine Splittersiedlung, die sich in einem Abstand von ca. 2 km zum eigentli-

chen Siedlungsgebiet von Telz befindet. Zu dieser Splittersiedlung gehören auch einzelne Wohnhäuser, die zum Ortsteil Schöneiche der Stadt Zossen gehören.

Zwei ältere Bungalows für Feriengäste befinden sich am Nordrand des Plangebietes. Sie sind Bestandteil des Reiterhofes, sodass für diese davon ausgegangen wird, dass kein Konfliktpotenzial durch die Nachbarschaft mit den Anlagen zur Pferdehaltung besteht.

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz verläuft vom Telzer Plan nach Schöneiche. Nach Telz besteht keine direkte Anbindung über öffentliche Straßen.

Für das Plangebiet bestehen keine Belastungen durch Verkehrslärm und keine erheblichen lufthygienischen Belastungen.

Konfliktpotenzial besteht durch unmittelbare Nachbarschaft zur Deponie Schöneiche, die sich in weniger als 100 m Entfernung südlich des Plangebietes befindet. Aktuell sind keine Belastungen für das benachbarte Siedlungsgebiet Telzer Plan bekannt.

### 2.1.2 Kultur und Sachgüter

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

### 2.1.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird durch Ablagerungen der Urstromtäler und seiner Nebentäler bestimmt. Es handelt sich um eine Talsandfläche mit sickerwasserbestimmten z.T. schwach kiesigen Sanden. Die natürlich anstehenden Böden sind dem Bodentyp der Braunerden zuzuordnen.

Die Böden weisen im Plangebiet eine relativ große Durchlässigkeit auf. Oberflächlich stehen Mittel- und Feinsande an. Innerhalb der bereits bebauten Flächen muss von gestörten Bodenverhältnissen durch die bestehenden Nutzungen ausgegangen werden.

Das Plangebiet weist umfangreiche Bebauungen mit verschiedenen Gebäuden auf. Für die Bewertung im Rahmen des Bebauungsplanes werden zunächst alle bereits vorhandenen baulichen Anlagen ermittelt.

**Tab. 1** Vorhandener Gebäudebestand und Flächenversiegelungen

<b>Bestandsgebäude</b>	<b>bebaute Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Faktor</b>	<b>anrechenbare Versiegelung (m<sup>2</sup>)</b>
Hauptgebäude (Stall mit Anbauten)	540	1	540
Tierunterstände, Lagerscheune	255	1	255
4 Bungalows mit Nebengebäuden	170	1	170
Technikschuppen	107	1	107
<b>Zwischensumme</b>	<b>1.072</b>		<b>1.072</b>
Anliegerweg	1.380	0,5	690
<b>Versiegelte Flächen gesamt</b>	<b>2.452</b>		<b>1.762</b>

Für das Plangebiet ergibt sich aus den bestehenden Nutzungen eine überbaute bzw. teilversiegelte Fläche von insgesamt ca. 2.452 m<sup>2</sup>.

Davon entfallen 1.072 m<sup>2</sup> auf den Gebäudebestand. Da die Gebäude teilweise ohne Genehmigung errichtet wurden, werden die Flächen in der Eingriffsregelung zum Bebauungsplan nur anteilig als Vorbelastung berücksichtigt. Als **Vorbelastung** berücksichtigt werden nur die bereits vor 1990 errichteten Bungalows mit einer Fläche von 170 m<sup>2</sup>.

Weitere Vorbelastungen bestehen durch die anteilig auf der vorhandenen Zufahrt gelegenen Flächen des neuen Zufahrtsweges und den Anliegerweg im Baugebiet.

Die Wege bestehen unabhängig vom Reiterhof als Zufahrt zu den Ackerflächen nördlich des Plangebietes. Die Wege sind teilbefestigt und werden mit einem Versiegelungsgrad von 0,5 berücksichtigt. Bei einer Gesamtfläche von 1.380 ergibt sich eine zu berücksichtigende Vollversiegelung von 690 m<sup>2</sup>. Durch vorhandenen baulichen Anlagen und befestigten Flächen ergibt sich damit eine zu berücksichtigende Flächenversiegelung aus den bestehenden Nutzungen von 860 m<sup>2</sup>.

Eine Übersicht zu den bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet kann der Tabelle 1 entnommen werden.

#### 2.1.4 Schutzgut Wasser

##### Grundwasser

Gemäß der Hydrologischen Karte HYK50-1 des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg (Online-Auskunft) verläuft die 35 m Hydroisohypse nordwestlich des Plangebietes. Die Geländeoberfläche liegt im Bereich des Plangebietes bei einer Höhe von etwa 37,0 m DHHN. Daraus ergibt sich ein mittlerer Grundwasserabstand für das Plangebiet von ca. einem Meter.

Bedingt durch den geringen Flurabstand und die vorhandenen Bodenverhältnisse ist einzuschätzen, dass das Grundwasser gegenüber potenziell über den Bodenpfad eindringenden Schadstoffen nur sehr gering geschützt ist.

##### Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich ein alter Kanal, südlich sind Reste eines ehemaligen Kanals vorhanden. Die Entwässerung verläuft nach Norden zum Galluner Kanal und dann weiter zum Nottekanal.

#### 2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im stark subkontinental beeinflussten Klimagebiet des Binnentiefenlandes 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 Lokale Klima ist als Klima feuchter Niederungen zu charakterisieren. Es ist ein Kaltluftentstehungsgebiet. Bioklimatisch hat es eine eingeschränkte Funktion durch Neigung zu Nasskälte in stagnerender Luft.

Luftbelastungen können sich potenziell aus der Nachbarschaft zur Deponie Schöneiche ergeben. Aktuell sind jedoch keine Belastungen bekannt.

### 2.1.6 Schutzgut Biotope

Hinsichtlich der Zuordnung von Teilflächen des Plangebietes zu den Biotopkategorien gemäß der Kartieranleitung des Landesumweltamtes Brandenburg sind die Flächen innerhalb des Plangebietes im Wesentlichen nachfolgenden Biotoptypen zuzuordnen:

- |  |        |
|--|--------|
| • Bebauungen bäuerlicher Landwirtschaft  | 12410  |
| • Wochenendhausbebauung                  | 10250  |
| • Brennesselfluren feuchter Standorte    | 051413 |
| • Naturnaher Laubwald frischer Standorte | 08292  |
| • Lückige Baumreihe                      | 071422 |
| • Kleingewässer, beschattet              | 02122  |

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

#### **Bebauungen bäuerlicher Landwirtschaft** **12410**

Der Hauptteil des Plangebietes ist dem Biotoptyp „Bebauungen bäuerlicher Landwirtschaft zuzuordnen. Am Südrand des Plangebietes befinden sich die baulichen Anlagen des Reiterhofes mit dem Stall, Lagerräumen, Büroräumen und Geräteschuppen. Dieser Bereich wird im Bestandsplan von den übrigen zum Betriebshof gehörenden Flächen abgegrenzt. Im Weiteren gehören zu den intensiv als landwirtschaftlicher Betriebshof genutzten Teil des Plangebietes die gesondert gekennzeichneten Flächen mit Reitplatz, Freiläufen für die Pferde und weitere Nutztiere.

Diese Flächen des Betriebshofes weisen über wiegend nur eine sehr sporadische Vegetation auf. Lediglich auf Teilflächen sind je nach aktueller Nutzungsintensität lichte Gras- und Krautbestände zu finden.

#### **Wochenendhausbebauung mit Bäumen** **10250**

Am Nordostrand des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche mit einer Wochenendhausbebauung. Es handelt sich um drei alte Bungalows mit unterschiedlichen Größen. Darüber hinaus sind zwei alte Wohnwagen auf dem Gelände abgestellt.

Die Teilfläche weist verschiedene Laubgehölze auf. Am Ostrand befindet sich zur Abgrenzung gegenüber dem Weg eine Baumhecke mit Ulmen.

#### **Brennesselfluren feuchter Standorte** **051413**

Innerhalb der intensiv genutzten Flächen des Betriebshofes befinden sich zwei Teilflächen, die durch Zäune von der Nutzung ausgenommen sind. Es handelt sich um feuchte Senken eines ehemaligen Stich-Kanals, der nach Beendigung der Ziegelproduktion an diesem Standort verfüllt wurde.

Es haben sich auf den Flächen von Brennessel (*Urtica dioica*) dominierte Hochstaudenfluren feuchter Standorte entwickelt. Vereinzelt ist auch Schilf (*Phragmites australis*) zu finden. Teilweise wurden durch den Eigentümer in die Flächen Weiden gepflanzt.

Die Biotope erfüllen nicht die Kriterien der Biotopschutzverordnung für eine Ausweisung als gesetzlich geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 32 BbgNatSchG.

#### **Naturnaher Laubwald frischer Standorte** **08292**

Am Nordwestrand des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche. Es handelt sich um einen von der Birke (*Betula pendula*) dominierten Bestand. Es handelt sich um einen vermutlich in natürlicher Sukzession entstandenen Bestand mit einem geschätzten Alter des Hauptbestandes von ca. 50 Jahren. Neben der Birke sind vereinzelt Stieleiche (*Quercus robur*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und in der Stauchschicht v.a. Holunder (*Sambucus nigra*) zu finden. Der Bestand ist durch die Erholungsnutzung auf der benachbarten Fläche beeinflusst. Z.T. sind in der Strauchschicht Ziergehölze zu finden.

Bei der am Südrand zusätzlich einbezogenen Abstandsfläche handelt es sich ebenfalls um einen naturnahen Laubmischwald frischer Standorte. Er weist jedoch eine andere Struktur auf. Den Hauptbestand bilden Eschen (*Fraxinus excelsior*). Daneben sind Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanis*), im Unterwuchs z.T. auch

Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Flatterulme (*Ulmus laevis*) zu finden. In der Strauchschicht sind neben dem Jungwuchs der Ahornarten verschiedene heimische Sträucher wie Hasel (*Coryllus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Hundsrose (*Rosa canina*) zu finden.

Die Bodenvegetation ist sehr unterschiedlich entwickelt und wird deutlich durch die gestörten Bodenverhältnisse beeinflusst. Eine einem natürlichen Standort zuzuordnende Ausprägung ist nicht vorhanden.

Bei den Waldbiotopen handelt es sich um Wald im Sinne von § 2 LWaldG Bbg.

Im Ergebnis der Stellungnahme der UNB vom 18.12.2012 sind diese Flächen als gesetzlich geschütztes Biotop zu bewerten.

### **Lückige Baumreihe**

**071422**

Entlang des Anliegerweges befindet sich eine lückige Baumreihe, die aus heimischen Laub- und Obstbäumen unterschiedlichen Alters besteht. Überwiegend handelt es sich um erst im letzten Jahrzehnt angepflanzte Bäume.

### **Kleingewässer, beschattet**

**02122**

Innerhalb der Fläche mit den Wochenendbebauungen befindet sich ein künstlich angelegtes Kleingewässer. Es ist von einem Gehölzsaum mit Espe, Birke und Weiden umgeben.

Das Kleingewässer ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG.

### **Frischweide**

**05111**

Im Bereich der neu vorgesehenen Zufahrt befindet sich eine Frischweide. Es erfolgt derzeit eine Nutzung als Weidefläche. Hauptgrasarten sind Knautgras (*Dactylis glomerata*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Weidelgras (*Lolium perenne*). Daneben sind Ampfer (*Rumex spec.*) Gänserfingerkraut (*Potentilla anserina*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) verbreitet anzutreffen.

### **Angaben zu angrenzenden Flächen**

An das Plangebiet grenzen folgende Biotope an:

#### Im Norden und Osten:

Im Norden und Osten grenzen an das Plangebiet Grünlandfläche an. Es handelt sich dabei um Frischweiden (05111), die durch den Reiterhof als Weideland für die Pferde genutzt werden.

Im Südosten befindet sich unmittelbar östlich ein künstlich angelegtes Kleingewässer mit lichtem Gehölzsaum (02122). Es handelt sich dabei um einen gesetzlich geschützten Biotop.

#### Im Westen:

Westlich grenzt das Plangebietes unmittelbar an einen naturferner Graben mit Gehölzsaum (01132) an. Es handelt sich um einen künstlich angelegten Kanal, der im Zusammenhang mit der Ziegelei für den Abtransport der Ziegel angelegt wurde. Es hat sich entlang des Grabens beidseitig ein strukturreicher Gehölzsaum mit Dominanz von Espe (*Populus tremula*) entwickelt. Daneben sind Birke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*) und z.T. auch Erle (*Alnus glutinosa*) zu finden. Die Ausprägung des Gehölzsaumes entspricht nicht einer für naturnahe Fließgewässer typischen Artenausstattung. Unmittelbar an der Grenze des Plangebietes dominiert die Espe. Da es sich um einen weitgehend geraden Graben mit gleichmäßig ausgebildeten Böschungen und nur mit sporadischer Gewässerflora handelt ist eine Einstufung als gesetzlich geschütztes Biotop nach den Kriterien der Biotopschutzverordnung nicht zutreffend.

Westlich des Grabens befindet sich ein Erlenwald (08103). Dieser weist eine typische Ausprägung auf und entspricht in seiner Ausprägung den Kriterien der Biotopschutzverordnung für einen gesetzlich geschützten Biotop.

### Im Süden:

Nach Süden grenzt ein naturnaher Laubmischwald frischer Standorte (08292) unmittelbar an das Plangebiet. Es handelt sich um einen in natürlicher Sukzession entwickelten Waldbestand auf einem Sekundärstandort. Der Standort wurde offensichtlich im Zusammenhang mit dem Ziegeleibetrieb zunächst aus Kanalaushub aufgeschüttet (Nordrand der Fläche) und später der Kanal wohl überwiegend mit Müll wieder verfüllt. Am Südrand sind von dem Kanal noch kleinere Bereiche als feuchte Senken mit kleinen Schilfbeständen zu finden. Diese sind als Begleitbiotope des Laubwaldes zu bewerten. Bei dem Wald handelt es sich um einen Mischbestand verschiedener Laubbäume. Den Hauptbestand bilden Eschen (*Fraxinus excelsior*). Daneben sind Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), im Unterwuchs z.T. auch Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Flatterulme (*Ulmus laevis*) zu finden. In der Strauchschicht sind neben dem Jungwuchs der Ahornarten verschiedene heimische Sträucher wie Hasel (*Coryllus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Hundsrose (*Rosa canina*) zu finden. Die Bodenvegetation ist sehr unterschiedlich entwickelt und wird deutlich durch die gestörten Bodenverhältnisse beeinflusst. Eine einem natürlichen Standort zuzuordnende Ausprägung ist nicht vorhanden. Gemäß der Bewertung durch die untere Naturschutzbehörde handelt es sich hier um einen gesetzlich geschützten Biotop.

Südlich an den Laubmischwald grenzt eine Frischweide (05111) an. Sie wird durch den Landwirt als derzeit als Rinderweide (Zwergzebus) genutzt.

## **2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird durch die Lage des Plangebietes am Rande einer landwirtschaftlich geprägten Niederung bestimmt. Der Landschaftstyp ist den Raumtypen mit einer mittleren Erlebniswirksamkeit zuzuordnen.

Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an Waldflächen (bzw. Ufergehölzstreifen am Kanal) an. Im Nordwesten befindet sich ein kleines Birkenwäldchen, das sich in die offene Landwirtschaftsfläche hinein erstreckt.

Durch die vorhandenen baulichen Anlagen und die bestehenden Nutzungen als Reitplatz und für Pferdckoppeln besitzt das Plangebiet einen eigenständigen Charakter als Landwirtschaftlicher Betriebsstandort. Dieser wird nach drei Seiten durch Gehölzbestände auf den Nachbargrundstücken bzw. des Plangebietes selbst (nach Norden) abgeschirmt und wirkt deshalb nicht wesentlich über den eigenen Standort hinaus.

Östlich des Plangebietes erstrecken sich am Rand der Siedlung Telzer Plan als Weideflächen genutzte Grünlandflächen. Diese werden von der Siedlung durch Gehölzstreifen getrennt, sodass die Sichtverbindungen weitgehend eingeschränkt sind. Es bestehen deshalb durch den Reiterhof keine wesentlichen, über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen für das Landschaftsbild.

## **2.2 Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt**

### **2.2.1 Prüfung der Erheblichkeit für die Schutzgüter der Umwelt - Übersicht**

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

1. Die Entwicklung des Baugebietes innerhalb des bestehenden Pferdehofes führt zu keiner zusätzlichen Freiraumbeanspruchung.
2. Auswirkungen oder Störungen für Siedlungsgebiete, die zu einer Störung der Wohnqualität oder des Wohnumfeldes führen können sowie Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbebauungen sind nicht zu erwarten.
3. Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Natur und Landschaft, die über die bestimmungsgemäße Nutzung innerhalb des Plangebietes hinausgehen oder hinauswirken, sind nicht zu erwarten.

Tab. 2 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	○	○	----
Landschaftsbild/Ortsbild	---/---	---/---	---/---

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

### 2.2.2 Auswirkungen auf den Menschen

Das Plangebiet besitzt durch die bestehenden Standortbedingungen günstige Voraussetzungen für die Nutzung als landwirtschaftlicher Betriebsstandort für einen Reiterhof.

Die Nutzung der Fläche für die Pferdehaltung erfolgt bereits seit 2002 und ist bisher ohne nachbarschaftliche Konflikte verlaufen.

Für die nächstgelegene Wohnbebauung 100 m südwestlich des Plangebietes sind aus der gemäß Betriebserlaubnis zulässigen Haltung von bis zu 15 Pferden eine Geruchsbelästigung nicht zu erwarten.

Zwischen den benachbarten Wohngrundstücken und dem Reiterhof befinden sich Gehölzflächen, sodass auch eine optische Abschirmung besteht.

Verkehrliche Belastungen sind wegen der geringen Betriebsgröße ebenfalls nicht zu erwarten.

Eine Spezifik des Sondergebietes besteht darin, dass neben den Anlagen zur Tierhaltung und den landwirtschaftlichen Betrieb im Plangebiet auch zwei Ferienbungalows zulässig sind.

Es sind daraus jedoch keine Beeinträchtigungen für Feriengäste abzuleiten, da diese speziell das Angebot von Ferien auf dem Reiterhof nutzen und gerade die unmittelbare Verknüpfung mit dem Erlebnis der Tierhaltung suchen. Durch die Anordnung am Nordrand des Plangebietes ist zudem eine gewisse räumliche Trennung zu den am Südrand gelegenen Ställen gegeben.

Ein Konfliktpotenzial besteht durch die Nachbarschaft zur Deponie. Diese ist am Nordrand bereits verfüllt und der Nordhang vollständig abgedeckt, sodass für die Siedlung Telzer Plan keine unmittelbaren Auswirkungen mehr bestehen. Auch vom Verkehr durch Mülltransporte ist der Planbereich nicht berührt, da sich die Zufahrt südwestlich der Deponie befindet.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität sowie der Gesundheit der Menschen zu erwarten sind.

### 2.2.3 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Da für das Baugebiet bisher keine Bodendenkmale bekannt sind, ist mit einer unmittelbaren Beeinträchtigung von bekannten Bodendenkmalen 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.

## 2.2.4 Auswirkungen auf Boden und Bodenfunktionen

Als **baubedingte** Beeinträchtigungen des Bodens bei der Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben sind der Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingte Verwerfungen oder Verdichtungen und ggf. Zwischenlagerungen. Abgetragener Oberboden kann gesondert gelagert und in der weiteren Ausgestaltung des Baugebietes wieder verwendet werden. Der Verlust ist damit auf späteren Grünflächen oder nicht überbauten Grundstücksflächen anteilig ausgleichbar. Der nicht ausgleichbare Bodenverlust geht als Beeinträchtigung in der baulichen Nutzung (Versiegelung) auf.

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

Gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind baulichen Anlagen mit einer überbaubaren Grundfläche von bis zu 1.080 m<sup>2</sup> zulässig (vgl. Punkt 1.4.1).

Nicht berücksichtigt sind dabei die Verkehrsflächen. Überwiegend handelt es sich bei den ausgewiesenen Verkehrsflächen um Anliegerwege, die unabhängig vom Reiterhof zur Erschließung der Feldfluren bereits vorhanden waren und für die kein zusätzlicher Ausbau erforderlich ist. Wegen der erforderlichen Verlegung der Zufahrt wird jedoch anteilig eine bisher unversiegelte Fläche in Anspruch genommen. Damit ist ein Eingriff in das Bodenpotenzial verbunden.

Im Kapitel 2.1.3 wurde eine anrechenbare Vorbelastung durch vorhandene bauliche Anlagen von 170 m<sup>2</sup> ermittelt. Die weiteren vorhandenen baulichen Anlagen finden keine Berücksichtigung, da für diese bisher kein Planrecht bzw. Bestandsschutz besteht.

Als zulässige Neuversiegelung durch bauliche Anlagen ergibt sich eine zu berücksichtigende Eingriffsfläche von 910 m<sup>2</sup>, für die ein Erfordernis zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen entsteht. Auf die geplanten Verkehrsflächen von insgesamt 1.820 m<sup>2</sup> entfallen 1.380 m<sup>2</sup> auf vorhandene Wege bzw. den Randstreifen der Straße Telzer Plan. Somit ist eine zusätzliche Versiegelung einer Fläche von 440 m<sup>2</sup> zu erwarten. Eine Befestigung ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise mit wassergebundener Decke zulässig. Es wird deshalb ein Versiegelungsfaktor von 0,5 berechnet. Somit ist eine zusätzlich anrechenbare Versiegelung von 220 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

Insgesamt ist somit die Kompensation für eine Versiegelung von 1.130 m<sup>2</sup> erforderlich.

Ein vollständiger Ausgleich kann nur durch die Entsiegelung einer Fläche gleicher Größe gewährleistet werden. Entsiegelungsflächen sind jedoch nicht verfügbar. Es wird deshalb die Durchführung von Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Dafür kommen insbesondere flächige Gehölzpflanzungen in Betracht. Gemäß HVE kann eine Kompensation der Eingriffe in den Boden durch die Anlage flächiger Pflanzungen im Verhältnis 1 : 2 erfolgen. Damit wird zur Kompensation des Eingriffs in den Boden eine Fläche von 2.260 m<sup>2</sup> erforderlich. Für den Anteil, für den keine flächigen Anpflanzungen möglich sind wird die Pflanzung von Einzelbäumen mit einem Ansatz von einem Hochstamm mit StU 12-14 cm für eine Versiegelungsfläche von 50 m<sup>2</sup>. Im Berechnungsansatz orientiert sich die Gemeinde an den Vorgaben aus dem Handbuch LBP.

## 2.2.5 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Mit der **anlagebedingten** Entstehung neuer versiegelter Flächen (s. 2.2.4) wird primär eine Verringerung des Flächenpotenzials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt.

Durch die zusätzliche Versiegelung einer Fläche von 1.130 m<sup>2</sup> steht diese Fläche nicht mehr zur Versickerung zur Verfügung. Die einzelnen Bauflächen sind jedoch relativ klein, sodass alles auf den Gebäudeflächen anfallende Niederschlagswasser auf den angrenzenden, nicht überbauten Grundstücksflächen flächig versickert werden kann. Bei den geringen anfallenden Mengen und den anstehenden, gut durchlässigen Böden sind technische Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Einflüsse aus dem Plangebiet auf den unmittelbar westlich des Plangebietes verlaufende Graben sind durch die geplanten Nutzungen nicht zu erwarten, soweit die gesetzlichen Bestimmungen über die Lagerung von Dung eingehalten werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes ist nicht zu erwarten.

### **2.2.6 Auswirkungen auf Klimafunktionen**

Mit der Planung werden die Voraussetzungen für verändert bauliche Nutzung eines bereits bebauten Gebietes geschaffen. Die Bebauungsdichte wird durch die zusätzlich ermöglichten 5 Ferienhäuser nur geringfügig erhöht. Mit einer Beschränkung der Zulässigkeit auf eingeschossige Bebauungen und der Firsthöhe von ca. 4 m bleibt die Gebäudehöhe der zulässigen Ferienhäuser gering und wird sich nicht wesentlich vom Bestand unterscheiden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus nicht ableiten. Das Baugebiet weist durch die Lage im Grenzbereich zwischen einem Waldgebiet und locker bebauten Ferienhaus- und Wochenendhausbebauungen weitgehend ausgeglichene standortklimatische Bedingungen auf. Diese werden sich durch die beabsichtigte Erweiterung der Bebauungen nicht wesentlich verändern.

Potenziell können zusätzliche Belastungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Zufahrtsstraße entstehen. Der geringe zulässige Zuwachs an Ferienquartieren ist jedoch nicht dafür geeignet einen solchen Zuwachs an Verkehrsaufkommen zu erzeugen, das daraus eine Beeinträchtigung für die Anlieger auf der Zufahrtsstraße entstehen könnte.

### **2.2.7 Auswirkungen auf das Biotoppotenzial**

Mit dem Bebauungsplan werden Bauflächen ausschließlich innerhalb des eingefriedeten Grundstückes eines landwirtschaftlichen Betriebsstandortes vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan wird der vorhandene Bestand an Gebäuden planungsrechtlich gesichert und die Herstellung der zum ordnungsgemäßen Betrieb des Reiterhofes erforderlichen Anlagen ermöglicht.

Lage und Umfang der zulässigen Bebauungen beschränken sich auf die bereits baulich genutzten Teile des Plangebietes. Zusätzlich ausgewiesen wird eine veränderte Grundstückszufahrt über eine bisher als Grünland bzw. Stellfläche für Landtechnik genutzte Fläche.

Für die Flächen des ausgewiesenen Baugebietes ist davon auszugehen, dass diese bereits vor Einrichtung des Reiterhofes intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden.

Zwischen den intensiv genutzten Flächen befinden sich Brennesselfluren feuchter Standorte. Diese werden als Grünflächen ausgewiesen und für eine Entwicklung zu flächigen Gehölzen vorgesehen. Der Biotopwert wird dadurch erhöht.

Der im Norden des Plangebietes gelegene naturnahe Laubwald sowie der in das Plangebiet einbezogene Randsteifen des südlich angrenzenden Waldes werden als Wald festgesetzt und damit der Erhalt gesichert.

Das im Norden gelegene Kleingewässer wurde bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt. Es wird durch die Planung nicht berührt, da auch ein Ersatzneubau des vorhandenen Bungalows nicht näher an das Kleingewässer heranrücken kann als der Bestand.

Eine nähere Bewertung wurde zu den nach Westen und Süden unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Biotopen vorgenommen. Es ist für den Bereich in den Daten der unteren Naturschutzbehörde ein Erlen-Eschenwald als gesetzlich geschützter Biotop dargestellt. Es wurde deshalb eine nähere Überprüfung der vorhandenen Biotope vorgenommen.

Im Punkt 2.1.6 werden die Ergebnisse im Einzelnen dargestellt. Danach grenzt nach Norden ein naturnaher Laubwald an. Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ist dieser als gesetzlich geschützter Biotope zu bewerten.

Die vorhandene Bebauung erstreckt sich bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze und damit auch bis in den Traufbereich der Randbäume des angrenzenden Laubwaldes. Beeinträchtigungen für den Wald sind aus der vorhandenen Bebauung nicht festzustellen. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch künftig keine Auswirkungen aus der Bebauung für den angrenzenden Wald entstehen werden.

Besondere Anforderungen ergeben sich für die Belange der Verkehrssicherungspflicht. Diese bedürfen einer privatrechtlichen Regelung zwischen den Grundstückseigentümern.

Nach Westen grenzt unmittelbar an das Plangebiet ein Graben mit einem Gehölzsaum. Der Graben mit Gehölzsaum entspricht nicht den Kriterien der Biotopschutzverordnung für einen gesetzlich geschützten Biotop, da es sich nicht um eine naturnahe Ausprägung eines Grabens handelt und auch der Ufergehölzstreifen nicht die typischen Ausprägung für einen gewässerbegleitende Flora aufweist. In dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereich besteht der Ufergehölzstreifen vorwie-

gend aus Espen, die kein typisches Ufergehölz sind. Das resultiert auch daraus, dass oberhalb der steilen Uferböschung nur frische Bodenverhältnisse herrschen.

Eine Beeinträchtigung des Ufergehölzstreifens ist weitgehend ausgeschlossen. Das Grundstück ist eingefriedet. Ein Verbiss an den Gehölzen durch freilaufende Tiere des Reiterhofes ist bisher nicht festzustellen und auch künftig nicht zu erwarten.

Im Südosten befindet sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ein Kleingewässer. Es befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Reitplatz. Zur Abschirmung wird im Bebauungsplan die Anpflanzung einer Hecke vorgesehen. Auswirkungen auf das Kleingewässer sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Durch die vorgesehene Bepflanzung wird eine bessere Abgrenzung des Kleingewässers gegenüber dem Reitplatz erreicht.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass Auswirkungen auf benachbarte Biotope nicht zu erwarten sind.

### **2.2.8 Auswirkungen auf Landschaft- und Ortsbild**

Mit der Entwicklung des Sondergebietes innerhalb werden die Voraussetzungen für die Entwicklung des Reiterhofes gesichert.

Im Wesentlichen wird der vorhandenen Bestand erhalten bleiben und nach Sicherung des Planrechts eine bauliche Aufwertung der in großen Teilen nur provisorisch errichteten Anlagen erfolgen.

Aus dem bereits heute vorhandenen Zustand ist abzuleiten, dass von dem Reiterhof keine erheblichen Auswirkungen für das Landschaftsbild ergeben.

Mit den vorgesehenen zusätzlichen Gehölzpflanzungen zur Gliederung des Baugebietes und der als Kompensationsmaßnahme für den Bodeneingriff vorgesehenen Anpflanzung von Bäumen östlich des Reiterhofes wird zudem auch ein Beitrag zur Aufwertung des Landschaftsbildes geleistet.

## **2.3 Artenschutzrechtliche Prüfung**

### **2.3.1 Prüfrelevanz und Datengrundlagen**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die untere Naturschutzbehörde insbesondere eine Prüfung auf eine mögliche Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope gefordert. Die dazu getroffenen Bewertungen sind im Kapitel 2.1.6 und 2.2.7 erfolgt.

Im Weiteren ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für die Planung erforderlich. 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, das potenziell auf der Vorhabensfläche 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 Grundagentabellen 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

### **2.3.2 Ermittlung beurteilungsrelevanter Artengruppen**

Im Ergebnis der Beurteilung der lokalen Lage der Baufläche, ihrer Einbindung in die Umgebung und des weiträumigen Biotopgefüges (vgl. Punkt 2.2.6) ergibt sich folgende Einschätzung und Übersicht.

**Tab. 3** Übersicht zur Beurteilungsrelevanz von Artengruppen

Artengruppe	Vorkommen	Beurteilungsrelevanz
Säugetiere <b>Fledermäuse</b>	Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse innerhalb des Plangebietes potenziell vorhanden	ja
	Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in den benachbarten Waldflächen sind nicht auszuschließen	nein
	Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat nicht ausgeschlossen	ja
sonstige Säugetiere (ohne Fledermäuse)	Vorkommen der sonstigen Arten nach Anhang IV ist mit Sicherheit auszuschließen	nein
Vögel	mögliche Brutplätze auf den gehölzbestandenen Flächen und an Gebäude sind nicht auszuschließen	ja
Lurche	Potenzielle Laichplätze im Kleingewässer am Südrand des Plangebietes sind nicht auszuschließen	ja
Kriechtiere <b>Zauneidechse</b>	Vorkommen können aufgrund des Fehlens geeigneter Habitats mit Sicherheit ausgeschlossen werden	nein
Kriechtiere	Lebensräume der sonstigen Arten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein
Insekten	Vorkommen von Käfern, Schmetterlingen und Libellen nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein
Fische	In Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor.	entfällt
Weichtiere	entfällt wegen dem Fehlen geeigneter 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

Beurteilungsrelevant für die Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes bleiben für die konkreten Bauflächen mögliche Quartiere von Fledermäusen an oder in den vorhandenen Gebäuden bzw. Höhlenbäumen im Plangebiet sowie mögliche Brutplätze von Vogelarten.

### 2.3.3 Potenzialabschätzung und Bewertung

#### 2.3.3.1 Fledermäuse

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) 3747-3. Eine genaue artbezogene Lokalisierung der Fund- oder Nachweisorte liegt in dieser Beschreibung jedoch nicht vor. Fledermäuse unterliegen sämtlich dem strengen Schutz i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG i.V.m. Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Tab. 4 Fledermausarten des MTBQ 3747-3

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLBbg	Nachweis
<i>Myotis daubentoni</i>	Wasserfledermaus	4	Sonstiger Fund
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	2	Sonstiger Fund
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	3	Sonstiger Fund
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	3	Wochenstube

Wegen der relativ geringen Anzahl von Arten (4 von 19 in Brandenburg vorkommenden Arten) besitzt das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für den Fledermausschutz. Da alle Fledermausarten zu den streng geschützten Arten gehören ist gleichwohl eine nähere Untersuchung und Bewertung möglicher Gefährdungen durch das Vorhaben erforderlich. Potenziell können sich im Plangebiet an oder in Gebäuden oder in Höhlenbäumen Sommerquartiere von Fledermausarten befinden. Für Winterquartiere sind im Plangebiet keine geeigneten Bedingungen vorhanden.

Zur weiteren Prüfung wurden Kontrollen in und an den von der Planung berührten Gebäuden auf Anzeichen für die Nutzung als Sommerquartier/Wochenstube durchgeführt.

Es wurden bei den Kontrollen keine Anzeichen für Quartiere festgestellt. Bedingt durch die unübersichtlichen Bedingungen in den Ställen und Lagerräumen können jedoch zumindest zeitweilige Quartiere nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Gebäude bieten zumindest teilweise durch verschiedene Nischen und Spalten in Fassaden und an Dächern geeignete Bedingungen für Sommerquartiere von Fledermausarten.

Durch die Planung werden in erster Linie die Voraussetzungen zum Erhalt der baulichen Anlagen geschaffen. Grundsätzlich ist eine nachteilige Veränderung des Angebots für potenzielle Fledermausquartiere damit nicht zu erwarten.

Potenzielle Quartiere bietet auch der südlich angrenzende Altbaumbestand, während das Birkenwäldchen innerhalb des Plangebietes vom vorhandenen Baumbestand keine geeigneten Bedingungen für Fledermäuse bietet.

Da die Waldflächen weder innerhalb noch außerhalb des Plangebietes in ihrem Bestand beeinträchtigt werden, wurde auf eine nähere Untersuchung dieser Flächen auf Fledermausquartiere verzichtet.

Als Nahrungshabitat kann dem Plangebiet dahingehend eine gewisse Bedeutung zukommen, dass bedingt durch die Tierhaltung ein erhöhtes Vorkommen von Insekten zu erwarten ist. Die Planung dient der Sicherung des Bestandes des Reiterhofes, insoweit kann nicht von nachteiligen Auswirkungen für das potenzielle Nahrungshabitat ausgegangen werden.

Für die Fledermausfauna ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen kann.

### 2.3.3.2 Vogelwelt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt keine Funktion als Ruhe- oder Rasthabitat für einheimische Vogelarten. Avifaunistisch von Belang ist daher speziell die Bedeutung als Bruthabitat. Zur Erfassung der Avifauna des Plangebietes erfolgten drei Begehungen im Zeitraum April/Mai 2012. 2016 wurden wegen der langen Zeit zwischen Erstaufnahme und Weiterführung der Planung zwei weitere Begehungen durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Begehungen waren alle Brutvogelarten im Revier anzutreffen, sodass aufgrund der Biotopstruktur in ausreichendem Maße eine Erfassung zu den möglichen Brutvogelarten vorgenommen werden konnte. Für das Plangebiet kann dadurch mit hinreichender Sicherheit eine Bewertung von Auswirkungen auf die Avifauna vorgenommen werden. Bedingt durch die vorhandene Struktur des Plangebiets wurde der Schwerpunkt auf die Gebäudebrüter gelegt.

Im Ergebnis der örtlichen Erhebungen konnten folgende Vogelarten im Plangebiet nachgewiesen werden:

Tab. 5: Brutvogelvorkommen

Brutvögel im Plangebiet	als Fortpflanzungsstätte nach § 42 Abs. 1 BNatSchG geschützt	i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode	Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 42 (1) BNatSchG erlischt	Vorkommen als Brutvogel in BB (RL BB, 2008)	Bestandstrend (langfristig)
Amsel	Nest/ Nistplatz	nein	Nach Beendigung der Brutperiode	häufig	(=)
Bachstelze	System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester	ja	mit Aufgabe des Reviers	Sehr häufig	(=)
Feldsperling	Nistplatz	ja	Mit Aufgabe des Nistplatzes	Sehr häufig	(-)
Buchfink	Nest/Nistplatz	nein	Nach Beendigung der Brutperiode	häufig	(=)
Grünfink	Nest/Nistplatz	nein	Nach Beendigung der Brutperiode	Sehr häufig	(=)

Rauchschwalbe	Nistplatz	ja	Mit Aufgabe des Nistplatzes	häufig	(-)
Rotkehlchen	Nest/Nistplatz	nein	Nach Beendigung der Brutperiode	häufig	(=)

Abkürzungen: Bestandstrend (=) gleichbleibend, (-) Bestandsrückgang, (+) Bestandszunahme

Bei den festgestellten Brutvogelarten handelt es sich ausschließlich um häufige, allgemein verbreitete Arten, die überall in vergleichbaren Gebieten anzutreffen sind. Alle Arten, mit Ausnahme von Feldsperling und Rauchschwalbe weisen eine stabile Bestandsentwicklung auf.

Bei Amsel, Bachstelze und Rauchschwalbe konnten Brutplätze ermittelt werden und die Brut im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen werden. Bei den anderen Arten besteht Brutverdacht, da die Arten während der Brutzeit im Revier festgestellt wurden. Brutplätze oder andere direkte Nachweise für eine Brut innerhalb des Plangebietes konnten nicht erbracht werden. Durch die geringe Ausdehnung des Plangebietes und die enge Verbindung zum angrenzenden Wald bzw. grabenbegleitenden Gehölzbeständen ist zu vermuten, dass wahrscheinlich nicht alle festgestellten Arten innerhalb des Plangebietes Nistplätze haben. Für die weiteren festgestellten Arten im bzw. am Rand des Plangebietes (Goldammer, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Nebenkrähe und Elster) wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Art der Beobachtungen ein Brutvorkommen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Durch die Planung werden keine Brutplätze direkt betroffen. Die vorhandene Gebäudestruktur und die am Südrand gelegenen Gehölzstrukturen bleiben nach der Planung weitgehend unverändert. Die Bedingungen für die festgestellten Brutvogelvorkommen werden sich nur geringfügig verändern. Das betrifft insbesondere auch den Brutplatz der Rauchschwalbe im Pferdestall. Das Gebäude soll durch die Planung in seinem Bestand gesichert werden. Nachteilige Auswirkungen für den Brutplatz sind deshalb nicht zu erwarten.

Für die Avifauna ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen kann.

### 2.3.3.3 Lurche

Das im Plangebiet gelegene Kleingewässer bietet potenziell Laichplätze für Frösche und Kröten. Es wurde deshalb eine nähere Untersuchung des im Plangebiet gelegenen Gewässers vorgenommen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Gewässer von Teichfrosch (*Rana esculenta*) besiedelt wird. Es konnten jedoch keine Anzeichen dafür festgestellt werden, dass das Kleingewässer als Laichgewässer dient. Der Teichfrosch gehört nicht zu den besonders geschützten Arten. Für Vorkommen von Anhang IV Arten konnten keine Anzeichen festgestellt werden.

Da das Kleingewässer durch die Planung nicht in seinem Bestand berührt wird, ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen der Planung für den Teichfrosch.

## 2.4 Eingriffsregelung

### 2.4.1 Übersicht zum Kompensationsbedarf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird zunächst die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes vorgenommen. Für die Sicherung des Bestandes sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Da durch den Bebauungsplan auch zusätzliche Bebauungen zugelassen werden sollen entsteht das Erfordernis für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen.

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

Tab. 6 Natur und Landschaft – zusammengefasste Erheblichkeitsbewertung

<b>Schutzgut</b>	<b>Betroffenheit</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Kompensation</b>
<b>Boden</b>	zusätzliche Versiegelung von insgesamt 1.130 m <sup>2</sup> Boden wird zulässig	Eingriff	erforderlich
<b>Wasser</b>	Verringerung der Versickerung durch zusätzlich mögliche versiegelte Flächen	- örtliche Versickerung auf den Grundstücken <b>nicht erheblich</b>	nicht erforderlich
<b>Klima</b>	lokalklimatische Funktionsräume werden nicht beeinflusst	<b>nicht erheblich</b>	nicht erforderlich
<b>Biotope/ Arten</b>	a) Bestandssicherung der Bebauungen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne wesentliche Erweiterungsmöglichkeiten	Biotopfunktionen werden nicht erheblich beeinträchtigt <b>nicht erheblich</b>	nicht erforderlich
	b) Kleingewässer innerhalb der Ausweisung als Sondegebiet (Baufeld 5)	Biotopfunktionen werden nicht erheblich beeinträchtigt <b>nicht erheblich</b>	nicht erforderlich
	c) Einbeziehung Waldflächen in das Plangebiet	Festsetzung als Wald sichert den Bestand	nicht erforderlich
	d) Baugrenze unmittelbar an Grenze des grabenbegleitenden Gehölzstreifend und eines Laubwaldes	Biotopfunktionen werden nicht erheblich beeinträchtigt <b>nicht erheblich</b>	nicht erforderlich privatrechtliche Regelung der Verkehrssicherungspflichten
<b>Landschaftsbild</b>	Räumlich eng begrenzt Veränderungen auf den Betriebsstandort beschränkt, ohne erhebliche Auswirkungen über den Standort hinaus	- keine Fernwirkungen, Gebäude fügen sich in die Landschaft ein und werden durch Gehölze gegenüber den Siedlungsbereich Telzer Plan abgeschirmt <b>- nicht erheblich</b>	nicht erforderlich

#### 2.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

##### Erhalt von Waldflächen

Für die am Nordrand des Plangebietes gelegene Waldfläche erfolgt im Bebauungsplan die Ausweisung als „Fläche für Wald“. Damit wird der Bestand planungsrechtlich gesichert.

##### Erhalt eines Kleingewässers

Durch die Berücksichtigung der Lage des im Plangebiet gelegenen Kleingewässers bei der Festsetzung der Baugrenzen wird eine Überbauung des Bereiches ausgeschlossen. Das Kleingewässer wird im Bebauungsplan nachrichtlich als gesetzlich geschützter Biotop dargestellt.

##### Artenschutz

Bei der Durchführung von Bauarbeiten an den Gebäuden sind vorhandene Brutplätze von Vogelarten zu erhalten. Während der Brutperiode von Vögeln ist potenziell eine Gefährdung von Nistplätzen möglich. Zur Vermeidung von Konflikten Bauarbeiten an den Gebäuden deshalb außerhalb der Brutzeit

erfolgen. Ist dies nicht möglich, ist eine Untersuchung auf Brutplätze von Vögeln und auf Fledermausquartiere unmittelbar vor Beginn der Arbeiten erforderlich.

### 2.4.3 Kompensationsmaßnahmen

#### 1. Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung

Innerhalb des Sondergebietes „Reiterhof“ werden 1.310 m<sup>2</sup> Grünflächen mit der Maßgabe „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

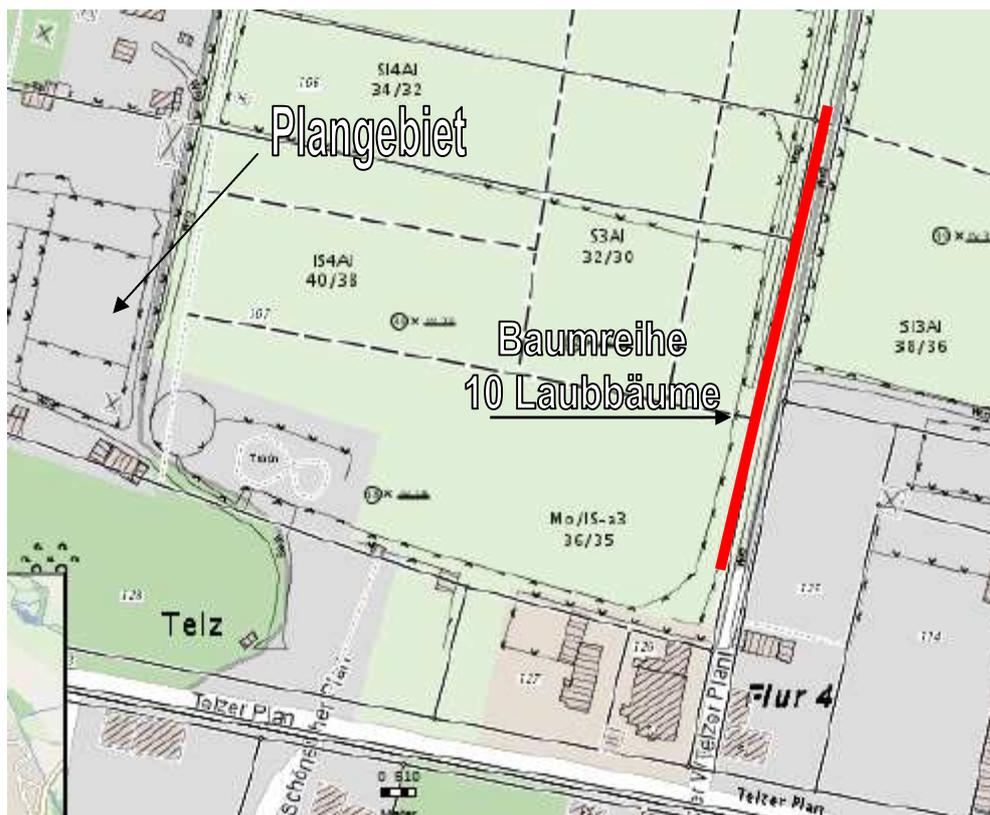
Es sollen nach Maßgabe des Bebauungsplanes flächige Pflanzungen mit heimischen Gehölzen erfolgen. Es sind mindestens ein Strauch je 2,5 m<sup>2</sup> und 1 Baum je 40 m<sup>2</sup> anzupflanzen. Damit werden heckenartige Strukturen zur Gliederung des Baugebietes geschaffen.

#### 2. Anpflanzen einer Baumreihe außerhalb des Plangebietes

Östlich des Plangebietes ist am Ostrand der an das Plangebiet angrenzenden Weideflächen eine weg begleitende Baumreihe mit 6 Hochstämmen anzulegen.

Es sind heimische Laubbäume mit einer Mindestpflanzgutqualität von Hochstämmen mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu verwenden.

Die Lage ist in dem nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt:



Zur Absicherung der Maßnahme ist vorgesehen dass die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abschließt.

Zur Anpflanzung für die Kompensationsmaßnahmen werden folgende heimischen Gehölze empfohlen:

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Auen-Traubenkische	Prunus padus
Saalweide	Salix caprea
Korbweide	Salix viminalis
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Bäume

Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Auen-Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Flatterulme	Ulmus laevis

## 2.5 Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich

Gemäß der im Punkt 2.4.1 erfolgten Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs ergibt sich das Erfordernis der Kompensation folgender Eingriffe:

**Boden:**

Zulässige zusätzliche Versiegelung 1.130 m<sup>2</sup>

Kompensation:

Flächige Pflanzungen 1.310 m<sup>2</sup>

Anrechenbare Kompensation 1 : 2 655 m<sup>2</sup>

Pflanzen einer Baumreihe (außerhalb Plangebiet)

10 Hochstämme: Anrechnung 50 m<sup>2</sup>/Baum 500 m<sup>2</sup>

**Summe anrechenbare Kompensation 1.155 m<sup>2</sup>**

Mit den vorgesehenen wird den Erfordernissen der Kompensation des Eingriffs in das Bodenpotenzial in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Technische Verfahren**

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zur Anwendung gebracht.

#### **3.2 Hinweise**

Bei der Durchführung der Umweltprüfung traten keine Schwierigkeiten wie z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse auf. Es bestand kein Defizit an Planungsgrundlagen.

#### **3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind für die Bauphase dahingehend erforderlich, dass alle Arbeiten optimal koordiniert werden, um eine nicht zulässige Beanspruchung nicht überplanter benachbarter Flächen in der Praxis wirksam auszuschließen.

Der Vorrang der Überwachung liegt auf der Gewährleistung des Artenschutzes bei der Durchführung von Bauarbeiten. Es sind die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Insbesondere sind Maßnahmen zu treffen, um eine Beeinträchtigung von Nistplätzen durch Baumaßnahmen zu vermeiden.

Wird die Durchführung von Bauarbeiten während der Brutzeit vom 01. März bis 30. September vorgesehen, ist deshalb eine Prüfung auf das Vorhandensein von Nist-, Brut- und Lebensstätten besonders geschützter Arten durchzuführen.

Sind zum Zeitpunkt geplanter Abriss- oder Sanierungsarbeiten Nist-, Brut- und Lebensstätten an oder in Gebäuden vorhanden, sind die Arbeiten nur außerhalb der Brutzeiten zulässig. Der Erhaltungszustand der lokalen Population streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten darf sich durch die Arbeiten nicht verschlechtern.

### 3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Reiterhof Telzer Plan“ 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. § 1 a Abs. 3 BauGB die planbezogene Eingriffsregelung nach Abschnitt 3 BNatSchG i.V.m. Abschnitt 3 BbgNatSchG 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 Beeinträchtigung 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 Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch eine zulässige Bebauung verbunden ist.

Die Biotopfunktionen werden insgesamt nur in geringem Umfang von der Planung berührt. Gemäß der Einstufung seitens der UNB handelt es sich bei der innerhalb des Plangebietes gelegenen Waldflächen und bei den südlich und westlich angrenzenden Biotopen um gesetzlich geschützte Biotope.

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden als Wald festgesetzt und somit der Bestand gesichert. Für die unmittelbar angrenzenden Biotope entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes an den Grenzen der Biotope keine über den Bestand hinausgehenden baulichen Anlagen zulässig werden.

Neben den Waldbiotopen befinden sich mit einem Kleingewässer innerhalb des Plangebietes und einem zweiten am Südostrand außerhalb des Plangebietes zwei weitere geschützte Biotope im Wirkungsbereich der Planung. Für beide Kleingewässer ergeben sich durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen.

Der in das Plangebiet einbezogene Wald wird durch die Ausweisung als Fläche für Wald im Bestand erhalten. Aus der unmittelbaren Nachbarschaft der vorhandenen und mit dem Plan im Bestand gesicherten Bebauung zu der am Südrand angrenzenden Waldfläche ergeben sich keine unmittelbaren nachteiligen Auswirkungen für den Wald. Sich ergebende Probleme für die Verkehrssicherungspflichten bedürfen einer privatrechtlichen Regelung. Nachteilige Auswirkungen für die Waldfunktionen sind mit der Planung nicht verbunden.

Gemäß den Ergebnissen durchgeführter Erhebungen zur Fauna des Plangebietes ist durch das Vorhaben eine Gefährdung besonders geschützter Arten nicht zu erwarten.

Da sich im Plangebiet potenzielle Brutplätze von Vogelarten befinden und auch Quartiere von Fledermausarten für die Zukunft nicht vollständig ausgeschlossen werden können, ist bei der Durchführung von Abriss- und Bauarbeiten an den vorhandenen Gebäuden eine aktuelle Untersuchung erforderlich, um eine unmittelbare Zerstörung von Brutstätten zu vermeiden.

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