

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„TKM Motzen“  
Stadt Mittenwalde**



**Begründung mit Umweltbericht**

Planverfasser:

DUBROW GmbH  
Naturschutzmanagement  
Unter den Eichen 1  
15741 Bestensee  
Bearbeiter: Holger Görlitz, Bastian Hirschfelder  
Tel. 033763-63162

1. April 2019

## Inhaltsverzeichnis

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1      | PLANUNGSGEGENSTAND .....   | 4  |
| 1.1    | GELTUNGSBEREICH .....  | 4  |
| 1.2    | PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....   | 4  |
| 1.3    | BESTAND UND ZIELE DER PLANUNG.....   | 5  |
| 1.3.1  | Bestand.....   | 5  |
| 1.3.2  | Planungsziel.....  | 5  |
| 1.4    | LANDESPLANERISCHE VORAUSSETZUNG.....   | 6  |
| 1.5    | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....   | 7  |
| 2      | PLANUNGSINHALT .....   | 8  |
| 2.1    | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....   | 8  |
| 2.1.1  | Art (§9 (1) Nr. 1 BauGB) und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB) .....                                | 8  |
| 2.1.2  | Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen.....   | 10 |
| 2.1.3  | Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB).....   | 10 |
| 2.1.4  | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB) ..... | 10 |
| 2.2    | FLÄCHENBILANZ .....  | 11 |
| 2.3    | ERSCHLIEßUNG .....   | 11 |
| 2.4    | KAMPFMITTEL.....   | 12 |
| 3      | UMWELTBERICHT .....  | 13 |
| 3.1    | EINLEITUNG .....   | 13 |
| 3.1.1  | Anlass und Aufgabenstellung.....   | 13 |
| 3.1.2  | Rechtsgrundlage der Umweltprüfung .....  | 13 |
| 3.1.3  | Grundlegender Prüfumfang und Methodik .....  | 13 |
| 3.2    | BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBEDINGUNGEN .....   | 15 |
| 3.2.1  | Berücksichtigung von Schutzgebieten und –objekten .....  | 15 |
| 3.2.2  | Schutzgut Mensch .....   | 15 |
| 3.2.3  | Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....   | 15 |
| 3.2.4  | Schutzgut Boden .....  | 15 |
| 3.2.5  | Schutzgut Wasser.....  | 17 |
| 3.2.6  | Schutzgut Klima und Luft.....  | 17 |
| 3.2.7  | Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten.....  | 18 |
| 3.2.8  | Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholungsnutzung .....   | 19 |
| 3.3    | PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES.....   | 19 |
| 3.3.1  | Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....   | 19 |
| 3.3.2  | Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung.....   | 20 |
| 3.3.3  | Auswirkungen auf LSG Notte-Niederung.....  | 20 |
| 3.3.3  | Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch .....  | 22 |
| 3.3.4  | Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter .....   | 24 |
| 3.3.5  | Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....  | 24 |
| 3.3.6  | Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....  | 27 |
| 3.3.7  | Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft .....  | 27 |
| 3.3.8  | Auswirkungen auf das Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten .....                        | 27 |
| 3.3.9  | Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild .....   | 28 |
| 3.3.10 | Eingesetzte Techniken und Stoffe .....   | 28 |
| 3.3.11 | Kumulation mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....                                      | 28 |
| 3.3.12 | Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern .....   | 28 |
| 3.4    | ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG.....  | 28 |
| 3.4.1  | Rechtsgrundlage.....   | 28 |
| 3.4.2  | Methodik .....   | 28 |
| 3.4.3  | Ermittlung beurteilungsrelevanter Artengruppen .....   | 29 |
| 3.4.4  | Untersuchung Vögel .....   | 30 |
| 3.4.5  | Untersuchung Fledermäuse .....   | 31 |
| 3.4.6  | Untersuchung Zauneidechse.....   | 32 |
| 3.4.7  | Untersuchung Eremit .....  | 32 |
| 3.4.8  | Beschreibung der Wirkfaktoren .....  | 33 |

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 3.4.9  | Relevanzprüfung.....  | 33 |
| 3.4.10 | Maßnahmen.....  | 34 |
| 3.4.11 | Zusammenfassung des Artenschutzfachbeitrag .....                              | 34 |
| 3.5    | MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER .....   | 35 |
|        | AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER .....  | 35 |
| 3.5.1  | Maßnahmen zur Eingriffsminderung .....  | 35 |
| 3.5.2  | Übersicht zum Kompensationsbedarf.....  | 35 |
| 3.5.3  | Kompensationsmaßnahmen.....   | 36 |
| 3.6    | ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....  | 37 |
| 3.6.1  | ANGEWANDTE TECHNISCHE VERFAHREN & SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG ..... | 37 |
| 3.6.2  | MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....            | 37 |
| 3.6.3  | ZUSAMMENFASSUNG .....   | 37 |
| 4      | Referenzliste der Quellen .....   | 38 |

## 1 Planungsgegenstand

### 1.1 Geltungsbereich

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt auf dem Gebiet der Stadt Mittenwalde, im Ortsteil Motzen und wird begrenzt:

- Im Norden: von Wald; im Nordosten schließt sich Wochenendnutzung an.
- Im Osten: von Grünflächen und Landwirtschaft sowie vereinzelter Wohnbebauung.
- Im Süden: von Wochenendnutzung und daran anschließender lockerer Wohnbebauung.
- Im Westen: vom brachgefallenen Gebiet der alten Ziegelei entlang der Mittenwalder Straße (L745).



**Abb. 1** Örtliche Lage des Plangebietes (rotmarkiert)

Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von rund 5,18 ha, bestehend aus folgenden einbezogenen Flurstücken und Flurstücksanteilen:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich

| Gemarkung | Flur | Flurstücke (vollständig) | Flurstücke (teilweise)                  |
|-----------|------|--------------------------|---|
| Motzen    | 2    | 123                      | 70/3, 113, 121, 122, 124, 130, 244, 245 |

### 1.2 Planungsanlass und Erfordernis

Die Familie Burschik betreibt seit dem Ende der 1990er Jahre auf dem Gebiet der ehemaligen LPG Motzen eine private Pferdehaltung, die anfangs als Robusthaltung angelegt war und was noch heute ein wichtiger Bestandteil der Haltungphilosophie ist.

Nach einer grundlegenden Entrümpelung und Säuberung konnten zu diesem Zwecke bestehende, ehemals für die landwirtschaftliche Produktion genutzte Gebäude ohne bauliche Veränderungen weitergenutzt werden. Nach dem Übergang der privaten Pferdehaltung in eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Jahre 2012 wurden weitere Flächen gepachtet und ein östlich benachbartes Grundstück mit Wohnhaus erworben, das heute Sitz der TKM GbR und gleichzeitig Wohnsitz der Familie Burschik ist.

Die geplante flächenmäßige Erweiterung des Geschäftsbetriebs und die angestrebte Erweiterung des Angebots um weitere Pferdeeinstellplätze, verbesserte Trainingsmöglichkeiten für Pferd und Reiter sowie der Beherbergung und der Schulung von pferdebegeisterten Gästen ist auf dem Wege der Beantragung von Einzelbaugenehmigungen im Außenbereich nicht sinnvoll realisierbar. Die vorgesehenen Erweiterungen der bestehenden Nutzungsstrukturen im Bereich der Straße „Am Tonsee“ stehen jedoch mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Mittenwalde in Motzen in Einklang, so dass zur planungsrechtlichen Sicherung der Umsetzbarkeit der bereits konkret geplanten privaten Investition ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. §12 BauGB aufgestellt wird.

### **1.3 Bestand und Ziele der Planung**

#### **1.3.1 Bestand**

Das Plangebiet ist nördlich der Straße „Am Tonsee“ mit einer ehemals von der LPG Motzen genutzten Halle bebaut, der ein bereits in Nutzung befindlicher Reitplatz vorgelagert ist. Auf Flurstück 122 befindet sich eine ausgedehnte Grünfläche mit Koppeln und auf dem östlich benachbarten Flurstück 123 ein altes Wohnhaus mit diversen Nebenanlagen der bäuerlichen Landwirtschaft im Bestand. Am südlichen Geltungsbereichsrand liegen zwei alte Hallen, die, so wie die Halle im Norden, aus landwirtschaftlicher Nutzung hervorgegangen sind.

Westlich benachbart findet sich ein weitgehend dem Verfall preisgegebenes Gelände einer ehemaligen Ziegelei, das sich bis an die Mittenwalder Straße heranzieht.

In Bezug auf die verkehrliche Erschließung wird das Plangebiet durch die Verkehrsfläche „Am Tonsee“ in west-östlicher Richtung durchlaufen, die ihrerseits im Westen an die Mittenwalder Straße anschließt.

Das B-Plangebiet selbst weist eine landschaftsgerechte Gestaltung auf und fügt sich in das in Motzen weitgehend übliche Bild der gut durchgrüneten Ortslagen ein.

#### **1.3.2 Planungsziel**

TKM plant auf dem Betriebsgelände am Tonsee in Motzen den Ausbau seiner touristischen Angebote. Rund ums Pferd werden verschiedene Dienstleistungen angeboten. Das Geschäftsmodell berücksichtigt die Größe der vorhandenen Flächen, die Nähe zu Berlin, die attraktive Lage Motzens und die bestehende Nachfrage. In der Endausbaustufe werden bis zu maximal 30 Pferde auf dem Gelände leben. Davon ca. 20 Einstellpferde und 10 eigene Pferde. Um eine dauerhafte Attraktivität zu sichern, sind die folgenden Erweiterungen und Neubauten geplant;

1. Reithalle mit Paddock
2. Bau einer Herberge mit 8 Doppelzimmern und Veranstaltungsräumen für Schulungen, Seminare und Fortbildungen im EG
3. Erweiterung des Gebäudes am Tonsee 4 um Frühstücks- und Gemeinschaftsräume
4. 4-6 Wohnungen für ländliches Wohnen mit Pferd mit Boxen in unmittelbarer Nähe
5. Umnutzung einer bisherigen Hofstelle (Wohnhaus) zum Wirtschaftshof mit Hausmeisterwohnung

Insgesamt soll sich zwischen den Gebäuden - vorhandenes Wohnhaus Am Tonsee 4, der Herberge und der Reithalle ein kleiner Platz öffnen, der auf Bänken zum Verweilen einlädt. Durch naturnahe Hecken und Obstbäume begrenzt, wollen wir alle Randstreifen mit Bienen-freundlichen Gewächsen bepflanzen. Das gesamte Konzept soll die Sichtachsen entlang des Weges am Tonsee, der Nord-Süd Sichtachse und den Blick vom Hang Richtung Osten/Süden befördern und durch Randbepflanzung hervorheben. Wegen unserer Bienenhaltung legen wir besonderen Wert auf natürliche Bienenweiden und ganzjährige Blüten.

##### 1. Reithalle mit Paddock

Die moderne Reithalle, das Pultdach in Nord-Süd Richtung abfallend, stellt den Mittelpunkt der Investition dar. Mit den an den Giebelflächen angesetzten Satteldächern überdeckt es eine Fläche von 2.400 qm. Im Inneren bildet die Berittfläche von 40x20 m den zentralen Punkt der Reitsportanlage. Über eine moderne Beregnungsanlage an dieser Reitplatz immer bei für die Pferde optimalen Staub-Bedingungen gehalten werden — asthmatischen Erkrankungen kann so vorgebeugt werden. Eine Tageslicht- geregelte Beleuchtung sorgt für optimale Bedingungen für Pferd und Reiter. So kann vor allem in der dunkleren Jahreszeit ausreichend Reitunterricht angeboten werden. Auch für Einsteller und ‚Wohnen mit Pferd‘ Mieter bietet die Halle optimale Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung auch in Randzeiten. Das angesetzte Satteldach im Osten der Halle dient zur Lagerung von Rau- Futtermitteln. Im

Norden werden die Pferde auf die Arbeit vorbereitet, sowohl für Reiten in der Halle als auch Ausritten. Im Westen befinden sich die Sattelkammer, Sanitärräume, ein Aufenthaltsraum für Eltern und Angehörige und die Stallapotheke. Das vorgezogene Pultdach bildet Richtung Süden den Fütterungspunkt der Paddocks. Hier lässt sich zentral füttern, die Tiere kommen selbständig über einen Triebweg von den Koppeln hierher.

## 2. Bau einer Herberge mit 8 Doppelzimmern und Veranstaltungsraum für Schulungen, Seminare und Fortbildungen im EG (Flur 2, Flurstück 123)

In 8 Doppelzimmern können Gäste des Pferdehofes übernachten. Für Veranstaltungen „Rund ums Pferd“ aber auch zu anderen Themen stehen zwei größere Veranstaltungsräume im Erdgeschoss zur Verfügung. Mit dem Ziel, auch zu anderen Themen aus dem ländlichen Raum Gäste gewinnen zu können, werden neben Themen zur Pferdehaltung auch Kurse zur Imkerei, zum Brotbacken, Laufseminare und Teambildungsangeboten. In den Sommermonaten und an anderen Terminen werden die Reitkinder der zahlreichen Sommer- und Reitcamps hier untergebracht. Das Gebäude ist mit einer Grundfläche von 35x12 Metern geplant.

## 3. Erweiterung des Gebäudes am Tonsee 4 (Flur 2, Flurstück 244)

Die Inhaber Susanne und Jan Burschik wohnen unmittelbar am Pferdehof. Für die heranwachsenden Kinder Nele und Lily wird weiterer Wohnraum benötigt. Das Wohngebäude dient gleichzeitig als Beherbergungsbetrieb. Die Kapazität (Bettenzahl) des Beherbergungsbetriebs soll erhalten bleiben, um dessen Wirtschaftlichkeit nicht zu gefährden. Durch Anbau eines eingeschossigen Gebäudeteiles mit einer Fläche von 68 m<sup>2</sup> soll ein zusätzlicher Wintergarten als Frühstücksraum entstehen.

## 4. 4-6 Wohnungen für ländliches Wohnen mit Pferd mit Boxen in unmittelbarer Nähe

Der Traum vieler Pferdeliebhaber wird im dörflichen Wohnkonzept „Wohnen mit Pferd“ umgesetzt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Pferdehof und seinen Möglichkeiten kann dieser Traum erfüllt werden. Ungefähr auf der Fläche der ehemaligen Scheune des Landwirtschaftlichen Betriebes, entsteht ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 35x12 Metern. Bis zu sechs Wohnungen mit Pferdeboxen in unmittelbarer Nähe bringen Pferd und Reiter zusammen.

## 5. Umnutzung einer bisherigen Hofstelle (Wohnhaus) zum Wirtschaftshof mit Hausmeisterwohnung

Um die in der Pferdehaltung notwendige „rund um die Uhr“-Versorgung der Tiere durch Fachpersonal gewährleisten zu können soll die bisherige Hofstelle zum Wirtschaftshof mit Hausmeisterwohnung umgebaut werden.

## **1.4 Landesplanerische Voraussetzung**

die Erfordernisse der Raumordnung i.S. des § 3 ROG ergeben sich aus:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)  
→ Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Raumordnungspläne, durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235)  
→ Darstellung der raumordnerischen Grundsätze für die Länder Berlin und Brandenburg.
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. II - 2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.  
→ Konkretisierung der raumordnerischen Grundsätze des LEPro 2007 als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der Länder Berlin und Brandenburg. Der LEP B-B setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

### Maßgebende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklung auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden - Grundsatz 4.1 (G) LEP B-B i.V.m. § 5 Abs. 2 LEPro 2007.
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen - Ziel 4.2 (Z) LEP B-B.
- Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden - § 6 Abs. 1 LEPro 2007.
- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden - Grundsatz 5.1 (G) LEP B-B.
- Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 zum LEP B-B keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen. Die Stadt Mittenwalde ist gemäß LEP B-B kein zentraler Ort.

Die Landesplanungsbehörde hat der Planungsabsicht mit der Stellungnahme vom 07.01.2019 dem Entwurf zugestimmt.

## 1.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde ist seit Juni 2012 erstmals für das gesamte Stadtgebiet rechtswirksam und zeigt den Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft. Der vorliegende Bebauungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Ausschlaggebend dafür, ob ein Parallelverfahren vorliegt, ist allein, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen gewollt ist und dass die einzelnen Abschnitte der beiden Planverfahren zeitlich und im jeweiligen Fortgang derart aufeinander bezogen sind, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich ist. Dies ist im vorliegenden Falle gegeben. Der Bebauungsplan wird in seinen flächenmäßigen Festsetzungen der 2. Änderung des FNP der Stadt Mittenwalde entsprechen. In der 2. Änderung wird der Westen des Plangebiet als Sondergebiet die der Erholung dienen (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“, der Norden und Süden als Grünfläche „Reitsportplatz“ (§ 5 BauGB) und im Osten ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) dargestellt, was der Darstellung der Entwurfssfassung inhaltlich entspricht.



**Abb. 2** Darstellung des Plangebiets im FNP der Stadt Mittenwalde (2012) und im Entwurf der 2. Änderung Stand (Februar 2019)

## 2 Planungsinhalt

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art (§9 (1) Nr. 1 BauGB) und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Festsetzung 1.1 Im Rahmen der nachfolgend festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Festsetzung 1.2 Das Sondergebiet "SO1 PFERDE" dient einer Anlage für die Pferdehaltung und für den Pferdesport. Im Sondergebiet "SO 1 PFERDE" sind zulässig:

- eine Reithalle mit Empfangs- und Veranstaltungsbereich und mit einem Stall zur Pferdehaltung,
- die Errichtung eines zweigeschossigen Gästehauses zur Beherbergung insbesondere von Gästen der pferdesportlichen Anlage,
- die Umnutzung eines eingeschossigen Wohnhauses mit Nebenanlagen (Hofstelle) zum Wirtschaftshof mit Räumen für die Verwaltung und einer Betriebswohnung für die Sondergebiete im Plangebiet (Hausmeisterwohnung).
- ein Werkstattgebäude (Bestand)

Zulässig sind folgende Nutzungsmaße: GRZ = 0,6 GFZ = 1,2 BMZ = 8,6

---

Festsetzung 1.3 Das Sondergebiet "SO2 PFERDE" dient dem Wohnen mit Pferdehaltung auf dem Wohngrundstück. Auf die Belange der Pferdehaltung ist Rücksicht zu nehmen.

Im Sondergebiet "SO2 PFERDE" sind zulässig:

- ein zweigeschossiges Wohngebäude
- ein Stall zur Pferdehaltung mit Wirtschaftsräumen

Zulässig sind folgende Nutzungsmaße: GRZ = 0,6 GFZ = 1,2

---

Festsetzung 1.4 Das Sondergebiet "SO HERBERGE" dient einer Mischung von Fremdenbeherbergung einerseits sowie Dauerwohnen andererseits. Im Sondergebiet "SO2 PFERDE" sind ein dreigeschossiges Hauptgebäude zulässig mit

- zwei Wohnungen (Dauerwohnen)
- Gästewohnungen (Apartments)
- Frühstücks- und Gemeinschaftsräumen
- Geschäfts- und Büroräumen

Zulässig sind folgende Nutzungsmaße: GRZ = 0,6 GFZ = 1,8

---

Festsetzung 1.5 Das Sondergebiet „SO Wo/Ge“ dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im „SO Wo/Ge“ sind zulässig:

- ein zweigeschossigen Wohngebäude
- Geschäfts- und Büroräume
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO)

Zulässig sind folgende Nutzungsmaße: GRZ = 0,6 GFZ = 1,2

---

Kommentar:

Die Nutzungsart „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) wurde in „Sondergebiet Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ (§ 11 BauNVO) geändert. Die Festsetzungen der im Baugebiet zulässigen Nutzungen und das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Die Entwicklung des Baugebietes aus dem Flächennutzungsplan, der für den Bereich eine Mischbaufläche vorsieht, bleibt ebenfalls gewährleistet.

Hinweise: Die Aufnahme dieses Grundstücks in den B-Plan war erforderlich, um die Erhaltung des Siedlungszusammenhangs planungsrechtlich sicherzustellen (siehe oben Landesplanungsbehörde). Die alternativ denkbare Ausweisung eines Wohngebietes (WA) ist für das Grundstück nicht möglich, da eine Wohngebietsfestsetzung gemäß regelmäßiger Rechtsprechung mit der benachbarten Pferdehaltung (Großtierhaltung) in Konflikt geraten würde.

---

Festsetzung 1.6 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Reitsportplatz 1" sind zulässig:

- ein eingeschossiges Stall- und Lagergebäude mit einer Grundfläche von 750 m<sup>2</sup>
- ein Platz für Spring- und Hindernisreiten sowie Hindernisfahren mit einer Grundfläche von 2.500 m<sup>2</sup>
- ein Nebengebäude (Schuppen) mit einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup>
- ein Jurystand mit einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup>
- Paddocks und Pferdekoppeln

---

Festsetzung 1.7 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Reitsportplatz 2" sind zulässig:

- ein eingeschossiges Stall- und Lagergebäude mit einer Grundfläche von 320 m<sup>2</sup>
- zwei Dressurplätze mit einer Grundfläche von jeweils 1.200 m<sup>2</sup>
- zwei Logierzirkel (Round-Pen)
- ein Nebengebäude (Schuppen, Sattelkammer) mit einer Grundfläche von 90 m<sup>2</sup>
- zwei Pferdeunterstände mit einer Grundfläche von jeweils 60 m<sup>2</sup>
- ein Jurystand mit einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup>
- Paddocks und Pferdekoppeln

## **2.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen**

Festsetzung 2.1 Die zulässigen baulichen Anlagen sind durch Baugrenzen sowie Begrenzungen von Garagen, Nebengebäuden und von pferdesportlicher Freianlagen festgesetzt. Ausnahmsweise kann eine Lageveränderung der Nebengebäude und der pferdesportlichen Freianlagen zugelassen werden. Die dem SO „Wohnen und Gewerbe“ zugeordneten Kfz-Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen und dort auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Festsetzung 2.2 Im Plangebiet sind untergeordnete Nebenanlagen wie Einfriedungen und Koppelzäune, Leitungen, Schächte sowie unbefestigte Wege zulässig, soweit diese dem Nutzungszweck dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

## **2.1.3 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Festsetzung 3.1 Der Parkplatz dient allen Sondergebieten zur Unterbringung von Gäste- und Besucherstellplätzen einschließlich der Stellplätze für Pferdetransportfahrzeuge. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Grünflächen sind Gäste- und Besucherstellplätze nicht zulässig.

Festsetzung 3.2 Die verkehrliche Erschließung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Reitsportplatz 2" ist ausschließlich über das Sondergebiet "SO1 PFERDE" zu sichern.

## **2.1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Festsetzung 4.1 Die mit einer Gesamtfläche von 3.116 m<sup>2</sup> zeichnerisch dargestellten "Flächen für Abbruch und Bodenentsiegelung" sind auf Grundlage eines Abbruch- und Entsorgungskonzeptes vollständig von baulichen Anlagen zu beräumen und dauerhaft zu entsiegeln.

Festsetzung 4.2 Die Kfz.-Aufstellflächen auf dem Parkplatz sind luft- und wasserdurchlässig unter Verwendung ungebundener Bettungs- und Fugenmaterialien herzustellen.

Festsetzung 4.3 Die landschaftsbildprägenden Großbäume sind nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen zu erhalten.

Festsetzung 4.4 Es sind nach Maßgabe der zeichnerischen Festsetzungen im Südwesten und im Süden des Plangebietes 18 einheimische Laubbäume mit der Pflanzgutqualität "StU 14-16 cm" anzupflanzen.

Festsetzung 4.5 Die Grünflächen im Bereich des Parkplatzes sind flächig mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Für die Anpflanzungen nach Ziffer 4.4 und 4.5 sind Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.

Festsetzung 4.6 Niederschlagswasser vom Dach der Reithalle ist in der zeichnerisch festgesetzten Regenwassersickerfläche flächig zu versickern.

## 2.2 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

| <b>Festsetzung</b>                    | <b>Grundfläche in m<sup>2</sup></b> |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Sondergebiet SO 1 PFERDE              | 8.925                               |
| Sondergebiet SO 2 PFERDE              | 3.000                               |
| Sondergebiet SO HERBERGE              | 1.610                               |
| Sondergebiet SO Wohnen und Gewerbe    | 2.880                               |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche     | 1.990                               |
| Verkehrsfläche Parkplatz              | 2.415                               |
| Grünfläche Reitsportplatz 1           | 12.550                              |
| Grünfläche Reitsportplatz 2           | 16.805                              |
| Grünfläche „Garten“ (am MI)           | 630                                 |
| Grünfläche „Grüngestaltung Parkplatz“ | 300                                 |
| Fläche für Landwirtschaft             | 735                                 |
| <b>Gesamt</b>                         | <b>51.840</b>                       |

## 2.3 Erschließung

### 2.3.1 Verkehrliche Erschließung

- a. Die äußere Erschließung des B-Plangebietes erfolgt über die westlich verlaufende öffentliche Verkehrsfläche „Mittenwalder Straße“.
- b. Die innere Erschließung wird durch die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Gemeinschaftsanlagen für alle Sondergebiete gewährleistet.
- c. Für den ruhenden Verkehr ist die Errichtung von individuellen PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken gem. der Planzeichnung durch die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Gemeinschaftsanlagen für alle Sondergebiete herzustellen.

### 2.3.2 Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der Bau und Betrieb von Regenentwässerungssystemen hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (ATV-DVWK-138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005) zu erfolgen.

Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern. Eine Regenwasser-Sickerfläche ist am natürlichen Geländetiefpunkt südlich der geplanten Reithalle vorgesehen.

#### **Abwasser**

Der Zweckverband „Komplexsanierung mittlerer Süden“ (KMS) teil im Schreiben vom 26.02.2019 mit, dass mit erfolgter schmutzwasserseitiger Erschließung der Seebadsiedlung Motzen ein Schmutzwasseranschluss des geplanten Geschäftsbetriebes möglich wird.

#### **Wassergefährdende Stoffe**

Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Ölheizungen) ist gemäß § 20 i.V.m. §§ 126, 154 BbgWG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

**Zusätzliche Hinweise**

Nach § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Gewässerbenutzungen (Niederschlagseinleitungen, Grundwasserentnahmen z.B. während der Bauphase) bedürfen gemäß § 8 WHG i.V.m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.

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

**Brandschutz, Löschwasser**

Nach Anfrage hat am 29.07.2017 die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Mittenwalde folgende Stellungnahme zum Thema der Wasserversorgung des Grundstücks Tonsee 4 abgegeben:

„Die Wasserversorgung im Falle eines Brandfalles übertrifft die normalen Anforderungen des Brandschutzes.

- es gibt im Bereich des Gebäudes (ca.200m entfernt) eine unerschöpfliche Wasserentnahmestelle in Form des Motzener Tonsee
- weiterhin befindet sich im Eingang der Zuwegung von der Motzener Straße kommend ein Flachspiegelbrunnen, der mit 800L/min deklariert ist (ca.300m entfernt).
- im ersten Abmarsch zu einem Brandereignis in dem Bereich des Gebäudes, führen die Feuerwehren der Stadt Mittenwalde ca. 12 000L in ihren Fahrzeugen mit zur Einsatzstelle.

Mit dem Resultat aus den aufgeführten Punkten, möchte ich Ihnen mitteilen, dass es keinerlei relevante Punkte für einen nicht durchführbaren Brandschutz gibt.“

Die Brandschutzdienststelle LDS ha in ihrer Stellungnahme vom 29.01.2019 folgende Hinweise gegeben:

Bei der weiteren Planung sollte beachtet werden, dass für einige der geplanten Vorhaben unter bestimmten Randbedingungen Sonderbauvorschriften zur Anwendung kommen. Dies trifft z. B. für Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Gastbetten zu. Hier ist die Brandenburgische Beherbergungsstättenbau-Verordnung (BbgBe-BauV) anzuwenden und umzusetzen.

Im Antragsverfahren sind die Forderungen der Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung (BbgBau-VorIV) zu erfüllen; bei Sonderbauten muss zur Erteilung der Baugenehmigung ein geprüfter Brandschutznachweis vorgelegt werden.

**2.4 Kampfmittel**

Über eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln liegen dem Träger der Bauleitplanung derzeit keine Informationen vor. Die Belastung mit Kampfmitteln ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Grundsätzlich gilt:

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, dürfen diese nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, nicht berührt oder deren Lage verändert werden. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### **3 Umweltbericht**

#### **3.1 Einleitung**

##### **3.1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Familie Burschik betreibt seit dem Ende der 1990er Jahre auf dem Gebiet der ehemaligen LPG Motzen eine private Pferdehaltung. Die geplante flächenmäßige Erweiterung des Geschäftsbetriebs und die angestrebte Erweiterung des Angebots um weitere Pferdeeinstellplätze, verbesserte Trainingsmöglichkeiten für Pferd und Reiter sowie der Beherbergung und der Schulung von pferdebegeisterten Gästen ist auf dem Wege der Beantragung von Einzelbaugenehmigungen im Außenbereich nicht sinnvoll realisierbar. Die vorgesehenen Erweiterungen der bestehenden Nutzungsstrukturen im Bereich der Straße „Am Tonsee“ stehen jedoch mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Mittenwalde in Motzen in Einklang, so dass zur planungsrechtlichen Sicherung der Umsetzbarkeit der bereits konkret geplanten privaten Investition ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. §12 BauGB aufgestellt wird.

##### **3.1.2 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.

##### **3.1.3 Grundlegender Prüfumfang und Methodik**

Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Somit können Sachangaben, Hinweise und Vorschläge, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben, umfassend berücksichtigt werden. Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 April bis Juli 2018, was sowohl eine differenzierte Erfassung der Biotopstruktur mit floristischer Ausstattung als auch die für die Beurteilung relevante faunistische Erfassungen ermöglichte.

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 wurde 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 Trä-

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

### 3.1.4. Fachplanerische Grundlagen

#### ***Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg***

Das Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist die nachhaltige Sicherung aller Naturgüter, die Bestandteil des Wirkungsgefüges Naturhaushalt sind und in ihren landschaftlichen Erscheinungsformen auch das ästhetische Bild der Landschaft mitbestimmen. Nachhaltige Sicherung bedeutet auch Verbesserung der Umweltqualität durch die Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Naturschutzstrategie des Landes Brandenburg ist auf die Einheit von Schutz und Entwicklung ausgerichtet und soll dem immer schneller fortschreitenden Aussterben von Tier- und Pflanzenarten, der zunehmenden Zerstörung noch weitgehend naturnaher Lebensräume, den Beeinträchtigungen einzelner Naturgüter sowie des gesamten Wirkungsgefüges Naturhaushalt entgegenwirken. Sie vertritt daher ein ganzheitliches ökosystemares Herangehen und bleibt nicht auf die offene Landschaft oder nur auf Schutzgebiete beschränkt. Die Strategie orientiert sich an folgenden wesentlichen Leitlinien:

- Vermeidung und weitestgehende Minimierung von Konflikten bei der Raumnutzung und von neuen Umweltbelastungen
- Sparsame Nutzung von Naturgütern und schonende Inanspruchnahme zur langfristigen Erhaltung der Regenerations- und Regulationsfähigkeit
- Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlage Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild als grundlegende Planungs- und Entscheidungsfaktoren auf landesweiter, regionaler und lokaler Ebene
- Integration des Naturschutzes in alle gesellschaftlichen Bereiche und Umsetzung seiner Ziele auch über Instrumente und Mittel aller Ressorts
- Einführung und standortgerechte Weiterentwicklung konsequent umweltschonender Landnutzungen und Technologien zur nachhaltigen Sicherung des Naturhaushaltes

Unter Berücksichtigung der Lage im Dahme-Seengebiet des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes sind folgende regional bestimmte Anforderungen an den Naturschutz und die Landschaftsentwicklung von Bedeutung:

- Sicherung unzerschnittener, dünn besiedelter Wald- und Seenlandschaften
- Besondere Schutz- und Entwicklungsbedürftigkeit nährstoffarmer Kiefernwälder und Trockenrasen auf Dünen und Flugsandflächen
- Verbesserung der Lebensraumqualität der Gewässer als charakteristische Landschaftselemente durch gezielte Lenkung der Freizeit- und Erholungsnutzung, Rückbau verbauter Uferbereiche
- Entwicklung der monostrukturierten Kiefernwälder zu naturnahen Waldgesellschaften sowie Schaffung von Waldmänteln an den linearen Abschlüssen von Forsten
- Bewahrung von Offenlandanteilen durch eine natur- und ressourcenschonende landwirtschaftliche Nutzung

## **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltbedingungen**

### **3.2.1 Berücksichtigung von Schutzgebieten und –objekten**

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“, welches laut Verordnung vom 23. Januar 2012 (GVBl.II/12, [Nr. 04]) zuletzt geändert durch Artikel 33 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05]) geschützt ist. Gemäß der Stellungnahme vom 12.03.2018 prüft die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald, ob eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann (Erlass zur Zuständigkeit in Landschaftsschutzgebieten vom 22.09.2017).

Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht.

Weder innerhalb des Plangebietes, noch in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop. Innerhalb des Plangebietes befinden sich aber Bäume, die durch die Baumschutzverordnung des Landkreises (BaumSchVO LDS) geschützt sind.

### **5.2.2 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet stellt sich als ein durch jahrzehntelange landwirtschaftliche und erholungsorientierte Nutzungen geprägtes Gebiet dar, das unmittelbar an das Siedlungsgebiet entlang der Mittenwalder Straße im Ortsteil Motzen anschließt. Im Plangebiet selbst existiert auf dem geplanten Wirtschaftshof nur drei Wohnnutzung im Bestand. Im Westen schließen weitere Wohnbebauung entlang der „Mittenwalder Straße“ an.

Auf den der Nutzung unterliegenden Grundstücken ist eine Anzahl baulicher Anlagen der industriellen Landwirtschaft vorhanden, die inzwischen der Versorgung des Reitsports dienen.

Die angrenzenden zugänglichen Waldbereiche und Freiflächen erfüllen eine gewisse Funktion als Wohnumfeld für die allgemeine grundstücksnahe Erholung und für die Nutzungen des Plangebiets selbst. Für andere Siedlungsteile der Stadt Mittenwalde sind die angrenzenden Flächen jedoch bisher ohne große Bedeutung.

---

Parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft in einem Abstand von > 100m zu den geplanten Nutzungen die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Mittenwalder Straße“. Emissionen von Luftschadstoffen sind in Richtung Plangebiet eher gering ausgeprägt. Die bestehende Pferdehaltung emittiert lokal begrenzte Gerüche in nicht wesentlichem Umfang.

Die Mittenwalder Straße (L745) hat als Verbindungsstraße überörtlichen Charakter. Die in Richtung Plangebiet wirkenden Emissionen sind für die geplanten Nutzungen ohne wesentliche Bedeutung.

### **5.2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Bereich des Plangebietes sind gemäß der Stellungnahme vom 12.03.2018 der Unteren Denkmal-schutzbehörde bisher keine Bodendenkmale, Denkmale, Erholungs- und Sportstätten o.ä. bekannt.

### **3.2.4 Schutzgut Boden**

Die natürlichen Bodenverhältnisse am Standort waren ursprünglich durch oberflächennah anstehende nährstoffarme Sande geprägt. In Teilen der bisher ungenutzten Waldbereiche sind diese Böden der Sand-Braunpodsol-Bodengesellschaften noch unmittelbar anzutreffen. In den Bereichen der Pferdehaltung ist durch Bodenauftrag mit teilweise Kiesunterbau die Bodenschicht bereits nachhaltig verändert.

Auf den ehemals industriell landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die Bodenverhältnisse durch die Siedlungsnutzung deutlich anthropogen überformt. Typisch sind nährstoffangereicherte humose Böden im Bereich von Gärten und Grünflächen, die als Koppeln Nutzung finden. Bodenversiegelungen bestehen teilweise durch Überbauung bzw. Flächenbefestigungen und -verdichtungen.

### Bestandsversiegelung

Das Plangebiet ist mit mehreren Hallen und einem Einfamilienhaus mit diversen Nebengebäuden bebaut. Der Bestand unterliegt jahrzehntelang fortgesetzter Nutzung. Im Geltungsbereich sind die Bodenfunktionen z.B. durch Versiegelung oft stark eingeschränkt (siehe Tabelle). Vollständig versiegelte Böden verlieren ihre Funktion als Pflanzenstandort, Lebensraum und Grundwasserfilter. Im Geltungsbereich ist die Versiegelung der Bodenoberfläche als gering einzuschätzen, so dass der Boden die Lebensraumfunktion genauso erfüllt wie die Filter- und Pufferfunktionen.

Tabelle 3: Darstellung bestehender Versiegelungen

| <i>Art der Versiegelung</i>   | <i>Lage im Plan</i>   | <i>Fläche in m<sup>2</sup></i> |
|---|---|--------------------------------|
| <i>Lagergebäude mit Lagerplatz (Betonplatten) und Nebengebäuden</i> | Reitsportplatz 1  | 1.520                          |
| <i>Wohngebäude Nr. 4</i>  | SO HERBERGE   | 140                            |
| <i>Nebengebäude am Wohngebäude Nr. 4</i>                            | SO HERBERGE   | 80                             |
| <i>Zufahrt und Stellflächen an Wohngebäude Nr. 4</i>                | SO HERBERGE   | 470                            |
| <i>Wohngebäude Nr. 2</i>  | SO 1 PFERDE   | 110                            |
| <i>Nebengebäude Nr. 2</i>   | SO 1 PFERDE   | 190                            |
| <i>Werkstattgebäude</i>   | SO 1 PFERDE   | 430                            |
| <i>Stall / Wirtschaften</i>   | SO 2 PFERDE   | 240                            |
| <i>Wohngebäude Nr. 1</i>  | SO Wohnen u. Gewerbe  | 160                            |
| <i>Nebengebäude Nr. 1</i>   | SO Wohnen u. Gewerbe  | 280                            |
| <i>Unterstand</i>   | Grünfläche  | 60                             |
| <i>Lagergebäude</i>   | Reitsportplatz 2  | 100                            |
| <i>Stall</i>  |   | 240                            |
| <i>geschotterter Weg „Am Tonsee“</i>                                | Verkehrsfläche  | 930<br>(VF 0,5 = 465)          |
| <i>alte Fundamente, Betonplätze</i>                                 | Reitsportplatz 2,<br>SO 1 und 2 PFERDE,<br>SO Wohnen u. Gewerbe | 3.116                          |
| <b>Gesamt</b>   |   | <b>7.601</b>                   |

### Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen

Gemäß der Stellungnahme vom 29.01.2019 zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald eine altlastverdächtige Flächen nach § 2 Abs. 6 BBodSchG. Dabei handelt es sich um die altlastverdächtige Fläche (Altstandort) „LPG mit Tankstelle und Werkstatt Motzen“ (Reg. Nr. 0329610289), die auf den Flurstücken 112, 121, 122 und 245 der Flur 2 in der Gemarkung Motzen gelegen ist.

Da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung vergrößert wurde, sind die relevanten Verdachtsbereiche schädlicher Bodenveränderungen (z. B. mobile Tankstelle, Werkstatt mit Montagegrube) nunmehr innerhalb des Geltungsbereiches gelegen.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde wurden Untersuchungsberichte zu den o. g. Verdachtsbereichen vorgelegt. Die alte Werkstatt mit Montage-grube soll weiterhin als Werkstattgebäude genutzt werden. Eine Bodenprobe unterhalb der Montagegrube war unauffällig. Im Bereich der ehemaligen mobilen Tankstelle wurden in der Mischprobe im Bereich von 0 bis 0,8 m unter Geländeoberkante Überschreitungen der Vorsorgewerte für Zink, PAK sowie Benzo- (a)pyren festgestellt, so dass in diesem kleinräumigen Bereich die Forderung einer Bodenauskoffierung bei Nutzungsänderung (geplante private Grünfläche) seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bestehen bleibt.

### 3.2.5 Schutzgut Wasser

#### *Oberflächengewässer*

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

#### *Grundwasser*

Aufgrund der durchlässigen oberflächennahen Bodenschichten ist das Grundwasser lokal als hoch empfindlich gegenüber flächenhaft über den Boden eindringenden Schadstoffen einzustufen. Akute Gefahrenquellen für das Grundwasser gibt es jedoch aktuell nicht.

### 3.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Die Stadt Mittenwalde liegt im stark kontinental beeinflussten Binnentiefeland der ostbrandenburgischen Region. Dieses Gebiet ist durch Niederschlagsmengen um 550 mm/a im langjährigen Mittel gekennzeichnet und zählt zu den trockeneren Gebieten. Im Jahresgang erreichen die monatlichen Niederschläge im Juli ihr Maximum. Die Temperaturschwankung im Jahresverlauf ist, so wie es für kontinental getönte Regionen üblich ist, sehr deutlich. Warme Sommer mit sehr trockenen Hochsommerperioden stehen relativ kalten Wintern gegenüber. In den Übergangsjahreszeiten sind Frühfröste ab Mitte September sowie Spätfröste bis Ende Mai typisch. Die Witterung wird von drei Großwetterlagen geprägt, die zusammen mehr als 50 % der Häufigkeit ausmachen. Westwetterlagen mit Zufuhr von ozeanischer Luft treten in 25 % der Fälle auf. Hochdruckwetterlagen mit dem Zentrum über Mitteleuropa erreichen einen Anteil von bis zu 20%. Ostwetterlagen mit kontinentaler Luftzufuhr bestimmen bis zu 10 % der Witterung. Folgende Klimadaten sind für die Region kennzeichnend:

|  |              |
|--|--------------|
| Jahresmittel der Lufttemperatur (1951-1990):   | 8,6 °C       |
| Mittlerer Jahresniederschlag:                  | 530 – 560 mm |
| Zahl der Sommertage (T <sub>max</sub> > 25°C): | 31           |
| Zahl der Frosttage (T <sub>min</sub> < 0°C):   | 48           |
| Jahresmittel der relativen Luftfeuchte:        | 76%          |

#### *Lokalklima*

Die Gemeinde Motzen liegt im klimatischen Wirkungsgebiet des engeren Verflechtungsraumes Brandenburg Berlin, in dem durch industrielle und gewerbliche Emittenten, durch stadtklimatische Erscheinungen oder verkehrsbedingte Immissionen vorrangig klimatische und lufthygienische Belastungen erzeugt werden. Im Bereich des Bebauungsplanes sind zwei unterschiedliche klimatische Ausgleichsräume miteinander verflochten, in denen die aus dem nördlich gelegenen Ballungsraum einströmenden Belastungen gemildert oder abgebaut werden.

Die lokalklimatischen Verhältnisse in Motzen sind durch das gering ausgeprägte Relief nicht von Extremen bestimmt.

Tabelle 4: Klimafunktionen

| <i>Klimafunktion</i>           | <i>Lokale Räume</i>  |
|--------------------------------|--|
| Kalt/Frischluffproduktion      | umgebende Waldflächen in der Nacht und wenige kleinere „inselartige“ Landwirtschaftsflächen südlich der Ortslage |
| Luftaustausch                  | Windexponierte Wasseroberflächen des „Motzener Sees“ im Westen und des Ton Sees im Osten                         |
| Luftfilterung/Immissionsschutz | umgebende Waldflächen  |
| Temperatenausgleich            | Windexponierte Wasseroberflächen umgebenden Seen und Waldflächen   |

### 3.2.7 Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Der Geltungsbereich besitzt durch seine Strukturierung und durch unterschiedliche Nutzungen ein relativ einfaches Biotopgefüge. Das Plangebiet ist durch jahrzehntelange landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Mehrere Weiden/Koppeln (nur Pferdehaltung) werden durch unbefestigte, bzw. nutzungsverdichtete Wege verbunden, die das Gebiet geradlinig strukturieren.

Im Norden findet sich eine alte Halle, die derzeit für die Lagerung von Heu und Geräten in Zusammenhang mit der Pferdehaltung genutzt wird. Davor wurde ein inzwischen vollkommen vegetationsloser Reitplatz eingerichtet, der in ehemals als Acker genutzte Flächen nördlich der Straße „Am Tonsee“ eingebettet ist.

Am östlichen Geltungsbereichsrand liegt ein kleiner Hof mit Wohnhaus und Nebengebäuden. Dazu gehören kleine gärtnerisch genutzte Bereiche. Am südlichen Geltungsbereichsrand befinden sich zwei kleine Hallen, die, so wie die Halle im Norden, aus landwirtschaftlicher Nutzung hervorgegangen sind.

Tabelle 5: Übersicht der Biotope im Plangebiet

| <i>Code</i> | <i>Bezeichnung</i>                   |
|-------------|--------------------------------------|
| 05111       | Fettweiden                           |
| 10173       | Reitplätze (offener Boden)           |
| 12420       | Gebäude industrieller Landwirtschaft |
| 12260       | Einzelhausbebauung                   |
| 12653       | teilversiegelte Wege                 |
| 12651       | unbefestigte Wege                    |

#### *Fettweiden (05111)*

Die intensiv beweideten Bestände wurden teilweise durch Einsaat begrünt. In der Vegetationsperiode 2018 war von einer starken Dürre geprägt, wurden die krautigen Pflanzen (Löwenzahn, Scharfgarbe, Spitz- und Breitwegerich) gefördert, da die typischen Nutzgrasarten (Deutsches Weidelgras, Quecken) verdorrten. Auf der Koppeln steht eine vereinzelte Laubbaumgruppen (Feldahorn, Spitzahorn, Flatterulme, Rosskastanie, Eichen).

#### *Reitplatz (10173), unbefestigte und teilversiegelte Wege (12651/12653)*

Als eigenständige Biotope sind der Reitplatz und die Wege zu bewerten. Diese sind durch die regelmäßige Nutzung als Lebensräume nicht relevant. Da die Flächen jedoch nicht versiegelt sind, erfüllen sie auch noch einen Teil der natürlichen Naturhaushaltsfunktionen.

#### *Einzelhausbebauung mit Bäumen (12260)*

Ein Teil des Geltungsbereiches wird zum Wohnhausgebiet genutzt und ist mit typischen Einfamilienhäusern und Nebenanlagen (Schuppen, Garagen, Zufahrt, Stellplätze usw.) bebaut. Es handelt sich dabei um eine stark durchgrünte Siedlung mit einem hohen Anteil an Gehölzen. Es dominieren auf den Grundstücken Obst- und Laubbäume. Bei den Sträuchern besteht eine noch größere Vielfalt, wobei Ziergehölze dominieren und nur vereinzelt einheimische Arten zu finden sind.

### *Gebäude der industriellen Landwirtschaft (12420)*

Die offenen Landwirtschaftsgebäude (Ställe, Lager, Unterstände, Werkstätte, Nebengebäude) haben einen geringen Biotopwert, sind aber als potenzieller Lebensraum für Vögel und Fledermäuse relevant. Es handelt sich um die Produktionsgebäude einer ehemaligen Milchviehanlage. Die Gebäude stehen offen und sind teilweise beschädigt. Die Innenräume sind meist trocken, aber vermutlich nicht frostfrei. Durch die Hallen weht meist kräftig der Wind, da die Tore weit offen stehen. Kotpuren weisen darauf hin, dass die Gebäude von Marder und Katzen häufig aufgesucht werden.

### **Pflanzen**

Im Plangebiet wurden keine besonders geschützten oder gefährdeten Arten festgestellt. Aufgrund der vorhandenen anthropogen überprägten Biotopstruktur ist auch nicht mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten zu rechnen.

### **Tiere**

Die Fauna wurde in das Kapitel „Artenschutzfachbeitrag“ integriert. Weitere Angaben zu den Leitarten sowie zu anderen Arten/ -gruppen liegen nicht vor.

## **3.2.8 Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholungsnutzung**

Für die Beschreibung des Landschaftsbildes wird die Umgebung des Geltungsbereiches mit einbezogen. Das Landschaftsbild ist ländlich und wird von den umgebenen Waldflächen charakterisiert. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Landschaftsbild der Umgebung gleichermaßen von Siedlungen, wie auch land- und forstwirtschaftlich geprägt ist. Das Plangebiet liegt durch Bebauung/Ruinen entlang der Mittenwalder Straße sowie auch durch Waldbereiche gegenüber anderen in der Nähe befindlichen Siedlungsteilen abgeschirmt. Es besteht kaum ein visueller Zusammenhang mit anliegenden siedlungsstrukturell ausgeprägten Dauerwohn – und Wochenendnutzungen der näheren Umgebung.

## **3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **3.3.1 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Durch die vorliegende Planung werden bestehende bauliche Anlagen sowie Weiden/Koppeln und weitere bereits anthropogen überformte Flächen durch eine geordnete Nutzung zu Reitsportzwecken an die Bedürfnisse einer modernen Reitsportanlage angepasst. Dadurch entstehen auch neue Bodenversiegelungen (Reithalle, Gästehaus), die jedoch den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Mittenwalde im Ortsteil Motzen entsprechen. Ein Verzicht auf die Planung würde das Potenzial eines Ausbaus von dauerhaft wirtschaftlich zu betreibenden Reitsport- und Erholungsangeboten in Teilen ungenutzt lassen und so eine Aufwertung der Attraktivität des Ortsteils Motzen verhindern.

### 3.3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

Tabelle 6: 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.

### 3.3.3 Auswirkungen auf LSG Notte-Niederung

Die LSG-Grenze verläuft an der nördlichen Grenze des Flurstücks 70/3, wodurch der nördliche Teil des Plangebiets innerhalb des LSG liegt. In der Planzeichnung liegen die 12.550 m<sup>2</sup> der Grünfläche Reitsportplatz 1 und die 2.880 m<sup>2</sup> des SO Herberge im LSG. Dieser Bereich wird im Bestand für die Pferdehaltung bzw. als Wohnhaus genutzt und ist dem entsprechend baulich bzw. durch die Nutzung geprägt. Die Anlage des Reiterhofs bestehen aus einem Wirtschaftshauptgebäude und mehreren Nebengebäuden, Lagerplätzen (Beton), einen Reitplatz und Koppeln. Es gibt ein paar einzelne Laubbäume, welche das Landschaftsbild in diesem stark nutzungsorientierten Bereich etwas auflockern. Das Wohngrundstück ist mit einem von Gehölz betonten Ziergarten umgeben, welches sich ebenfalls gut in die Kulturlandschaft der Umgebung einfügt. Innerhalb des Reitsportplatzes 1 ist keine bauliche Erweiterung oder Nutzungsänderung vorgesehen.

Die Festsetzung Nr. 5 wurde im Entwurf gestrichen und in der Planbegründung wurde stattdessen folgender Hinweis aufgenommen: „Die Vorhaben im Sondergebiet "SO HERBERGE" und in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Reitsportplatz 1" bedürfen einer landschaftsschutzrechtlichen Zustimmung, die im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beantragen sind.“

Im Sondergebiet SO HERBERGE ist eine begrenzte Erweiterung des Bestandsgebäudes um 68 m<sup>2</sup> vorgesehen. Diese geringe bauliche Entwicklung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, geschützt Biotop oder seltene Arten. Die Eingriffe in den Boden werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden (siehe 5.5.2).

An der Ostgrenze des Plangebiets springt die LSG-Grenze über das Flurstück 70/3 und verläuft weiter an der Ostgrenze des Flurstücks 123. Anschließend stößt die-LSG Grenze hinter der Bebauung bis auf den Weg und folgt dessen Verlauf nach Süden auf dem Flurstück 124, 121 und 114, wo die Grenze das Plangebiet wieder verlässt. Dieser Bereich innerhalb des Plangebiets wird in der Planzeichnung als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt und umfasst eine Fläche von 735 m<sup>2</sup>. Diese Fläche besteht aus Wiesen, welche durch die Pferdehaltung geprägt ist. Eine bauliche Entwicklung oder Nutzungsänderung ist hier nicht vorgesehen.

Der geplante Anbau des Wintergartens umfasst tatsächlich nur 68 m<sup>2</sup>, welcher im Durchführungsvertrag näher beschrieben bzw. geregelt wird. Für eine rechtssichere Entscheidung, ob Bauvorhaben im LSG zugelassen werden können, müssen gemäß Stellungnahme der UNB vom 29.01.2019 folgende Sachverhalte dargelegt werden:

1) Erläuterungen, dass das Vorhaben den Charakter des Gebietes nicht verändert, den Naturhaushalt nicht schädigt oder dem Schutzzweck nach § 3 LSG VO nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft.

2) Der Vermeidungsgrundsatz des § 15 Abs. 1 BNatSchG ist darzulegen. Das heißt, dass der Verursacher des Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort, ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Zu 1)

Durch das Vorhaben sind lediglich gebäudenaher, ökologisch geringwertige Ziergartenflächen betroffen. Die geringe Flächenversiegelung im Umfeld der bestehenden Bebauung hat gemäß Umweltbericht keiner erheblichen Auswirkung auf den Naturhaushalt gemäß § 3 Abs. 1-3 LSG VO. Die geringe Zunahme an Versiegelung wird durch die Ausgleichsmaßnahmen in der räumlichen Nähe kompensiert. Die touristische Entwicklung des Gebietes „SO Herberge“ trägt gemäß § 3 Abs. 4 LSG VO mit der Möglichkeiten für ein vielfältiges Landschaftserleben; zu seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung in Nähe der Ballungsräume Potsdam und Berlin bei und stellt gemäß § 3 Abs. 5 LSG VO die Entwicklung des Gebietes zu einer naturverträglichen, nachhaltigen Landnutzung da.

Zu 2)

Die Inhaber Familie Burschik wohnen unmittelbar am Pferdehof. Für die heranwachsenden Kinder wird weiterer Wohnraum benötigt. Das Wohngebäude dient gleichzeitig als Beherbergungsbetrieb. Die Kapazität (Bettenzahl) des Beherbergungsbetriebs soll erhalten bleiben, um dessen Wirtschaftlichkeit nicht zu gefährden. Durch Anbau eines eingeschossigen Gebäudeteiles mit einer Fläche von 68 m<sup>2</sup> soll ein zusätzlicher Wintergarten als Frühstücksraum entstehen.

Eine alternative Verlagerung dieses Frühstücksraums in ein anderes Gebäude außerhalb des LSG ist nicht sinnvoll, da es zwangsläufig zu weiteren Bau- und Erschließungsaktivitäten an anderer Stelle führt, einen logistischen höheren Aufwand erzeugt bzw. die Attraktivität des Betriebs mindert.

Die geplante bauliche Erweiterung des Wohn- und Beherbergungsgebäudes (Anbau Wintergarten) hat eine Grundfläche von 68 m<sup>2</sup>. Die Festlegung dieser Grundfläche des Anbaus erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die das Bestandgebäude umschließende Baugrenze wurde dabei so festgesetzt, dass für die Objektplanung des Wintergartenanbaus und seine konkrete Anordnung am Bestandsgebäude ein ausreichender Gestaltungsraum gesichert bleibt.

Die Textfestsetzung 2.2 bezieht sich ausdrücklich auf „untergeordnete Nebenanlagen wie Einfriedungen und Koppelzäune, Leitungen, Schächte sowie unbefestigte Wege ..., soweit diese dem Nutzungszweck dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.“ Da der B-Plan für die Flächen innerhalb des LSG (mit Ausnahme des Wintergartenanbaus) lediglich Festsetzungen trifft, die der bestehenden Nutzung entsprechen, ist eine Veränderung des Gebietscharakters dadurch nicht zu befürchten.

Die UNB hat am 27.03.2019 (55401-00-671-70824-19-676) wie folgt Stellung bezogen:

*„Die Voraussetzungen für die Erteilung einer landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung wurden im Anschreiben erläutert und in der Begründung unter Punkt 3.3.3 ergänzt.*

*Es wurde dargelegt, dass die geringe Flächenversiegelung von 68 m<sup>2</sup> keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt hat. Die Versiegelung wird durch Ersatzmaßnahmen im Umfeld kompensiert. Es wurde dargelegt, dass die touristische Entwicklung des Gebietes „SO Herberge“ zu einer besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung in Nähe der Ballungsräume Potsdam und Berlin gemäß § 3 Abs. 4 LSG VO beiträgt.*

**Somit liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung im Baugenehmigungsverfahren vor.**

*Durch das Bauvorhaben wird der Charakter des Gebietes nicht verändert und der Naturhaushalt nicht geschädigt. Die bauliche Erweiterung läuft dem Schutzzweck nach § 3 LSG VO nicht oder nur unerheblich zuwider.*

Folgende Nebenbestimmungen werden mit der Erteilung der landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung beauftragt:

- a) Das Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen sowie die Lagerung von Baumaterialien im unbefestigten Wurzelbereich von Bäumen oder auf geschützten Vegetationsflächen sind unzulässig. In Anspruch zu nehmende Flächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- b) Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, ist zu berücksichtigen und einzuhalten d.h., es ist generell bei allen Bäumen ein Abstand von der Baugrubenwand zur Außenkante des Baumstammes von mind. 2,50 m einzuhalten. Grabungen im Wurzelbereich haben unter Einhaltung des Mindestabstandes in Handschachtung zu erfolgen. Die Einschätzung des Wurzelbereiches ergibt sich aus der Summe Kronentraufbereich plus 1,50 m.
- c) Wurzeln ab einem Durchmesser von 3 cm dürfen nicht abgeschnitten oder anderweitig verletzt werden. Bei einem Durchmesser bis 3 cm können die Wurzeln fachgerecht getrennt werden. Die Schnittflächen sind mit einem scharfen Messer zu glätten und einem Wundverschlussmittel zu behandeln. Wurzeln sind vor Frost und Austrocknen zu schützen.
- d) Die Arbeits- und Montagegruben sind außerhalb von sensiblen Bereichen (Traufbereiche von Bäumen) zu legen, gleiches gilt sinngemäß für die Baustelleneinrichtung und Materiallagerplätze.

Die baulichen Anlagen im LSG haben sich an den Bestand anzupassen. Bei der Fassade ist darauf zu achten, keine grellen Farben und stark spiegelnde Oberflächen zu verwenden.

Im Punkt 2 Ihres Anschreibens legten Sie dar, dass eine alternative Verlagerung des baulichen Vorhabens außerhalb des LSG einen logistisch höheren Aufwand erzeugt bzw. die Attraktivität des Gebietes mindert. Insofern ist eine nachvollziehbare Begründung entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz des § 15 Abs.1 BNatSchG gegeben.

Die Einwände aus der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB wurden in der Abwägung und dem Schreiben ausgeräumt. Die Voraussetzungen für eine LSG – Genehmigung wurden glaubhaft dargestellt.“

Die Nebenbestimmungen einer im Rahmen der Bauanträge zu beantragenden landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung werden in die Planbegründung aufgenommen. Die baugestalterische Empfehlung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen für das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“ sind nicht erheblich. Gemäß der Stellungnahme der UNB vom 27.03.2019 liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung im Baugenehmigungsverfahren vor.

### 3.3.3 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. Eine Verschlechterung der örtlichen Immissionslage (Lärm, Luftschadstoff) kann ausgeschlossen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen für den Menschen entstehen nicht.

#### b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

##### Geruch

Ein Gebietserhaltungsanspruch für die Nachbarnutzungen besteht nicht, da dieser auf eine durch einen Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart oder auf eine Ortsteilqualität i.S.d. § 34 BauGB (Innenbereichssituation) gründen müsste. Es handelt sich derzeit um Außenbereichsnutzungen.

Was die Bestimmung der Schwelle der Erheblichkeit von Immissionen, die von Pferden ausgehen (insbesondere Gerüche) anbelangt, so existiert (im Gegensatz z.B. zur Schweine- und Geflügelhaltung) kein technisches Regelwerk i.S. einer normkonkretisierenden Verwaltungsvorschrift. Die Rechtsprechung geht grundsätzlich davon aus, dass Immissionen aus der Pferdehaltung nicht über jene hinausgehen, die von Rindern stammen. Die obergerichtliche Rechtsprechung geht dabei von der Annahme aus, dass es für die Haltung von Pferden deshalb keine Regelwerke gibt, die Mindestabstände zur angrenzenden Wohnbebauung enthalten, weil Pferde anerkanntermaßen weit weniger Immissionen verursachen als die als immissionsarm anerkannten Rinder.

Für Rinder existieren zwar ebenfalls weder rechtlich verbindliche Vorschriften noch ein technisches Regelwerk, jedoch „brauchbare Orientierungshilfen“ (z.B. Gelbes Heft 52 und Gelbes Heft 63 der TU München). Eine Geruchsschwellen - Klassifizierung „Stallgeruch schwach wahrnehmbar“ (als Erkennungsschwelle für Gerüche) ist danach erst bei einem Stallabstand „von 30 m und teilweise darunter“ festzustellen, und dies bezogen auf einen Bestand von bis zu 400 Großvieheinheiten (knapp 500 Rinder) in einem Stall. Hält daher ein Vorhaben zur Haltung von Pferden einen solchen Abstand ebenfalls ein, dann sind dem Nachbarn die durch die Pferdehaltung verursachten Immissionen zumutbar.

Unter Würdigung vorstehender Argumente hat das VG Regensburg in seinem Urteil vom 10.01.2013 – RO 2 K 12.873 die Nebenbestimmung der Genehmigung des Landratsamtes Neumarkt i.d.OPf. vom 25.04.2012 für einen Reitplatz bestätigt, wonach der angegriffene Reitplatz so zu verlegen sei, „*dass der Mindestabstand zwischen nächstem Platzrand und geplante Wohnhaus des Nachbarn wenigstens 20 m beträgt*“ und dem Antragsteller aufgetragen wurde, „*dass die Pferde so zu halten sind, dass ein Umkreis von 20 m um das geplante Wohnhaus des Nachbarn von den Tieren grundsätzlich frei bleibt.*“ Insbesondere sei durch den im konkreten Streitfall vorhandenen Abstand zwischen Stalltür und dem Hauseck eines (durch Vorbescheid gesicherten) Wohnhauses von 27,40 m sowie den Abstand des Reitplatzes zum geplanten Wohngebäude von 20 m ein ausreichender Abstand sichergestellt.

Das VG Regensburg ist in seinem o.g. Urteil von einem „faktischen Dorfgebiet“ des beurteilten Konfliktes ausgegangen, was der Situation im Plangebiet „TKM Motzen“ bis zur Aufgabe der LPG-Nutzung identisch entsprach und mit der nachfolgenden Pferdehaltung des Pferdehofes Motzen bis heute in vergleichbarer Weise ununterbrochen fortgeführt wurde. Durch den B-Plan tritt mithin keine Verschlechterung der Immissionssituation für die benachbarten Wohn- und Erholungsnutzungen ein. Die vom VG Regensburg anerkannten Mindestabstände zwischen dem Wohnen (Erholen) und der Pferdehaltung (20 m zum Reitplatz sowie 27,40 bis zur Stalltür) werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Gegenüber dem Planentwurf wurde der Dressurplatz im Südosten des Plangebietes, der der südlich benachbarten Wochenendbebauung am nächsten liegt, um 8 m nach Norden verlagert und der Abstand damit von 20 auf 28 m vergrößert. Damit ist gewährleistet, dass die vom VG Regensburg im o.g. Streitfall als ausreichend erkannten Abstände für eine Zumutbarkeit im Plangebiet „TKM Motzen“ ebenfalls sicher eingehalten werden.

#### Die Stellungnahme des LFU 13.02.2019 zum Thema zu Immission lautete wie folgt:

Die vorgelegte Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen ein großflächiges Areal als Reitanlage mit Reithalle, Stallungen, Koppelflächen sowie für Wohn- und Ferienhausnutzung zu entwickeln. Es sollen perspektivisch maximal 30 Pferde gehalten werden. Der Dung soll zentral in einem geschlossenen Anbau (Misthaus) des Stall- und Lagergebäudes I gelagert werden.

Wohnbauflächen befinden sich nordwestlich in einem Abstand von ca. 200 m und südlich des Plangebietes grenzt Wochenendnutzung an die Flächen an, in deren Anschluss sich gemischte Bauflächen befinden.

Aufgrund der angegebenen Tierplatzkapazitäten handelt es sich um eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlage zur Tierhaltung. Vom geplanten Vorhaben können Geruchs- und Lärmemissionen ausgehen.

Eine Abstandsregelung für Tierhaltungen liegt mit der VDI 3894, Blatt 2, Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen „Methode zur Abstandsbestimmung Geruch“ vor, die hier für die überschlägige Prüfung der Geruchsimmissionen herangezogen wurde. Weitere Tierhaltungsanlagen, die als Vorbelastung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

Die Abstandsberechnung unter Berücksichtigung o.g. Faktoren ergab einen erforderlichen Mindestabstand von den Wohnnutzungen zum Emissionsschwerpunkt der Tierhaltung von 170 m. In diesem Abstand wären relative Geruchsstundenhäufigkeiten von etwa 0,10 (Grenzwert für Wohngebiete und gemischte Bauflächen) an den Wohnnutzungen zu erwarten. Die tatsächlichen Abstände zu den Wohnnutzungen- außerhalb des Plangebietes und gemessen vom Emissionsschwerpunkt, liegen bei mehr als 170 m. Der erforderliche Mindestabstand wird somit eingehalten und es sind keine unzulässigen Geruchsbelästigungen zu erwarten.

### Beurteilung der Lärmimmissionen

Die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen werden mit der Realisierung der vorgesehenen Planung qualitativ nicht verschlechtert. Die Neubauten sind so in das bestehende Siedlungsgefüge eingebunden, dass Beeinträchtigungen der Wohnqualität oder des Erholungspotentiales nicht zu erwarten sind. Neuartige oder intensivere Emissionen von Luftschadstoffen, Lärm, Erschütterungen oder Licht sind aus diesen geplanten Änderungen nicht zu erwarten bzw. werden durch die moderne Reithalle Staub- und Lärmimmissionen gemindert. Die Pferdeanzahl Vorort wird von heute 15 auf maximal 30 erhöht.

Das Vorhaben befindet sich kaum mehr im Einwirkungsbereich der Mittenwalder Straße im Westen. Schutzwürdige Nutzungen liegen >100m von der Landesstraße entfernt und werden zudem teilweise durch die westlich straßenbegleitend verlaufende Altbebauung abgeschirmt.

Die Straße „Am Tonsee“ ist die Haupterschließungsstraße für das Plangebiet. Die die Fahrbahnoberfläche darstellende Bodenschicht ist durch den jahrelangen Anliegerverkehr fahrverdichtet, erreicht dabei jedoch keinesfalls die potentiell mögliche Geräusentwicklung einer z.B. mit Pflastersteinen ausgelegten Verkehrsfläche. Auch unter Berücksichtigung der eher geringen Fahrzeugfrequenz ist hier, inklusive der Umsetzung der Planung, nur mit einer gering ausgeprägten Belastung durch den Fahrzeugverkehr zu rechnen (10-15 Fahrzeugbewegungen am Tag maximal). Pro Jahr sind etwa 10 Schulungen zum Thema Pferd mit etwa 10-15 Person vorgesehen

Aufgrund der in den vorgelegten Unterlagen beschriebenen Betriebsweise und der vorgesehenen Transporte ist einzuschätzen, dass der für Wohngebiete und gemischte Bauflächen einzuhaltende Immissionswert für Lärm hier ebenfalls nicht überschritten wird.

Die Planunterlagen wurden hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen des vorbeugenden Immissionsschutzes und des § 50 BImSchG geprüft. Die vorgelegte Planung wird grundsätzlich als realisierbar eingeschätzt. Bei Einhaltung der Betreiberpflichten gem. § 22 BImSchG und unter Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebotes bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.

#### **3.3.4 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Belange des Denkmalschutzes werden voraussichtlich nicht berührt. Sollten dennoch Bodendenkmale, Denkmale, Erholungs- und Sportstätten o.ä. aufgefunden werden, gilt das BbgDSchG vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

#### **3.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

##### a) Baubedingte Wirkfaktoren

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

Die Textfestsetzung 4.1 des B-Planes wurde im Entwurf wie folgt ergänzt:

„Die mit einer Gesamtfläche von 3.116 m<sup>2</sup> zeichnerisch dargestellten "Flächen für Abbruch und Bodenentsiegelung" sind auf Grundlage eines Abbruch- und Entsorgungskonzeptes vollständig von baulichen Anlagen zu beräumen und dauerhaft zu entsiegeln. Eine Neuversiegelung dieser Flächen ist nicht zulässig.“

Aus der Flächenbilanz (siehe Tabelle) ergibt sich die rechnerische Neuversiegelung:

Versiegelung Planung – Rückbau = rechnerische Neuversiegelung

$$5.017 \text{ m}^2 - 3.116 \text{ m}^2 = \underline{1.901 \text{ m}^2}$$

---

Auf Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist bereits eine geschotterte Straße im Bestand auf einer Fläche von 930 m<sup>2</sup> vorhanden. Es handelt sich um eine Teilversiegelung daher wird ein Versiegelungsfaktor (VF) von 0,5 angesetzt und somit mit einer Versiegelung von 465 m<sup>2</sup> gerechnet.

Die geplante asphaltierte 1.990 m<sup>2</sup> Straße wird vollversiegelt, aber es wird nur ca. 70 % der Verkehrsfläche bebaut, wodurch etwa 30 % verbleiben als Grünfläche verbleiben. Rechnerisch beträgt die geplante Versiegelung somit 1.393 m<sup>2</sup>

Die Parkplatzfläche soll gemäß eine geschotterte Straße im Bestand auf eine Fläche von 930 m<sup>2</sup> vorhanden. Es handelt sich um eine Teilversiegelung daher wird ein Versiegelungsfaktor (VF) von 0,5 angesetzt und somit mit einer Versiegelung von 465 m<sup>2</sup> gerechnet.

Gemäß Festsetzung 4.2 ist der Bau des 2.415 m<sup>2</sup> großen Parkplatzes nur unter Verwendung ungebundener luft- und wasserdurchlässig Bettungs- und Fugenmaterialien herzustellen. Es handelt sich um eine Teilversiegelung daher wird ein Versiegelungsfaktor (VF) von 0,5 angesetzt und somit mit einer Versiegelung von 1.210 m<sup>2</sup> gerechnet.

---

Mit der Versiegelung von Boden gehen die Bodenfunktionen wie Filter- und Pufferfunktion oder Lebensraum verloren. Das Schutzgut Boden wird durch die Planausweisungen beeinträchtigt. Hieraus entsteht ein Kompensationsbedarf.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Neuversiegelung von 1.901 m<sup>2</sup> natürlichen Boden zulässig, was einen erheblichen Eingriff darstellt und so das Erfordernis zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen ergibt.

Tabelle 7: Flächenbilanz

| Lage im Plan                                | Art der Versiegelung   | Bestand<br>in m <sup>2</sup> | Art der Planung               | Planung<br>in m <sup>2</sup> | Differenz<br>Versiegelung |
|---|--|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Grünfläche<br>Reitsportplatz 1              | Lagergebäude mit Lagerplatz (Betonplatten) und Nebengebäuden (I, L, K) | 1.520                        | Bestand                       | 1.520                        | 0                         |
| SO<br>HERBERGE                              | Wohngebäude Nr. 4 (G)  | 140                          | Wohn- und Beherbergung (G)    | 208                          | +68                       |
|   | Nebengebäude am Wohngebäude Nr. 4                                      | 80                           | Bestand                       | 80                           | 0                         |
|   | Zufahrt und Stellflächen an Wohngebäude Nr. 4                          | 470                          | Bestand                       | 470                          | 0                         |
| SO 1 PFERDE                                 | Wohngebäude Nr. 2 (C)  | 110                          | Bestand                       | 300                          | 0                         |
|   | Nebengebäude Nr. 2 (C)   | 190                          |                               |                              |                           |
|   | Werkstattgebäude (D)   | 430                          | Bestand                       | 430                          | 0                         |
|   |  |                              | Reithalle (A)                 | 2.200                        | +2.200                    |
|   |  |                              | Ferienwohnungen (Pension) (B) | 452                          | +452                      |
| SO 2 PFERDE                                 | Stall / Wirtschaften (F)   | 240                          | Bestand                       | 240                          | 0                         |
|   |  |                              | Wohnen mit Pferd (E)          | 452                          | +452                      |
|   |  |                              |                               |                              |                           |
| SO Wohnen<br>und Gewerbe                    | Wohngebäude Nr. 1 (H)  | 160                          | Wohnen- und Gewerbe (H)       | 160                          | 0                         |
|   | Nebengebäude Nr. 1   | 280                          | Bestand                       | 280                          | 0                         |
| Grünfläche<br>Reitsportplatz 2              | Unterstand (O)   | 60                           | Bestand                       | 60                           | 0                         |
|   | Lagergebäude (N)   | 100                          | Bestand                       | 100                          | 0                         |
|   | Stall (M)  | 240                          | Bestand                       | 240                          | 0                         |
|   |  |                              | Jury (Q), Unterstand (O, P),  | 170                          | +170                      |
| Öffentliche<br>Straßenverkehrsfläche        | geschotterter Weg „Am Tonsee“  | 930<br>(VF 0,5 = 465)        | Bestand                       | 930<br>(VF 0,5 = 465)        | 0                         |
| Verkehrsfläche<br>Parkplatz                 | -  | -                            | Parkplätze                    | 3.350<br>(VF 0,5 = 1.210)    | +1.675                    |
|   |  |                              | <b>Gesamt:</b>                |                              | <b>+5.017</b>             |
| Fläche für<br>Abbruch und Bodenentsiegelung | alte Fundamente, Betonplätze   | 3.116                        | Rückbau (Entsiegelung)        | 0                            | <b>-3.116</b>             |
| Grünfläche                                  | Garten   | 0                            | -                             | 0                            | 0                         |
|   | auf Parkplatz  | 0                            | -                             | 0                            | 0                         |
|   | <b>Gesamt:</b>   | <b>7.601</b>                 | <b>Gesamt:</b>                | <b>10.305</b>                | <b>+1.901</b>             |

### **3.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

#### a) Baubedingte Wirkfaktoren

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. Diese Störungen sind allerdings als zeitweilig bzw. geringfügig zu bewerten.

#### 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 den landeseinheitlichen Vorschriften auf Grundstücksflächen und in Randbereichen der Verkehrsflächen 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.

Temporäre Grundwasserabsenkungen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

### **3.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft**

Auswirkungen von baulichen Veränderungen auf das Lokalklima im Landschaftsraum sind nicht zu prognostizieren, da keine qualifizierbare Veränderung im Gefüge der Landschaftseinheiten und damit von deren klimatischen Funktionen eintritt.

Die ggf. eintretenden kleinklimatischen Wirkungsverschiebungen sind nicht geeignet, die standortklimatische Funktion der umgebenden Wald- und Gehölzbestände zu beeinträchtigen. Die Qualität des Standortes mit dem Kleinklima gut durchgrünter Ortslagen bleibt auch bei Veränderungen in der baulichen Nutzung erhalten. Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten**

#### *Biotopstruktur*

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

Es gehen durch den zulässigen Bau lediglich Flächen mit geringen Biotopwert verloren. Die wesentlichen Biotopfunktionen des Plangebiets werden erhalten bleiben. Es sind 6 Baumfällungen erforderlich, die gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises (BaumSchVO LDS) zu kompensieren sind.

#### *Fauna*

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

### **3.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**

Die mit der Planung zulässigen Bauvorhaben sind ohne wesentlichen Einfluss auf das Landschaftsbild im Übergangsbereich zu zusammenhängenden Waldgebieten und den Siedlungsflächen des Ortsteils Motzen. Die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen, sowie die Festlegung von Grünflächen gewährleisten den weitgehenden Erhalt von unbebauten Bereichen. Nachteilige Wirkungen können deshalb weitgehend ausgeschlossen werden. Nachteilige Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus sind nicht zu erwarten.

### **3.3.10 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.

### **3.3.11 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.

### **3.3.12 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.

## **3.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

### **3.4.1 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 Verbotsstatbestände 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 Habitatsansprüche 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

### **3.4.2 Methodik**

Die artenschutzrechtliche Prüfung basiert auf einer Untersuchung der derzeitigen Lebensraumbedingungen des Vorhabenbereichs. Dazu wurde im Mai 2018 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 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.

### 3.4.3 Ermittlung beurteilungsrelevanter Artengruppen

An Hand der vorhandenen Biotopstruktur des Untersuchungsgebiets wurde eine Betroffenheitsanalyse (Lebensraum-Grobfiler) 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.

Tabelle 8: Übersicht zur Beurteilungsrelevanz von Artengruppen

| Artengruppe                               | Vorkommen  | Beurteilungsrelevanz |
|---|--|----------------------|
| Säugetiere<br>Fledermäuse                 | Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse in den Gebäuden und Höhlenbäumen sind nicht auszuschließen   | ja                   |
|   | Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat nicht ausgeschlossen  | ja                   |
| sonstige Säugetiere<br>(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 in den Gärten und Waldrändern sind nicht auszuschließen  | ja                   |
| Lurche                                    | Die Lebensräume (z.B. Gewässer, Feuchtwiesen) dieser Arten kommen im Untersuchungsraum nicht vor Vorkommen der sonstigen Arten nach Anhang IV ist mit Sicherheit auszuschließen          | nein                 |
| Zauneidechse                              | mögliche Lebensräume in den Gärten und Wegesrändern sind nicht auszuschließen  | ja                   |
| Kriechtiere                               | Lebensräume der sonstigen Arten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen  | nein                 |
| Insekten<br>Eremit                        | mögliche Lebensräume im Baumbestand  | ja                   |
| Sonstige<br>Insekten<br>(ohne Eremit)     | 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             |

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, Eremit Vögel und Fledermäuse sind. Hier erfolgt dazu die gesonderte Untersuchung.

Tabelle 9: Untersuchungsprotokoll

| Datum      | Uhrzeit       | Art/Gruppe       | Temperatur | Wind   | Bedeckung |
|------------|---------------|------------------|------------|--------|-----------|
| 10.04.2018 | 08:00 – 10:00 | Vögel            | 18°C       | leicht | 0/8       |
| 10.04.2018 | 10:00 – 12:00 | Fledermäuse      | 20°C       | leicht | 0/8       |
| 10.04.2018 | 12:00 – 13:00 | Biotopkartierung | 20°C       | leicht | 0/8       |
| 23.04.2018 | 07:00 – 09:00 | Vögel            | 16°C       | leicht | 8/8       |
| 23.04.2018 | 10:00 – 11:00 | Fledermäuse      | 19°C       | leicht | 8/8       |
| 23.04.2018 | 11:00 – 13:00 | Zauneidechse     | 20°C       | leicht | 8/8       |

| Datum      | Uhrzeit       | Art/Gruppe                | Temperatur | Wind   | Bedeckung |
|------------|---------------|---------------------------|------------|--------|-----------|
| 03.05.2018 | 07:00 – 09:00 | Vögel                     | 18°C       | leicht | 2/8       |
| 03.05.2018 | 10:00 – 11:00 | Fledermäuse               | 20°C       | leicht | 3/8       |
| 03.05.2018 | 12:00 – 13:00 | Biotopkartierung          | 20°C       | leicht | 3/8       |
| 24.05.2018 | 18:00 – 19:00 | Zauneidechsen             | 17°C       | leicht | 4/8       |
| 24.05.2018 | 19:00 – 21:00 | Vögel                     | 17°C       | leicht | 4/8       |
| 24.05.2018 | 21:00 – 22:00 | Fledermäuse/<br>Amphibien | 15°C       | leicht | 4/8       |
| 18.06.2018 | 06:00 – 08:00 | Vögel                     | 18°C       | leicht | 2/8       |
| 18.06.2018 | 08:00 – 09:00 | Fledermäuse               | 20°C       | leicht | 3/8       |
| 18.06.2018 | 10:00 – 12:00 | Zauneidechse              | 20°C       | leicht | 3/8       |
| 10.07.2018 | 07:00 – 08:00 | Vögel                     | 18°C       | leicht | 2/8       |
| 10.07.2018 | 08:00 – 09:00 | Fledermäuse               | 22°C       | -      | 3/8       |
| 10.07.2018 | 10:00 – 12:00 | Zauneidechse              | 25°C       | -      | 1/8       |

### 3.4.4 Untersuchung Vögel

#### Methode

Für die Erfassung der Brutvögel nach der Methode der Revierkartierung nach Südbeck et al. (S. 47 – 53, 2005) wurden 6 Kartierungen durchgeführt (siehe Tabelle 1). Somit entspricht der Umfang der artbezogene Empfehlung für Erfassungstermine und Wertgrenzen für die Bestandsermittlung bei Brutvögeln (S. 125-134, Südbeck et al. 2005).

Für ein Revier muss eine Art bei zwei Begehungen an derselben Stelle mit revieranzeigendes 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

Im Untersuchungsraum wurden 26 Vogelarten durch Rufe bzw. Sichtbeobachtungen nachgewiesen (siehe Tab. 2). Davon wurden aber nur 11 als potenzielle Brutvögel in dem Vorhabenbereich eingestuft (siehe Anhang 3). Die häufigste Brutvogelart ist der Hausrotschwanz mit 3 Revieren. Amsel, Grünfink, Kohlmeise, Nachtigall, Ringeltaube und Stieglitz brüten in den Heckenstrukturen. Goldammer und Fitis am Boden, aber meist in der Nähe zu den Hecken. Der Feldsperling, Hausrotschwanz, Mehl- und Rauchschnalbe brüten in bzw. an Gebäuden.

Es handelt sich dabei ausschließlich um typische und häufige Arten des dörflichen Siedlungsbereichs. Im Vorhabenbereich befanden sich keine seltenen bzw. geschützten Brutvögel. Für den Feldsperling liegt eine Einstufung in die Vorwarnlisten Deutschland bzw. Brandenburgs vor.

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.

Die großen Koppeln locken besonders verschiedenste Nahrungsgäste, wie Star (100 Individuen), Weißstorch, Mäusebussard usw. an.

Tabelle 10: Protokoll Brutvogel-Erfassung

| Kurz   | dt. Name              | wiss. Name                    | Bemerkung   |
|--|-----------------------|-------------------------------|---|
| <b>A</b>                                       | <b>Amsel</b>          | <b>Turdus merula</b>          | <b>2x Reviere</b>   |
| B  | Buchfink              | Fringilla coelebs             | 8x Nahrungssuche  |
| Ba   | Bachstelze            | Motacilla alba                | 1x Nahrungssuche  |
| Bm   | Blaumeise             | Parus caeruleus               | 2x Nahrungssuche  |
| E  | Elster                | Pica pica                     | 1x Nahrungssuche  |
| <b>F</b>                                       | <b>Fitis</b>          | <b>Phylloscopus trochilus</b> | <b>1x Revier, Brutplatz außerhalb des Vorhabens</b>             |
| <b>Fe</b>                                      | <b>Feldsperling</b>   | <b>Passer montanus</b>        | <b>2x Reviere</b>   |
| Fia  | Fischadler            | Pandion haliaetus             | 1x Überflug, kein Bezug zum Vorhabensbereich                    |
| <b>G</b>                                       | <b>Goldammer</b>      | <b>Emberiza citrinella</b>    | <b>2x Reviere</b>   |
| <b>Gf</b>                                      | <b>Grünfink</b>       | <b>Chloris chloris</b>        | <b>1x Revier, Brutplatz außerhalb des Vorhabens</b>             |
| Hä   | Bluthänfling          | Linaria cannabina             | 1x Nahrungssuche(03.05.), kein Gesang                           |
| <b>Hr</b>                                      | <b>Hausrotschwanz</b> | <b>Phoenicurus ochruros</b>   | <b>3x Brutplätze</b>  |
| <b>K</b>                                       | <b>Kohlmeise</b>      | <b>Parus major</b>            | <b>1x Revier, Brutplatz außerhalb des Vorhabens</b>             |
| Kra  | Kolkrabe              | Corvus corax                  | 1x Nahrungssuche  |
| Mb   | Mäusebussard          | Buteo buteo                   | Überflug  |
| Ms   | Mehlschwalbe          | Delichon urbicum              | 4x Nahrungsgast   |
| <b>N</b>                                       | <b>Nachtigall</b>     | <b>Luscinia megarhynchos</b>  | <b>2x Reviere</b>   |
| Nk   | Nebelkrähe            | Corvus corone cor.            | 4x Nahrungsgast   |
| Nt   | Neuntöter             | Lanius collurio               | 1x Nahrungssuche  |
| Rm   | Rotmilan              | Milvus milvus                 | 1x Überflug, kein Bezug zum Vorhabensbereich                    |
| <b>Rs</b>                                      | <b>Rauchschwalbe</b>  | <b>Hirundo rustica</b>        | <b>1x Revier, (RL 3 Bbg), Brutplatz außerhalb des Vorhabens</b> |
| <b>Rt</b>                                      | <b>Ringeltaube</b>    | <b>Columba palumbus</b>       | <b>1x Revier</b>  |
| S  | Star                  | Sturnus vulgaris              | häufiger Nahrungsgast (bis 100 Individuen nach Mahd)            |
| <b>Sti</b>                                     | <b>Stieglitz</b>      | <b>Carduelis carduelis</b>    | <b>1x Revier), Brutplatz außerhalb des Vorhabens</b>            |
| Sts  | Steinschmätzer        | Oenanthe oenanthe             | 2x Zug (03.05.), kein Gesang, keine weitere Sichtung            |
| Ws   | Weißstorch            | Ciconia ciconia               | 1x Nahrungssuche nach Mahd                                      |
| <b>Vogelarten im Untersuchungsraum: 26</b>     |                       |                               | <b>Brutanzahl im Untersuchungsraum: 17</b>                      |
| <b>Brutvogelarten im Untersuchungsraum: 11</b> |                       |                               |   |

### 3.4.5 Untersuchung Fledermäuse

#### Methode

In der lokalen Umgebung des Plangebiets gelten aktuell 6 Fledermausarten als nachgewiesen. Diese Nachweisgenauigkeit (Veröffentlichung Landesumweltamt 2008 für Zeitraum 1990-2007) bezieht sich auf den Messtischblattquadranten (MTBQ) 3747 – SO Eine genaue artenbezogene Lokalisierung der Fund- oder Nachweissorte liegt in dieser Beschreibung jedoch nicht vor.

Tabelle 11: Fledermausarten des Messtischblattquadranten MTBQ 3747 - SO

| Deutscher Name        | Wissenschaftlicher Name   | RLBbg | Nachweis                       |
|-----------------------|---------------------------|-------|--------------------------------|
| Wasserfledermaus      | Myotis daubentonii        | 4     | sonstiger Fund                 |
| Braunes Langohr       | Plecotus auritus          | 3     | Winterquartier,<br>Wochenstube |
| Graues Langohr        | Plecotus austriacus       | 2     | Winterquartier,<br>Wochenstube |
| Breitflügelfledermaus | Eptesicus serotinus       | 3     | sonstiger Fund                 |
| Zwergfledermaus       | Pipistrellus pipistrellus | 4     | Wochenstube                    |
| Großer Abendsegler    | Nyctalus noctula          | 3     | Wochenstube                    |

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 hohen Anzahl von Arten (11 von 19 in Brandenburg vorkommenden Arten) besitzt das Gebiet eine besondere Bedeutung für den Fledermausschutz. Diese Wertung betrifft jedoch das Messtischblatt. Direkte Nachweise für ein Fledermausvorkommen im Plangebiet gibt es nicht.

#### Ergebnisse

Es konnten keine Fledermäuse nachgewiesen werden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass auch keine Anzeichen wie Totfunde, Kot- und Fraßreste in den Gebäuden gefunden wurden, die auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse hinweisen. Entsprechend der Untersuchungsergebnisse kann in dem Plangebiet eine Quartiernutzung durch Fledermäuse weitgehend ausgeschlossen werden. Bei den Dämmerungsbegehungen wurden keine Fledermäuse im Plangebiet gesichtet.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass das Plangebiet für Fledermäuse nur eine geringe Bedeutung hat, da keine Quartier oder stetige Nahrungshabitatnutzung nachweisbar ist. Auf Grund des Mangels an Quartieren im Untersuchungsraum wurde auf vertiefenden bio-akustischen oder telemetrischen Untersuchungen verzichtet, da kein artenschutzrelevanter Erkenntnisgewinn zu erwarten ist. Da Fledermäuse sehr mobile Arten sind, ist durch die Lage des Gebietes zwischen Siedlung und offener Agrarlandschaft, jederzeit mit einer Besiedlung zu rechnen, da geeignete Strukturen für Quartiere vorhanden sind.

### **3.4.6 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 Wegränder im Untersuchungsraum wurden am bei günstiger Witterung begangen (siehe folgende Tabelle). Die Begehungsdauer betrug ca. zwei Stunden. 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 oder sonstige Anzeichen für ein Vorkommen nachgewiesen. Vermutlich verhindern die dichte der Mangel an Strukturelementen und das erhöhte Vorkommen von Katzen die Etablierung eines Vorkommens. Ein Vorkommen und somit eine Betroffenheit kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

### **3.4.7 Untersuchung Eremit**

#### Methode

Aufgrund der vorliegenden Habitatausstattung kann ein Vorkommen der Anhang IV-Arten bei den Schmetterlingen, Libellen und Käfern weitgehend ausgeschlossen werden. Da im Zuge von Baumaßnahmen auch Bäume gefällt werden können, ist jedoch eine Betroffenheitsanalyse für den Eremiten notwendig. Der Eremit (*Osmoderma eremita*) lebt ausschließlich in mulmgefüllten Höhlen lebender Laubbäume (vor allem in Eichen (*Quercus*), Buchen (*Fagus*), Linden (*Tilia*), Eschen (*Fraxinus*), Weiden (*Salix*) und Obstbäumen, aber auch in Birken (*Betula*), Ulmen (*Ulmus*) und vielen fremdländischen Gehölzen wie Robinie (*Robinia*), Platane (*Platanus*), Eßkastanie (*Castanea sativa*). Die Baumart ist für das Vorkommen nachrangig. Entscheidend ist ein ausreichend feuchter Holzmulmkörper, der sich im Normalfall erst in entsprechend alten und mächtigen Bäumen mit adäquatem Stammdurchmesser bilden kann.

#### Ergebnisse

Im Plangebiet kommen keine Bäume mit geeigneten Höhlen vor, wodurch ein Vorkommen und somit eine Beeinträchtigung der Art sicher ausgeschlossen werden kann.

### 3.4.8 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.

### 3.4.9 Relevanzprüfung

#### Vögel

Durch Baumaßnahmen sind vorrausichtlich potenzielle 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.

#### Fledermäuse

Das Plangebiet hat für Fledermäuse nur eine geringe Bedeutung, da keine Quartiernutzung nachgewiesen wurde. Da Fledermäuse sehr mobile Arten sind, ist durch die Lage des Gebietes zwischen Siedlung, Wald, Wiesen und Seen, jederzeit mit einer Besiedlung zu rechnen, da geeignete Strukturen für Quartiere vorhanden sind.

Das Plangebiet wird 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 geplanten Gebäude und die Zufahrt durch die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen noch ausreichende Anteile von unbebauter Grünflächen aufweist, die dann als Nahrungsquelle dienen können. Zudem ist durch die festgesetzten Anpflanzungen auch eine Verbesserung des Nahrungsangebots für Fledermäuse zu erwarten.

#### Zauneidechse

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

#### Eremit (Insekt)

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

Tabelle 12: Untersuchungsergebnisse artenschutzrechtlich relevanter Arten:

| Artengruppe bzw. Arte | Ergebnisse  | Betroffenheit | Verbot § 44 |
|-----------------------|---|---------------|-------------|
| <b>Vögel</b>          | 7 typische und häufige Brutvogelarten Arten im Plangebiet                 | ja            | nein        |
| <b>Fledermäuse</b>    | Keine Quartiere, gelegentliches Nahrungshabitat                           | ja            | nein        |
| <b>Zauneidechse</b>   | geringe Habitateignung des Plangebiets, Kein Vorkommen                    | nein          | nein        |
| <b>Eremit</b>         | Kein geeigneter Lebensraum (mit Mulm gefüllte Baumhöhlen), kein Vorkommen | nein          | nein        |

### 3.4.10 Maßnahmen

#### *Vermeidungsmaßnahmen*

VASB1: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln oder Fledermäusen zu vermeiden sollten Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Sollten Rodungsmaßnahmen in der Brutzeit trotzdem erforderlich werden, ist das Gehölz davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Fachmann zu überprüfen.

VASB2: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Vögeln oder Fledermäuse auszuschließen ist vor den Abrissarbeiten an den Gebäuden von einem Fachmann zu überprüfen, ob sich daran geschützte Niststätten oder Quartiere befinden und ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.

#### *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen*

nicht erforderlich

Für die Fauna ergeben sich bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (VASB1 und VASB2) keine Anhaltspunkte, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entsteht. Die Prüfung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. Nr.4 BNatSchG entfallen.

### 3.4.11 Zusammenfassung des Artenschutzfachbeitrag

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

Durch Baumaßnahmen sind vorrausichtlich potenzielle 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.

Das Plangebiet hat für Fledermäuse nur eine geringe Bedeutung, da keine Quartiernutzung nachgewiesen wurde. Da Fledermäuse sehr mobile Arten sind, ist durch die Lage des Gebietes zwischen Siedlung, Wald und Landwirtschaftsflächen, jederzeit mit einer Besiedlung zu rechnen, da geeignete Strukturen für Quartiere vorhanden sind. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Fledermäuse auszuschließen ist vor den Abrissarbeiten an den Gebäuden von einem Fachmann zu überprüfen, ob sich daran geschützte Niststätten oder Quartiere befinden und ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.

Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln oder Fledermäusen zu vermeiden sollten Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Sollten Rodungsmaßnahmen in der Brutzeit trotzdem erforderlich werden, ist das Gehölz davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Fachmann zu überprüfen (VASB1).

Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Vögeln oder Fledermäuse auszuschließen ist vor den Abrissarbeiten an den Gebäuden von einem Fachmann zu überprüfen, ob sich daran geschützte Niststätten oder Quartiere befinden und ggf. sind Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen (VASB2).

Ein Vorkommen von Zauneidechse oder Eremit und somit eine Betroffenheit kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Für die Fauna ergeben sich bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (VASB1 und VASB2) keine Anhaltspunkte, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entsteht. Die Prüfung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. Nr.4 BNatSchG entfallen.

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

#### 3.5.1 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 werden und damit eine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts weitgehend vermeiden werden.

#### 3.5.2 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.

Tabelle 13 Natur und Landschaft – zusammengefasste Erheblichkeitsbewertung

| Schutzgut              | Betroffenheit  | Bewertung  | Kompensation        |
|------------------------|--|--|---------------------|
| <b>Boden</b>           | <b>Zusätzliche Versiegelung von Boden bei Neubau oder Erweiterung</b>              | <b>Eingriff 1.901 m<sup>2</sup></b>  | <b>erforderlich</b> |
| <b>Wasser</b>          | Verringerung der Versickerung durch zusätzlich möglichen höheren Versiegelungsgrad | - örtliche Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht erheblich                                    | nicht erforderlich  |
| <b>Klima</b>           | lokalklimatische Funktionsräume werden nicht beeinflusst                           | nicht erheblich  | nicht erforderlich  |
| <b>Biotope/ Arten</b>  | Kleinflächiger Verlust von ökologisch geringwertigen Ziergärten                    | Nicht erheblich  | nicht erforderlich  |
|                        | <b>6 Bäume im Baufeld</b>  | <b>Eingriff gemäß Baumschutzsatzung</b>  | <b>erforderlich</b> |
| <b>Landschaftsbild</b> | Räumlich eng begrenzte Veränderungen durch zusätzlich mögliche Gebäude             | - keine Fernwirkungen, Gebäude fügen sich in das Orts- und Landschaftsbild ein, keine Tiefenwirkung<br>- nicht erheblich | nicht erforderlich  |

### 3.5.3 Kompensationsmaßnahmen

#### *Kompensation von Bodenversiegelungen*

Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist gemäß §18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB stellt somit auch der Ersatz eine Anforderung an die Abwägung dar.

Innerhalb des Plangebiets sind Entsiegelungen im Umfang von 3.116 m<sup>2</sup> vorgesehen. Dem Vorhabenträger stehen keine weiteren Flächen zur Verfügung, auf denen der Gesamtbedarf an Kompensation für Bodenversiegelung über die „Lebenszeit“ des Bebauungsplanes gedeckt werden kann. Potenzielle Entsiegelungsflächen, die nicht in der Verfügung der Stadt stehen (z.B. aus öffentlichen oder privaten Flächen- oder Maßnahmenpools), können in aller Regel auch nicht über einen längeren Zeitraum für eine unbestimmte Anzahl zumeist kleiner Einzelbauvorhaben mit unbestimmbaren Realisierungszeitpunkten vorgehalten werden. Die ausschließliche Beschränkung auf Maßnahmen zur Entsiegelung als Kompensation für neue Bodenversiegelung ist im vorliegenden Falle somit nicht als sachgerecht anzusehen.

Eine ökologische Kompensation der verloren gehenden Bodenfunktion durch Aufwertung im Wege der Ersatzpflanzung, bezogen auf das individuelle Bauvorhaben, stellt hier eine sinnvolle Alternative zur Entsiegelung dar. Danach ist je angefangene 50m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ein einheimischer standortgerechter, unter Verwendung hochwachsender Straucharten der Pflanzenliste, anzupflanzen.

Für den 1.901 m<sup>2</sup> umfassenden Bodeneingriff sind 38 Bäume zu pflanzen.

Auf dem Flurstück 57 der Flur 6 Gemarkung Töpchin wurden bereits als vorgezogene Maßnahme letztes Jahr 52 Obstbäume auf einer Wiese gepflanzt.

#### *Ersatzpflanzungen für Baumfällungen*

Die Ersatzpflanzungen für 6 Baumfällungen werden auf der Grundlage der kommunalen Baumschutzsatzung geregelt. Die Ersatzpflanzungen können an 27 Stanorten innerhalb des Plangebiets vorgenommen werden (siehe Festsetzung in der Planzeichnung).

#### **Artenliste**

##### **Laub- Nadelbäume**

Feld-Ahorn  
Bergahorn  
Spitz-Ahorn  
Hänge-Birke  
Moor-Birke  
Hainbuche  
Rot-Buche  
Gemeine Esche  
Stiel-Eiche  
Silber-Weide  
Eberesche  
Elsbeere  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Berg-Ulme  
Flatter-Ulme  
Feld-Ulme

##### **Obstbäume**

Kultur-Apfel  
Wild-Apfel  
Vogelkirsche  
Sauer-Kirsche  
Gew. Kulturpflaume  
Kultur-Birne  
Wild-Birne

##### **Sträucher**

Roter Hartriegel  
Gemeiner Hasel  
Zweigrifflicher Weißdorn  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Purgier-Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Filz-Rose  
Gewöhnliche Brombeere  
Echte Himbeere  
Schwarzer Hollunder  
Trauben-Hollunder  
Gemeiner Schneeball

### **3.6 Zusätzliche Angaben**

#### **3.6.1 Angewandte Technische Verfahren & Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht zur Anwendung gebracht.

#### **3.6.2 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 Gemeinde 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 einer Erschließung bzw. Bebauung künftig kontrolliert und dokumentiert. Die Träger konkreter Vorhaben sind verpflichtet, die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen fristgerecht anzuzeigen.

#### **3.6.3 Zusammenfassung**

Die Familie Burschik betreibt seit dem Ende der 1990er Jahre auf dem Gebiet der ehemaligen LPG Motzen eine private Pferdehaltung. Die geplante flächenmäßige Erweiterung des Geschäftsbetriebs und die angestrebte Erweiterung des Angebots um weitere Pferdeeinstellplätze, verbesserte Trainingsmöglichkeiten für Pferd und Reiter sowie der Beherbergung und der Schulung von pferdebegeisterten Gästen ist auf dem Wege der Beantragung von Einzelbaugenehmigungen im Außenbereich nicht sinnvoll realisierbar. Die vorgesehenen Erweiterungen der bestehenden Nutzungsstrukturen im Bereich der Straße „Am Tonsee“ stehen jedoch mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Mittenwalde in Motzen in Einklang, so dass zur planungsrechtlichen Sicherung der Umsetzbarkeit der bereits konkret geplanten privaten Investition ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. §12 BauGB aufgestellt wird.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“. Die Realisierung des Bebauungsplans hat Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Bei diesen Beeinträchtigungen wurde zwischen erheblichen und geringfügigen unterschieden. Aus den erheblichen Beeinträchtigungen ergibt sich ein Kompensationsbedarf. Die erheblichen Beeinträchtigungen betreffen das Schutzgut Boden, dessen Funktion durch die zulässige Mehrversiegelung eingeschränkt wird. Der Bebauungsplan weist größtenteils den Bestand bzw. die reale Nutzung im LSG aus. Lediglich eine genau definierte Erweiterung des Hauptgebäudes im SO HERBERGE soll ermöglicht werden. Die damit verbundenen Eingriffe, werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen für das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“ sind nicht erheblich. Gemäß der Stellungnahme der UNB vom 27.03.2019 liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung im Baugenehmigungsverfahren vor.

Für den 1.901 m<sup>2</sup> umfassenden Bodeneingriff sind 38 Bäume zu pflanzen. Auf dem Flurstück 57 der Flur 6 Gemarkung Töpchin wurden bereits als vorgezogene Maßnahme letztes Jahr 52 Obstbäume auf einer Wiese gepflanzt.

Die Ersatzpflanzungen für Baumfällungen werden auf der Grundlage der kommunalen Baumschutzsatzung geregelt. Die Ersatzpflanzungen können an 27 Stanorten innerhalb des Plangebiets vorgenommen werden (siehe Festsetzung in der Planzeichnung).

Für die Fauna ergeben sich gemäß „Artenschutzfachbeitrag“ (Kapitel 5.4) bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (VASB1 und VASB2) keine Anhaltspunkte, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entsteht. Die Prüfung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. Nr.4 BNatSchG entfallen.

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

## 4 Referenzliste der Quellen

### Rechtsgrundlagen

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202) geändert worden ist

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]) geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

**Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie)** vom 16. April 2014

**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

**Biopkartierung 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

**Zauneidechsen im Vorhabensgebiet - was ist bei Eingriffen und Vorhaben zu tun?** Schneeweiß, N. u.a., Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, H1/2014, S. 4ff

**Lurche und Kriechtiere Europas**, Engelmann, 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