

Stadt Mittenwalde

**Bebauungsplan
„Tonseegelände Motzen“**

Begründung einschließlich Umweltbericht
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Oktober 2016

Auftraggeber:	Grundstücksgemeinschaft Motzen GbR	Wankstr. 8 82362 Weilheim
	Ulrich Schmidt	
	Peter Schrader	
Auftragnehmer:	GRUPPE PLANWERK Stadtplaner Architekten Ingenieure	Pariser Straße 1 10719 Berlin
Projektleitung:	Dipl.-Ing. Peter Mollen	
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Katharina Mach	
	FUGMANN & JANOTTA Landschaftsarchitektur und Land- schaftsentwicklung	Belziger Str. 25 10823 Berlin
Projektleitung:	Dipl.-Ing. Martin Janotta	
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Tilman Schulz	

Inhaltsverzeichnis	Seite
TEIL A PLANUNGSGEGENSTAND	6
1 Anlass und Erforderlichkeit	6
2 Beschreibung des Plangebietes	6
2.1 Räumliche Lage	6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
2.4 Gebiets- und Bestandssituation	7
3 Planerische Ausgangssituation.....	13
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	13
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung	17
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	17
3.4 Ortsrecht	17
3.5 Gegenwärtiges Planungsrecht.....	18
3.6 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen.....	18
TEIL B PLANINHALT	19
1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	19
2 Intention der Planung.....	19
3 Wesentlicher Planinhalt	20
4 Begründung der einzelnen Festsetzungen	20
4.1 Art der baulichen Nutzung	20
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	21
4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien	25
4.4 Weitere Arten der Nutzung	25
4.5 Verkehrsflächen.....	26
4.6 Grünflächen	26
4.7 Wasserflächen	27
4.8 Flächen für Wald.....	27
4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 27	
4.10 Boden- und grundwasserschutzbezogene Festsetzungen	28
4.11 Gestalterische Festsetzungen	29
4.12 Sonstige Festsetzungen	29
4.13 Nachrichtliche Übernahme	30
4.14 Hinweise	30

TEIL C	UMWELTBERICHT	32
1	Beschreibung der Planung / Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	32
2	Umweltbezogene Ziele der Fachgesetze und Fachplanung und deren Berücksichtigung	33
2.1	Fachgesetze	33
2.2	Fachpläne	37
2.3	Schutzgebiete	39
3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes / Bewertung der Umweltauswirkungen.....	39
3.1	Schutzgut Boden	41
3.1.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	41
3.1.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme	42
3.1.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme.....	42
3.2	Schutzgut Wasser.....	42
3.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	42
3.2.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme	44
3.2.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme.....	44
3.3	Klima/ Luft.....	45
3.3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	45
3.3.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme	45
3.3.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme.....	45
3.4	Schutzgut Flora.....	46
3.4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	46
3.4.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme	48
3.4.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme.....	49
3.5	Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG	49
3.6	Schutzgut Mensch	50
3.6.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	50
3.6.2	Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme	51
3.6.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme.....	51
3.7	Wechselwirkungen.....	51
4	Zusammenfassende Prognosen des Umweltzustandes mit Eingriffsbilanzierung	52
4.1	Zusammenfassende Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	52
4.2	Eingriffsbewertung und –bilanzierung.....	52
4.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	53
4.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	53
4.3.2	Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz.....	53
4.3.3	Ausgleichserfordernis	54

4.3.4	Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz.....	56
4.4	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	56
5	Zusätzliche Angaben	57
5.1	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	57
5.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 57	
5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	57
TEIL D	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	59
1	Kosten und Finanzierung.....	59
1.1	Realisierungskosten	59
1.2	Folgekosten	59
2	Auswirkungen auf die Umwelt	59
3	Haushaltmäßige Auswirkungen	59
3.1	Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben.....	59
3.2	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	59
TEIL E	VERFAHREN	60
1	Verfahrensablauf	60
TEIL F	ANHANG	67
1	Textliche Festsetzungen - Planzeichnung	67
2	Rechtsgrundlagen.....	69

Teil A Planungsgegenstand

1 Anlass und Erforderlichkeit

Der Verein Tonseegelände Motzen e.V. nutzt seit Ende der 1920er Jahre das Tonseegelände im Ortsteil Motzen der Stadt Mittenwalde für landschafts- und naturbezogene Freizeit- und Erholungszwecke. Das Gelände ist seit Ende der 40er Jahre mit Wochenendhäusern bebaut und dient der Erholungsnutzung der Vereinsmitglieder.

Um das Fortbestehen der Erholungsnutzung zukünftig sichern zu können, ist eine Modernisierung und Erneuerung der zum Teil baufälligen Wochenendhäuser notwendig. Vereinzelt ist die Errichtung von Ersatzneubauten erforderlich. Die Charakteristik des Gebietes soll erhalten und langfristig gesichert werden, eine Erweiterung des Geländes bzw. Ausweitung der Nutzung ist nicht beabsichtigt.

Das Gelände ist derzeit als Außenbereich eingestuft. Die Errichtung von Ersatzneubauten ist nach § 35 BauGB nicht zulässig. Die langfristige Sicherung des Geländes erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans, als Grundlage für die Zulässigkeit der geplanten Ersatzneubauten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zudem erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sicherzustellen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die bauliche Entwicklung des Tonseegeländes geschaffen werden. Damit wird gleichzeitig die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung sichergestellt.

Da die Flächen im rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Wochenendnutzung dargestellt sind, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage Motzen und ist von Waldflächen umgeben. Das Gelände ist über einen unbefestigten Weg „Am Tonsee“ von der Mittenwalder Straße L745 zu erreichen.

Östlich des Plangebietes verläuft in ca. 60 m Entfernung die Bundesautobahn A13 (Berlin – Dresden).

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst teilweise die Flurstücke 245, 45/4, 71/1 der Flur 2 der Gemarkung Motzen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 13,2 ha.

Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum und sind an den Verein Tonseegelände Motzen e.V. langfristig verpachtet.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Entsprechend der Struktur und Einbindung sind die Flächen des Plangebietes als Außenbereich einzustufen. Solange eine verbindliche Bauleitplanung nicht besteht, werden Bauvorhaben nach § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) beurteilt.

Bestandsschutz

Der Bebauungsplanentwurf hat nur Wirkung für die Zukunft. Nach vorherigem Recht genehmigte Nutzungen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für die Nutzungen auch instand gehalten und repariert werden.

2.4 Gebiets- und Bestandssituation

Realnutzung

Das Plangebiet umfasst das umzäunte Gelände des Vereins „Tonseegelände Motzen e.V.“, mit Ausnahme der Teilflächen, die sich auf dem Flurstück 197 der Flur 2 und mit Ausnahme der Flächen die sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Notte Niederung" befinden. Es besteht aus Randbereichen der Wasserfläche und die ihn nördlich, östlich und südlich umgebenen Flächen.

Das gesamte Tonseegelände ist derzeit durch 103 weitläufig gestreute Wochenendhäuser bebaut. Davon befinden sich 100 Wochenendhäuser innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sie variieren hinsichtlich ihrer Grundfläche von 12 m² bis 63 m².

Die Flächen um den Tonsee sind überwiegend mit Kiefern bewachsen. Der Kiefernforst ist unterschiedlicher Ausprägung: ohne Unterwuchs, mehrschichtig mit Laubholz sowie als Lichtungen.

Im Geltungsbereich ist die Uferzone entlang des Tonsees im Nord-Westen durch eine artenreiche Frischwiese sowie im Osten und Süden entlang des Tonsees durch erlenbewachsene Bereiche geprägt. Im südlichen Teilbereich sind Teilflächen des Kiefernforstes mehrschichtig mit hohem Laubanteil angereichert. Im Nord-Osten befinden sich noch unbebaute kiefernbestandene Bereiche.

Die Erschließung des Geländes erfolgt von Norden und von Süden über eine nicht ausgebaute Wegeverbindung, die zur Mittenwalder Straße führt.

Das Gelände im Plangebiet ist reliefiert. Das gesamte Gelände steigt von Norden nach Süden hin an. Innerhalb des Plangebietes gibt es Höhenunterschiede von ca. 14 m. Im nördlichen Teilbereich steigt das Gelände zunächst zum See hin an, im Bereich der Uferzone fällt es anschließend zur Wasseroberfläche hin ab. Die Höhenunterschiede zwischen der dem See abgewandten Seite und dem Beginn der Uferzone betragen bis zu 4 m. Im südlichen Teilbereich fällt das Gelände zum See hin ab. Die Höhenunterschiede variieren hier um bis zu 5 m.

Informationen zu Grunddienstbarkeiten oder Baulasten liegen nicht vor.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Geländes erfolgt von Norden und von Süden über nicht ausgebaute, befahrbare Wegeverbindungen, die zur Mittenwalder Straße und zur Bestenseer Straße führen, dadurch ist eine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben. Die Anschlussstelle Bestensee der Bundesautobahn A 13 befindet sich in ca. 6,5 km Entfernung.

Bei den Zufahrtswegen handelt es sich nicht um öffentliche Straßenverkehrsflächen, daher ist zur Sicherung der Erschließung die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erfolgt.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort durch die Buslinien 726 (S-Bhf. Königs Wusterhausen – Teupitz), 728 (S-Bhf. Königs Wusterhausen – Töpchin) und 729 (S-Bhf. Königs Wusterhausen – Zossen) zu erreichen. Die nächste Haltestelle befindet sich in der Hafentallee / Mittenwalder Straße in ca. 980 m Entfernung.

Innerhalb des Plangebiets verlaufen unbefestigte, befahrbare Zufahrtswege. Das Erschließungssystem des Geländes ist als Konzept im Sinne des „Autofreien Wohnens bzw. Erholens“ angelegt. Wendemöglichkeiten für PKW sind gegeben. Der ruhende Verkehr wird über Sammelstellplätze organisiert, gebäudebezogene Stellplätze bestehen nicht. Die Zufahrtswege erschließen das Gelände und führen zu den Sammelstellplätzen. Die einzelnen Wochenendhäuser können über Zuwegungen fußläufig erreicht werden.

Die Zufahrtswege dienen auch als Zufahrt für die Feuerwehr. Entsprechend der topographischen Gegebenheiten sind Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr nur eingeschränkt vorhanden. Eine Begehung mit Vertretern der Ortswehr Motzen hat ergeben, dass die Richtlinienflächen für die Feuerwehr im Wesentlichen eingehalten werden können. Hierzu waren das Ausrunden einzelner Kurvenbereiche und der Rückschnitt des vorhandenen Gehölzbewuchses im Bereich der Löschwasserentnahmestelle erforderlich. Diese Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

Technische Erschließung

Der Geltungsbereich ist nicht an öffentliche Ver- und Entsorgungsmedien angeschlossen. Er verfügt über ein funktionierendes eigenständiges, dezentrales Ver- und Entsorgungssystem. Eine Erschließung mit öffentlichen Medien ist nicht vorgesehen, das Tonseegelände soll in seinem Bestand erhalten bleiben.

Das Wochenendhausgelände folgt dem Konzept der naturnahen Erholung. Die Erholung soll im Einklang mit der Natur und so ursprünglich und natürlich wie möglich erfolgen. Die Errungenschaften und Annehmlichkeiten des zivilen Lebens (fließendes Wasser, Strom, Telefon, Internet, etc.) sollen nicht im Vordergrund stehen und nur sofern sie zwingend erforderlich sind eingerichtet werden. Jeder Wochenendhausbesitzer kann über den Versorgungskomfort individuell entscheiden.

Die Versorgung mit technischer Infrastruktur erfolgt dezentral und wird über Gemeinschaftseinrichtungen gewährleistet. Die Ver- und Entsorgung stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Die Frischwasserversorgung erfolgt über Gemeinschaftsbrunnen und über lokale Pumpenstationen, die jedem Wochenendhaus zugeordnet sind. Vor der Nutzung des Brunnenwassers als Trinkwasser ist gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) eine Qualitätsanalyse durch zertifizierte Labore oder durch das Gesundheitsamt des Landkreises durchzuführen. Das Brunnenwasser wurde im August 2013 untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Prüfergebnisse der untersuchten Parameter den Qualitätsanforderungen der Trinkwasserverordnung entsprachen und somit die Eignung als Trinkwasser bestätigt wurde. Die Ergebnisse wurden dem Gesundheitsamt des Landkreises Dahme-Spreewald vorgelegt.

Anfallende Fäkalien werden in dezentral angeordneten Toiletten gesammelt und anschließend abgefahren. Diese Sammelgruben nehmen auch die in den Wochenendhäusern anfallenden Abwässer auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Tonseegelände Motzen" befinden sich zwei Abwassersammelgruben. Eine der Sammelgrube liegt im Nord-Osten des Plangebietes entlang des Hauptweges und ist mit einer Entfernung von ca. 30 m unweit des Gemeinschaftsplatzes. Die zweite Sammelgrube befindet sich im Süden des Plangebietes direkt an der südlichen Hauptzufahrt zum Tonseegelände. Die Abwassersammelgruben befinden sich jeweils in räumlicher Nähe zu den Gemeinschaftstoiletten.

Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Die Sammelgruben müssen den Anforderungen gemäß § 38 Brandenburgischer Bauordnung entsprechen.

Die Abfallentsorgung erfolgt zurzeit über gemeinschaftlich genutzte Sammelstandorte, die sich südlich und nördlich der Hauptzufahrten zum Gelände befinden. Der Abfallstandort an der südlichen Zufahrt befindet sich im LSG und kann nicht langfristig gesichert werden. Daher wird für diesen eine neue Fläche im Geltungsbereich zwischen den Gemeinschaftsstellflächen GSt 13 und GSt 12 ausgewiesen. Das Gelände wird derzeit über die Bestenseer Chaussee angefahren. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Anforde-

rungen des § 18 der Satzung über die Entsorgung von Abfällen durch den Südbrandenburgischen Abfallzweckverband (SBAZV).

Das Tonseegelände wird saisonal betrieben. In den Wintermonaten (meist von Oktober bis März) besteht Winterruhe. In diesem Zeitraum werden die Trinkwasserbrunnen abgeschaltet, die Abfuhr der Abwassersammelgruben und der Abfallbehälter pausiert.

Brandschutz

Auf dem Tonseegelände befinden sich 10 Standorte für Löschgeräte. Diese sind jeweils mit einem Feuerlöscher, einem Löscheimer, einer Spitzhacke, einer Axt und einer Schaufel ausgestattet. Die Löschgeräte sind entlang des Hauptweges / der Feuerwehrezufahrt, mit einer durchschnittlichen Entfernung von ca. 110 m zueinander, im gesamten Plangebiet flächendeckend verteilt.

Eine Begehung mit Vertretern der Ortswehr Motzen hat ergeben, dass die Richtlinienflächen für die Feuerwehr im Wesentlichen eingehalten werden können. Hierzu waren das Ausrunden einzelner Kurvenbereiche und der Rückschnitt des vorhandenen Gehölzbewuchses im Bereich der Löschwasserentnahmestelle erforderlich. Diese Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

Auf dem Tonseegelände fanden bisher regelmäßig Brandschauen durch die zuständige Ortswehr statt. Im Rahmen der Brandschau erfolgte jeweils eine gemeinsame Begehung oder Befahrung mit der Ortswehr zur Überprüfung der Löschgeräte, der Löschwasserentnahmestelle und der Erreichbarkeit gefährdeter Standorte hinsichtlich der Erfordernisse des abwehrenden Brandschutzes. Nach Festsetzung des Bebauungsplans werden die Brandschauen durch die Brandschutzdienststelle des Landkreises Dahme-Spreewald durchgeführt. Die Prüfung dient der Feststellung brandschutztechnischer Mängel und Gefahrenquellen sowie der Anordnung von Maßnahmen, die der Entstehung eines Brandes oder der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorbeugen und bei einem Unglücksfall die Rettung von Menschen und Tieren, den Schutz von Sachwerten sowie wirksame Löscharbeiten ermöglichen.

Um eine optimale Orientierung der Ortswehr im Ernstfall gewährleisten zu können, wird ein Lageplan des Gebiets zur Verfügung gestellt, der die Hauptzufahrten und die Nummerierung der Hütten ausweist.

Kampfmittel und Altlasten

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

Teilbereiche östlich des Tonsees befinden sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Die betroffene Teilfläche umfasst eine Größe von ca. 45.380 m². Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger oder durch den Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

Beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg wurde ein Antrag zur Überprüfung der konkreten Kampfmittelbelastung gestellt. Im Ergebnis der Überprüfung wurde der Kampfmittelverdacht für die betroffene Fläche bestätigt. Im Plangebiet wird dieser Bereich als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet.

Immissionsschutz

Die Konfliktsituation zwischen der Bundesautobahn A 13 und dem Plangebiet mit Wochenendhäusern wird von den meisten Immissionsschutz-Richtlinien nicht erfasst.

Die 16. BImSchV ist nicht anwendbar, da es keinen Neubau oder eine wesentliche Änderung von Straßen gibt. Die Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes sehen einen Schutz von Wochenendhäusern nur für den Fall des Neubaus oder bei wesentlicher Änderung einer Straße vor. Wochenendhausgebiete sind dann der Kategorie "Kern-, Dorf- und Mischgebiete" zuzuordnen mit Immissionsgrenzwerten von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht. Aus den Regelungen zur Lärmsanierung sind Erholungsgebiete, z. B. Wochenendhausgebiete, explizit ausgenommen.

Nach der EG-Umgebungslärmrichtlinie sollen Lärmprobleme von Einwohnern geregelt werden, die dauerhaft hohen Umgebungslärmpegeln ausgesetzt sind. Auch hier sind Wochenendhäuser nicht erfasst. Die Grenzen zur hohen Lärmbelastung sind die so genannten Prüfwerte für die Lärmindizes Lden (Gesamttag) mit 65 dB(A) und LNight (Nacht) mit 55 dB(A). Die Höhe dieser Prüfwerte orientiert sich daran, dass unterhalb dieser Grenzen statistisch keine Gesundheitsgefährdung zu befürchten ist.

Ab einer Dauerbelastung von 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags steigt gemäß der Lärmwirkungsforschung das Risiko von Herz-Kreislaufkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte als mittelfristiges Ziel verfolgt. Einer Überschreitung dieses Wertes sollte durch das Instrument der Lärmaktionsplanung immer entgegen gewirkt werden.

Der Bebauungsplan setzt das Wochenendhausgebiet fest, um den vorhandenen Bestand langfristig zu sichern. Eine Neuausweisung von Bauflächen ist nicht beabsichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen sicher, dass aus Lärmschutzgründen im Abstand von 100 m zur Bundesautobahn keine Ausweisung von Bauflächen erfolgt, so dass keine

Gebäude errichtet werden können. In diesem Bereich wird über die Festsetzung einer Fläche für Wald der bestehende Baumbestand gesichert. Der dicht bewachsene Wald entfaltet ab einer Tiefe von 100 m eine lärmreduzierende Wirkung, die sich positiv auf die Wochenendhäuser auswirkt.

Gemäß der Strategischen Lärmkarte der 2. Stufe für die Stadt Mittenwalde befinden sich Teilbereiche im Osten des Tonseegeländes oberhalb der Richtwerte von 65 dB(A) für den Gesamttag (LDEN) bzw. 55 dB(A) für die Nacht (LNight) bei dessen Überschreitung Lärm-schutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt werden. Der Teilbereich des zeichnerisch festgesetzten Baugebietes, für den gemäß der Strategischen Lärmkarte der 2. Stufe für die Stadt Mittenwalde die Tages-Richtwerte über 65 dB(A) liegen, sichert den Fortbestand von zwei Wochenendhäusern. Der Teilbereich des zeichnerisch festgesetzten Baugebietes, für den gemäß der Strategischen Lärmkarte der 2. Stufe für die Stadt Mittenwalde die Nacht-Richtwerte über 55 dB(A) liegen, sichert den Fortbestand von 14 Wochenendhäusern.

Das Wochenendhausgebiet dient nicht dem dauernden Aufenthalt. Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung der Gebäude als Dauerwohnsitz verhindert werden. Die Wochenendhäuser sind ausdrücklich nicht für Dauerwohnzwecke vorgesehen. Demnach besteht für die Nutzer des Geländes kein Zwang und keine Pflicht zum nächtlichen Aufenthalt.

Das Wochenendhausgebiet wird saisonal betrieben. In der Zeit von Oktober bis März besteht Winterruhe, in der das Gelände nicht betrieben und nicht genutzt wird.

Somit ist davon auszugehen, dass in den Teilflächen des Baugebietes, in denen die in der Strategischen Lärmkarte ermittelten kritischen Schallpegel von 65 db(A) tags und 55 db(A) nachts überschritten werden, trotz der Überschreitungen keine gesundheitsschädliche Lärm-einwirkung auf die Nutzer des Wochenendhausgebietes zu befürchten ist.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)¹ bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Das Planvorhaben zur Bestandssicherung und qualitativen Aufwertung der bestehenden Erholungsbauten inkl. einer eventuellen Verdichtung auf dem bereits durch Baulichkeiten genutzten Tonseegelände Motzen lassen nach derzeitigem Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Mit den dargestellten Planungsabsichten wird den Grundsätzen der Raumordnung zur

- Sicherung und Entwicklung der Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie das Zusammenwirken der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt
- Dauerhafte Sicherung und Entwicklung der Erholungsnutzung im Rahmen einer integrierten Freiraumentwicklung (Forst- und Fischereiwirtschaft wird durch die Festsetzungen nicht beeinträchtigt)

entsprochen.

Gemäß § 6 Abs. 3 LEPro ist eine öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern zu ermöglichen, sofern dem fachrechtliche Bestimmungen wie z. B. der Naturschutz nicht entgegenstehen. Der Tonsee ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Im Bebauungsplanentwurf wird zum Schutz des durch starke Geländesprünge geprägten Ufers eine Maßnahmenfläche zum Schutz von Ufer und Feuchtwaldvegetation festgesetzt. Eine öffentliche Zugänglichkeit des Gewässerrandes ist nicht mit den Zielen des Uferschutzes vereinbar.

Der Bebauungsplan setzt die öffentliche Zugänglichkeit des Tonsees nicht explizit fest, schließt diese jedoch auch nicht aus. Entsprechend der derzeitigen Nutzung des Geländes, die über den Bebauungsplan langfristig gesichert werden soll, ist eine öffentliche Zugänglichkeit nicht umsetzbar, da die bestehenden Wochenendhäuser, dem Konzept der naturnahen Erholung (im Einklang mit der Natur) folgend, hinsichtlich der gewählten Standorte in die natürlichen Gegebenheiten (Berücksichtigung von Baumstandorten, Hanglagen / Ebenen, etc.) eingepasst sind.

¹ Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Daneben bleibt aus dem LEPro in der Fassung vom 1. November 2003 § 19 Abs. 11 in Kraft (§ 19 Abs. 11 LEPro 2003) (GVBl. I S. 235).

Die Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit des Gewässerrandes unter Beibehaltung der derzeitigen Nutzung erfordert eine zusätzliche Umzäunung des Wochenendhausgebietes zur dem Tonseezugewandten Seite. Dies wirkt sich negativ auf das Landschaftsbild und damit auch auf die Erholungsfunktion aus. Zudem würde durch die Einfriedung eine zusätzliche Versiegelung, mit negativen Folgen für den Boden, erfolgen.

Der Bebauungsplan sichert ein Konzept zur naturverträglichen Erholungsnutzung, wodurch die landschaftliche Attraktivität und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in einem dauerhaften Gleichgewicht erhalten werden können.

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde von den Landesregierungen Berlins und Brandenburgs jeweils als Rechtsverordnung erlassen und trat am 15.05.2009 in Kraft.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 01.12.2012 und 10.10.2013 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt.

Gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg befindet sich das Plangebiet weder im Gestaltungsraum Siedlung noch innerhalb eines landesplanerisch gesicherten Freiraumverbundes gemäß 5.2 LEP B-B.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Bestandssicherung der vorhandenen Baulichkeiten und schließen eine raumbedeutsame Erweiterung des Tonseegeländes aus. Die Entwicklung neuer Siedlungsflächen im Sinne 4.2 LEP B-B wird nicht vorbereitet.

Am 2. Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBL. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009).

Regionalplan

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald, für die ein rechtsgültiger Regionalplan nicht vorliegt. Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“, mit Entwurfsstand vom 19.06.2012, sieht für das Plangebiet keine Regelungen vor.

Schutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG

Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“

Das Landschaftsschutzgebiet grenzt allseitig an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ ist am 22.09.2009 (GVBl. II/09, Nr. 35, S. 718) in Kraft getreten. Die Verordnung über das LSG "Notte-Niederung" vom 22.September 2009 (GV81. 11109 Nr.35) wurde durch Neuverkündung der Verordnung über das LSG "Notte-Niederung" vom 23.Januar 2012 (GVBl.11 Nr.4 vom 23.Januar 2012) ersetzt und zuletzt durch Verordnung zur Änderung der Verordnung über das LSG "Notte-Niederung“ vom 22.August 2012 (GVBl. II Nr.75 vom 24.August 2012) geändert. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst eine Fläche von rund 18.013 ha.

Die wesentlichen Schutzziele sind:

1. die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere
 - a. der Lebensraumfunktionen der landschaftstypischen, abwechslungsreichen und teilweise gefährdeten Ufer- und Feuchtwiesengesellschaften, Wärme liebenden Staudenfluren und Eichenwaldgesellschaften, Sandtrockenrasen sowie Offenlandbereichen, die in einem kleinflächigen Mosaik von Feldgehölzen und Säumen durchzogen sind,
 - b. der Funktionsfähigkeit der Böden durch Sicherung und Förderung der natürlichen Vielfalt der Bodeneigenschaften, den Schutz des Bodens vor Überbauung, Verdichtung, Erosion und Abbau,
 - c. der Qualität der Gewässer,
 - d. der klimatischen Ausgleichsfunktionen beispielsweise als Frischluftentstehungsgebiet für den Ballungsraum Berlin,
 - e. der Lebensräume teilweise gefährdeter Vogelarten, die auch als Brut- und Überwinterungsgebiet von Bedeutung sind,
 - f. der aquatischen Lebensräume gefährdeter Säugetiere und Amphibien,
 - g. des regional übergreifenden Biotopverbundes;
2. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, insbesondere
 - a. des weitgehend unbeeinträchtigten Wasserhaushaltes als Voraussetzung für die Grundwasserneubildung mit teilweise hohen Grundwasserständen in den Niederungsgebieten und als Grundlage für die Ausbildung seltener, feuchtigkeitsgeprägter Standorte,
 - b. der Seen und Fließgewässer, Röhrichtbereiche, Verlandungsbereiche, Erlenbrüche, Niedermoore, Frisch- und Feuchtwiesen, Dünenbereiche und Wälder;
3. die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses für Mittelbrandenburg charakteristischen Landschaftsbildes

-
- a. eines vorwiegend eiszeitlich gebildeten Landschaftsbereichs mit einem Mosaik aus gewässerreichen, zum großen Teil moorreichen Niederungen, Grundmoränenplatten und Endmoränenerhebungen sowie Sandern und einzelnen Dünen,
 - b. der historisch geprägten, vielseitig strukturierten Kulturlandschaft mit ihrem typischen Wechsel von Äckern, Wiesen, Weiden und sonstigem Offenland, Wäldern, Gehölzgruppen und -reihen und Einzelbäumen sowie stehenden Gewässern und Fließgewässern,
 - c. mit seiner weiträumigen Siedlungsstruktur mit charakteristischen Dorfanlagen, Gehöften und Alleen und gewachsenen Dorfrändern mit Obstwiesen;
4. die Erhaltung oder Entwicklung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung in Nähe der Ballungsräume Potsdam und Berlin, insbesondere auf Grund seiner landschaftlichen Vielgestaltigkeit und Strukturiertheit mit einem hohen Anteil an Gewässerflächen, auf Grund seiner kulturhistorischen Besonderheiten sowie seines reizvollen Landschaftsbildes und der Möglichkeiten für ein vielfältiges Landschaftserleben;
5. die Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf eine naturverträgliche, nachhaltige Landnutzung.²

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde das Plangebiet aus dem LSG herausgelöst. Dies erfolgte, um die derzeitige landschaftsbezogene Erholungsnutzung des Tonseegeländes langfristig zu sichern und die Ausweisung als Sondergebiet Wochenendnutzung sowie die Errichtung von Ersatzbauten rechtssicher durchführen zu können.

Aufgrund der unterschiedlichen Maßstäblichkeit der vorliegenden digitalen Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes und des Bebauungsplans ergibt sich dennoch eine Überlagerung von Bauflächen derzeit baulich genutzten Flächen mit dem Landschaftsschutzgebiet. Die Überlagerung betrifft 2 Standorte, davon ist einer mit einem bestehenden Wochenendhaus belegt, ein Standort ist mit einem WC belegt.

Die betroffenen Bereiche liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und unterliegen zukünftig nur dem Bestandsschutz.

² Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde, Stand April 2011

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde mit Stand vom 05.12.2011 wurde am 20.06.2012 wirksam.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Planvorhaben ist mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mittenwalde stellt die Fläche des Geltungsbereichs überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wochenendnutzung dar. Die Uferbereiche des Tonsees sind als Wald dargestellt, ebenso ein Streifen außerhalb um die Sonderbaufläche herum.

Angrenzend an den Geltungsbereich ist das LSG „Notte-Niederung“ dargestellt. Der Tonsee ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets und Schutzgebiet nach § 32 BNatSchG.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen den Planungszielen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen des Flächennutzungsplans vereinbar und kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Angrenzende Bebauungspläne

An den Geltungsbereich grenzen keine Bebauungspläne an.

3.4 Ortsrecht

Stellplatzsatzung

Gemäß der Stellplatzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 2007 der Stadt Mittenwalde ist je Wochenend- oder Ferienhaus ein Stellplatz vorzuhalten. Auf dem Gelände sollen langfristig ca. 100 Wochenendhäuser errichtet werden. Demnach liegt der Stellplatzbedarf bei ca. 100 Stellplätzen.

Baumschutzsatzung

Gemäß § 2 der Baumschutzsatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2007 der Stadt Mittenwalde sind alle Laub- und Nadelbäume auf öffentlichen und privaten Flächen mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (ca. 19 cm Durchmesser), mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme einen Stammumfang von mindestens 60 cm aufweisen sowie Hecken von mindestens 2 m Höhe geschützt.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde findet ihre Anwendung im Innenbereich und im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne. Nach Inkrafttreten des Bebauungspla-

nes ist die Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzuwenden.

3.5 Gegenwärtiges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht keine verbindliche Bauleitplanung. Bauvorhaben sind derzeit nach § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

3.6 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Bei nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

Denkmalschutz

Vorkommen von Bodendenkmalen sind nicht bekannt.

Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“

Der Tonsee mit Teilen der Uferbereiche sowie Flächen außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ‚Notte-Niederung‘.

Biotope

Auf die nach § 30 BNatSchG oder § 32 BbgNatSchG gesetzlich geschützten Biotope wird im Bebauungsplan hingewiesen, da sie für das Verständnis des Bebauungsplans notwendig sind.

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind: der Tonsee, der in Teilbereichen kleinflächig Bestandteil des Plangebietes ist, sowie die in diesen Bereichen vorhandenen Röhricht- und Seerosenbestände. Hinzu kommen der Eichenmischwald trockenwarmer Standorte am nördlichen Hang des Gewässers und der landseitig das Gewässer umgebene Erlenbruchwald, die sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden.

Kampfmittel

Der Planungsbereich befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese kann beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer beauftragten Fachfirma beigebracht werden.

Teil B Planinhalt

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Verein Tonseegelände Motzen e.V. nutzt seit Ende der 1920er Jahre das Tonseegelände im Ortsteil Motzen der Stadt Mittenwalde für landschafts- und naturbezogene Freizeit- und Erholungszwecke. Das Gelände ist seit Ende der 40er Jahre durch Wochenendhäuser bebaut und dient der Erholungsnutzung der Vereinsmitglieder.

Das Tonseegelände wird im Sinne der naturverträglichen Erholungsnutzung betrieben. Die Erholung soll im Einklang mit der Natur und so ursprünglich und natürlich wie möglich erfolgen. Dabei stehen nicht die Errungenschaften und Annehmlichkeiten des zivilen Lebens (fließendes Wasser, Strom, Telefon, Internet, etc.) im Vordergrund. Die Erholungsnutzung erfolgt unter besonderer Rücksicht auf die vorhandenen natürlichen Gegebenheiten, wie die Topografie, die Lebensräume vorhandener Pflanzen- und Tierarten und den Tonsee. Entsprechend des natürlichen Ablaufes der Jahreszeiten wird das Tonseegelände nur saisonal betrieben. In der Zeit von Oktober bis März besteht Winterruhe.

Um das Fortbestehen der naturverträglichen Erholungsnutzung zukünftig sichern zu können, ist eine Modernisierung und Erneuerung der zum Teil baufälligen Wochenendhäuser notwendig. Vereinzelt ist die Errichtung von Ersatzneubauten erforderlich. Die Charakteristik des Gebietes, seine hohe landschaftliche Prägung, soll erhalten und langfristig gesichert werden. Eine Erweiterung des Geländes bzw. Ausweitung der Nutzung ist nicht beabsichtigt.

Das Gelände ist als Außenbereich eingestuft. Die Errichtung von Ersatzneubauten ist nach §35 BauGB nicht zulässig. Die langfristige Sicherung des Geländes erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans als Grundlage für die Zulässigkeit der geplanten Ersatzneubauten.

2 Intention der Planung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ersatzneubauten für baufällige Wochenendhäuser auf dem Tonseegelände zu schaffen und dadurch die langfristige Nutzung des Tonseegeländes als Wochenendhausgebiet zu sichern.

Mit dem Erhalt des Tonseegeländes wird die natur- und landschaftsbezogene Erholungsnutzung gestärkt.

3 Wesentlicher Planinhalt

Entsprechend der Intention der Planung wird die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient – SO – mit der Zweckbestimmung ‚Wochenendhausgebiet‘ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ist für die Sondergebietsfläche über eine textliche Festsetzung durch Festsetzung der maximalen Grundfläche der Wochenendhäuser mit max. 50 m² sowie mit einer zulässigen Grundfläche (GR) von 5.750 m² in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse – I – und der maximalen Anzahl von 100 Wochenendhäusern für die gesamte Sondergebietsfläche sichergestellt.

Zudem erfolgt die Festsetzung von Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB, in Randbereichen des Tonsees von einer Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB sowie die Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Erholung / Hangsicherung“ und „Spielplatz / Vereinsplatz“ und "Ruderalflächen".

Die technische wie verkehrliche Erschließung des Sondergebietes, das der Erholung dient wird durch die Festsetzung privater Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert. Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die die Straße "Am Tonsee". Die Anbindung an die Straße "Am Tonsee" erfolgt über Feld- und Waldwege, deren Benutzung durch Grunddienstbarkeiten rechtlich gesichert ist.

4 Begründung der einzelnen Festsetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Tonseegelände Motzen“ dient dem langfristigen Erhalt der natur- und landschaftsbezogenen Erholungsnutzung des Wochenendhausgebiets um den Motzener Tonsee.

(Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde das Kürzel „TF“ vorangestellt, den zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die textlichen Festsetzungen sind zudem fett geschrieben.)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“

ZF Eine Teilfläche im Plangebiet des Bebauungsplans wird als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ gemäß § 10 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

TF 1 *Zulässige Nutzungen im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“*

Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ sind Wochenendhäuser einschließlich überdachter Terrassen und Freisitze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sowie Anlagen für sportliche Zwecke, soweit diese mit der Eigenart des Sondergebietes vereinbar sind, allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung von Gebäuden zur Nutzung als Gemeinschafts- / Vereinshaus.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10 (2) BauNVO)

Begründung:

Der Bebauungsplan setzt aufgrund der Bestandseigenschaften des Gebietes ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ fest. Die Wochenendhäuser auf dem Gelände befinden sich nicht im Eigentum des Betreibers, sondern im Eigentum der Nutzer. Die Nutzer des Geländes sind als Mitglieder des Vereins auch Betreiber des Geländes. Ein häufiger Nutzerwechsel wie bei Campingplätzen und Wochenendhausplätzen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ sind Wochenendhäuser, Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sowie Anlagen für sportliche Zwecke, soweit diese mit der Eigenart des Sondergebietes vereinbar sind, allgemein zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um den Charakter der bestehenden Anlage in ihrer bisherigen Ausgestaltung zu sichern und um die zur Nutzung des Wochenendhausgebietes erforderlichen Einrichtungen und Anlagen planungsrechtlich zu sichern. Derzeit befinden sich drei Anlagen für sportliche Zwecke (Volleyballfelder) auf dem Gelände.

Die Errichtung von Gebäuden zur Nutzung als Gemeinschafts- bzw. Vereinshaus ist ausnahmsweise zulässig. Über die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Gebäude wird eine Überprüfung hinsichtlich der Größe und Lage der Gebäude im nachgeordneten Bauordnungsverfahren sichergestellt.

Eine Gliederung des Sondergebietes in unterschiedliche Teilgebiete ist nicht erforderlich, da für das gesamte Baugebiet die gleichen Festsetzungen gelten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ wird das Maß der baulichen Nutzung mittels Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse - I - und durch eine maximal zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt. Zudem wird die maximal zulässige Grundfläche je Gebäude für Wochenendhäuser, für Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sowie für Gebäude zur Nutzung als Gemeinschafts- / Vereinshaus festgesetzt.

Den Anforderungen nach § 16 Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist somit hinreichend Rechnung getragen.

Zulässige Grundfläche (GR) / zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

ZF Für das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ wird eine maximal zulässige Grundfläche von 5.750 m² zugelassen.

TF 2 *Zulässige Grundflächen im Sondergebiet ‚Wochenendhausgebiet‘*

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um höchstens 33% überschritten werden. Dabei können dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen zu 50% auf die zulässige Überschreitung der Grundfläche angerechnet werden.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

TF 3 *Zulässige Grundflächen im Sondergebiet ‚Wochenendhausgebiet‘*

Im Sondergebiet ‚Wochenendhausgebiet‘ ist die Errichtung von bis zu 100 Wochenendhäusern einschließlich überdachter Terrassen und Freisitze, mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² zulässig.

Die zulässige Grundfläche von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes darf jeweils 150 m² nicht überschreiten. Die zulässige Grundfläche von Gebäuden zur Nutzung als Gemeinschafts- / Vereinshaus darf jeweils 60 m² nicht überschreiten.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Begründung:

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche von 5.750 m² sichert den baulichen Bestand und reguliert eine angemessene Nachverdichtung hinsichtlich der Bebauungsdichte. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen ist durch die textliche Festsetzung Nr. 2 nur um bis zu 33% zulässig, wobei die dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Flächen nur zu 50% auf die zulässige Überschreitung angerechnet werden. Die Festsetzung erfolgt, um die landschaftliche Prägung des Geländes langfristig zu sichern.

Der festgesetzte Zahlenwert von 5.750 m² ergibt sich aus den getroffenen Festsetzungen zur maximalen Gebäudegrundfläche für Wochenendhäuser (inkl. überdachter Terrassen), Gemeinschaftsgebäude und für Gebäude, die der Versorgung dienen. Die festgesetzte zulässige Grundfläche bietet die Möglichkeit zur Errichtung von 100 Wochenendhäusern, 3 Gemeinschafts- bzw. Vereinsgebäuden, 1 Gebäude zur Versorgung des Gebiets sowie für den über die textliche Festsetzung Nr. 6 definierten Vereinsplatz.

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche von 5.750 m² wird um die Anzahl der zulässigen Wochenendhäuser ergänzt, um sicherzustellen, dass jedes bestehende Wochenendhaus auf die zulässige Grundfläche von 50 m² erweitert werden kann. Somit soll verhindert werden, dass die zulässige Grundfläche durch zusätzliche Neubauten ausgenutzt würde und somit für bestehende Anlagen keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr gegeben wären.

Versiegelungsbilanz:

Derzeit sind im Tonseegelände 4.445 m² durch bestehende Gebäude (3.442 m²) und überdachte Flächen wie Vordächer und Terrassen (1.003 m²) versiegelt bzw. teilversiegelt. Davon befinden sich 4.352 m² innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan setzt die maximal bebaubare Grundfläche von 5.750 m² fest. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Hauptnutzungen:

100	Wochenendhäuser	à 50 m ²	= 5.000 m ²
3	Gemeinschaftsgebäude	à 60 m ²	= 180 m ²
1	Versorgungsgebäude	à 150 m ²	= 150 m ²
1	Vereinsplatz	à 400 m ²	= 400 m ²
= 5.730,0 m² → rund 5.750 m²			

Entsprechend der Anforderungen der BauNVO wird durch Festsetzung der Gebäudebezogenen maximal zulässigen Grundflächen gewährleistet, dass der Gebietscharakter langfristig erhalten bleibt und sich neu zu errichtende bauliche Anlagen in den Bestand sowie in die lokalen landschaftlichen Gegebenheiten einfügen. Zudem soll durch Festsetzung der Obergrenze für die Grundflächen eine Nutzung der Gebäude als Dauerwohnsitz verhindert werden.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für GRZ und GFZ für Wochenendhausgebiete von 0,2 werden mit den getroffenen Festsetzungen eingehalten. Auf Grundlage der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 5.750 m² errechnet sich eine GRZ von 0,06. Die GFZ liegt durch Festsetzung eines zulässigen Vollgeschosses bei 0,06.

Durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche von 5.750 m² wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze der GRZ für Wochenendhausgebiete von 0,2 deutlich unterschritten. Durch die Festsetzung der Grundfläche von 5.750 m² ist sichergestellt, dass die bestehende bebaute Fläche im gesamten Tonseegelände um maximal 30% erhöht werden kann. Die Ausnutzung der zulässigen Obergrenze der GRZ wird zurückgestellt, um die landschaftliche Prägung des Geländes langfristig zu gewährleisten.

TF 4 Nebenanlagen

Im Wochenendhausgebiet ist je Wochenendhaus nur ein Geräteschuppen oder eine vergleichbare Nebenanlage mit einer Grundfläche von nicht mehr als 6 m² zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO)

Begründung:

Die Begrenzung der Grundflächen für Nebenanlagen erfolgt zum Schutz des Gebietscharakters, insbesondere zum Schutz der vorhandenen Baustruktur. Die eigenständigen, freistehenden Wochenendhäuser berücksichtigen in ihrer Lage die topografischen Eigenarten des

Gebietes und die Baumstandorte. Die Bildung von Hausgruppen und damit einhergehend die Abgrenzung räumlich wahrnehmbarer privater Außenbereiche soll verhindert werden.

Zudem soll der Versiegelungsgrad des Tonseegeländes so gering wie möglich gehalten werden.

Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird zum Bebauungsplanentwurf auf 5.750 m² reduziert. Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB hat jedes Bauleitplanverfahren die Zielsetzung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu verfolgen. Die Reduzierung der Grundfläche erfolgt, um den Naturcharakter zu erhalten und dem Bestreben der ressourcensparenden Flächeninanspruchnahme gerecht zu werden. Die bisherige Versiegelung im Geltungsbereich beträgt ca. 4.352 m², damit ermöglicht der Bebauungsplan eine Erhöhung der überbaubaren Flächen um max. 1.398 m². Die Bemessung der zulässigen Grundfläche ergibt sich aus den maximal zulässigen Grundflächen, die über die textliche Festsetzungen Nr. 2 bis Nr. 4 geregelt werden.

Über die textliche Festsetzung Nr. 2 wird bestimmt, dass die maximal zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um höchstens 33 % überschritten werden darf.

Die zeichnerisch festgesetzte zulässige Grundfläche von 5.750 m² ermöglicht in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO von 7647 m². Dies entspricht bezogen auf das Baugebiet einer GRZ von 0,08, damit ist die GRZ von 0,8 eingehalten. Die Ausnutzung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO wird zurückgestellt, um die landschaftliche Prägung des Geländes langfristig zu gewährleisten.

Zahl der Vollgeschosse

ZF Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung des einen Vollgeschosses entspricht dem Bestand. Es soll verhindert werden, dass sich auf dem Gelände dauerhaft genutzte Wohngebäude entwickeln können. Die Wochenendhäuser, Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sowie die Gebäude zur Nutzung als Vereinshaus fügen sich in die umgebende Waldstruktur ein und ordnen sich in ihrer Höhenentwicklung deutlich unter.

Die Belange der zivilen Luftfahrt bleiben unberührt.

4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

ZF Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ ist eine offene Bauweise zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung soll den Erhalt der vorhandenen Baustruktur der Wochenendhausbebauung mit hohem Grünanteil planungsrechtlich sichern. Bei der Gebäudeplanung von Ersatzneubauten sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gemäß der Landesbauordnung einzuhalten. Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt, um die Anordnung von Hausgruppen zu verhindern. Die Gebäude sollen sich in die Landschaft einfügen, so dass die landschaftliche Prägung des Geländes langfristig erhalten bleibt.

TF 5 *Überbaubare Grundstücksflächen*

Im Wochenendhausgebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Flächenfestsetzung des Sondergebiets, das der Erholung dient, begrenzt.

(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Begründung:

Die Eigenart des Gebietes ist gekennzeichnet durch eine fehlende bauliche Ordnung und Zonierung. Die Wochenendhäuser haben sich entsprechend der örtlichen, landschaftlichen und natürlichen Gegebenheit entwickelt und sind gleichmäßig über das Baugebiet verteilt. Um den Gebietscharakter zu wahren, wird darauf verzichtet, das Baugebiet durch Baufelder, mittels Ausweisung von Baugrenzen oder Baulinien, zu gliedern. Zur Regelung der Gesamtversiegelung wird die zulässige Grundfläche zeichnerisch festgesetzt.

4.4 Weitere Arten der Nutzung

TF 6 *Zulässige Nutzungen im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“*

Die Errichtung von Spielplätzen ist mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 1000 m² zulässig. Auf der Fläche CDEFGC ist die Errichtung eines überdachten Vereinsplatzes mit einer maximal versiegelten Grundfläche von 400 m² zulässig.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10 (2) BauNVO)

Begründung:

Spielplätze sollen im Wochenendhausgebiet allgemein zulässig sein. Die Festsetzung eines überdachten Vereinsplatzes ist räumlich auf die Fläche CDEFGC beschränkt. Zudem soll die maximal versiegelte Grundfläche 400 m² nicht übersteigen. Diese Festsetzungen sollen die Errichtung des Vereinsplatzes bauplanungsrechtlich sichern und zugleich sicherstellen, dass sich der Platz baulich in die vorhandene Lichtung einfügt und die Versiegelung in verträglichem Maß zu den umgebenden Flächen erfolgt.

4.5 Verkehrsflächen

Die Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt westlich des Tonseegeländes über zwei Zufahrtswege, die in die Straße ‚Am Tonsee‘ münden und somit an die Mittenwalder Straße anbinden. Bei den Zufahrtswegen handelt es sich nicht um öffentliche Straßenverkehrsflächen, daher ist zur Sicherung der Erschließung die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erfolgt.

Zudem kann das Plangebiet in südlicher Richtung über einen unbefestigten Weg, der über die Straße ‚Kleiner Berg‘ an die Bestenseer Straße anbindet, erreicht werden.

Für das Flurstück 45/4 der Flur 2 besteht ein Gestattungsvertrag vom 07.08.2011 gemäß § 16 Abs. 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg zwischen dem Flächeneigentümer und dem „Tonseegelände Motzen e.V.“ der die Benutzung der Waldwege als Zufahrt zum Tonseegelände sichert.

ZF Die innere Erschließung des Wochenendhausgebietes wird entsprechend des Bestandes als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der vorhandenen Wege und Zufahrten als private Verkehrsfläche sichert das bestehende Erschließungsnetz mit einer Breite von 3,5 m. Trotz der vorhandenen Höhenunterschiede im Gelände und der Bewaldung können Wendemöglichkeiten in Abständen von ca. 100 - 150 m gewährleistet werden. Über das innere Erschließungsnetz werden alle Stellplatzflächen und Flächen zur Bereitstellung der Abfallbehälter erschlossen. Die Erschließung der Wochenendhäuser erfolgt überwiegend fußläufig.

4.6 Grünflächen

ZF Auf Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt die Festsetzung von privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz / Vereinsplatz“, "Naturnahe Erholung / Hangsicherung" und "Ruderaflächen".

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begründung:

In der Planzeichnung sind die silbergrasreiche Pionierflur, der ufernahe Bereich nördlich des Tonsees sowie diejenigen unbebauten Freibereiche, die nicht als Wald eingeschätzt wurden, als private Grünfläche festgesetzt, um diese Bereiche von Bebauung freizuhalten und ihren vorhandenen Charakter / Grünprägung zu erhalten.

Innerhalb der Silbergrasreichen Pionierflur befindet sich ein Spielplatz, dieser soll in seiner Funktion über die Zweckbestimmung „Spielplatz / Vereinsplatz“ gesichert werden.

4.7 Wasserflächen

ZF Innerhalb des Geltungsbereichs werden die vorhandenen Randbereiche des Tonsees als Wasserflächen festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Festsetzung als Wasserfläche ist bestandsorientiert.

4.8 Flächen für Wald

ZF Innerhalb des Geltungsbereichs werden auf den Teilflächen, die im Uferbereich des Tonsees liegen, die nicht von baulichen Anlagen oder Stellplatzflächen beansprucht werden, Flächen für Wald ausgewiesen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Begründung:

Die Ausweisung der Flächen für den Wald erfolgt entsprechend der Abgrenzung durch die Forstbehörde (Feststellung der Waldeigenschaft durch Begehung am 06.05.2014) zur Sicherung der bestehenden Waldflächen. Die Flächen für Wald befinden sich zum größten Teil im Uferbereich des Tonsees.

In der Planzeichnung sind die Flächen zum Schutz von Ufer- und Feuchtwaldvegetation mit den Flächen für Wald und in Randbereichen der Wasserfläche überlagert. Um den Erhalt und die Entwicklung der zu schützenden Ufer- und Feuchtwaldvegetationen zu gewährleisten, soll die Errichtung von Spiel- und Sportplätzen sowie von Badeplätzen und Bootsliegendeplätzen nur außerhalb der Maßnahmenflächen zulässig sein.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

TF 8 Badestellen und Sammelbootsliegendeplätze

Zum Schutz der Röhrichtgesellschaften sind innerhalb des geschützten Biotops Badeplätze und Sammelbootsliegendeplätze nur auf der Fläche B zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- TF 9 Schutz der Röhrichtgesellschaften an den Badestellen
Zum Schutz der Röhrichtgesellschaften an den Badestellen, an denen eine Badenutzung ohne den Gebrauch eines Steges direkt vom Ufer aus möglich ist, ist links und rechts der Einstiegsstelle je eine Pfahlreihe zu errichten. Die Palisaden sollen parallel entlang des Röhrichtsaums landseitig beginnend bis zum Auslaufen des Röhrichts im Freiwasserbereich verlaufen und etwa 50 cm aus dem Wasser herausragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Um den Erhalt und die Entwicklung der geschützten Ufer- und Feuchtwaldvegetationen zu gewährleisten, soll die Errichtung von Badeplätzen und Bootsliegeplätzen nur innerhalb der Fläche B zulässig sein.

Die Festsetzungen dienen ferner der klaren Abgrenzung zwischen den Uferstellen, die einer Badenutzung unterliegen und den angrenzenden Röhrichtgesellschaften. Hierdurch wird der Schutz der Röhrichtgesellschaften sichergestellt.

4.10 Boden- und grundwasserschutzbezogene Festsetzungen

- TF 10 *Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten*
Innerhalb des Wochenendhausgebietes ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Flächen zur Bereitstellung von Abfallbehältern sowie die Befestigung der privaten Straßenverkehrsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, undurchlässige Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauGB)

Begründung:

Wege, Zufahrten und Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, um die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten. Durch diese Maßnahmen sollen der Versiegelungsgrad und damit der Eingriff in den Naturhaushalt reduziert werden, indem anteilig die Versickerung möglich ist und Bodenfunktionen im Grundsatz erhalten bleiben. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, sollen Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern wie Betonunterbau, Fugenverguss und undurchlässige Asphaltierungen und Betonierungen ausgeschlossen werden.

Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu zählen

insbesondere mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand-/Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker auf intensiv genutzten Flächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten). Bei Rasenfugen entstehen zusätzlich kleinteilig Vegetationsflächen.

4.11 Gestalterische Festsetzungen

TF 11 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur entlang der äußeren Grenze des Sondergebietes zulässig. Einfriedungen zur Abgrenzung einzelner Wochenendhäuser sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Begründung:

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11 sind Einfriedungen nur zulässig, wenn sie entlang der äußeren Grenze des Sondergebietes erfolgen. Damit soll verhindert werden, dass um die Wochenendhäuser herum ein privater Außenbereich abgegrenzt wird, der dem bestehenden Gebietscharakter, der freistehenden und in die Landschaft eingefügten Wochenendhäuser, entgegensteht. Die Festsetzung bezieht sich auf neue Einfriedungen, bestehende Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz.

4.12 Sonstige Festsetzungen

Flächen für Nebenanlagen

ZF Innerhalb des Sondergebietes „Wochenendhausgebiet“ werden drei Flächen zur Bereitstellung von Abfallbehältern festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Begründung:

Das Tonseegelände soll nur begrenzt durch Müllfahrzeuge befahren werden. Daher werden drei Sammelplätze für die Abfallbehälter auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen eingerichtet. Auf dem Sammelplatz sind die Abfallbehälter aller Nutzer des Geländes untergebracht.

Die westliche und die südliche Fläche zur Bereitstellung der Abfallbehälter befinden sich direkt an den Zufahrten zum Tonseegelände. Ein weiterer Standort wird nördlich des Tonsees, im Bereich der nördlichen Wegegabelung, festgesetzt.

TF 12 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Im Wochenendhausgebiet sind Garagen unzulässig. Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO)

Begründung:

Um den Gebietscharakter zu erhalten sowie zum Schutz der topographischen Gegebenheiten und der Waldstruktur, ist die Anlage von Stellplätzen nur auf den festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen zulässig. Damit wird gewährleistet, dass die Fahrzeuge entlang der vorhandenen Wege abgestellt werden und keine weitere Versiegelung durch neu anzulegende Zufahrtswege oder Stellplatzflächen erfolgt.

Der Ausschluss von Garagen sichert die Eigenart des Gebietes in Bezug auf die Baustruktur. Die Wochenendhäuser stellen sich als eigenständige, freistehende, in die umgebende Waldstruktur eingefügte Gebäude dar. Die Bildung von Hausgruppen und damit einhergehend die Abgrenzung räumlich wahrnehmbarer privater Außenbereiche soll verhindert werden.

4.13 Nachrichtliche Übernahme

Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“

Der Tonsee mit Teilen der Uferbereiche sowie Teilflächen im äußeren Bereich des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Notte-Niederung".

4.14 Hinweise

Löschwasserversorgung Entnahmestelle

Eine Löschwasserentnahmestelle der Feuerwehr befindet sich im nordöstlichen Teil des Tonsees außerhalb des Geltungsbereichs. Diese wird als Hinweis in die Planzeichnung übernommen.

Es muss eine weitere Löschwasserentnahmestelle in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und der Brandschutzdienststelle des Landkreises Dahme-Spreewald angelegt werden. Sie ist so herzurichten, dass eine Wasserentnahme mittels Tragkraftspritze der Feuerwehr aus dem Tonsee möglich ist. Alternativ kann der Löschwasserbedarf durch Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220, unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 sowie die Versorgung aus dem örtlichen Trinkwassernetz mittels Unterflurhydranten gemäß DIN EN 14339 oder Überflurhydranten gemäß DIN EN 14384 gewährleistet werden.

Biotope

Auf die nach § 30 BNatSchG oder § 32 BbgNatSchG gesetzlich geschützten Biotope wird im Bebauungsplan hingewiesen, da sie für das Verständnis des Bebauungsplans notwendig sind.

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind: der Tonsee inklusive der Röhricht- und Seerosenbestände entlang der Uferlinie sowie der Eichenmischwald trockenwarmer Standorte

am nördlichen Hang des Gewässers und der landseitig das Gewässer umgebene Erlbruchwald.

Kampfmittel

Der Planungsbereich befindet sich teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese kann beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer beauftragten Fachfirma beigebracht werden.

Straßenverkehrsflächen

Die privaten Straßenverkehrsflächen verlaufen entlang des Bestandes.

Grunddienstbarkeiten

Zur Sicherung der Erschließung bestehen für die Flurstücke 6, 7, 8, 45/4 und 245 der Flur 2 Grunddienstbarkeiten, die das Begehen und Befahren der Wege zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 245 und 45/4 der Flur 2 (Tonseegelände) sowie von diesem ermächtigte Personen wie Mitbewohner, Bedienstete, Besucher, Mieter oder Pächter sowie Lieferanten und Versorgungsunternehmen.

Teil C Umweltbericht

1 Beschreibung der Planung / Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Verein Tonseegelände Motzen e.V. nutzt seit Ende der 40er Jahre des letzten Jahrhunderts das Tonseegelände im Ortsteil Motzen der Stadt Mittenwalde für landschafts- und naturbezogene Freizeit- und Erholungszwecke. Das Gelände ist etwa 20 ha groß, mit Wochenendhäusern bebaut und auf einem Großteil der Fläche mit Kiefernwald bestanden. Im Zentrum des Geländes befindet sich der etwa 4,1 ha große Tonsee, eine ehemalige Tongrube, die sich nach Aufgabe des Tagebaus durch Grundwassereinfluss zum Binnengewässer entwickelte.

Das Gelände ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen weshalb bauliche Veränderungen zurzeit nach § 35 BauGB nicht zulässig sind. Um die Erholungsnutzung auch zukünftig zu sichern und eine notwendige Modernisierung und Erneuerung der zum Teil baufälligen Wochenendhäuser durchführen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit diesem soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gewährleistet und die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die bauliche Entwicklung des Geländes geschaffen werden.

Das Plangebiet umfasst das umzäunte Gelände des Vereins „Tonseegelände Motzen e.V.“, mit Ausnahme der Teilflächen, die sich auf dem Flurstück 197 der Flur 2 befinden. Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft auf der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Notte-Niederung“ welches das Plangebiet umgibt. Hierdurch ist der der Tonsee selbst nur in einigen Teilbereichen kleinflächig Bestandteil des Plangebietes. Die Teilflächen des Tonsees innerhalb des Plangebietes sind mutmaßlich durch die unterschiedliche Maßstäblichkeit der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes und des Bebauungsplanes entstanden und für die Ziele des Bebauungsplans nicht relevant.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht darzustellen (§ 2a BauGB).

2 Umweltbezogene Ziele der Fachgesetze und Fachplanung und deren Berücksichtigung

2.1 Fachgesetze

Im Folgenden werden die Fachgesetze und ihrer Regelungsinhalte sowie Fachplanungen genannt, die für das Planvorhaben relevante umweltbezogene Ziele benennen. Insofern stellt die Auflistung eine Auswahl dar und gibt nicht die gesamte Bandbreite der umweltbezogenen Ziele und möglichen Fachplangrundlagen im deutschen Rechts- und Planungssystem wieder.

Baugesetzbuch (BauGB)

Mit dem novellierten und seit dem 23.09.2004 gültigen Baugesetzbuch das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Dies führt im Ergebnis zu inhaltlichen und insbesondere zu verfahrensmäßigen Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Abwägung. Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 (6) Nr. 7 aufgeführt. In § 1a werden „ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ genannt, und in Absatz 3 Aussagen zur Eingriffsregelung. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Außerdem werden mit Aussagen zum Monitoring (§ 4c Überwachung der Umweltauswirkungen) auch zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinaus reichende Aufgaben benannt.

Der Umweltbericht wird so angelegt, dass er die Anforderungen an eine Umweltprüfung erfüllt. Wesentliche Elemente der Umweltprüfung sind:

- die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Einzelfall (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB),
- die Konsultation der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB),
- die Erarbeitung eines Umweltberichts als Teil der Begründung im Aufstellungsverfahren zunächst als Entwurf, in dem die ermittelten und bewerteten erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben werden (§ 2a BauGB),
- die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB), sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB),
- die Fortschreibung des Umweltberichts und die Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung in der Abwägung bei der abschließenden Beschlussfassung zum Bauleitplan

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches existieren eine Reihe für die Bauleitplanung bedeutsame Fachgesetze. Die Ziele der innerhalb dieses Bebauungsplanes relevanten Vorschriften werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 01.03.2010, Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zuletzt geändert durch Artikel 42 V. v. 31.08.2015 BGBl. I S. 1474 sind in § 1 die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Deutschland dargestellt. Danach sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Nach § 14 sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Dabei ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (§ 15 Abs. 1 BNatSchG). Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen) (§ 15 Abs. 2). Ein Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen (§15 Abs. 5). Wird ein Eingriff zugelassen oder durchgeführt, obwohl die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind, hat der Verursacher Ersatz in Geld zu leisten (§15 Abs.6). § 18 regelt das Verhältnis zum Baurecht. Danach ist bei Bebauungsplänen im Außenbereich über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Durch den Bebauungsplan werden insbesondere durch die Schaffung von Baurecht Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Vorschriften der Eingriffsregelung sind daher bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

In § 61 BNatSchG wird die Freihaltung von Gewässern und Uferzonen geregelt. Demnach dürfen im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an

stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden (§ 61BNatSchG Abs.1). Laut § 61 BNatSchG Abs. 2 gilt dies unter anderem nicht für bauliche Anlagen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtmäßig errichtet oder zugelassen waren. Ausnahmen können auf Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden. So z.B. wenn die bauliche Anlage insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen keine Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes hervorrufen (§ 61 BNatSchG Abs.3 Nr.1). Diese Regelungen sind für das Planvorhaben relevant, da der Tonsee eine Größe von 4,1 ha aufweist und direkt an das Plangebiet angrenzt bzw. in Teilbereichen kleinflächig Bestandteil von diesem ist.

Artenschutz

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in ihrer Gestalt und Nutzung verändert werden, ist eine Beeinträchtigung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützter Arten im Plangebiet selbst sowie im Umfeld zu beachten.

Die Betroffenheit von insbesondere europarechtlich geschützten Arten wird eingeschätzt, indem durch die Planung verursachte Wirkfaktoren den aufgrund der Lage, Nutzung und Vegetationsausstattung der Flächen potentiell vorkommenden Tiergruppen und -arten gegenübergestellt werden.

Können durch das Vorhaben verursachte und im § 44 BNatSchG definierte Zugriffs- und Störungsverbote nicht ausgeschlossen werden, kann die Planung von vorgezogenen Maßnahmen nach § 44 Abs. 5, eine artenschutz-rechtliche Ausnahme nach § 45 oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die oberste Naturschutzbehörde nötig werden.

Die Beseitigung von Bäumen oder anderen Vegetationsbeständen darf nach den gesetzlichen Regelungen zum Schutz besonders geschützter Arten (insbes. Vögel) sowie aus Gründen des Artenschutzes nicht innerhalb der Fortpflanzungsperiode (vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)

Seit dem 21.01.2013 gilt das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG). Es löst das Brandenburgische Naturschutzgesetz ab und regelt die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (zul. geändert 06.02.2012). Im § 1 werden die abweichenden Regelungen aufgeführt. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung können insbesondere die Regelungen des § 6 zur Ersatzzahlung wichtig sein.

So können gemäß § 6 Abs.1 BbgNatSchAG Ersatzzahlung auch geleistet werden, wenn durch deren Verwendung eine Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes mit gleichen Aufwendungen besser verwirklicht werden kann als durch Ausgleich oder Ersatz der Beeinträchtigung. Die Ersatzzahlung soll nach Möglichkeit im Gebiet des betroffenen Landkreises oder der kreisfreien Stadt, ansonsten im betroffenen Naturraum verwendet werden (ebd.). Die zu leistende Ersatzzahlung ist als zweckgebundene Abgabe an das Land zu entrichten, das sie an zuständige Stiftung weiterleitet (§ 6 Abs.2 BbgNatSchAG).

Auch § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG zum Schutz bestimmter Biotope kann für die Bauleitplanung von besonderer Relevanz sein.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 12.07.1999, zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert stellt u.a. Anforderungen auf für Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte in Abhängigkeit von verschiedenen Wirkungspfaden.

Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden durch die mit dem Bebauungsplan zulässige Versiegelung von Teilflächen durch Baukörper verursacht.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) (Regelungen zum Gewässerschutz)

Das Wasser wird als zu schützendes Gut in der Aufzählung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie mit der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung unter den wirtschaftlichen Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) im Baugesetzbuch aufgeführt.

Im § 1 BbgWG wird der Schutz des Trinkwassers, Schutz der Qualität und Vielfalt der Oberflächengewässer, Schutz der Gewässerufer, Schutz vor Verunreinigung der Gewässer, Erhalt des Wasserrückhaltevermögens für das Land Brandenburg verankert. Darüber hinaus gelten Regelungen für Hochwasserschutzgebiete.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt keine Trinkwasserschutzzone.

2.2 Fachpläne

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Brandenburg wurde 2001 aufgestellt. Es enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Die Inhalte des Landschaftsprogramms sind von Behörden und öffentlichen Stellen bei deren Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen, gleichzeitig sind sie Richtschnur für die Arbeit der Naturschutzbehörden im Land Brandenburg. Die raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen des Landschaftsprogramms werden gemäß § 10 BNatSchG unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Ziele der Raumordnung und Landesplanung in das Landesentwicklungsprogramm und die Landesentwicklungspläne aufgenommen. Durch die Lage des Plangebiets im Dahme-Seengebiet des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes sind folgende regionale Anforderungen an den Naturschutz und die Landschaftsentwicklung für das Vorhaben von besonderer 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

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) Zossen-Königs Wusterhausen aus dem Jahre 1994 stellt für das Gebiet des Landkreises die Ziele, Grundlagen, Erfordernisse und Maßnahmen der Landschaftsplanung dar (§ 10 Abs. 1 BNatSchG). In diesem werden die Aussagen des Landschaftsprogramms aufgegriffen und inhaltlich sowie räumlich konkretisiert. Wesentliches Ziel des Planwerks ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für eine Erholung in Natur und Landschaft zu sichern (§§ 1 und 2 BNatSchG).

Als Bestandteil einer gewässergeprägten Landschaft mit dem Tonsee als zentrales Landschaftselement sind folgende Ziele für das Plangebiet von besonderer Bedeutung:

- Entflechtung konkurrierender Nutzungsansprüche durch Trennung von Bereichen für die Erholung und für den Naturschutz
- Verbesserung der Wasserqualität und Entwicklung als Biotopverbundsystem mit gesicherten Ruhebereichen
- Rückbau von Uferverbauungen und Verhinderung von Siedlungsentwicklung

Landschaftsplan

Landschaftspläne sind per Gesetz auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne aufzustellen (§ 11 Abs. 1 BNatSchG). In diesem werden unter Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Planungsebenen des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplanes die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt und begründet.

Der Landschaftsplan der Stadt Mittenwalde aus dem Jahre 1998 sowie der Landschaftsplanerische Beitrag zum Gesamtflächennutzungsplan der Stadt aus dem Jahr 2011 stellen die wichtigste Informationsgrundlage für die Erarbeitung des Umweltberichts dar. Die Beurteilung und Darstellung des vorhandenen und zu erwartenden Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet baut vor allem auf den Aussagen dieser Planwerke auf. Daneben wurden eigene Erfassungen im Untersuchungsgebiet in die Landschaftsanalyse und -bewertung einbezogen.

Die wichtigsten Entwicklungsziele des Landschaftsplans für den Ortsteil Motzen und speziell für den Bereich des Plangebiets lauten wie folgt:

- Entwicklung des Plangebiets für eine ortsnahe Erholung
- Umwandlung von arten- und strukturarmen Wäldern in Mischbestände unter Berücksichtigung ihrer Schutz- und Erholungsfunktion
- Erhalt offener Wasserflächen bei Verzicht eines technischen Uferverbaus
- Stärkung der Selbstreinigungskraft der Gewässer durch Entwicklung einer ufernahen Uferzonierung

2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet wird umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“³.

Weitere nach dem BNatSchG oder anderen Fachgesetzen festgesetzte Schutzgebiete existieren weder innerhalb des Geltungsbereichs noch auf angrenzenden Flächen. Das nächste Natura 2000 Gebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet „Pätzer Hintersee“ (DE 3747-304) in 1,4 Kilometer Entfernung.

3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes / Bewertung der Umweltauswirkungen

Der vorliegende Bebauungsplan ist absehbar nur mit relativ geringen Umweltauswirkungen verbunden, die überwiegend unter der Erheblichkeitsschwelle liegen werden. Grund hierfür ist das vorgesehene, geringe Maß der baulichen Nutzung mit einer maximalen Grundfläche der Wochenendhäuser von 50 m² und einem Vollgeschoss. Die maximal überbaubare Fläche wird mit 5.750 m² im Bebauungsplan festgesetzt. Nebenanlagen wie Stellplätze und Schuppen dürfen dabei nicht mehr als 33% der überbaubaren Fläche ausmachen. Die Wochenendhauszahl liegt im Bestand bei 100 Stück. Diese Anzahl soll planungsrechtlich gesichert werden, die Errichtung zusätzlichen Wochenendhäuser ist nicht vorgesehen.

Eine Intensivierung der Erholungsnutzung zeichnet sich somit nicht ab. Auch die Art der bestehenden Nutzung des Plangebietes für eine naturnahe Erholung wird nach Umsetzung der Planung im gleichen Maße fortgeführt, eine Erweiterung der Nutzungsarten im Plangebiet ist nicht vorgesehen.

In der folgenden Tabelle sind die zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter dargestellt.

³ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ vom 23. Januar 2012 (GVBl.II/12, [Nr. 04]), geändert durch Verordnung vom 22. August 2012 (GVBl.II/12, [Nr. 75])

Tabelle 1: Zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Planung

Wirkungsursache	Wirkfaktor	Schutzgüter							
		Boden	Wasser	Klima / Luft	Flora	Fauna	Mensch	Orts- und Landschaftsbild / Erholung	Kultur- und Sachgüter
Bautätigkeit	Baustelleneinrichtung	○	○	○	○	○	○	○	○
	Baustraßen, Stellplätze f. Maschinen	○	○	○	○	○	○	○	○
	Bauarbeiten, Gründung, Fundamente	○	○	○	○	○	○	○	○
	Hochbau	○	○	○	○	○	○	○	○
	Transport / Verkehr	○	○	○	○	○	○	○	○
Anlage	Baukörper	□	□ ¹	○	□	○	○	○	○
	Wege, Verkehrsflächen	□	□ ¹	○	○	○	○	○	○
	Grün-, Frei- und Rasenflächen	○	○	○	○	○	○	○	○
Betrieb	Transport- und Verkehrsaktivitäten	○	○	○	○	○	○	○	○
	Nutzungsaktivitäten	○	○	○	○	○	○	○	○

- + positive Auswirkungen
- keine bis geringe Beeinträchtigung zu erwarten
- ⊙ vorübergehende Beeinträchtigung zu erwarten
- mittlere Beeinträchtigungen
- erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten

¹ hinsichtlich einer quantitativen und qualitativen Beeinträchtigung des Grundwassers

Die oben stehende Tabelle verdeutlicht, dass von der Planung weder bezüglich des eingeräumten Baurechts noch bezüglich der zukünftigen zu erwartenden Realnutzung erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft in großem Umfang ausgehen. Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und die Bewertung der Umweltauswirkungen beschränken sich daher auf die Schutzgüter und ihre Funktionen, bei denen eine Beeinträchtigung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Dies betrifft die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima/ Luft, Vegetation als Bestandteil des Schutzgutes Flora und Fauna sowie das Schutzgut Mensch.

Die Belange des europäischen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind ebenfalls Bestandteil der Untersuchungen. Zu prüfen ist, ob durch das Vorhaben die Verbotstatbestände erfüllt werden. Sofern sie erfüllt sind, werden im Anschluss die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 BNatSchG geprüft.

3.1 Schutzgut Boden

3.1.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Bewertungskriterien

- Bodenfilter- und Pufferfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Versiegelungsgrad

Der naturräumlichen Gliederung nach Scholz (vgl. SCHOLZ 1962) folgend, ist der südliche Bereich der Gemeinde Mittenwalde, in dem auch das Plangebiet liegt, der Großheit des "Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes" zuzurechnen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich hier innerhalb der Haupteinheit „Dahme-Seen-Gebiet“. Diese zeichnet sich durch das Nebeneinander von Talsandgebieten (Abflussbahnen der Schmelzwässer des Brandenburger Stadiums) und zahlreichen flachwelligen Platten sowie durch Rinnentäler aus.

Das Relief des Plangebiets selbst ist hügelig und fällt zum Tonsee hin teilweise deutlich ab. Während der Geländesprung im östlichen Uferbereich kaum wahrnehmbar ist, beträgt dieser am nordwestlichen und südlichen Ufer bis zu zehn Metern und mehr. Der Boden wird aus Dünen- und Talsanden gebildet. Während sich Dünensande durch relativ gleichmäßige Körnungen und einen Mangel an Geschieben auszeichnen, wird Talsand durch Steinbestreuungen und Geschiebeanteile charakterisiert. Bei den Bodentypen im Plangebiet ist entsprechend dem Ausgangssubstraten von Sand-Rosterden oder Sand-Braunerden auszugehen.

Durch die Prägung des Bodens im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch sandige Bildungen verfügt dieser nur über eine eingeschränkte Pufferkapazität, jedoch über gute Filtereigenschaften. Zugleich weist dieser eine nur geringe Nährstoffspeicherung und Wasserkapazität auf und ist auch bezüglich der Nachlieferung nur eingeschränkt wirksam. Die Lebensraumfunktion des Bodens ist demzufolge nur als mittelmäßig einzustufen. Insgesamt weist der Boden im Plangebiet damit aufgrund seiner Eigenschaften keine besondere Schutzwürdigkeit auf.

Der als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ gekennzeichnete Bereich in der Planzeichnung deckt die für die Versiegelung im Bestand maßgeblich verantwortlichen Nutzungen ab. Hierbei handelt es sich um die existierenden Lauben, dazugehörige Terrassen sowie Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets. Innerhalb dieses Bereichs liegt die Bodenüberprägung im Bestand bei etwa 4.352 m². Auf dieser Fläche ist der Boden in seiner Funktion als Pflanzenstandort, Lebensraum und Grundwasserfilter größtenteils nicht mehr wirksam. Hinzu kommen im gesamten Plangebiet vorhandene Wege- und Verkehrsflächen auf 6.546 m². Hier sind die Bodenfunktionen in Folge einer Bodenverdichtung nur noch eingeschränkt wirksam.

Die durch Versiegelung beeinträchtigte Fläche beläuft sich insgesamt auf 10.898 m² und entspricht 8% des Plangebiets. Die Versiegelung im Bestand fällt damit durch die geringe

bauliche Dichte und den Umstand, dass die Verkehrs- und Wegeflächen nicht versiegelt sind relativ gering aus.

3.1.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Mit dem Bebauungsplan wird in dem als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ gekennzeichneten Bereich eine maximal zulässige überbaubare Fläche von 5.750 m² festgesetzt. Hierdurch soll die Errichtung von insgesamt 100 Wochenendhäusern, drei Gemeinschafts- bzw. Vereinsgebäuden, einem Gebäude zur Versorgung des Gebiets sowie eines Vereinsplatzes ermöglicht werden.

Hinzu kommt eine mögliche Versiegelung durch Nebenanlagen wie Schuppen und Stellplätze. Die Fläche für Nebenanlagen wird im Bebauungsplan mit bis zu 33% der maximal zulässigen überbaubaren Fläche von 5.750 m² veranschlagt. Legt man eine maximale Ausnutzung des hierdurch geschaffenen Baurechts zugrunde, ergibt sich eine zusätzlich versiegelte Fläche durch Nebenanlagen von 1.897 m².

Ein Teil der im Plangebiet existierenden Durchwegung im Bebauungsplan wird zudem durch die Darstellung einer privaten Straßenverkehrsfläche über 5.591 m² festgesetzt. Für diese Fläche ist keine Befestigung vorgesehen, so dass der Boden in diesem Bereich als verdichtet zu bewerten ist.

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen eine Bodenüberprägung auf 13.238 m². Dies entspricht 10 % der Gesamtfläche des Plangebietes. Im Vergleich zur Bestandssituation erhöht sich der durch Versiegelung beeinträchtigte Bodenanteil um 2.340 m². Auf dieser Fläche werden die Bodenfunktionen im Plangebiet zukünftig in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad zusätzlich eingeschränkt werden. Die durch Verdichtung gekennzeichnete Fläche nimmt dagegen um 955 m² ab.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch den Bebauungsplan infolge der Neuversiegelung ist somit als erheblich einzustufen. Eine tabellarische Aufschlüsselung der zu erwartenden Neuversiegelung unter Berücksichtigung unterschiedlicher Versiegelungsgrade kann der in Kapitel 4.3.3 dargestellten Versiegelungsbilanz entnommen werden.

3.1.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Ohne den Bebauungsplan würde die Versiegelung im Plangebiet nicht ansteigen, da keine Neu- und Umbauten genehmigungsfähig wären. In der Folge würden die bestehenden Bodenfunktionen keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen erfahren.

3.2 Schutzgut Wasser

3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Bewertungskriterien

- Verschmutzungsgefahr von Grund- und Oberflächenwasser

- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit
- Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern durch ufernahe Nutzungen
- Uferzustand des Gewässers
- Gewässergüte Oberflächengewässer

Das Grundwasser steht im Plangebiet bei 2 bis 10 Metern unter Flur ungespannt im Lockergestein an. Zugleich liegt der Anteil bindiger Bildungen im Boden aufgrund der vorherrschenden Bodenart Sand bei unter zwanzig Prozent. Insgesamt weist das Grundwasser aufgrund dieser Gegebenheiten damit eine hohe Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen auf. Zugleich geht von der bestehenden Erholungsnutzung des Plangebietes jedoch keine erhöhte Verschmutzungsgefährdung für das Grundwasser aus. Anfallendes Abwasser wird in Sammelgruben geleitet und regelmäßig abgefahren. Der hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers steht somit ein sehr geringes Verschmutzungspotential gegenüber. Auch die Verschmutzungsgefahr des Tonsees als einziges direkt an das Plangebiet angrenzendes und kleinflächig in dieses hineinreichendes Oberflächengewässer stellt sich aufgrund der bestehenden Nutzung als sehr gering dar.

Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet im mittleren Bereich angesiedelt. Grund hierfür ist die Kombination aus sandigem Substrat, welches eine geringe Wasserrückhaltekapazität besitzt und einem flächendeckenden Kiefernforstbestand, der hohe Verdunstungsraten durch Transpiration und Interzeption verursacht. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate wird durch die im Plangebiet auf Teilflächen vorhandene Bodenversiegelung und -verdichtung verursacht. Da dies jedoch nur auf 8% der Gesamtfläche des Plangebietes zutrifft und das Wasser vor Ort versickert, entspricht die Menge der Grundwasserneubildung annähernd den natürlichen Verhältnissen.

Die Qualität des neugebildeten Grundwassers ist aufgrund der Kiefernbestockung als hoch einzustufen.

33 Wochenendhäuser im Plangebiet befinden sich in einem Abstand von unter 50 Metern von der Uferlinie des Tonsees entfernt, der an das Plangebiet angrenzt und kleinflächig auch Bestandteil von diesem ist. Zugleich dienen diese ausschließlich einer Freizeit- und Erholungsnutzung. Zudem befinden sich 26 der 33 Wochenendhäuser auf einer Hochfläche und damit zwischen 10 m und 13 m über dem Gewässer. Durch diese Gegebenheiten ist insgesamt eine erhöhte Beeinträchtigung der Ufer oder der Wasserqualität des Sees durch Schad- und Nährstoffeinträge infolge der geringen Entfernung von 33 Wochenendhäusern im Plangebiet zur Uferlinie nicht erkennbar.

Die Nutzung des Tonsees selbst beschränkt sich auf Bade- und Angelaktivitäten. Durch die steile Böschung insbesondere über weite Strecken des Nordufers wird das Gewässer nicht über seine gesamte Uferlinie genutzt. Die Nutzung erfolgt vor allem von zwei kleinen Strandabschnitten am nördlichen Ufer und über vereinzelt vorhandenen Steganlagen aus. Den Ausführungen folgend, gehen auch von den Nutzungen unmittelbaren am Tonsee keine Beeinträchtigungen der Ufer oder des Gewässers selbst aus.

Informationen zur Wasserqualität des Tonsees liegen nicht vor. Aufgrund der geringen Nutzungsintensität und der Art der Nutzung ist diese jedoch als unbelastet einzustufen und von einer entsprechend guten Gewässergüte auszugehen.

3.2.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Eine Nutzungsintensivierung innerhalb des Plangebiets ist auch nach Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das Areal wird weiterhin nur der Erholung dienen, von Änderungen am Ufer des Tonsees ist nicht auszugehen.

Das Abwasser wird in neu angelegten und abgedichteten Gruben gesammelt und regelmäßig durch Abpumpen entsorgt. Vorausgesetzt die Abwassersammlung und –entsorgung erfolgt weiterhin fachgerecht, ist eine Erhöhung der Verschmutzungsgefahr des Grundwassers oder des Tonsees damit auch nach Umsetzung des Bebauungsplans nicht gegeben. Dies gilt aus den genannten Gründen auch für solche Wochenendhäuser, die dichter als 50 m vom Ufer entfernt errichtet werden. Zudem sieht die Planung einen zwischen 20 bis 30 Meter in der Breite variierende Waldfläche um den Tonsee vor. Dieser Bereich darf nicht bebaut werden und fungiert daher zusätzlich als Puffer, der vor Verunreinigungen des Tonsees schützt. In Verbindung mit der Tatsache, dass die Errichtung von neuen Wochenendhäusern überwiegend auf der Hochfläche und damit zwischen 10 m und 13 m über dem Gewässer ermöglicht wird, kann eine Beeinträchtigung der Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen durch Bebauung ausgeschlossen werden. Zusätzliche Gewässerbelastungen im Sinne des § 61 BNatSchG durch Unterschreitung des 50 Metern Mindestabstandes für bauliche Anlagen von der Uferlinie entstehen somit nicht.

Die Versiegelung und Verdichtung des Bodens wird nach Umsetzung der Planung um etwa 2% auf 10% der Gesamtfläche des Plangebietes ansteigen. Eine nennenswerte Beeinträchtigung der naturnahen Verhältnisse in der Abflussbildung und des Wasserhaushaltes lässt sich aus diesem Anstieg der Versiegelung nicht ableiten. Von einer erheblichen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist daher nicht auszugehen.

3.2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Ohne Durchführung der Maßnahme würden die naturnahen Verhältnisse in der Abflussbildung und des Wasserhaushaltes im Plangebiet stärker erhalten bleiben. Im Vergleich zur Umsetzung des Bebauungsplans fällt der Unterschied aufgrund der angestrebten minimalen Entwicklung des Plangebiets jedoch nur gering aus. Gleiches gilt für die Grundwasserneubildung, die im Planfall nur geringfügig im Vergleich zur Nichtdurchführung der Planung herabgesetzt werden würde.

Beeinträchtigungen der Funktion des Tonsees und seiner Uferzonen fallen gegenüber dem Planfall nur unerheblich geringer aus. Grund hierfür ist, dass auch bei Umsetzung der Planung ein Großteil der Bebauung durch einen Geländesprung keine direkte Verbindung zum See besitzt, die Art der Nutzung beibehalten wird und der Uferbereich des Tonsees eine Pufferfunktion besitzt, die durch die Ausweisung als Waldfläche gesichert wird.

3.3 Klima/ Luft

3.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Bewertungskriterien

- bioklimatische Ausgleichsfunktion
- Immissionsschutz und Luftregenerationsfunktion

Die Gemeinde Motzen 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. Die Temperaturschwankung im Jahresverlauf ist, so wie für kontinental getönte Regionen üblich, sehr deutlich. Warme Sommer mit sehr trockenen Hochsommerperioden stehen relativ kalten Wintern gegenüber.

Im Plangebiet selbst herrschen aufgrund des bis auf den Bereich des Tonsees flächendeckend vorhandenen Baumbestandes waldklimatische Verhältnisse vor. Geringe Klimaextreme sind die Folge. In Kombination mit dem niedrigen Versiegelungsgrad sorgen diese Verhältnisse dafür, dass das Plangebiet klimatisch unbelastet ist.

Als bedeutsamer Schadstoffemittent tritt in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes die Autobahn A13 mit einer hohen Verkehrsdichte von über 20.000 Kfz/Tag auf. Die Auswirkungen werden durch den dichten Baumbestand und der damit einhergehenden Filterwirkung zwar reduziert, dennoch ist das Plangebiet durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn als lufthygienisch belastet einzustufen. Weitere Luftschadstoffquelle befinden sich weder im Plangebiet selbst noch im weiteren Umfeld.

Durch den dichten Baumbestand verfügt das Plangebiet zudem über die Funktion eines Frischluftentstehungsgebiets mit Anbindung an den Siedlungsbereich des Ortsteils Motzen.

3.3.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Der Bebauungsplan zielt auf eine Sicherung der Bestandssituation ab und ermöglicht eine bauliche Nachverdichtung in relativ geringem Maße. Zudem wird das Plangebiet auch zukünftig einzig als Wochenendhaussiedlung genutzt werden. Aus dieser Entwicklung lassen sich keine zusätzlichen Belastungen der bioklimatischen- und lufthygienischen Situation ableiten. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind daher unerheblich.

3.3.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Ohne den Bebauungsplan würde die bioklimatischen- und lufthygienische Situation im Plangebiet auch zukünftig dem Zustand im Bestand entsprechen. Im Vergleich zur Planung ergäben sich jedoch keine Unterschiede, da auch bei deren Umsetzung keine Auswirkungen auf das Schutzgut erkennbar sind.

3.4 Schutzgut Flora

3.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Bewertungskriterien

- Seltenheit
- Gefährdung
- Naturnähe

Biotope

Als Datengrundlage für die Beschreibung und Bewertung der Biotope dienen die Ergebnisse einer flächendeckenden Biotoptypenkartierung des Plangebietes vom August 2011.

Einen Großteil der Fläche des Untersuchungsgebietes nehmen Kiefernforstflächen unterschiedlicher Ausprägung ein. Teilweise finden sich Laubgehölze wie Stiel- und Roteichen im Unterwuchs. In den Kiefernforstbestand eingebettet befindet sich ein Großteil der Wochenendhäuser, welche größtenteils von Ziergärten umgeben sind. Teilweise werden die Häuser nicht mehr genutzt, in solch einem Fall liegt der dazugehörige Garten brach. Die Erschließung erfolgt über unbefestigte und durch Verdichtung gekennzeichnete Wege, die zum Teil auch mit Autos befahren werden. Offene, nicht von Bäumen bestandene Flächen existieren in Form einiger Parkplatzflächen, Sportplätze und einem zentralen Festplatz. Diese Flächen sind unbefestigt und im Falle der Verkehrsflächen auch verdichtet. Bei dem zentralen Festplatz handelt es sich um einen Rohbodenstandort der zum Teil über fragmenthaft ausgeprägte Trockenrasen in Form von Silbergrasreichen Pionierflur verfügt.

Der direkt an das Plangebiet angrenzende und kleinflächig in dieses hineinreichende Tonsee ist als meso- bis leicht eutropher See einzustufen. Im Freiwasserbereich existieren einige Seerosenpopulationen. Die Uferbereiche sind abschnittsweise Bestandteil des Plangebietes und teilweise mit Röhricht bestanden. An der westlichen Uferkante finden sich im Tonsee selbst und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Wasserschwaden- und Laichkrautbestände. Landseitig wird das Gewässer im Plangebiet von Erlenbruchwald umrahmt, welcher im östlichen Uferbereich seine flächig größte Ausprägung erreicht. Am nördlichen Ufer existiert oberhalb des Hangs ein Eichenmischwald trockenwarmer Standorte.

Das Plangebiet lässt sich hinsichtlich der Wertigkeit seiner Biotopausstattung in mehrere Bereiche einteilen. Die mit Kiefern bestandenen Flächen auf denen die Wochenendhäuser mit Ziergärten stehen weisen eine hohe Störung durch die anthropogene Nutzung auf und sind daher nur von geringem naturschutzfachlichen Wert.

Wo dieser Einfluss geringer und durch Laubgehölze im Unterwuchs die Naturnähe erhöht wird, steigt die Wertigkeit des Biotoptyps an. Dies ist auf Teilflächen im südlichen Bereich des Plangebietes der Fall. Diese Bereiche werden daher als mittelwertig eingestuft. Gegenteilig verhält es sich mit dem offenen Sandstandort im Bereich des Festplatzes. Gerade durch die Trittstörungen konnten sich hier Trockenrasenfragmente entwickeln. Aufgrund ihrer ge-

ringen Ausprägung wird die als Rohbodenstandort gekennzeichnete Fläche insgesamt jedoch ebenfalls als „von mittlerem Wert“ eingeschätzt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertige Biotope sind der an das Plangebiet unmittelbar angrenzende und kleinflächig in dieses hineinreichende Tonsee mit seinen Seerosen- und Röhrichtbeständen, die teilweise auch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. Von hohem Wert sind auch der im Plangebiet befindliche und landseitig an den Tonsee anschließende Erlenwald und der Eichenwald. Diese Biotope sind nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt.

In der folgenden Tabelle werden die nach der Biotopkartierungsanleitung Brandenburg (LUGV 2011) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erfassten Biotoptypen aufgelistet, gegliedert in sechs Hauptgruppen mit den entsprechenden Nebencodes.

Tabelle 2: Biotoptypen und Einstufung ihrer Wertigkeit

Biotop-code	Biotopname	Wert	Schutz	Fläche in m ²
Fließ- und Standgewässer				
02102	meso- bis leicht eutropher See <i>davon:</i>	hoch	§	1.764
022012	Seerosen-Bestände	hoch	§	34
02210	Röhrichtgesellschaft	hoch	§	541
Rohbodenstandorte				
03110	vegetationsarme Sandflächen	mittel	(§)	5.107
Gras- und Staudenfluren				
0511211	Frischwiese artenreicher Ausprägung	mittel		419
05170	Trittrasen	gering		273
Wälder und Forste				
08103	Erlenwald	hoch	§	6.248
08200	Eichenmischwald trockenwarmer Standorte	hoch	§	3.902
08400	Kiefernforst ohne Unterwuchs	gering		17.368
08480	Kiefernforst, mehrschichtig mit Laubholz	mittel		57.028
Grün- und Freiflächen				
10110	Ziengärten teilweise brachliegend	gering		29.151
10171	Sportplatz	gering		312
Gebäude und Verkehrsflächen				
12260	Einzelhausbebauung	gering		4.259
12651	unbefestigter Weg	gering		6.627

Biotop-code	Biotopname	Wert	Schutz	Fläche in m ²
SUMME				132.458

§	geschützt nach § 30 BNatSchG
(§)	in Teilbereiche nach § 30 BNatSchG geschützt
V	Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands

3.4.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Biotope

Perspektivisch ist vom Verein Tonseegelände Motzen e.V. eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Bebauung von höchstens 2.340 m² geplant (vgl. Schutzgut Boden). Die hierdurch verursachte Biotopzerstörung ist innerhalb des Plangebietes nur im Bereich der als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche möglich. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen zielen vor allem auf die planungsrechtliche Sicherung der bereits vorhandenen Wege ab. Geringfügige Änderungen ergeben sich demnach nur im Bereich des Sondergebiets „Wochenendhausgebiet“.

Eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme findet somit nur innerhalb des Sondergebiets „Wochenendhausgebiet“ statt. Die Biotopkulisse setzt sich in diesem Bereich vor allem aus den in Tabelle 2 aufgeführten Grün- und Freiflächen sowie Kiefernforstflächen zusammen. Der Kiefernforst ist, sofern Laubgehölze im Unterwuchs vorhanden sind, der einzige Biotoptyp mit erhöhtem Wert innerhalb dieses Bereichs. Die den Tonsee unmittelbar umgebenden hochwertigen Biotope innerhalb des Plangebietes bleiben dagegen von der Planung unberührt.

Die zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzgutes ist demnach durch den relativ geringen Flächenbedarf der einzelnen geplanten Gebäude sowie die überwiegende auf die Sicherung der vorhandenen Wege abzielenden Verkehrsflächenplanung gering und wird zudem durch die nur anteilig zu erwartende Inanspruchnahme von Kiefernforst mit Laubgehölzen im Unterwuchs reduziert.

Da eine Bebauung außerhalb des Sondergebietes nicht zulässig ist, kann eine bauliche Überprägung der aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Biotope im Plangebiet ausgeschlossen werden. Auch ist keine nennenswerte Intensivierung der Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung zu erwarten, wodurch zusätzliche Beeinträchtigungen der Biotope beispielsweise durch Tritt oder Schadstoffeinträge ebenfalls ausgeschlossen werden können. Dies gilt insbesondere für den direkt an das Plangebiet angrenzenden und kleinflächig auch in dieses hineinreichenden Tonsee mit seinen Seerosen, Röhricht und schwimmenden Laichkrautbeständen.

Den Ausführungen folgend, ist damit insgesamt der Einfluss der Planung auf die vorhandenen Biotope als geringfügig zu bezeichnen. Der Verlust einzelner Bäume ist nach Inkrafttre-

ten des Bebauungsplans nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Mittenwalde auszugleichen.

3.4.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Ohne den Bebauungsplan würde die Biotopkulisse in ihrer jetzigen Ausprägung erhalten bleiben. Im Vergleich zum Planungsfall ergäben sich jedoch keine signifikanten Unterschiede, da die Planung einen relativ geringen Flächenbedarf verursacht, der sich zudem auf die Inanspruchnahme von Kiefernforst mit Laubgehölzen im Unterwuchs reduziert. Biotope mit erhöhtem naturschutzfachlichem Wert werden auch bei Durchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

3.5 Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Aufgrund des Biotopinventars ist mit dem Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten im Plangebiet zu rechnen. Diese lassen sich mutmaßlich den folgenden Tiergruppen zuordnen:

- Brutvögel
- Fledermäuse
- Amphibien

Für diese Artengruppen wurden die Lebensraumeignung des Plangebietes im Bestand und nach Umsetzung der Planung sowie die hieraus möglicherweise resultierenden Beeinträchtigungen abgeschätzt. Hierzu wurden mögliche Auswirkungen des Bebauungsplans in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren unterteilt. Die abgeprüften Verbote beziehen sich auf eine mögliche Tötung von Individuen sowie Störungs- und Schädigungstatbestände.

Für eine Bebauung vorgesehen ist die als „Wochenendhausgebiet“ festgesetzte Fläche innerhalb des vorhandenen Kiefernforstbestandes. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Belange beziehen sich damit maßgeblich auf diesen Bereich des Bebauungsplans. Da zugleich eine Intensivierung der Nutzung des Plangebiets durch erhöhte Besucherzahlen auch nach Umsetzung der Planung nicht zu erwarten ist, kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen außerhalb des Kiefernforsts ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von Amphibien beschränkt sich mutmaßlich auf den Tonsee und die landseitig anschließenden Feuchtbiopte. Da diese Bereiche von einer Bebauung freigehalten werden, ist eine Beeinträchtigung dieser Tiergruppe nicht zu erwarten. Aus dem gleichen Grund kann die Beeinträchtigung von Brutvogelarten und Fledermäuse mit enger Habitat-Bindung an die im Plangebiet vorhandenen Feuchtbiopte als Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ausgeschlossen werden. Eine Beeinflussung von Wanderkorridoren ist aufgrund der Größe der für die Bebauung vorgesehenen Bereichs im Verhältnis zum eingeräumten Baurecht ebenfalls nicht zu erwarten.

Damit können durch die Planung verursachte Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für Brutvogel- und Fledermausarten nicht vollständig ausgeschlossen werden, die den Kiefernbestand im Plangebiet als Habitat nutzen. Dies sind Brutvögel der Wälder und Vorwälder und

verschiedene Fledermausarten wie die Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) oder die Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*).

Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot von Individuen einer Art aus den genannten Tiergruppen gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG wird durch die Planung anlage- oder betriebsbedingt nicht ausgelöst, da von den geplanten baulichen Anlagen kein erhöhtes Kollisionsrisiko ausgeht. Eine baubedingte Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann dagegen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dies betrifft Brutvogel- und Fledermausindividuen, die in den vorhandenen Kiefernbeständen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten besitzen.

Die Erfüllung von Störungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG und eine hiermit einhergehende Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann baue-, anlage- und betriebsbedingt ausgeschlossen werden. Zum einen, da eine Intensivierung der Nutzung des Areals durch erhöhte Besucherzahlen auch nach Umsetzung der Planung nicht stattfinden wird. Zum anderen, weil die vorgesehene bauliche Verdichtung perspektivisch und über einen längeren Zeitraum schichtweise umgesetzt werden soll. Ebenso werden durch den Bebauungsplan keine Anlagen ermöglicht, von deren Betrieb ein erhöhtes Störungspotential ausgeht. Eine massive Störwirkung und Barriereeffekte sind damit zu keinem Zeitpunkt im Plangebiet zu erwarten.

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im Plangebiet für solche Brutvogel und Fledermausarten zu erwarten, die ganzjährig geschützte Niststätten nutzen. Hierbei handelt es sich um solche Niststätten, die über mehrere Jahre genutzt werden wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden. Für alle anderen Brutvogel und Fledermausarten bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten, da im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets ebenfalls Kiefernbestände gleicher Ausprägung als Ersatzhabitat existieren.

Den Ausführungen folgend, können durch die Planung verursachte Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich baubedingter Verletzungen und Tötungen von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen werden. Auch eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang kann für solche Brutvogel- und Fledermausarten entstehen, die ganzjährig geschützte Niststätten im Plangebiet in Form von Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden nutzen. Um die Verbotstatbestände zu umgehen sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu konzipieren.

3.6 Schutzgut Mensch

3.6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Bewertungskriterien

- Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen
- Erholungseignung der Fläche.

Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen werden durch die östlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verlaufende Autobahn A 13 verursacht. Zwar bedingt der dichte Baumbestand im Plangebiet eine gewisse Filterwirkung, dennoch ist dieses vor allem im östlichen Teil als durch Lärm und Luftschadstoffe belastet einzustufen. Weitere bedeutende Emittenten befinden sich weder im Plangebiet selbst noch im weiteren Umfeld.

Mit dem an das Plangebiet angrenzenden und kleinflächig auch in dieses hineinreichenden Tonsee sowie den flächendeckend vorhandenen Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verfügt der Landschaftsraum über Elemente von erhöhtem ästhetischen Wert. Zugleich ist das Areal infrastrukturell erschlossen und Standort mehrerer Wochenendhäuser. Das Plangebiet weist damit insgesamt eine hohe Eignung für die naturbezogene Freizeit- und Erholungsnutzung auf.

3.6.2 Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme

Der Bebauungsplan zielt auf eine Sicherung der Bestandssituation ab. Das Plangebiet wird daher auch zukünftig einzig als Wochenendhaussiedlung genutzt werden. Aus dieser Entwicklung lassen sich keine zusätzlichen Belastungen der lufthygienischen Situation oder steigende Lärmimmissionen ableiten. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind als daher unerheblich einzustufen.

Auch die Erholungseignung des Plangebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da diese auf einen Erhalt der bestehenden Nutzung für Freizeit- und Erholungszwecke abzielt.

3.6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme

Ohne den Bebauungsplan würden die Lärm- und Schadstoffimmissionen im Plangebiet auch zukünftig der Bestandssituation entsprechen. Im Vergleich zur Planung ergäben sich jedoch keine Unterschiede, da auch bei deren Umsetzung keine Auswirkungen auf das Schutzgut erkennbar sind. Auch die Erholungseignung der Fläche wird nicht beeinträchtigt, da die Planung auf den behutsamen Erhalt der bestehenden Erholungsnutzung abzielt.

3.7 Wechselwirkungen

Durch die nur minimalen Auswirkungen der Planung auf Natur- und Landschaft ist eine Verstärkung von sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen auf ein erhebliches Beeinträchtigungsniveau nicht zu erwarten.

4 Zusammenfassende Prognosen des Umweltzustandes mit Eingriffsbilanzierung

4.1 Zusammenfassende Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan wird im Plangebiet eine maximal überbaubare Grundfläche von 5.750 m² in dem als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ ausgewiesenen Kiefernforstbestand zugelassen. Hinzu kommen maximal 1.897 m² für Nebenanlagen in diesem Bereich und 5.591 m² für unbefestigte und verdichtete Straßenverkehrsflächen.

Insgesamt erhöht sich der Anteil des Bodens im Plangebiet der durch menschliche Nutzung überprägt wird um 2.340 m² im Vergleich zur Bestandssituation. Unter Berücksichtigung sich verändernder Versiegelungsgrade auf einzelnen Flächen ergibt sich hieraus ein Anstieg der Vollversiegelung um 3.510 m² (vgl. Tabelle 3). Auf dieser Fläche wird der Boden im Vergleich zur Bestandssituation zukünftig zusätzlich seine Funktion als Pflanzenstandort, Lebensraum und Grundwasserfilter verlieren. Weitere Auswirkungen sind der durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme anteilig verlorengelassene Kiefernforst und die Verringerung der Grundwasserneubildung.

Auch die mögliche Zerstörung von ganzjährigen Niststätten und Quartieren von Brutvögeln und Fledermäusen sowie die Tötung von Individuen insbesondere durch die Beseitigung von Vegetationsstrukturen infolge von Baumaßnahmen stellen potentiell erhebliche Beeinträchtigungen dar.

4.2 Eingriffsbewertung und –bilanzierung

Nach § 18 BNatSchG sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erfassen und zu bewerten. Über die entsprechende Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz ist nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Diese sind in § 1a geregelt. Nach Absatz 2 ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, nach Absatz 3 ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden auch zukünftig einige der Wochenendhäuser unter dem im § 61 BNatSchG geforderten Abstand von 50 Metern zur Uferlinie des an das Plangebiet angrenzenden und kleinflächig auch in dieses hineinreichenden Tonsees liegen. Da eine Intensivierung der Nutzung durch die Planung jedoch nicht erkennbar ist, die Planung nur geringfügige Nachverdichtungen zulässt und die naturschutzfachlich wertvollen Bereiche des Ufers auch zukünftig von Bebauung freigehalten werden, ergibt sich hieraus jedoch keine erhöhte Beeinträchtigung.

Eingriffsschwerpunkte im Planungsgebiet stellen die mit der Neuversiegelung einhergehenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen dar. Hinzu kommen mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die gemäß § 44 BNatSchG durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgangen werden müssen.

4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Durch die geplanten Festsetzungen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Nach § 15 Abs.1 BNatSchG sind Eingriffe durch geeignete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu minimieren. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für den im vorherigen Abschnitt als erheblich herausgestellten Eingriff einer Neuversiegelung im Plangebiet vorgeschlagen.

V1 Verringerung der Neuversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Um eine Versiegelung zukünftig auf ein Minimum zu begrenzen, sind Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten innerhalb des Wochenendhausgebietes nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, undurchlässige Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dieser Vermeidungsmaßnahme wird mit der Textlichen Festsetzung (TF 10) entsprochen.

4.3.2 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz.

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

Zu beachten ist, dass bei jedem Einzelvorhaben, durch das eine Laube abgerissen und gegen einen Neubau ersetzt wird, oder durch das Bäume gefällt werden müssen im Vorfeld eine artenschutzfachliche Begehung zu veranlassen ist. Diese ist vorab jeweils mit der unteren Naturschutzbehörde abzusprechen. Durch die Begehung soll sichergestellt werden, dass die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen fach- und sachgerecht durchgeführt werden.

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

V_{ASB}1 Baumfällungen und Gebäudeabriss während der Winterruhe in der Zeit von Mitte November – Ende Februar

Die Maßnahme zielt darauf ab, eine Tötung oder Störung von Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, die innerhalb der als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ gekennzeichneten Fläche der Planzeichnung Nischen und Höhlen in Bäumen oder Gebäuden als Quartier nutzen. Für Fledermäuse, die in Baumhöhlen überwintern sind weitere Schutzmaßnahmen zu ergreifen (vgl. VASB3).

V_{ASB}2 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit vom 1. Oktober bis 30. Februar

Die Vegetationsstrukturen innerhalb der als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ in der Planzeichnung abgegrenzten Fläche besitzt Lebensraumpotential für Brutvögel der Wälder und Vorwälder. Um eine Tötung von Individuen während der Brutzeit zu verhindern, ist die Baufeldfreimachung für Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit vom 1. Oktober bis 30. Februar durchzuführen.

V_{ASB}3 Verschließung von Baumhöhlen

Ein Vorkommen von Bäumen mit Höhlen, die aufgrund ihrer Größe eine Winterquartierseignung für bestimmte Fledermausarten besitzen, ist innerhalb des Sondergebiets „Wochenendhausgebiet“ nicht auszuschließen. Um einen Tötungs- bzw. Störungstatbestand bei der Fällung zu umgehen, sind die betroffenen Bäume auf Höhlenvorkommen zu überprüfen. Bestehende Höhlen sind ab März vor der beabsichtigten Fällung im darauffolgenden Winter zu begutachten. Wird die Höhle aktuell nicht als Wochenstube einer Fledermaus oder als Niststätte eines in Höhlen brütenden Vogels genutzt, ist diese sogleich zu verschließen, bevor Fledermausindividuen diese für ihren Winterschlaf besetzen können. Der Verschluss kann beispielsweise mit Bauschaum erfolgen.

Dient eine Höhle aktuell der Aufzucht des Nachwuchses von Fledermäusen oder Vögeln, ist von einem Verschluss abzusehen. In einem solchen Fall ist die Höhle ein weiteres Mal zu begutachten. Wird diese dann ohne Nachwuchs aufgefunden, kann der Verschluss vorgenommen werden. Spätestens Ende September dürfte dann keine der Höhle mehr auf die beschriebene Art genutzt werden. Bis dahin muss die Maßnahme abgeschlossen sein, da ansonsten ab Oktober wieder mit einer Nutzung der Höhlen als Winterquartier durch Fledermäuse gerechnet werden muss.

Die Umsetzung dieser Maßnahme ist im Rahmen von Einzelfallprüfungen objekt- bzw. parzellenabhängig zu beurteilen.

4.3.3 Ausgleichserfordernis

Auch vorübergehende unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung nach § 15 Abs. 2 BNatSchG dann, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in der betroffenen naturräumlichen Region in gleichwertiger Weise ersetzt sind. Das Gleiche gilt bei Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, wenn und sobald das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (ebd.).

Ein Ausgleichs- und Kompensationserfordernis ergibt sich im Plangebiet bezüglich der zu erwartenden Neuversiegelung von Boden. Die folgende Tabelle 3 stellt die Veränderung der Versiegelung durch die Planung dar, indem die aus der Biotopkartierung des Bestandes abgeleitete Versiegelung mit den im Planfall maximal zulässigen Versiegelungen im Plangebiet verrechnet wird. Der Berechnung liegt eine vollständige flächige Ausnutzung des durch den Bebauungsplan geschaffenen Baurechts durch Vollversiegelung zugrunde. Demnach ergibt sich eine durch die Planung zusätzlich verursachte Versiegelung von 3.510 m².

Tabelle 3: Versiegelungsbilanz

Versiege- lungsgr ad	Versiegelung	Bestand		Planung		Bilanz	Faktor	Anzurech- nende Ver- siegungs- fläche
		in m ²	in %	in m ²	in %			
		in m ²	in %	in m ²	in %	in m ²		in m ²
1	voll versiegelt	3.350	2,5	7.647	5,8	4.297	1	4.297
0,5	halboffen	1.003	0,8	0	0,0	-1.003	0,5	-501
0,3	verdichtet	6.546	4,9	5.591	4,2	-955	0,3	-286
0	unversiegelt	121.560	91,8	119.220	90,0	-2.340	0	0
Summe		132.458	100	132.458	100			3.510

A1 Entsiegelung von künstlich befestigten Flächen mit Bodenanschluss

Um die in Folge der Neuversiegelung entstehende Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auszugleichen, ist an anderer Stelle versiegelter Boden zu entsiegeln. Da die Bodenfunktionen im Plangebiet nicht im besonders schützenswerten Maße ausgeprägt sind, kann die Entsiegelung im Verhältnis 1:1 zur Neuversiegelung erfolgen. Da im Plangebiet selbst keine Flächen für eine Entsiegelung zur Verfügung stehen, ist die zu leistende Entsiegelung von 3.510 m² vollversiegelten Boden als Ersatz an anderer Stelle des Naturraums „Mittlere Mark“ durchzuführen.

Ein Teil der Entsiegelung von 1.640 m² soll auf dem Flurstück 122 der Gemarkung Motzen abgeleistet werden. Hierfür vorgesehen sind Flächen außerhalb der im Flächennutzungsplan für diesen Bereich dargestellten Gemischten Baufläche und innerhalb der östlich angrenzenden Grünfläche. Das Entsiegelungspotenzial der Fläche wurde im Rahmen eines Gutachtens nachgewiesen, welches im Juni 2013 durch das Planungsbüro Fugmann Janotta erstellt wurde. Bei der Entsiegelungsfläche handelt es sich um Weg-Betonplatten die der Erschließung eines mittlerweile aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebes diente. Die Entsiegelung auf dem Flurstück 122 kann auch in Abschnitten erfolgen. Näheres wird Gegenstand eines Städtebaulichen Vertrags sein, der zwischen der Stadt Mittenwalde und der Grundstücksgemeinschaft Motzen GbR zu schließen ist.

Der verbleibende Entsiegelungsbedarf über 1.870 m² soll durch eine Zahlung an die Berlin-Brandenburg Area Development Company (BADC GmbH) abgeleistet werden, die einen in-

terkommunalen Flächenpool unterhält und Flächenentsiegelungen im benötigten Umfang bereits durchgeführt hat. Die Kompensation über die Einzahlung in den Flächenpool wird in einem eigenen Vertrag zwischen der BADC GmbH und der Grundstücksgemeinschaft Motzen GbR geregelt werden.

4.3.4 Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz.

Folgende Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, um erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen muss vor Beginn der Bauarbeiten zur Umsetzungen der Planungen nachgewiesen werden. Zu diesem Zweck ist eine artenschutzfachliche Begehung zu veranlassen, die vorab jeweils mit der unteren Naturschutzbehörde abzusprechen ist. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der im Folgenden beschriebenen Maßnahmen.

A_{ASB1} Anbringen von Spaltenkästen als Ersatzquartieren für in Baumhöhlen Quartier beziehende Fledermäuse

Die Maßnahme zielt darauf ab, Beeinträchtigungen durch den Verlust von potentiellen Fledermausquartieren in Form von Höhlen vorzubeugen. Durch das Anbringen von Ersatzkästen an verbleibenden Bäumen im Umfeld der Baumaßnahme sollen mögliche Beeinträchtigungen durch den Wegfall eines solchen Baumes vorgezogen ausgeglichen werden. Die Anzahl der anzubringen Spaltenquartiere kann erst nach der Kontrolle auf Besiedlung ermittelt werden. Für jedes nachgewiesene Quartier sind zwei Spaltenkästen anzubringen.

Die Umsetzung dieser Maßnahme ist im Rahmen von Einzelfallprüfungen objekt- bzw. parzellenabhängig zu beurteilen.

A_{ASB2} Anbringen von Nisthilfen an bestehendem Gebäude- und Baumbestand für in Baumhöhlen und -nischen brütende Vögel

Das Anbringen von Nisthilfen für in Höhlen und Nischen brütende Vogelarten ist an bestehendem Gebäude- und Baumbestand in unmittelbarer Nähe zur Baumaßnahme vorzunehmen. Für jede festgestellte Höhle in einem zu fällenden Baum ist 1 Universalkasten vor März des Jahres zu installieren, in dem die Maßnahmen V_{ASB3} durchgeführt wird und eine Fällung der Bäume im Winter geplant ist (vgl. V_{ASB1}).

Die Umsetzung dieser Maßnahme ist im Rahmen von Einzelfallprüfungen objekt- bzw. parzellenabhängig zu beurteilen.

4.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Zweck des Vereins Tonseegelände Motzen e.V. ist an das Gelände des Tonsees gebunden. Der Standort ist somit für den Vorhabensträger alternativlos. Mit dem Bebauungs-

plan wird die ohnehin existierende Nutzungssituation planungsrechtlich gesichert. Diese würde jedoch auch ohne den Bebauungsplan fortgeführt. Da zudem die Nutzungsart des Plangebiets nicht verändert wird, und auch keine Intensivierung der bestehenden Nutzung zu erwarten ist, ist der Bebauungsplan nur mit geringen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Ein Umstand der durch andere Planungsmöglichkeiten in diesem Maße nicht zu erreichen gewesen wäre.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Angewandte Untersuchungsmethoden

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme, Vor-Ort-Erhebungen und Bewertung des Plangebietes,
2. Beachten fachgesetzlicher Vorgaben und übergeordneter Planungen,
3. Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, hier insbesondere des Landschaftsplans der Stadt Mittenwalde und dem Landschaftsplanerischen Beitrag zum Gesamtflächennutzungsplan der Stadt.

Im Rahmen der Untersuchungen für den Umweltbericht wurden die Biotoptypen im Plangebiet nach der Brandenburger Biotoptypenliste erfasst und ausgewertet.

5.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Da mit dem Bebauungsplan nur geringfügige Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind, ist ein Monitoring nicht notwendig.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Verein Tonseegelände Motzen e.V. möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Fortführung der Erholungsnutzung und die Durchführung notwendiger Modernisierungen und Erneuerungen der zum Teil baufälligen Wochenendhäuser im Plangebiet schaffen. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ fest. Durch die damit ermöglichte bauliche Entwicklung erhöht sich der Anteil des Bodens im Plangebiet der durch menschliche Nutzung überprägt wird um 2.340 m² im Vergleich zur Bestandssituation. Bezogen auf die Gesamtfläche des Plangebiets bedeutet dies ein Anstieg der Flächeninanspruchnahme von etwa 2 %. Unter Berücksichtigung sich verändernder Versiegelungsgrade auf einzelnen Flächen ergibt sich hieraus ein Anstieg der Vollversiegelung um 3.510 m². Auf dieser Fläche wird der Boden

zukünftig im Vergleich zum Bestand seine Funktion als Pflanzenstandort, Lebensraum und Grundwasserfilter verlieren.

Weitere Auswirkungen sind der durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme verursachte Biotopverlust von Kiefernforst und die Verringerung der Grundwasserneubildung auf dieser Fläche. Letztere fallen jedoch nur minimal aus und bleiben daher unter der Erheblichkeitsschwelle.

Als Kompensation für die Versiegelung und damit Verlust von Bodenfunktionen ist somit anteilig zur vorgenommenen Neuversiegelung Boden an andere Stelle zu entsiegeln. Da im Plangebiet selbst keine Flächen für eine Entsiegelung zur Verfügung stehen, ist diese an anderer Stelle des Naturraumes „Mittlere Mark“ durchzuführen.

Ein Teil der Entsiegelung über 1.640 m² wird auf dem Flurstück 122 der Gemarkung Motzen durch die Entfernung von Weg-Betonplatten abgeleistet. Der verbleibende Entsiegelungsbedarf über 1.870 m² soll durch eine Zahlung an die Berlin-Brandenburg Area Development Company (BADC GmbH) erfolgen, die einen interkommunalen Flächenpool unterhält und Flächenentsiegelungen im benötigten Umfang bereits durchgeführt hat.

Auch die Zerstörung von Niststätten und Quartiere von Brutvögeln und Fledermäusen sowie die Tötung von Individuen insbesondere durch die Beseitigung von Vegetationsstrukturen infolge von Baumaßnahmen sind nicht auszuschließen. Um hiermit verbundene Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu umgehen, sind Bauzeitenregelungen einzuhalten, zu fällende Bäume auf mögliche dauerhafte Habitatstrukturen zu prüfen und bei zu erwartendem Verlust einer ganzjährig geschützten Lebensstätte wie einer Baumhöhle Ersatzquartiere im Verhältnis 2:1 zu schaffen.

Teil D Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Kosten und Finanzierung

1.1 Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen. Die zu erwartenden Realisierungskosten werden durch einen Dritten übernommen, so dass der Haushalt der Stadt Mittenwalde dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

1.2 Folgekosten

Mögliche Folgekosten, die nach Realisierung der Planung wie beispielsweise durch die Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz der Röhrichtgesellschaft oder durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen Dritten übernommen, so dass der Haushalt der Stadt Mittenwalde dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

2 Auswirkungen auf die Umwelt

vgl. Kapitel C – Umweltbericht

3 Haushaltmäßige Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Keine.

3.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

Teil E Verfahren

1 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Mittenwalde hat am 03.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans „Tonseegelände Motzen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Mittenwalde (Abl. 09/2012; 10. Jahrgang) am 19.09.2012 bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Offenlage durchgeführt. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom September 2012 mit Begründungstext, einschließlich Umweltbericht, wurde in der Zeit vom 01.10.2012 bis einschließlich 01.11.2012 im Bauamt der Stadt Mittenwalde, Rathausstraße 8, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Insgesamt äußerten sich keine Bürger zum Planverfahren.

Ergebnis:

Keine Auswirkung auf den Bebauungsplanentwurf.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden (insgesamt 28 Behörden und 6 Nachbargemeinden) wurden mit Schreiben vom 01.10.2012 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde eine Frist zur Äußerung innerhalb eines Monats (bis 05.11.2012) eingeräumt.

Insgesamt äußerten sich 23 Behörden und sonstige Träger öffentliche Belange sowie Nachbargemeinden, 2 Stellungnahmen gingen außerhalb der Frist ein. Davon hatten 3 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 3 Nachbargemeinden keine Anregungen und Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinde gaben Anregungen bzw. Hinweise ab. 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden äußerten sich nicht zum Bebauungsplan-Vorentwurf. Es wird davon ausgegangen, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt sind.

Ergebnis:

Infolge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten Änderungen im Bebauungsplan-Entwurf gegenüber dem Vorentwurf.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen:

- Die TF Nr. 1 wird dahingehend ergänzt, dass Wochenendhäuser einschließlich überdachter Terrassen und Freisitze zulässig sind. Die maximal zulässige Anzahl der Gebäude entfällt.
- Die TF Nr. 3 wird dahingehend geändert, dass 10m² Freisitz die nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind, entfallen.
- Die TF Nr. 4 wird dahingehend ergänzt, dass je Wochenendhaus maximal eine Nebenanlage mit einer zulässigen Grundfläche von max. 6 m² zulässig ist. Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche von Sanitär- und Duschgebäuden entfällt.
- In der TF Nr. 9 wird der Begriff Bootsliegeplätze in Sammelbootsliegeplätze geändert.
- Die zulässige Grundfläche wird auf 5750 m² reduziert.
- Die privaten Straßenverkehrsflächen werden mit einer Breite von 3,5 m festgesetzt.
- Die kampfmittelbelasteten Flächen werden als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet.
- Die Flurstücksnummern werden lesbar dargestellt. Zudem werden die Informationen zur Flur und zur Gemarkung in die Planzeichnung aufgenommen.
- Es wird ein Hinweis zur Kampfmittelbelastung und zum Verlauf der privaten Straßenverkehrsflächen aufgenommen.
- Die Rechtsgrundlagen werden um das Brandenburgische Naturschutzgesetz ergänzt.

In der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf erfolgten Änderungen, Ergänzungen und Klarstellungen.

Darüber hinaus erfolgten Planänderungen aufgrund des weiteren Planungsfortschritts

Zeichnerische und textliche Festsetzungen:

- Die TF Nr. 2 wird dahingehend geändert, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um höchstens 35 % zulässig ist, wobei dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen nur zu 50% auf die zulässige Überschreitung der Grundfläche angerechnet werden sollen.

-
- Die TF Nr. 6 wird um die maximal zulässige Grundfläche von 1000 m² für Spielplätze ergänzt.
 - Die TF Nr. 11 wird dahingehend geändert, dass die Aussagen zur privaten Grünfläche entfallen. Darüber hinaus werden Aussagen zur privaten Straßenverkehrsfläche aufgenommen.
 - Die Regelung zur örtlichen Bauvorschrift wird als gestalterische Festsetzung (TF Nr. 12) in die Liste der textlichen Festsetzungen integriert.
 - Die Fläche des Sondergebietes wird im Osten reduziert, so dass der Bereich im Abstand von 100 m zur Autobahn A13 nicht überdeckt ist. Analog wird die Waldfläche vergrößert.
 - Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Erholung / Hangsicherung“ werden im östlichen Bereich erweitert.
 - Die Fläche ABCDEFA wird geändert in Fläche ABCDEA.

Offenlegungsbeschluss

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Mittenwalde hat in seiner Sitzung am 02. September 2013 den Entwurf des Bebauungsplanes „Tonseegelände Motzen“ nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie nach Planungsfortschritt gebilligt und beschlossen, die Planfassung vom April 2013, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Ankündigung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes erfolgt am 18. September 2013 im Amtsblatt der Stadt Mittenwalde (Abl. 09/2013 18.09.2013 11. Jahrgang).

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung April 2013 mit Begründungstext, einschließlich Umweltbericht sowie die umweltrelevanten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 27. September bis einschließlich 28. Oktober 2013 im Bauamt der Stadt Mittenwalde, Rathausstraße 8, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Es äußerten sich keine BürgerInnen zum Planverfahren. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden (insgesamt 27 Behörden und 6 Nachbargemeinden) wurden mit Schreiben vom 09. September 2013 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde eine Frist zur Äußerung innerhalb eines Monats (bis einschließlich 14. Oktober 2013) eingeräumt.

Insgesamt äußerten sich 21 Behörden und sonstige Träger öffentliche Belange sowie 3 Nachbargemeinden. Außerhalb der Frist am 14. Oktober 2013 ging 1 Stellungnahme ein, 1 Behörde wurde eine Fristverlängerung bis zum 28.10.2013 gewährt. Von den 24 eingegangenen Stellungnahmen hatten 5 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 3 Nachbargemeinden keine Anregungen und Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben Anregungen bzw. Hinweise ab. 6 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 3 Nachbargemeinde äußerten sich nicht zum Bebauungsplan-Entwurf. Es wird davon ausgegangen, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt sind.

Die Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf

Es wurden Bedenken geäußert, die Zugänglichkeit des Tonsees sowie die mögliche Neuversiegelung betreffend. Zudem wurde vermutet, dass die Erschließung des Plangebietes nicht ausreichend gesichert ist. Des Weiteren wurde angeregt, die vorhandene technische Ver- und Entsorgung detaillierter im Begründungstext darzustellen. Es erfolgten Hinweise zur Kampfmittelbelastung in Teilbereichen des Geltungsbereiches, zur Beantragung der Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet mit Bezug auf die bereits gestellte Voranfrage sowie zur Waldeigenschaft des Plangebietes.

Die Hinweise und Anregungen der eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die weitere Bearbeitung der Planunterlagen eingestellt.

Ergebnis:

Infolge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten folgende Anpassungen:

- Erweiterung des Planausschnittes bis zur Mittenwalder Straße sowie Kennzeichnung der Flurstücke, für die zur Sicherung der Erschließung die Eintragung von Dienstbarkeiten erfolgte.
- Ergänzung der TF 3 um die Anzahl von 100 Wochenendhäusern, zur genauen Zuordnung der zulässigen Grundfläche
- Festsetzung der Flächen für Wald entsprechend der neuen Flächenabgrenzung gemäß Feststellung der Waldeigenschaft durch die Forstbehörde vom 06.05.2014. Infolge der veränderten Flächen für Wald Verzicht auf die textliche Festsetzung zur Hangsicherung (TF 9) sowie Anpassung der textlichen Festsetzung zum Uferschutz (TF 7 neu TF 8)

-
- Anpassung der Regelungen zu Einfriedungen mit Bezug auf das Sondergebiet (vorher Bezug auf das Vereinsgelände) zur eindeutigen Bestimmung
 - redaktionelle Ergänzung der getroffenen Dienstbarkeiten in den Hinweisen zum Bebauungsplan

Darüber hinaus erfolgen Anpassungen und Ergänzungen im Begründungstext zum besseren Verständnis.

Die Anpassungen und Ergänzungen der Festsetzungen stellen keine wesentliche Änderung der Planung dar. Sie erfolgen redaktionell zur Klarstellung bereits vorhandener Planinhalte. Die forstrechtlich als Wald festgestellten Flächen wurden in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend als Fläche für Wald festgesetzt.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 28. Januar 2015 bis 23. Februar 2015 statt. Zur Festsetzung der Waldfläche wurden keine Bedenken geäußert. Es kam zu keiner Änderung in der Planzeichnung und in dem Begründungstext. Eine Rechtsgrundlage wurde aktualisiert.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung von März 2015 mit Begründungstext, einschließlich Umweltbericht sowie die umweltrelevanten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 23. Juli bis einschließlich 24. August 2015 im Bauamt der Stadt Mittenwalde, Rathausstraße 8, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Es äußerten sich keine BürgerInnen zum Planverfahren. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Satzungsbeschluss

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Mittenwalde hat in seiner Sitzung am 05. Oktober 2015 den Bebauungsplan „Tonseegelände Motzen“ in der Fassung vom März 2015 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde nicht bekanntgemacht.

Antrag beim Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) wegen der Vereinbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Landschaftsschutzgebiet

Durch die unterschiedliche Maßstäblichkeit der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes und des Bebauungsplanes ergeben sich Flächenüberlagerungen an mehreren Stellen innerhalb des Geltungsbereichs. Betroffen hiervon sind etwa 0,25 ha der vorgesehenen Bauflä-

che, die zugleich im LSG liegen. Es wurde im September 2015 ein Antrag auf Ausgliederung dieser Flächen aus dem LSG bzw. Feststellung der Vereinbarkeit der Planung mit dem Schutzzweck des LSG für die betroffenen Flächen beim Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) eingereicht.

Im Antwortschreiben des MLUL vom 29.03.2016 wurde mitgeteilt, dass die Festsetzung von Baugebieten und die Zulässigkeit von Steganlagen im dargestellten Flächenumfang im Widerspruch zu dem Schutzzweck der LSG-Verordnung stehen und somit für diese Teile keine Zustimmung erfolgen kann.

Der Antrag zur Vereinbarkeit mit den Schutzziele des LSG wird beim MLUL zurückgezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll auf die Flächen, die außerhalb des LSG liegen reduziert werden. Die Verkleinerung wirkt sich nicht wesentlich auf die Festsetzungen im Sondergebiet und den angrenzenden Waldflächen, die außerhalb des LSG liegen, aus. Es kommt durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs in Folge der LSG Ausgrenzung zu folgenden geringfügigen Korrekturen:

- Die Hütte Nr. 113 und die südliche WC-Anlage sind jetzt außerhalb des Geltungsbereichs. Sie unterliegen zukünftig nur dem Bestandschutz, Ersatzneubauten müssen an einem anderen Standort innerhalb des Plangebietes erfolgen.
- Die Größe der Stellplatzfläche Nr. 1 wird reduziert. Aufgrund der im Geltungsbereich festgesetzten Stellplatzflächen sind die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze auch nach dieser Reduzierung nachweisbar.
- Der Grenzverlauf des LSG wird entsprechend § 2 der Verordnungen über das LSG korrigiert. Das betrifft Bereiche im Norden und im Süden. Die Hütte Nr. 82 im Norden und die Stellplatzanlage Nr. 4 liegen außerhalb des LSG und verbleiben daher im Plangebiet.
- Die TF 2 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl wird geändert. Durch den Wegfall der Abfallfläche im südlichen Bereich reduziert sich die Überschreitung der überbaubare Fläche von 35 % auf 33 %.
- Auf die textliche Festsetzung Nr. 7 wird verzichtet.

Aufhebung des Satzungsbeschlusses

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Mittenwalde hat in ihrer Sitzung am 07.07.2016 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 05. Oktober 2015 beschlossen.

Beschluss für eine erneute eingeschränkte Offenlegung

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Mittenwalde hat in ihrer Sitzung am 07.07.2016 die erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit zu den geänderten Teilen nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gleichzeitig wird eine erneute eingeschränkte TÖB durchgeführt.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung von Mai 2016 mit Begründungstext, einschließlich Umweltbericht soll in der Zeit vom 29.08.2016 bis 09.09.2016 im Bauamt der Stadt Mittenwalde, Rathausstraße 8, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt werden.

Auswertung der eingeschränkten TÖB

Die Behörden deren Aufgabenbereich durch die Änderung berührt werden (Landkreis Dahme-Spreewald) wurden mit Schreiben vom 17. Mai 2016 von der Änderung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Den Behörden wurde eine Frist zur Äußerung bis einschließlich 10. Juni 2016 eingeräumt.

Ergebnis:

Es wurde ein Hinweis von der Brandschutzdienststelle gegeben, eine weitere Löschwasserentnahmestelle in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer anzulegen. Dieser Hinweis wurde vor Beschlussfassung zur eingeschränkten öffentlichen Auslegung in die Begründung eingefügt.

Auswertung der eingeschränkten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung Mai 2016 mit Begründungstext, einschließlich Umweltbericht wurde in der Zeit vom 29. August bis einschließlich 09. Oktober 2016 im Bauamt der Stadt Mittenwalde, Rathausstraße 8, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Es äußerten sich keine BürgerInnen zum Planverfahren. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Teil F Anhang

1 Textliche Festsetzungen - Planzeichnung

- TF 1 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“*
Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ sind Wochenendhäuser einschließlich überdachter Terrassen und Freisitze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sowie Anlagen für sportliche Zwecke, soweit diese mit der Eigenart des Sondergebietes vereinbar sind, allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung von Gebäuden zur Nutzung als Gemeinschafts- / Vereinshaus.
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10 (2) BauNVO)
- TF 2 Zulässige Grundflächen im Sondergebiet ,Wochenendhausgebiet‘*
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um höchstens 33% überschritten werden. Dabei können dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen zu 50% auf die zulässige Überschreitung der Grundfläche angerechnet werden.
(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- TF 3 Zulässige Grundflächen im Sondergebiet ,Wochenendhausgebiet‘*
Im Sondergebiet ,Wochenendhausgebiet‘ ist die Errichtung von 100 Wochenendhäusern einschließlich überdachter Terrassen und Freisitze, mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² zulässig.
Die zulässige Grundfläche von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes darf jeweils 150 m² nicht überschreiten. Die zulässige Grundfläche von Gebäuden zur Nutzung als Gemeinschafts- / Vereinshaus darf jeweils 60 m² nicht überschreiten.
(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- TF 4 Nebenanlagen*
Im Wochenendhausgebiet ist je Wochenendhaus nur ein Geräteschuppen oder eine vergleichbare Nebenanlage mit einer Grundfläche von nicht mehr als 6 m² zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO)
- TF 5 Überbaubare Grundstücksflächen*
Im Wochenendhausgebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Flächenfestsetzung des Sondergebiets, das der Erholung dient, begrenzt.
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- TF 6 Zulässige Nutzungen im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“*
Die Errichtung von Spielplätzen ist mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 1000 m² zulässig. Auf der Fläche CDEFGC ist die Errichtung ei-

nes überdachten Vereinsplatzes mit einer maximal versiegelten Grundfläche von 400 m² zulässig.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10 (2) BauNVO)

TF 8 *Badestellen und Sammelbootsliegeplätze*

Zum Schutz der Röhrlichtgesellschaften sind innerhalb des geschützten Biotops Badeplätze und Sammelbootsliegeplätze nur auf der Fläche B zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 9 *Schutz der Röhrlichtgesellschaften an den Badestellen*

Zum Schutz der Röhrlichtgesellschaften an den Badestellen an denen eine Badenutzung ohne den Gebrauch eines Steges direkt vom Ufer aus möglich ist, ist links und rechts der Einstiegsstelle je eine Pfahlreihen zu errichten. Die Palisaden sollen parallel entlang des Röhrlichtsaums landseitig beginnend bis zum Auslaufen des Röhrlichts im Freiwasserbereich verlaufen und etwa 50 cm aus dem Wasser herausragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 10 *Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten*

Innerhalb des Wochenendhausgebietes ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Flächen zur Bereitstellung von Abfallbehältern sowie die Befestigung der privaten Straßenverkehrsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, undurchlässige Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauGB)

TF 11 *Einfriedungen*

Einfriedungen sind nur entlang der äußeren Grenze des Sondergebietes zulässig. Einfriedungen zur Abgrenzung einzelner Wochenendhäuser sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

TF 12 *Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen*

Im Wochenendhausgebiet sind Garagen unzulässig. Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO)

2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl.1 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl.1991 I S.58) BGBl. III 213-1-6, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08 [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. November 2010 (GVBl/10, (Nr.39).
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.1/13 Nr. 3)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 BGBl. I S.2542 zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)