

# Stadt Oderberg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### **„Wohn- und Ferienhäuser an der ehemaligen Augusta-Mühle“**

## Entwurf

### Begründung



12. Februar 2020

## **Verfahrensträger**

Stadt Oderberg  
vertreten durch das  
Amt Britz-Chorin-Oderberg  
Eisenwerkstraße 11  
16230 Britz

## **Vorhabenträger**

Patrick & Denis Peter Wieprecht  
Lanker Dorfstr. 8  
16348 Wandlitz

## **Bearbeitung**

### Stadtplanung

insar I consult, schwartze, wessling und partner  
gesellschaft für stadtplanung, architektur und regionalberatung  
Möckernstraße 111 Hinterhaus, Eingang Seitenflügel  
10963 Berlin

Christoph Wessling  
Laura Bornemann  
Tel. +49 (0)30 69401744  
E-Mail [mail@insar.de](mailto:mail@insar.de)

### Landschaftsplanung

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung GbR  
Neubrandenburger Str. 11  
17291 Prenzlau

Ulrike Katzung

Tel.: 03984/805365  
Fax: 03984/808928  
E-Mail: [U.Katzung@t-online.de](mailto:U.Katzung@t-online.de)

12. Februar 2020

---

## Inhaltsverzeichnis

1. Einführung .....	5
1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	5
1.2. Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	5
2. Ausgangssituation des Plangebietes .....	7
2.1. Regional- und naturräumliche Einordnung .....	7
2.2. Eigentumsverhältnisse.....	7
2.3. Bebauung und Nutzung .....	7
2.4. Verkehrliche Erschließung.....	7
2.5. Technische Infrastruktur .....	8
2.6. Bodendenkmale.....	8
2.7. Denkmale.....	8
2.8. Sonstiges .....	8
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	9
3.1. Aufstellungsbeschluss und Aufstellungsverfahren .....	9
3.2. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung .....	9
3.2.1. Regionalplan/Landkreis.....	9
3.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung .....	9
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	11
5. Planungskonzept.....	12
5.1. Ziele und Zwecke der Planung .....	12
5.2. Entwicklungskonzept für das Plangebiet als Bestandteil des Gesamtkonzeptes .....	13
5.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	13
5.4. Stellplatznachweis .....	13
5.5. Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes und Erfordernis der Anlage der Ferienhäuser.....	13
6. Begründung der Festsetzungen .....	15
6.1. Art der baulichen Nutzung .....	15
6.2. Maß der baulichen Nutzung.....	17

---

6.3.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	20
6.4.	Bauweise .....	20
6.5.	Weitere Arten der Nutzung .....	21
6.6.	Verkehrsfläche .....	22
6.7.	Grünordnerische Festsetzungen .....	22
6.8.	Weitere landschaftsplanerische Empfehlungen für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	25
6.9.	Bilanz der ausgewiesenen Flächen .....	26
7.	Auswirkungen durch den Bebauungsplan .....	28
7.1.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	28
7.2.	Auswirkungen auf den Verkehr .....	28
7.3.	Auswirkungen auf die Wirtschaft .....	28
7.4.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung .....	28
8.	Anhang .....	29
8.1.	Liste der textlichen Festsetzungen .....	29
8.2.	Quellenverzeichnis .....	32
8.3.	Abbildungsverzeichnis .....	32
8.4.	Rechtsgrundlagen .....	32
9.	Anlagen .....	34
9.1.	vorhabenbezogener Bebauungsplan, Planzeichnung	
9.2.	Umweltbericht	
9.3.	Bestandskartierung	
9.4.	Grünordnerischer Konzeptplan	

# 1. Einführung

## 1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Für das im 19. Jahrhundert von der Augusta-Mühle, nach 1945 als Gartenland und in den letzten Jahren informell für Freizeit und Erholung genutzte Gelände existiert weder ein Bebauungsplan noch ein Flächennutzungsplan. Vorhaben auf der Fläche sind gegenwärtig nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Der Eigentümer möchte sein Grundstück nun entwickeln und für Erholung und Freizeit sowie Naturtourismus nutzen. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da der Eigentümer gleichzeitig Vorhabenträger ist und eine zügige Umsetzung des Vorhabens beabsichtigt ist, erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB.

## 1.2. Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Oderberg, an der Freienwalder Straße 8 (Bundesstraße B158), 700 m vor dem Ortsausgang in Richtung Bad Freienwalde und umfasst die Flurstücke 777 und 780 der Flur 8. Das Plangebiet ist ca. 1,4 ha groß und befindet sich in der Schutzzone III (Zone der wirtschaftlich genutzten harmonischen Kulturlandschaft) des Landschaftsschutzgebiet Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Wriezener Alte Oder und im Osten an die Freienwalder Straße. Nördlich des Plangebietes stehen wasserseits Einfamilienhäuser und an der Straße die ortsbildprägende Sägewerksvilla der ehemaligen Augusta-Mühle; südlich schließen weitere Einfamilienhäuser an.. Das Gebiet ist in ein vorhandenes Siedlungsgebiet eingeschlossen.

Der Grenzverlauf des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung eindeutig dargestellt. Die Planzeichnung ist maßgeblich.

Plangrundlage ist ein aktuell von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellter Lageplan.



Abbildung 1: Plangebiet im Luftbild ohne Maßstab (Quelle: Brandenburgviewer, Kartendaten 2019, GeoBasis-DE/BKG 2009)

## 2. Ausgangssituation des Plangebietes

### 2.1. Regional- und naturräumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden des Landkreises Barnim sowie im Nord-Osten des Landes Brandenburg nahe der Grenze zu Polen, zwischen den Mittelzentren Bad Freienwalde, Eberswalde und Schwedt (LEP HR 2019). In Oderberg befindet sich das Plangebiet am südlichen Rand des Siedlungsgebietes der Stadt, rund 700 m nördlich vom Ortsausgangsschild in Richtung Bad Freienwalde entfernt zwischen der Freienwalder Straße und der Wriezener Alten Oder.

Die Stadt Oderberg liegt im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin. Das Stadtgebiet ist der Schutzzone III (Zone der wirtschaftlich genutzten harmonischen Kulturlandschaft) zugeordnet und ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

### 2.2. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück des Geltungsbereiches mit den Flurstücken 777 und 780 der Flur 8 befindet sich in privatem Eigentum des Vorhabenträgers.

### 2.3. Bebauung und Nutzung

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit größtenteils unbebaut und von starkem Bewuchs mit einigen Großbäumen geprägt. Auf dem zu beplanenden Grundstück stand die ehemalige Augusta-Mühle, welche Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet und schrittweise erweitert wurde. Von der ursprünglichen Bebauung ist das Verwalterhaus von 1861 und das Arbeiterwohnhaus von um 1890 erhalten sowie die mehrgeschossige, ortsbildprägende Villa Stoltz mit Eiskeller und Pferdestall auf dem nördlich angrenzenden Grundstück.

In den letzten Jahren wurden diese Grundstücke ausschließlich für Freizeit und Erholung genutzt.

Die Nachbarbebauung besteht straßenbegleitend aus Einfamilienhäusern. Die rückseitigen Nachbargrundstücke sind zum Großteil als Erholungs- und Freizeitgrundstücke genutzt, auf denen vereinzelt auch dauerhaft gewohnt wird.

### 2.4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Freienwalder Straße (Bundesstraße B158 – Angermünde–Berlin) an das Straßennetz angebunden. Über den privaten Erschließungsweg nördlich des Geltungsbereiches ist das gesamte Grundstück erschlossen. Hierzu besteht ein eingetragenes Wegerecht.

Von einer Bushaltestelle in Höhe Freienwalder Str. 10A (550 m entfernt vom Plangebiet) fährt der Bus 874 in Richtung Parstein, und Eberswalde, vom Ortszentrum Oderberg (1,4 km entfernt) fährt der Bus 916 nach Niederfinow.

Die angrenzende Wriezener Alte Oder ist im Abschnitt des Vorhabengebietes Bundeswasserstraße der Wasserstraßenklasse III.

Durch Oderberg führen zwei ausgebaute Radwege: der 62 km lange Oder-Havel-Radweg, und der 1092 km lange Radfernweg Tour Brandenburg. Beide verlaufen von Süden aus Bralitz kommend über die Freienwalder Straße am Grundstück vorbei und folgen der Hermann-Seidel-Straße nach Osten (Netzwerk Aktiv in der Natur 2017). Ungefähr 8 km östlich, entlang der Oder führt der Oder-Neiße-Radweg (599 km lang) und die historische Stadtkernrouten (393 km lang) (Seenland Oder-Spree e.V. 2019).

## 2.5. Technische Infrastruktur

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen Elektrizitäts-, Trinkwasser- und Fernmeldeanschlüsse. Das zu beplanende Gebiet ist nicht an die Kanalisation angeschlossen. Ein Anschluss ist bislang auch nicht vorgesehen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Sammelgrube.

## 2.6. Bodendenkmale

Es besteht kein Eintrag eines Bodendenkmals.

## 2.7. Denkmale

Für das Verwalterhaus und das Arbeiterwohnhaus wird zur Zeit eine denkmalschutzrechtliche Prüfung durch das Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt.

## 2.8. Sonstiges

Im Grundbuch ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Land Brandenburg, Landesamt für Gesundheit und Verbraucherschutz, verzeichnet. Hintergrund ist die Duldung einer gewässerkundlichen Messanlage.

Eine Anfrage zu möglichen Altlasten wurde beim Bodenschutzamt gestellt. Laut schriftlicher Auskunft handelt es sich nach Auswertung der Angaben und Informationen im Altlastenkataster des LK Barnim nachweislich nicht um eine Altlastenverdachtsfläche. (Wieprecht / Wieprecht 2019, S. 9).

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1. Aufstellungsbeschluss und Aufstellungsverfahren

In der Sitzung am xx.xx.xxxx hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oderberg die Einleitung des Bebauungsplanes „Wohn- und Ferienhäuser an der ehemaligen Augusta-Mühle“ beschlossen.

#### 3.2. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Mit Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplanes wird das Planvorhaben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg angezeigt und die allgemeinen Ziele der Raumordnung abgefragt. Es wird davon ausgegangen, dass dem Planvorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13. Mai 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35).

Erhebliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die vorliegende Planungsabsicht beziehen sich vor allem auf die Inanspruchnahme der Siedlungsflächen und den Schutz des Freiraumverbundes. Bei der Neunutzung des Grundstücks handelt es sich um eine Konversion des früheren Sägewerkes, die nun bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt wird (G 5.10 Abs. 1 LEP HR). Gleichzeitig handelt es sich bei dem Vorhaben entsprechend des Ziels 5.2 LEP HR um eine Siedlungsfläche, die an das vorhandene Siedlungsgebiet angeschlossen ist. Die Siedlungsentwicklung wird damit vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen (Ziel (Z) 5.2 Abs. 1 LEP HR). Der Freiraumverbund wird in seiner Verbundstruktur und Funktion durch das Projekt nicht gestört (Z 6.2 Abs. 1 LEP HR). Das Plangebiet grenzt an diesen an, aber zerschneidet ihn nicht. Die neue Nutzung hat einen starken Landschaftsbezug und fügt sich in diese ein. Die Nutzungen der Nachbargrundstücke – Kleingärten und Wohnbebauung mit geringer Dichte – sind bereits ein Bestand mit intensiverer Nutzung, als durch das vorliegende Vorhaben geplant ist.

##### 3.2.1. Regionalplan/Landkreis

Der Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim befindet sich in Aufstellung. Das am 21. Februar 2019 durch die Regionalversammlung beschlossene Leitbild entfaltet noch keine Rechtskraft. Der Teilplan „Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und ländliche Versorgungsorte“ von 1997 ist seit dem Inkrafttreten der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24) nicht mehr anzuwenden. Letzterer wurde abgelöst von der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) (GVBl. II - 2019, Nr. 35, in Brandenburg am 13.05.2019 verkündet).

#### 3.3. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Die Gemeinde Oderberg hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Für ein Gelände ca. 400 m südlich des Vorhabengebietes, zwischen Wriezener Alter Oder und Freienwalder Straße wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nr. 01-O-2011 – Rast- und Erlebnisplatz an der Alten Oder“ aufgestellt. Entsprechend GEOPORTAL Brandenburg (zuletzt abgerufen am 19.12.2019) ist dieser vB-Plan noch im Verfahren.

Daran südlich schließt sich der Bebauungsplan „Wochenendhausbebauung am Spitz“ an, der rechtswirksam ist.

## 4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mitte des 19. Jahrhunderts wurde auf dem zu beplanenden Gebiet die Augusta Mühle als Sägewerk erbaut. Nach dem zweiten Weltkrieg wurde die Fläche als Gartenland mit Obstbaumbestand genutzt.

Die heutigen Eigentümer wollen das Grundstück nun als Ganzes beplanen.

Ein besonderes Potenzial des Plangebietes liegt in seiner für Tourismus attraktiven Lage: Oderberg liegt in einem Großschutzgebiet (Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin) und zwischen zwei weiteren besonderen Naturräumen (Nationalpark Unteres Odertal und Naturpark Barnim). Ferner liegt das Grundstück nahe an regionalen und lokalen Rad- und Fußwanderwegen sowie direkt an der Wriezener Alten Oder.

Der Vorhabenträger möchte daher das Grundstück vorrangig für Freizeit und Erholung nutzen. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes Ferienhäuser und Camping soll die Nutzung des Grundstücks für touristische Zwecke ermöglicht werden. Es sollen Ferienhäuser errichtet und ein kleiner Standplatz für PKW-Camper angeboten werden. Mit dem Einbau eines Gemeinschaftsraumes sowie von Toiletten und Duschen innerhalb der Altbauten wird die erforderliche Infrastruktur geschaffen. Die Freizeit und Erholungsangebote sollen durch Wohnen auf dem Grundstücksbereich an der Freienwalder Straße ergänzt werden, um auf dem Grundstück dauerhafte Nutzer zu etablieren. Hierfür soll eine kleine allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Circa die Hälfte der Fläche soll naturnah erhalten werden.

Am 16.12.2019 wurde die strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung zur Einrichtung eines Bootssteiges mit den Abmessungen 3,00 m x 1,00 m erteilt. Die Wasserfläche liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 5. Planungskonzept

### 5.1. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für Wohnhäuser an der Freienwalder Straße und für Ferienhäuser in einem Baufeld mit einem Mindestabstand von 50 m zur Wriezener Alten Oder. Außerdem soll durch das Baurecht die Bereitstellung von Stellplätzen für Wohnmobile oder Campingwagen geregelt und am südlichen Rand des Gebiets eine Fläche für Freizeitaktivitäten (Gärtnern und Spielen) gesichert werden. Entlang des Flusses ist im Bereich einer 40 m breiten Freifläche der Zugang zum Wasser zu sichern.



Abbildung 2: Vorhaben- und Erschließungsplan, Entwurf, mit beschrifteten Bestandsgebäuden (Kartengrundlage: Amtlicher Lageplan des ÖbVI Jan Riesebeck, 2018)

Die Fläche im Geltungsbereich soll in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung überwiegend als Sondergebiet, das der Erholung dient und einem Allgemeinen Wohngebiet an der Freienwalder Straße festgesetzt werden. Sowohl das Sondergebiet als auch das Wohngebiet werden hinsichtlich der zulässigen Nutzungen klar definiert und auf das erforderliche Maß begrenzt.

Es erfolgen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise, zur Bepflanzung der Grundstücke sowie zur Gestaltung der Gebäude. Weiter sind Festsetzungen zu den notwendigen Erschließungsflächen enthalten.

Der Bebauungsplan unterstützt die Ziele und Leitlinien der Landschaftsplanung für das Gebiet und schränkt die Baufreiheit bewusst ein, um die Charakteristik der bestehenden und erhaltenswerten Siedlungs- und Landschaftsstrukturen in angemessener Weise zu schützen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sollen eine vom Bauherren beabsichtigte ökologische Bauweise fördern. Ziel ist es, eine ortsbildverträgliche Gestaltung der Gebäude sowie eine für das direkt angrenzende Landschaftsbild verträgliche Gestaltung zu sichern. Hierzu gehören auch Festsetzungen, die eine Minimierung der Versiegelung und des Eingriffs in den Naturhaushalt bewirken.

Für das weitestgehend original erhaltene Verwalterhaus und das Arbeiterwohnhaus erfolgt zur Zeit eine denkmalschutzrechtliche Prüfung. Beide Gebäude sollen saniert werden. Die Gestaltung der im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen neuen Doppelhäuser soll die Architektur dieser angrenzenden Altbauten respektieren.

Das ehemalige Arbeiterwohnhaus soll zukünftig mit seinem größeren Hauptraum als Begegnungs- und Gemeinschaftsraum durch die Gartennutzer und Besucher genutzt werden und die erforderlichen Sanitärräume mit Duschen und WCs beinhalten. Darüberhinaus wird die Einrichtung von Ferienwohnungen bzw. einer Betriebswohnung in den Altbauten ermöglicht.

Die gut erhaltene mit Lesepflaster befestigte Hoffläche (ca. 3.400 qm) soll zum Großteil als Gemeinschaftsfläche vor den Gemeinschaftsräumen erhalten bleiben und nur zu einem kleinen Teil für den Tagestourismus und für Wohnmobilreisende umgestaltet werden.

## 5.2. Entwicklungskonzept für das Plangebiet als Bestandteil des Gesamtkonzeptes

Für die Gemeinde Oderberg liegt keine übergreifende Gesamtplanung vor.

## 5.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Oderberg liegt kein Flächennutzungsplan vor.

## 5.4. Stellplatznachweis

Innerhalb des Vorhabengebietes wird pro Ferienhaus ein Parkplatz vorgesehen. Die Parkplätze für die Ferienhäuser sollen im Bereich des privaten Zufahrtsweges erstellt werden. Weiterhin sind zwei Parkplätze für Betriebsangehörige und Besucher geplant.

## 5.5. Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes und Erfordernis der Anlage der Ferienhäuser

Das Vorhaben wird durch den Vorhabenträger finanziert und realisiert. Dies umfasst auch die Kosten für die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bei der Entwicklung des Planungskonzeptes wurde großer Wert auf eine ökologisch – ökonomisch ausgewogene Entwicklung des Planungsgebietes gelegt. Der umfangreiche Bewuchs der Fläche ist neben der Lage ein wichtiges Potential für die freizeit- und erholungsorientierte Entwicklung und muss erhalten und weiter aufgewertet werden. Gleichzeitig kann eine Pflege und auch landschaftliche Entwicklung des Grundstückes nur erfolgen, wenn auch eine wirtschaftliche Tragfähigkeit gewährleistet werden kann. Die Anzahl der geplanten Feri-

enhäuser und Camping-Stellplätze ist so begrenzt, dass der landschaftliche Charakter des Grundstückes weiterhin erhalten bleibt. Die Anlage soll durch den Vorhabenträger betrieben werden und stellt keine im herkömmlichen Sinne profitorientierte Anlage dar. Damit ist sichergestellt, dass eine ökonomisch – ökologisch ausgewogene Entwicklung erfolgen kann.

## 6. Begründung der Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes – welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist – bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung gebunden. Im vorliegenden Fall erfolgen die Festsetzungen dennoch in Orientierung an der BauNVO. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohn- und Ferienhäuser an der ehemaligen Augusta-Mühle“ enthält alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch erforderlich sind.

Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben gemäß § 30 Abs. 2 BauGB zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

#### **Allgemeines Wohngebiet WA**

##### Zeichnerische Festsetzung

Eine Teilfläche an der Freienwalder Straße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

Begründung:

Die Festsetzung entspricht der geplanten Nutzungsabsicht des Vorhabenträgers. Es ist vorgesehen, auf der Fläche mindestens zwei Doppelhäuser, ggf. ergänzt durch weitere Nutzungen, zu errichten. Dem entsprechend erfolgt in Anlehnung an § 4 der BauNVO die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden durch die textliche Festsetzung 1 konkretisiert.

##### Textliche Festsetzung 1

**Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.**

**Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Begründung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan definiert positiv durch die textliche Festsetzung 1, die auf einer Teilfläche des Vorhabengrundstücks allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, um eine bessere Feinsteuerung zu erreichen, als dies die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 der BauNVO eröffnen. Dies ermöglicht § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur Wohngebäude, Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

Mit der Beschränkung auf die vorab genannten Nutzungen soll erreicht werden, dass der in diesem Bereich angestrebte ruhige Gebietscharakter am Stadtrand von Oderberg nicht durch Nutzungen und Baulichkeiten beeinträchtigt wird, die mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen zu Störungen der geplanten Wohn-, Freizeit- und Erholungsnutzung führen können. Die Einschränkung zulässiger Nutzungen erfolgt zudem vor dem Hintergrund der nur geringen Größe des Allgemeinen Wohngebiets.

Ausnahmsweise sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit folgt der Intention Ferienwohnungen im Gebiet nicht gänzlich auszuschließen. Gemäß § 13a BauNVO gehören Ferienwohnungen, unbeschadet des § 10 BauNVO, in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung können sie auch zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zählen.

Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit bleiben mögliche Bauanfragen einer Einzelfallbeurteilung unterzogen. Die letztliche Entscheidung bleibt somit dem Bauantragsverfahren vorbehalten. Entscheidend in diesem Zusammenhang werden der mögliche Störgrad und das ausgelöste Verkehrsaufkommen durch die beabsichtigte Nutzung sein.

## **Sondergebiet für Erholung**

### Zeichnerische Festsetzung SO1 und SO2

Die mittig im Plangebiet liegende Fläche wird als Sondergebiet für Erholung mit den Zweckbestimmungen „Ferienhausgebiet“ (SO1) und „Camping“ (SO2) festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

Die Flächen im Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden überwiegend als Sondergebiet, das der Erholung dient, ausgewiesen. Das Sondergebiet wird in zwei Bereiche SO1 und SO2 mit den Zweckbestimmungen „Ferienhausgebiet“ (SO1) und „Camping“ (SO2) unterteilt, wobei das „Ferienhausgebiet“ (SO1) den wesentlich größeren Teil der Sondergebietsfläche einnimmt.

Die Festsetzung entspricht der geplanten Nutzungsabsicht des Vorhabenträgers. Es ist vorgesehen auf der Fläche des Sondergebietes SO1 mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ bis zu 10 Ferienhäuser zu errichten. Die erforderlichen Nebenanlagen sollen in den Bestandsgebäuden untergebracht werden. Auf der kleineren Sondergebietsfläche SO2 mit der Zweckbestimmung „Camping“ sollen maximal 6 Stellplätze für Wohnwagen hergestellt werden.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Sondergebiete werden durch die textlichen Festsetzungen 2 und 3 konkretisiert.

### Textliche Festsetzung 2

**Das Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dient der Unterbringung von Ferienhäusern und der erforderlichen Infrastruktur. Zulässig sind insgesamt maximal 10 Ferienhäuser. In den bestehenden Altbauten Verwalterhaus und Arbeiterwohnhaus sind Gemeinschafts- und Sanitäreinrichtungen sowie die Einrichtung von Ferienwohnungen und einer Betriebswohnung zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 4 BauNVO)

### Textliche Festsetzung 3

**Im Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Camping“ sind insgesamt maximal 6 Stellplätze für Wohnmobile und / oder Wohnwagen zulässig.**

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

Begründung:

Die Begrenzung der Anzahl der Ferienhäuser auf maximal 10 Gebäude und der Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen auf maximal 6 Standplätze erfolgt mit dem Ziel, ausreichend Flächen mit naturnahem Charakter auf dem Grundstück zu sichern. Bei einer höheren Anzahl an Standplätzen für Ferienhäuser und Wohnwagen / Wohnmobile würden die baulichen Strukturen den Charakter des Grundstücks zu sehr dominieren. Zur Größe der Ferienhäuser siehe Festsetzungen zu „6.2 Maß der baulichen Nutzung“ und „6.4 Bauweise“.

Die Begrenzung der Anzahl der Stellplätze im Sondergebiet SO2 ist zudem erforderlich, da bei einer höheren Anzahl an Stellplätzen eine Durchwegung des Campingplatzbereiches zu den Ferienhäusern nur noch eingeschränkt möglich wäre.

Die erforderliche Infrastruktur sowie ein Gemeinschaftsraum sollen in den Altbauten eingerichtet werden. Die darüber hinaus bestehenden Geschossflächen der Altbauten können für kleine Wohnungen, Ferienwohnungen und eine Betriebswohnung, genutzt werden.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO1 wird durch den Anteil der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) in Kombination mit einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bzw. der maximalen Anzahl der Vollgeschosse festgelegt. Bezugshöhe bildet die natürliche Geländehöhe (DHHN).

### Zeichnerische Festsetzung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt, die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 11,4 m ü. DHHN begrenzt.

Im Sondergebiet SO1 wird eine GRZ von 0,1 festgesetzt, die Anzahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die Ferienhäuser dürfen eine maximale Höhe von 8 m ü. DHHN nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § § 18 Abs. 1, 19 Abs. 1, 20 Abs. 1 BauNVO)

Begründung:

Eine wesentliche Zielsetzung der Planung besteht in einer städtebaulichen Einfügung der geplanten Neunutzung in den Siedlungs- und Landschaftsraum. Dies bedingt die Festsetzung einer niedrigen GRZ und die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse im WA und auf ein Vollgeschoss im SO1. Bei einer zulässigen GRZ von 0,1 im Sondergebiet SO1 errechnet sich bei 10 zulässigen Ferienhäusern eine Grundfläche von rund 60 m<sup>2</sup> / je Haus. Durch die textliche Festsetzung 8 wird die zulässige Grundfläche je Haus auf 50 m<sup>2</sup> begrenzt. Durch die etwas höhere GRZ gegenüber der tatsächlichen Planung soll ein Spielraum eingeräumt werden, um flexibel auf nicht absehbare Änderungen reagieren zu können. Trotz des eingeräumten Spielraums ist die zulässige Überbauung auf dem Grundstück sehr gering.

Die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe im WA und im SO1 ist erforderlich, damit keine überhöht hohen Geschosse bzw. Gebäude errichtet werden können. Die zulässigen Höhen entsprechen rund 4 m über der mittleren Geländeoberkante im SO1 und rund 9 m über der mittleren Geländeoberkante im Allgemeinen Wohngebiet WA. Da die Straße gegenüber dem WA-Gebiet leicht erhöht ist (rund 1 m), beträgt die Höhe der Gebäude im WA von der Straße aus betrachtet maximal 7 m. Die zulässigen Höhen entsprechen den Gebäudehöhen auf den benachbarten Grundstücken. Für das Verwalterhaus und das Arbeiterwohnhaus im SO1 besteht Bestandsschutz.

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden im Hinblick auf den zu entwickelnden Siedlungscharakter mit geringer baulicher Dichte nicht ausgeschöpft. Das entspricht sowohl der Intention, das Vorhaben in den Naturraum einzubinden, aber auch der baulichen Dichte auf den benachbarten Grundstücken.

### **Zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung**

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die Baunutzungsverordnung enthält damit eine ausdrückliche Vorgabe zur Gesamtgröße aller versiegelten Flächen auf einem Grundstück. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden.

### Textliche Festsetzung 4

**Im Sondergebiet SO1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu 100 % überschritten werden.**

**Begründung:**

Im Sondergebiet SO1 sind die Überschreitungsmöglichkeiten von 50 %, entspricht rund 400 m<sup>2</sup>, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO, nicht ausreichend. Mit der textlichen Festsetzung 4 wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für das SO1 geregelt, dass die festgesetzte GRZ von 0,1 im Regelfall bis zu 100 % überschritten werden darf. Hierdurch sollen Flächen zum Abstellen der Fahrzeuge in angemessener Anzahl, eine Gemeinschaftsfläche, Zufahrten und Terrassen sowie weitere Flächen für Nebenanlagen in angemessener Größenordnung ermöglicht und in der Flächenbilanzierung entsprechend berücksichtigt werden.

Die zulässige Gesamtversiegelung (Haupt- und Neben-GRZ) im Sondergebiet SO1 beträgt rund 1.600 m<sup>2</sup>. Auch bei Ausschöpfung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Gesamtgrundfläche verbleiben auf den Grundstücken erholungs- und naturhaushaltswirksame Flächen ausreichender Größe.

Textliche Festsetzung 5

**Im Sondergebiet SO2 darf eine Fläche von maximal 150 m<sup>2</sup> für Stellplätze für Wohnwagen und / oder Wohnmobile befestigt werden.**

**Begründung:**

Im Sondergebiet SO2 ist die Unterbringung von ausschließlich Stellplätzen für Wohnwagen und / oder Wohnmobile beabsichtigt. Die Festsetzung einer GRZ für bauliche Anlagen ist daher nicht erforderlich. Mit der textlichen Festsetzung 5 soll die zulässige Größe der Stellfläche für Wohnwagen und / oder Wohnmobile geregelt werden. Je Wohnwagen / Wohnmobil sind 25 m<sup>2</sup> vorgesehen. Bei der Gesamtfläche von 579 m<sup>2</sup> des SO2 nimmt die maximale Stellplatzfläche von 150 m<sup>2</sup> 26% der Fläche ein.

**Ausnahmsweise zulässige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe**Textliche Festsetzung 6

**Im Allgemeinen Wohngebiet WA können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn sie baulich untergeordnet sind und ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

**Begründung:**

Abweichend von der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe können im Einzelfall ausnahmsweise technische Dachaufbauten, wie zum Beispiel Schornsteine oder Lüftungsanlagen zugelassen werden. Die Erfahrungen zeigen, dass es erforderlich sein kann, entsprechende Anlagen vorzusehen, deren Schächte aus technischen oder immissionsschutztechnischen Gründen über das Gebäude geführt werden müssen. Zudem sind die Dächer gut geeignet für die Einrichtung von Photovoltaikanlagen.

## 6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

### Zeichnerische Festsetzung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO1 werden die überbaubaren Flächen durch äußere Baugrenzen räumlich gefasst.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Begründung:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sondergebiet SO1 werden durch Baugrenzen umschlossene Teilflächen festgesetzt, innerhalb derer eine Neubebauung zulässig ist bzw. die Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert wird. Die überbaubaren Flächen werden durch äußere Baugrenzen entsprechend der angrenzenden und der historischen Bebauung sowie entsprechend der Bodenbeschaffenheit und des Vegetationsbestandes so gefasst, dass in Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Bauweise eine ausreichende Bindung zur Erhaltung des landschaftlichen Charakters hergestellt wird und gleichzeitig genügend Spielräume für individuelle Bebauungsmöglichkeiten bleiben.

Das Baufeld um die Bestandsgebäude an der Freienwalder Straße ermöglicht geringfügige Spielräume für Anbauten im Rahmen einer Sanierung der Gebäude.

## 6.4. Bauweise

### Zeichnerische Festsetzung

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Bebauung ausschließlich als Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet SO1 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

### Textliche Festsetzung 7

**Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser, deren Gebäudelänge 18 m nicht überschreiten darf.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Die Festsetzung einer offenen Bauweise ist für die Sicherung der angestrebten Bauungsstruktur nicht ausreichend, da innerhalb des Baufeldes Gebäude mit einer Länge von bis zu 44 m entstehen könnten. Bei einer maximalen Breite und Tiefe von 18 m pro Gebäude sind zwei Doppelhäuser oder alternativ 3 Einzelhäuser innerhalb des Baufeldes möglich. Die

Festsetzung dient unter Bezug auf die benachbarte überwiegend kleinteilige Bebauung dazu, die äußeren Abmessungen der Gebäude zu begrenzen, ohne dass andere Einschränkungen der Bebaubarkeit für die zulässigen Gebäudetypen Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Damit wird die Einbindung in die vorhandene Bebauung gewahrt. Reihen- und Kettenhäuser sowie aneinandergebaute Hausgruppen sind städtebaulich nicht erwünscht, da ihr gesamter Baukörper innerhalb der Umgebung zu massiv wäre.

#### Textliche Festsetzung 8

**Für das Sondergebiet SO1 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gebäudelänge von 10 m.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Begründung:

Die Ferienhäuser sollen in die Landschaftsstruktur eingepasst werden, so dass die Charakteristik der Erholung in einer ‚Parklandschaft‘ erzielt wird. Ferienhäuser dürfen nach der Brandenburgischen Campingplatzverordnung maximal 50 m<sup>2</sup> Grundfläche haben. Durch die textliche Festsetzung 8 wird die zulässige Grundfläche je Ferienhaus analog auf max. 50 m<sup>2</sup> begrenzt. Damit ist sichergestellt, dass größere Baukörper, wie Häuser mit mehreren Ferienwohnungen, nicht realisiert werden können.

Die Gebäudelänge darf 10 m nicht überschreiten. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude in ihren Proportionen ausgewogen sind und übermäßig lange, dafür sehr schmale Gebäude, nicht realisiert werden können.

## 6.5. Weitere Arten der Nutzung

#### Textliche Festsetzung 9

**Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten und Einfriedungen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Begründung:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA werden Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen, um zusammenhängende zu begrünende Flächen zu sichern. Zufahrten zu den Grundstücken sind von dem Ausschluss ausgenommen. Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind zulässig.

## 6.6. Verkehrsfläche

### Parkplätze

#### Textliche Festsetzung 10

**Im Sondergebiet SO1 dürfen maximal 12 Stellplätze für PKW, in Einheiten von maximal drei Stellplätzen nebeneinander bei Erhaltung der bestehenden Bäume, ausschließlich entlang der Erschließungsstraße errichtet werden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Durch die Regelung der Anzahl und Gestaltung der Stellplätze soll gesichert werden, dass keine PKW Stellplätze innerhalb des Sondergebietes SO1 errichtet werden und keine größere PKW-Stellplatzanlage entlang der Erschließungsstraße entsteht. Durch die Lage an der Erschließungsstraße soll der ruhige Charakter der Gesamtanlage befördert werden und durch die zu erhaltenden Bäume zwischen den Stellplätzen die landschaftliche Prägung erhalten bleiben.

## 6.7. Grünordnerische Festsetzungen

Die folgenden landschaftsplanerischen Festsetzungen sind erforderlich, um das grünordnerische Konzept umzusetzen und dauerhaft zu gewährleisten und die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und Gestaltung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich abzusichern.

Gemäß dem gemeinsamen Erlass „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“ des brandenburgischen Ministeriums für Umwelt, Natur und Raumordnung sowie des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr<sup>1</sup> wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen so abgefasst, dass sie im Ergebnis der Abwägung in den Bauleitplan übernommen werden können. Weitergehende Inhalte (z.B. Pflegemaßnahmen), die auch aus Gründen der Subsidiarität (Vermeidung von Festsetzungen, die bereits in anderen gesetzlichen Bestimmungen geregelt sind bzw. darüber geregelt werden) nicht direkt übernommen werden, sind in Kap. 6.8 als Empfehlungen für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes formuliert.

---

<sup>1</sup> Gemeinsamer Erlass vom 29.4.1997

## Private Grünfläche

### Zeichnerische Festsetzung

Eine Fläche zwischen dem Ufer und einer Linie mit 50 m Abstand zum Ufer wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftswiese“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 15 BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung entspricht der geplanten Nutzungsabsicht des Vorhabenträgers. Der Zugang zum Wasser soll freigehalten werden. Die Fläche soll von allen Nutzern des Grundstücks für Freizeitaktivitäten genutzt werden können. Mit der 50 m-breiten Uferfreihaltezone wird ein landschaftsgestalterischer Übergang zur Wriezener Oder und zum Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin geschaffen.

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

### Textliche Festsetzung 11

**Für die Nebenanlagen, Stellplätze sowie die Erschließung sind nur wasser- und luftdurchlässige Oberflächen, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, breitfugig verlegtes Pflaster, Feldsteinpflaster oder Schotterrassen, zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Mit der Festsetzung Flächenbefestigung soll eine Sicherung der Funktionen des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort erreicht werden. Somit sind sämtliche Befestigungen über das ausgewiesene Maß hinaus unzulässig. Dadurch kann ein Beitrag zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung gewährleistet werden. Niederschlagswasser soll in einem möglichst großen Ausmaß vor Ort versickert werden.

### Textliche Festsetzung 12

**Innerhalb des SO1 und SO2 sind die vorhandenen Flächenbefestigungen (Fundamentreste und überwachsenes Feldsteinpflaster) soweit zurück zu bauen, dass die in der textlichen Festsetzung zulässige Überbauung für die SO1 und SO2 von 1.750 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Der Geltungsbereich weist in weiten Bereichen Ablagerungen der alten Mühlengebäude und -hofflächen auf. Unter anderem sind kleinflächige Ziegelpflasterungen und großflächige Feldsteinpflasterungen bereits vom Vorhabensträger freigelegt worden. In gut erhaltenen Flächen

kann die Pflasterung für die Nebenanlagen, wie bspw. für Terrassen oder Zuwegungen und Stellplätze, sogleich genutzt werden. Oftmals handelt es sich aber um ungeordnete Ablagerungen, deren Beseitigung für eine natürliche Entwicklung des Bodens von erheblicher und nachhaltiger Bedeutung ist.

#### Textliche Festsetzung 13

**In einem Abstand von 50 m von der Uferlinie dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 61 Abs. 1 BNatSchG)

Begründung:

Die „Alte Oder“ wird als Bundeswasserstraße geführt. Gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen im Außenbereich „an Bundeswasserstraßen ... im Abstand bis 50 m von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden“.

#### **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

##### Textliche Festsetzung 14

**Innerhalb der im Plan derart gekennzeichneten Fläche sind mindestens 30 Laub- und/oder Obstbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm für Laubbäume oder mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm für Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sind gemäß Gehölzliste zu pflanzen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

#### **Gehölzliste: Mindestbepflanzung**

Es wird ein Herkunftsnachweis aus regionaler Anzucht empfohlen.

##### **Bäume**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflige Weißdorn	<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme

<b>Bäume</b>		<b>Obstbäume</b>	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	<i>Castanea sativa</i>	Edel-Kastanie
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel	<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel	<i>Prunus avium-kultivare</i>	Süßkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche	<i>Prunus cerasus</i>	SAUER-KIRSCHKE Kultur-Pflaume
<i>Pyrus pyraeaster agg.</i>	Wild-Birne	<i>Prunus domestica</i>	Kultur-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	<i>Pyrus communis</i>	Elsbeere
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Sorbus torminalis</i>	
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide		
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide		

### **Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### Zeichnerische Festsetzung

**Die vorhandenen und im grünordnerischen Konzeptplan dargestellten Bäume sind zu erhalten. Der vorhandene und im grünordnerischen Konzeptplan derart dargestellte Gehölzbestand ist zu 78 % zu erhalten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Begründung:

Die Baum- und Gehölzbestände sind als Lebensraum für faunistische Arten von großer Bedeutung. Insbesondere Vogelarten sind auf diese Vegetationsstrukturen angewiesen. Der Erhalt der Baum- und Gehölzbestände dient dem Erhalt und der Förderung der im Gebiet vorkommenden Tierartengruppen.

### **6.8. Weitere landschaftsplanerische Empfehlungen für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Im Folgenden sollen weitere über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinausgehende landschaftsplanerische Empfehlungen für die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gegeben werden. Diese lassen sich nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festsetzen, sollten jedoch über den anschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

- 1) Fledermausquartiersersatz – „In derart gekennzeichneten Flächen sind insgesamt zehn Fledermauskästen aufzuhängen.“** Diese Maßnahme ist als CEF-Maßnahme

durchzuführen, d.h. die Maßnahmenumsetzung muss vor dem jeweiligen Eingriff (Baumfällung, Gebäudesanierung) erfolgen.' Als Ausgleich für den Verlust von gebäude- und baumgebundener Quartierstrukturen, sind im Vorfeld des Eingriffs, Ausweichmöglichkeiten für die an diese Strukturen gebundenen Feldermausarten zu schaffen.

- 2) **Die prägenden, standortgerechten und landschaftstypischen Einzelbäume und Gehölzbestände sind in Zukunft zu erhalten.** Die Baum- und Gehölzbestände sind ebenso wie die festgesetzten Baum- und Gehölzbestände als Lebensraum für faunistische Arten von großer Bedeutung. Insbesondere Vogelarten sind auf diese Vegetationsstrukturen angewiesen. Der Erhalt der Baum- und Gehölzbestände dient dem Erhalt und der Förderung der im Gebiet vorkommenden Tierartengruppen.
- 3) **Auf allen Flächen, die nicht unterbaut, überbaut oder anderweitig durch Bodenversiegelung bzw. –befestigung in Anspruch genommen werden, ist nach Beendigung der Baumaßnahme durch Bodenauflockerung die natürliche Bodendurchlässigkeit herzustellen und zu erhalten.** Die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Bodendurchlässigkeit für Bereiche, die nicht durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen dauerhaft benötigt werden, wird empfohlen, dass nach der Bautätigkeit diese Flächen dauerhaft als Vegetationsflächen angelegt werden, so dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegeben ist. Durch Versiegelung und Bautätigkeit hervorgerufene Bodenverdichtung soll hiermit beseitigt werden.
- 4) **Die Anwendung künstlich hergestellter chemischer Pflanzenbehandlungsmittel sowie von Tausalzen bzw. tausalzhaltigen Mitteln sollte im gesamten Geltungsbereich unterlassen werden.** Der Ausschluss der Anwendung von künstlich hergestellten chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sowie von Tausalzen bzw. tausalzhaltigen Mitteln im gesamten Geltungsbereich ist eine Maßnahme zum Schutz des Bodens, des Grundwassers sowie der Pflanzen- und Tierwelt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die relativ natürlichen Kreisläufe des Landschaftshaushaltes nicht durch Eingriffe von außen in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.
- 5) **Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.** Gemeinsam mit der Festsetzung über die Bodenversiegelung wird damit der Eingriff in den Boden minimiert. Gleichzeitig dient diese Empfehlung der Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz und auf das Orts- und Landschaftsbild.
- 6) **Die entsprechend der textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen spätestens im darauffolgenden Kalenderjahr abzuschließen. Eine dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.** Um die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen gewährleisten zu können, wird eine zeitliche Bindung empfohlen, die auch der Forderung des § 15 BNatSchG entspricht. Die Empfehlung stellt gleichzeitig die dauerhafte Pflege sicher.

## 6.9. Bilanz der ausgewiesenen Flächen

<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches des vB-Planes</b>	13723 m <sup>2</sup>
<b>Fläche des WA</b>	1748 m <sup>2</sup>

überbaubare Fläche bei der GRZ von 0,25	437 m <sup>2</sup>
<b>Fläche SO1</b>	8008 m <sup>2</sup>
bereits überbaute Fläche durch Altbauten	195 m <sup>2</sup>
überbaubare Fläche bei der GRZ von 0,1	800 m <sup>2</sup>
überbaubare Fläche für Neubauten (nach Abzug der Grundfläche der Altbauten)	605 m <sup>2</sup>
<b>Fläche SO2</b>	579 m <sup>2</sup>
<b>Fläche private Grünfläche</b>	3391 m <sup>2</sup>

## 7. Auswirkungen durch den Bebauungsplan

### 7.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht dargestellt.

### 7.2. Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Einrichtung der maximal 10 Ferienhäuser im Sondergebiet 1 sowie durch die maximal 6 Wohnwagen- und Wohnmobilstellplätze im Sondergebiet 2 und mit den 2 Doppelhäusern im allgemeinen Wohngebiet und der Wiedernutzung der denkmalgeschützten Altbauten werden keine signifikanten Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz ausgelöst.

### 7.3. Auswirkungen auf die Wirtschaft

Die Neunutzung des Planungsgebietes wird einen Beitrag zur touristischen Entwicklung der Stadt Oderberg beitragen. Wenn auch in geringem Umfang, werden die zusätzlichen Übernachtungsangebote die Nachfrage nach touristischen und gastronomischen Angeboten in Oderberg stärken.

### 7.4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Die Planungs- und Entwicklungskosten für das Vorhaben werden komplett vom Vorhabenträger getragen. Für die Finanz- und Investitionsplanung für Oderberg entstehen keine Folgekosten.

## 8. Anhang

### 8.1. Liste der textlichen Festsetzungen

#### **Art der baulichen Nutzung**

##### Textliche Festsetzung 1

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

##### Textliche Festsetzung 2

Das Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dient der Unterbringung von Ferienhäusern und der erforderlichen Infrastruktur. Zulässig sind insgesamt maximal 10 Ferienhäuser. In den bestehenden Altbauten Verwalterhaus und Arbeiterwohnhaus sind Gemeinschafts- und Sanitäreinrichtungen sowie die Einrichtung von Ferienwohnungen und einer Betriebswohnung zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 4 BauNVO)

##### Textliche Festsetzung 3

Im Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Camping“ sind insgesamt maximal 6 Stellplätze für Wohnmobile und / oder Wohnwagen zulässig.

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

#### **Maß der baulichen Nutzung**

##### Textliche Festsetzung 4

Im Sondergebiet SO1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu 100 % überschritten werden.

##### Textliche Festsetzung 5

Im Sondergebiet SO2 darf eine Fläche von maximal 150 m<sup>2</sup> für Stellplätze für Wohnwagen und / oder Wohnmobile befestigt werden.

##### Textliche Festsetzung 6

Im Allgemeinen Wohngebiet WA können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn sie baulich untergeordnet sind und ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

## **Bauweise**

### Textliche Festsetzung 7

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser, deren Gebäudelänge 18 m nicht überschreiten darf.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

### Textliche Festsetzung 8

Für das Sondergebiet SO1 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gebäudelänge von 10 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

## **Weitere Arten der Nutzung**

### Textliche Festsetzung 9

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten und Einfriedungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

## **Verkehrsflächen**

### Textliche Festsetzung 10

Im Sondergebiet SO1 dürfen maximal 12 Stellplätze für PKW, in Einheiten von maximal drei Stellplätzen nebeneinander bei Erhaltung der bestehenden Bäume, ausschließlich entlang der Erschließungsstraße errichtet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## **Grünordnerische Festsetzungen**

### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### Textliche Festsetzung 11

Für die Nebenanlagen, Stellplätze sowie die Erschließung sind nur wasser- und luftdurchlässige Oberflächen, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, breitfugig verlegtes Pflaster, Feldsteinpflaster oder Schotterrasen, zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung 12

Innerhalb des SO1 und SO2 sind die vorhandenen Flächenbefestigungen (Fundamentreste und überwachsenes Feldsteinpflaster) soweit zurück zu bauen, dass die in der textlichen Festsetzung zulässige Überbauung für die SO1 und SO2 von 1.750 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung 13

In einem Abstand von 50 m von der Uferlinie dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 61 Abs. 1 BNatSchG)

**Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**Textliche Festsetzung 14

Innerhalb der im Plan derart gekennzeichneten Fläche sind mindestens 30 Laub- und/oder Obstbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm für Laubbäume oder mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm für Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sind gemäß Gehölzliste zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**Gehölzliste: Mindestbepflanzung**

Es wird ein Herkunftsnachweis aus regionaler Anzucht empfohlen.

**Bäume**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflige Weißdorn	<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme

**Bäume**

<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris agg.</i>	Wild-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster agg.</i>	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

**Obstbäume**

<i>Castanea sativa</i>	Edel-Kastanie
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus avium-kultivare</i>	Süßkirsche
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume
<i>Prunus cerasus</i>	SAUER-KIRSCHEN
<i>Prunus domestica</i>	Kultur-Pflaume
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

## 8.2. Quellenverzeichnis

Netzwerk Aktiv in der Natur c/o LTV Landestourismusverband Brandenburg e.V. (2017): Stadt – Land – Rad, Tour Brandenburg und sechs Radrouten historische Stadtkerne.

Seenland Oder-Spree e.V. (2019): Camping und Radfahren zwischen Berlin und Spreewald.

Wieprecht, Patrick/ Wieprecht, Denis (02.03.2019): Entwicklungskonzept (Entwurf), Wandlitz, S. 9 (nicht veröffentlichtes Arbeitspapier).

## 8.3. Abbildungsverzeichnis

Abbildung auf Titelseite: Übersichtsplan mit eingezeichnetem Plangebiet (Kartengrundlage: BrandenburgViewer, TK10)

Abbildung 1: Plangebiet im Luftbild ohne Maßstab (Quelle: Brandenburgviewer, Kartendaten 2019, GeoBasis-DE/BKG 2009)

Abbildung 2: Vorhaben- und Erschließungsplan, Entwurf mit beschrifteten Bestandsgebäuden (Kartengrundlage: Amtlicher Lageplan des ÖbVI Jan Riesebeck, 2018)

## 8.4. Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]).

BbgCWPV - Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung) vom 18. Mai 2005 (GVBl.II/05, [Nr. 14], S.254).

LEP HR - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 13. Mai 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35).

LEPro 2007 - Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

PlanzV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Schorfhei-

de-Chorin“ vom 12. September 1990 (/ GBl. 1990 SDr., [Nr. 1472], S., GVBl. 2008 II S.327)  
geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Mai 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 28]).

## 9. Anlagen

- 9.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Planzeichnung
- 9.2. Umweltbericht
- 9.3. Bestandskartierung
- 9.4. Grünordnerischer Konzeptplan

## Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

#### Textliche Festsetzung 1

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

#### Textliche Festsetzung 2

Das Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dient der Unterbringung von Ferienhäusern und der erforderlichen Infrastruktur. Zulässig sind insgesamt maximal 10 Ferienhäuser. In den bestehenden Altbauten Verwalterhaus und Arbeiterwohnhaus sind Gemeinschafts- und Sanitäreinrichtungen sowie die Einrichtung von Ferienwohnungen und einer Betriebswohnung zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 4 BauNVO)

#### Textliche Festsetzung 3

Im Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Camping“ sind insgesamt maximal 6 Stellplätze für Wohnmobile und / oder Wohnwagen zulässig.

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

Maß der baulichen Nutzung

#### Textliche Festsetzung 4

Im Sondergebiet SO1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu 100 % überschritten werden.

#### Textliche Festsetzung 5

Im Sondergebiet SO2 darf eine Fläche von maximal 150 m<sup>2</sup> für Stellplätze für Wohnwagen und / oder Wohnmobile befestigt werden.

#### Textliche Festsetzung 6

Im Allgemeinen Wohngebiet WA können im Einzelfall ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten oberhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn sie baulich untergeordnet sind und ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

### Bauweise

#### Textliche Festsetzung 7

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser, deren Gebäudelänge 18 m nicht überschreiten darf.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

#### Textliche Festsetzung 8

Für das Sondergebiet SO1 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> und einer maximalen Gebäudelänge von 10 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

### Weitere Arten der Nutzung

#### Textliche Festsetzung 9

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für notwendige Zufahrten und Einfriedungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

### Verkehrsflächen

#### Textliche Festsetzung 10

Im Sondergebiet SO1 dürfen maximal 12 Stellplätze für PKW, in Einheiten von maximal drei Stellplätzen nebeneinander bei Erhaltung der bestehenden Bäume, ausschließlich entlang der Erschließungsstraße errichtet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### Grünordnerische Festsetzungen

#### Textliche Festsetzung 11

Für die Nebenanlagen, Stellplätze sowie die Erschließung sind nur wasser- und luftdurchlässige Oberflächen, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, breitflügel verlegtes Pflaster, Feldsteinpflaster oder Schotterrasen, zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Textliche Festsetzung 12

Innerhalb des SO1 und SO2 sind die vorhandenen Flächenbefestigungen (Fundamentreste und überwachsenes Feldsteinpflaster) soweit zurück zu bauen, dass die in der textlichen Festsetzung zulässige Überbauung für die SO1 und SO2 von 1.750 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Textliche Festsetzung 13

In einem Abstand von 50 m von der Uferlinie dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 61 Abs. 1 BNatSchG)

#### Textliche Festsetzung 14

Innerhalb der im Plan derart gekennzeichneten Fläche sind mindestens 30 Laub- und / oder Obstbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm für Laubbäume oder mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm für Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sind gemäß Gehölzliste zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### Planzeichnung



Maßstab (B-Plan im Original Din A 2) Planzeichnung 1:1.000, Plangrundlage: ObVI Jan Riesebeck, 16227 Eberswalde

### Gehölzliste: Mindestbepflanzung

Es wird ein Herkunftsnachweis aus regionaler Anzucht empfohlen.

Bäume			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Salix x rubens	Hohe Weide
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Betula pendula	Sand-Birke	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Betula pubescens	Moor-Birke	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Carpinus betulus	Hainbuche	Ulmus minor	Feld-Ulme
Crataegus laevigata	Zweigifflige Weißdorn	Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme

Bäume		Obstbäume	
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Castanea sativa	Edel-Kastanie
Frangula alnus	Faulbaum	Juglans regia	Walnuss
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel	Mespilus germanica	Mispel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Prunus avium	Vogelkirsche
Populus nigra	Schwarz-Pappel	Prunus avium-kultivare	Süßkirsche
Populus tremula	Zitter-Pappel	Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus padus	Gew. Traubenkirsche	Prunus cerasus	Sauerkirsche
Pyrus pyrastrer agg.	Wild-Birne	Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Salix alba	Silber-Weide		
Salix caprea	Sal-Weide		

### Verfahrensvermerke

Die Vertreter der Gemeinde Oderberg haben in der Sitzung am 13.05.2020 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXX gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Oderberg vom XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oderberg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom XX.XX.XXXX gemäß Art. 12 und 13 des Landesplanungsvertrages beteiligt worden.

Oderberg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger ist vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX durchgeführt worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom XX.XX.XXXX zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oderberg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hat in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX während folgender Zeiten XXXX gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen eingebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom XX.XX.XXXX zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oderberg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oderberg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Oderberg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

Die Satzung bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil wird hiermit ausgefertigt.

Oderberg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

Die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt der Gemeinde Oderberg vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln von Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Oderberg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand XXXX und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den .....  
Vermesser ..... Siegel

Innerhalb der einjährigen Frist zur Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 BauGB sind seit der Bekanntmachung des Planes keine Mängel schriftlich gegenüber der Gemeinde Oderberg geltend gemacht worden.

Oderberg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

### Rechtsgrundlagen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]).

BbgCWPV - Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung) vom 18. Mai 2005 (GVBl. II/05, [Nr. 14], S.254).

LEP HR - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 13. Mai 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35).

LEPro 2007 - Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

PlanzV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“ vom 12. September 1990 (/ GBl. 1990 SDR., [Nr. 1472], S., GVBl. 2008 II S.327)

### Planzeichenerklärung

#### Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet
- Sondergebiet, dass der Erholung dient
- Grünfläche
- Trennlinie zwischen Baugebieten

#### Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

- 0,1 Grundflächenzahl - GRZ
- II Anzahl der Vollgeschosse
- OK 10 m ü.DHHN max. Gebäudeoberkante

#### Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 22 und § 23 BauNVO

- Baugrenze
- Einzelhausbebauung
- Einzel- und Doppelhausbebauung

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans - § 9 Abs. 7 BauGB
- Flurstücksgrenzen
- 823 Flurstücksbezeichnung
- 49.11 eingemessener Höhenpunkt
- vorhandene Gebäude

#### Nachrichtlich übernommene Informationen

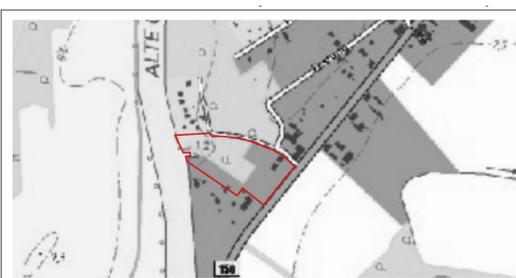
- zu erhaltene Bäume
- zu 78% zu erhaltene Gehölzbestände
- SPA SPA-Gebiet "Schorfheide-Chorin" (DE 2948-401)
- LSG Landschaftsschutzgebiet Biosphärenreservat "Schorfheide-Chorin"
- BR Biosphärenreservat "Schorfheide-Chorin"

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan XX/XX „Wohnen und Freizeit an der ehemaligen Augusta-Mühle - Entwurf“

Stadt Oderberg

17.02.2020

Maßstab 1:1000  
im Original-Blattformat 740 mm x 420 mm



Maßstab 1:10.000  
Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen und Freizeit an der ehemaligen Augusta-Mühle - Entwurf“, Grundlage Lageplan von Brandenburgischer, TK10

#### Aufstellende Behörde Stadt Oderberg

vertreten durch das  
Amt Britz-Chorin-Oderberg

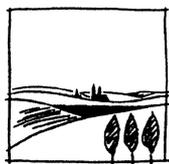
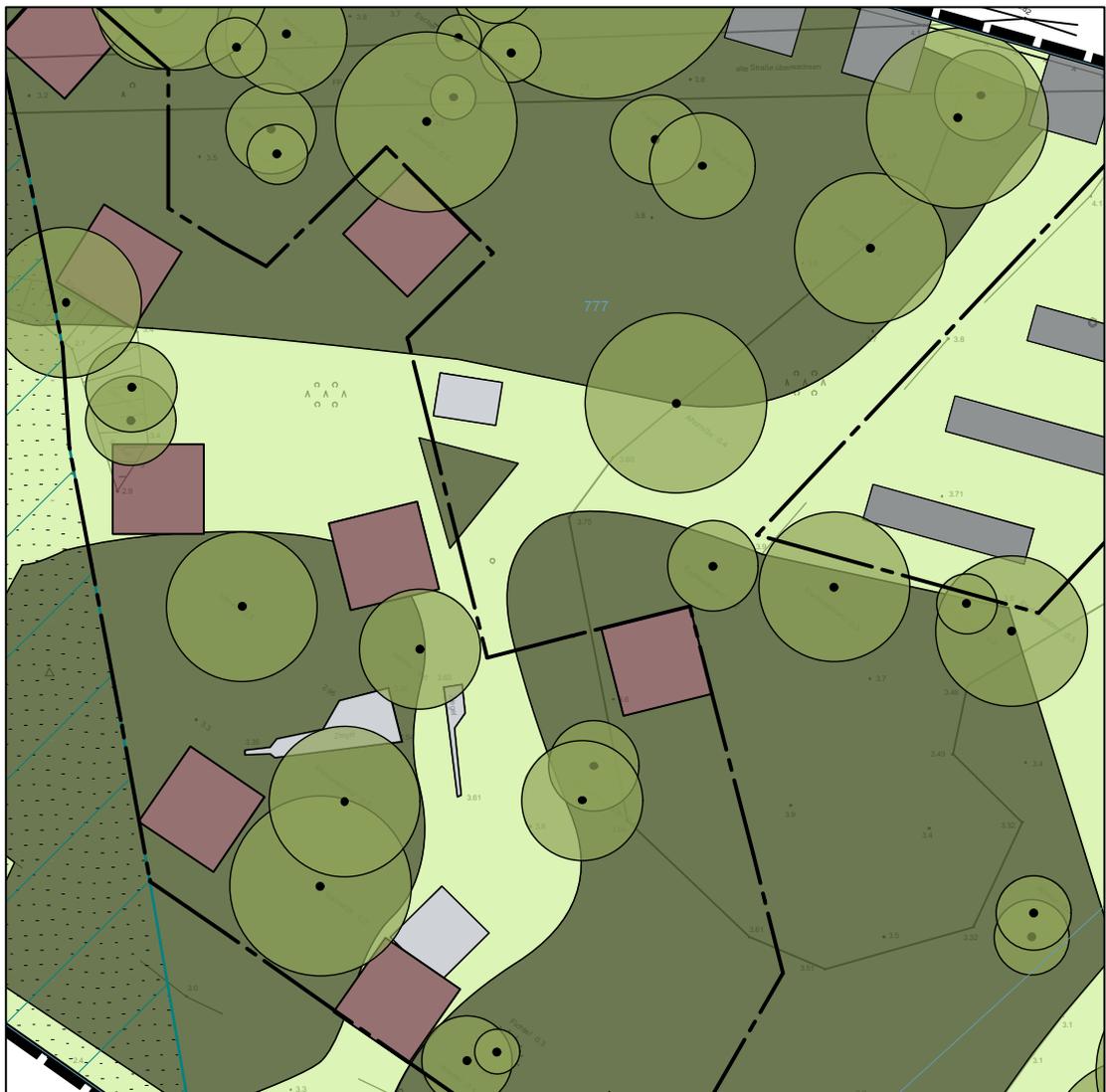
Planverfasser  
insar PartG, Berlin;  
mit Büro für Freiraum- und Land-  
schaftsplanung GbR, Prenzlau

# STADT ODERBERG

## UMWELTBERICHT - VORENTWURF

### ZUM

## VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „WOHN- UND FERIENHÄUSER AN DER EHEMALIGEN AUGUSTA-MÜHLE“



### BÜRO FÜR FREIRAUM- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

GbR

Ulrike Katzung ■ Garten- und Landschaftsarchitektin ■ Andreas Welfle  
Neubrandenburger Str. 11 ■ 17291 Prenzlau ■ Tel.: 03984/805365 ■ Fax: 03984/808928  
eMail: U.Katzung@t-online.de ■ www.Landschaftsarchitektur-Katzung.de

**STADT ODERBERG**

**UMWELTBERICHT - VORENTWURF**

**ZUM**

**VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
„WOHN- UND FERIENHÄUSER AN DER  
EHEMALIGEN AUGUSTA-MÜHLE“**

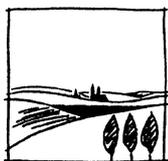
**Auftraggeber:**

Patrick & Dennis Peter Wieprecht

Lanker Dorfstr. 8

16348 Wandlitz

**Stand:** 13.02.2020



**BÜRO FÜR FREIRAUM- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**

GbR  
Ulrike Katzung ▪ Garten- und Landschaftsarchitektin ▪ Andreas Welfle  
Neubrandenburger Str. 11 ▪ 17291 Prenzlau ▪ Tel.: 03984/805365 ▪ Fax: 03984/808928  
eMail: U.Katzung@t-online.de ▪ [www.Landschaftsarchitektur-Katzung.de](http://www.Landschaftsarchitektur-Katzung.de)

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass</b> .....	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Methodik der Grünordnungsplanung</b> .....	<b>1</b>
<b>1.3</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>2</b>
1.3.1	Umweltprüfung .....	2
1.3.2	Artenschutz .....	2
<b>1.4</b>	<b>Lage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Städtebauliche Einbindung</b> ..	<b>3</b>
<b>1.5</b>	<b>Flächennutzung, Eigentumsverhältnisse</b> .....	<b>3</b>
<b>1.6</b>	<b>Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen und deren Bedeutung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan</b> .....	<b>4</b>
1.6.1	Rechtliche Vorgaben.....	4
1.6.2	Fachplanungen .....	5
<b>2</b>	<b>SPA-VORPRÜFUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>2.1</b>	<b>Kurzbeschreibung des SPA-Gebietes</b> .....	<b>7</b>
<b>2.2</b>	<b>Prognose zum Wirkraum des Projektes und der dort zu erwartenden Wirkungen</b> ..	<b>9</b>
<b>2.3</b>	<b>Einschätzung der Möglichkeit projektbedingter Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für den Erhaltungszustand oder den Schutzzweck massgeblichen Bestandteile</b> .....	<b>9</b>
<b>2.4</b>	<b>Ergebnis</b> .....	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>11</b>
<b>3.1</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b> .....	<b>11</b>
3.1.1	Naturhaushalt.....	11
3.1.2	Flora und Biotope.....	14
3.1.3	Fauna und deren Lebensräume.....	17
3.1.4	Orts- und Landschaftsbild .....	20
3.1.5	Mensch .....	22
3.1.6	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	22
<b>3.2</b>	<b>Wechselbeziehungen</b> .....	<b>22</b>
<b>3.3</b>	<b>Zusammenfassung der Landschaftsanalyse</b> .....	<b>23</b>
<b>4</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN</b> .....	<b>25</b>
<b>5</b>	<b>PROGNOSE</b> .....	<b>27</b>
<b>5.1</b>	<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung / Konfliktanalyse</b> .....	<b>27</b>
5.1.1	Schutzgut Boden.....	27
5.1.2	Schutzgüter Grundwasser, Oberflächenwasser .....	29
5.1.3	Schutzgut Klima, Lufthygiene, Lärm .....	29
5.1.4	Schutzgut Biotope und Arten .....	29
5.1.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	31
5.1.6	Schutzgut Mensch .....	31
5.1.7	Wechselwirkungen.....	31
<b>5.2</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>32</b>
5.2.1	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	32
<b>6</b>	<b>ARTENSCHUTZ</b> .....	<b>35</b>
<b>6.1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>35</b>
6.1.1	Rechtliche Grundlagen .....	35
6.1.2	Methodisches Vorgehen .....	36
6.1.3	Untersuchungsraum.....	37
6.1.4	Datengrundlagen .....	37

<b>6.2</b>	<b>Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens .....</b>	<b>37</b>
<b>6.3</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Gebietsschutz.....</b>	<b>38</b>
6.3.1	Angaben zum Vorkommen von Schutzgebieten Angaben zum Vorkommen von Schutzgebieten .....	38
6.3.2	Betroffenheit der Schutzgebiete .....	39
<b>6.4</b>	<b>Europäischer Artenschutz.....</b>	<b>39</b>
6.4.1	Relevanzprüfung .....	39
6.4.2	Bestandsdarstellung und Betroffenheit der Arten .....	40
<b>6.5</b>	<b>Massnahmen für die europarechtlich geschützten Arten .....</b>	<b>44</b>
6.5.1	Massnahmen zur Vermeidung .....	44
6.5.2	Vorgezogene Ausgleichsmassnahmen (CEF-Massnahmen) und kompensatorische Maßnahmen (FSC-Maßnahmen) .....	45
<b>6.6</b>	<b>Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG .....</b>	<b>45</b>
<b>6.7</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>45</b>
<b>7</b>	<b>GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>47</b>
<b>7.1</b>	<b>Vermeidungs- und Verminderungsmassnahmen .....</b>	<b>47</b>
7.1.1	Schutzgut Boden.....	47
7.1.2	Schutzgut Grundwasser .....	48
7.1.3	Schutzgut Luft und Klima .....	48
7.1.4	Schutzgut Flora und Biotope sowie Fauna .....	48
7.1.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	49
7.1.6	Schutzgut Mensch.....	49
<b>7.2</b>	<b>Schutzmassnahmen.....</b>	<b>49</b>
<b>7.3</b>	<b>Kompensationsmassnahmen .....</b>	<b>50</b>
7.3.1	Angaben zur Bestimmung von Art und Umfang der Massnahmen .....	50
7.3.2	Schutzgut Boden.....	50
7.3.3	Schutzgut Arten und Biotope .....	51
<b>7.4</b>	<b>Umsetzung .....</b>	<b>51</b>
<b>7.5</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>52</b>
<b>8</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNGEN .....</b>	<b>55</b>
<b>8.1</b>	<b>Teil a: Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>55</b>
8.1.1	Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	55
8.1.2	Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	55
8.1.3	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) .....	56
8.1.4	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) .....	57
<b>8.2</b>	<b>Weitere Landschaftsplanerische Empfehlungen für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan .....</b>	<b>57</b>
<b>9</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>59</b>
<b>9.1</b>	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....</b>	<b>59</b>
<b>9.2</b>	<b>Beschreibung der Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....</b>	<b>59</b>
<b>9.3</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>59</b>
<b>10</b>	<b>KOSTENSCHÄTZUNG .....</b>	<b>61</b>

<b>11</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>63</b>
<b>11.1</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>63</b>
<b>11.2</b>	<b>Gesetze, Erlasse und Richtlinien .....</b>	<b>65</b>
<b>12</b>	<b>ANHANG: RELEVANZPRÜFUNG .....</b>	<b>67</b>
<b>12.1</b>	<b>Arten des Anhangs IV der FFH-RL.....</b>	<b>67</b>
<b>12.2</b>	<b>Vogelarten Brandenburgs .....</b>	<b>76</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1:	Lage des Planungsgebietes an der Alten Oder.....	3
Abb. 2:	Wechselbeziehungen im Bestand .....	23
Abb. 3:	Ablaufdiagramm zur Prüfung des europäischen Artenschutzes.....	36

## **FOTOVERZEICHNIS**

Foto 1:	Ziegelstein-Fundamentreste (17.01.2020).....	12
Foto 2:	historische Flächenbefestigung aus Feldsteinen (28.05.2019).....	12

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tab. 1:	Bodenarten / -typen im Geltungsbereich .....	13
Tab. 2:	Biototypen im Planungsgebiet .....	15
Tab. 3:	Vorkommen besonders und streng geschützter Pflanzen- und Moosarten im Geltungsbereich (ohne FFH-Anhang IV-Arten sowie europäische und brandenburgische Vogelarten) .....	17
Tab. 4:	Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im PG (ohne FFH-Anhang IV-Arten sowie europäische und brandenburgische Vogelarten).....	19
Tab. 5:	Übersicht der Flächennutzung .....	23
Tab. 6:	Versiegelung im Bestand .....	28
Tab. 7:	Versiegelung in Planung .....	28
Tab. 8:	Eingriff Schutzgut Flora und Biotope .....	29
Tab. 9:	Übersicht: Fällung geschützter Bäume .....	30
Tab. 10:	Projekt-Umwelt-Matrix .....	33
Tab. 11:	Schutzstatus und Gefährdung der im Geltungsbereich nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Arten des Anhang IV der FFH-RL .....	40
Tab. 12:	Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum (UR) nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Brutvogelarten des Landes Brandenburg .....	42
Tab. 13:	Auflistung der Maßnahmen zur Vermeidung, der vorgezogenen (CEF) sowie kompensatorischen Maßnahmen (FSC) .....	46
Tab. 14:	Übersicht zu den Grundlagen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	50
Tab. 15:	Bilanz der Beeinträchtigungen und deren Kompensation .....	53
Tab. 16:	Gegenüberstellung der Flächenverteilung in Bestand und Planung .....	60
Tab. 17:	Kostenschätzung der Maßnahmen innerhalb des Plangebietes .....	61
Tab. 18:	Relevanzprüfung nach: Anlage 4 „Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie“ .....	67
Tab. 19:	Relevanzprüfung nach: Anlage 3 „Übersicht der in Brandenburg heimischen Vogelarten“ .....	76

## **PLANVERZEICHNIS**

Plan 1: Bestands- und Konfliktplan

Plan 2: Grünordnerisches Konzept

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 ANLASS

Die Eigentümer der beiden Flurstücke 777 und 780 der Flur 8 innerhalb der Gemarkung Oderberg, die zugleich die Vorhabensträger sind, möchten ihr Grundstück für die Freizeit- und Erholungsnutzung, im Sinne eines Naturtourismus, entwickeln.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oderberg hat daraufhin den Beschluss über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohn- und Ferienhäuser an der ehemaligen Augusta-Mühle“ in Oderberg gefasst, um die Planungsgrundlage für das Vorhaben herzustellen.

Mit dem novellierten Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2004 stellt die integrative Umweltprüfung eine wesentliche Neuerung des Bauleitplanverfahrens dar. Ziel der Umweltprüfung ist es, alle für die Bauleitplanung umweltrelevanten Belange gemäß § 2 (4) BauGB in einem Umweltbericht zusammenzuführen.

Durch die Verpflichtung zur Umweltprüfung jedes Bauleitplanes wird der Grünordnungsplan zum unverzichtbaren und integralen Bestandteil des Städtebaus. Der Grünordnungsplan liefert ein umweltfachliches und gestalterisches Leitbild für die städtebauliche Idee und bereitet zugleich wesentliches Abwägungsmaterial für die verbindliche Bauleitplanung auf. Der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung werden aus dem Grünordnungsplan und den ergänzenden Untersuchungen entwickelt.

## 1.2 METHODIK DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Der Grünordnungsplan hat die Aufgabe, die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen, die entsprechend § 11 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Somit können die erforderlichen Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen durch Planzeichnungen und textliche Festsetzungen nach §§ 5 und 9 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Eingriffsregelung ist im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG abschließend zu bearbeiten. Mit § 15 BNatSchG wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, entweder vermeidbare Schäden von Natur und Landschaft zu unterlassen oder auszugleichen bzw. zu ersetzen (Verursacher- und Vorsorgeprinzip).

Der Grünordnungsplan befasst sich in der Regel mit folgenden Inhalten:

- Darstellung der übergeordneten planerischen und rechtlichen Vorgaben sowie der Ziele des Umweltschutzes
- Darstellung und Beschreibung der Flächennutzung, der Landschaftselemente und der Lebensraumstrukturen vor Beginn der Vorhabensrealisierung,
- Bewertung der Komplexe Naturhaushalt, Biotop- und Artenschutz, Biologische Vielfalt, Orts- und Landschaftsbild, Baukultur, Kulturgüter sowie deren Wechselwirkungen und Erholung gemäß den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Planungsraum,
- Minimierung möglicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der geplanten Maßnahmen, durch Einschätzung der sich ergebenden Konflikte zwischen Bestand und den erarbeiteten Zielen und durch Abstimmung mit den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- Erarbeitung von Pflege- und Entwicklungszielen, Erfordernissen und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege,

- Ableitung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes sowie eine Bilanzierung,
- Erarbeitung von landschaftsplanerischen Festsetzungen zur Übernahme in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie weitere Empfehlungen für die Umsetzung und zum Monitoring,
- Darstellung des aktuellen Verfahrensstandes.

## **1.3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

### **1.3.1 Umweltprüfung**

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Eingriffsregelung gemäß § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. § 18 BNatSchG zu bearbeiten und die neue Bodenschutzklausel gemäß § 1 a (2) BauGB zu berücksichtigen sein. Diese sind mit den weiteren Anforderungen an die Beachtung der Umweltbelange zu verknüpfen. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die zu berücksichtigenden Umweltbelange werden im § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB genannt, wie beispielsweise die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes entsprechend § 2 a BauGB dargelegt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bildet aber einen eigenständigen Bestandteil der Begründung und wird ebenfalls im Rahmen des Verfahrens fortgeschrieben. Der Umweltbericht besteht aus einleitenden Angaben, der Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen sowie zusätzlichen Angaben (vgl. § 2 (4) und § 2a BauGB).

In der anschließenden kommunalen Abwägung sind die in der Umweltprüfung ermittelten Umweltbelange sachgerecht zu berücksichtigen. Die zusammenfassende Erklärung wird erst nach Abschluss des Planungsverfahrens dem Plan beigefügt. Darin wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Darüber hinaus sind die Kommunen in der Zukunft dazu verpflichtet, die erheblichen unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung zu überwachen (vgl. § 4c BauGB). Der Umweltbericht beschreibt die Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Umweltmonitoring) in Abstimmung mit der Kommune. Hierdurch sollen rechtzeitig nachteilige Umweltfolgen ermittelt und durch geeignete Maßnahmen Abhilfe geschaffen werden.

### **1.3.2 Artenschutz**

Neben dem Artenschutz als **einfacher Umweltbelang** („Tiere“ und „Pflanzen“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) sind ferner folgende artenschutzrechtliche Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB zu beachten :

- **artenschutzrechtlicher Gebietsschutz** (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) und
- **artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG** (soweit diese die Vollzugsunfähigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewirken können).

## 1.4 LAGE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN UND STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG

Das Plangebiet „Wohn- und Ferienhäuser an der ehemaligen Augusta-Mühle“ liegt am südlichen Stadtrand von Oderberg und befindet sich am östlichen Ufer der Alten Oder (siehe Abb. 1). Im Osten schließt unmittelbar die Bundesstraße B 158 an. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich über einen privaten Erschließungsweg mit eingetragenem Wegerecht im Norden vollständig erschlossen. Das Gebiet ist in ein vorhandenes Siedlungsgebiet eingebunden.



Abb. 1: Lage des Planungsgebietes an der Alten Oder (Plangrundlage: <https://bb-viwer.geobasis-bb.de/>, 23.01.2020.)

## 1.5 FLÄCHENNUTZUNG, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstück 777 und 780 der Flur 8 innerhalb der Gemarkung Oderberg und verfügt über eine Fläche von ca. 1,4 ha. Sie befinden sich im Eigentum der Vorhabensträger. Das Flurstück weist eine Breite von rund 90 m auf und erstreckt sich weitgehend in Nordwest-Südost-Richtung über eine Länge von ca. 180 m.

Es ist überwiegend mit mehrschichtigem Laubholzbestand bestockt. Zudem sind in weiten Teilen des Gebietes flächenhafte Befestigungen und Fundamentresten der ursprünglichen Bebauung der Augusta-Mühle anzutreffen. Weitere Flächen sind mit Gras- und Staudenfluren unterschiedlichster Prägung bewachsen. Der Geltungsbereich liegt zwischen 0,5 und 2,5 m oberhalb des Wasserstands der Alten Oder.

## **1.6 UMWELTSCHUTZZIELE EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN UND DEREN BEDEUTUNG FÜR DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

### **1.6.1 Rechtliche Vorgaben**

#### **BUNDESNATURSCHUTZGESETZ I. V. M. BRANDENBURGISCHEN NATURSCHUTZAUSFÜHRUNGSGESETZ**

Das BNatSchG enthält Aussagen zum Gebiets- sowie dem allgemeinen und dem besonderen Artenschutz. Insbesondere unter Vorgabe von § 17 Abs. 4 BNatSchG hat der Verursacher des vermeintlichen Eingriffs Unterlagen zur Beurteilung vorzulegen. Im hier vorliegenden Fall gehört demnach nach § 34 Abs.1 BNatSchG i.V.m. § 16 BbgNatSchAG auch die rechtliche Prüfpflichtigkeit im Sinne der NATURA 2000-Gebiete dazu. Dabei werden hier der Schutzzweck und die Erhaltungsziele als Prüfkriterien hinsichtlich der Verträglichkeit und Unzulässigkeit festgelegt. Zugleich sind in der Anlage 1 zum § 15 BbgNatSchAG die Angaben zum europarechtlich ausgewiesenen Schutzgebiet (SPA), wie bspw. die Erhaltungsziele, enthalten.

Der besondere Artenschutz ist durch den sicheren Ausschluss der verbotstatbeständlichen Betroffenheit (§ 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) bzw. ggf. durch die Prüfung einer naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beachten. Der allgemeine Schutz wild lebender Tier und Pflanzen ist gemäß § 39 BNatSchG zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wird im § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG das Zerstörungs- und Beeinträchtigungsverbot der gesetzlich geschützten Biotope festgehalten.

Gemäß § 61 Abs. 1 des BNatSchG dürfen im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern 1. Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als einem Hektar im Abstand bis 50 m von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.

Gemäß § 67 BNatSchG kann eine Ausnahmegenehmigung vom Verbot nach § 39 Nr. 5 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden, sofern Fäll- und Rodungsmaßnahmen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September vorgesehen sind.

#### **BIOTOPSCHUTZVERORDNUNG BRANDENBURG**

Die nach dem BNatSchG und dem BbgNatSchAG gesetzlich geschützten Biotope werden in der Verordnung näher beschrieben. Zugleich wird hier festgelegt, welche Ausprägung den Schutz bedingt.

#### **BAUMSCHUTZVERORDNUNG IM LANDKREIS BARNIM**

Für den Amtsbereich des Landkreises Barnim hat der Kreistag eine Baumschutzverordnung am 14.02.2014 mit folgendem Inhalt beschlossen:

Aufgrund dieser Verordnung (§ 2) werden Bäume unter Berücksichtigung folgender Bedingungen als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt:

- mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm), sofern es sich um Laubbäume oder Bäume der Gattungen *Pinus* und *Larix* handelt;
- mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm (das entspricht einem Stammdurchmesser von 9 cm), sofern es sich um Bäume der Gattungen *Taxus*, *Crataegus* und *Sorbus* handelt;

- mit einem geringeren Stammumfang als zuvor genannten, wenn es sich um Ersatzpflanzungen gemäß § 7 dieser Verordnung oder anderer Vorschriften handelt.

Eine Ausnahme u. a. stellen Bäume auf Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Stammumfang von  $\leq 125$  cm sowie Obstbäume, abgestorbene Bäume, Bäume der Gattungen *Salix* und *Populus* dar.

### **RICHTLINIE ÜBER DIE ERHALTUNG DER WILD LEBENDEN VOGELARTEN (RICHTLINIE 79/409/EWG; VOGELSCHUTZ-RL)**

Ziel der Vogelschutzrichtlinie ist es, sämtliche im Gebiet der EU-Staaten natürlicherweise vorkommenden Vogelarten einschließlich der Zugvogelarten in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten, und neben dem Schutz auch die Bewirtschaftung und die Nutzung der Vögel zu regeln. Als "europäische" Vogelarten im Sinne der Richtlinie gelten alle Vogelarten, die natürlicherweise in der EU vorkommen.

Es ist gemäß Art. 5 grundsätzlich verboten, wildlebende Vogelarten zu töten oder zu fangen. Nester und Eier dürfen nicht zerstört, beschädigt oder entfernt werden, auch die Vögel selbst dürfen, besonders während ihrer Brut- und Aufzuchtzeit, weder gestört noch beunruhigt werden. Hierzu gehören 114 Arten in Deutschland, die hier regelmäßig vorkommen. Ein ebensolcher Schutz muss auch für die Vermehrungs-, Mauser-, Rast- und Überwinterungsgebiete der nicht in Anhang I genannten, regelmäßig auftretenden Zugvogelarten (168 Arten in Deutschland) gewährleistet werden.

Die Umsetzung der Vogelschutz-RL erfolgt durch das BNatSchG, die BArtSchVO und Bestimmungen des Jagdrechts. Der Schutz der Zugvögel erfolgt durch die Ausweisung von Feuchtgebieten internationaler Bedeutung (Ramsar-Gebiete).

### **BRANDENBURGISCHEM DENKMALSCHUTZGESETZ (BBGDSCHG)**

Eigentümer von Denkmälern sind verpflichtet ihre Denkmale zu erhalten, zu schützen und zu pflegen

## **1.6.2 Fachplanungen**

### **LANDSCHAFTSPROGRAMM BRANDENBURG**

Im Landschaftsprogramm Brandenburg (MLUR, 2000.) wird für das Odertal festgehalten, dass die Oder „als relativ wenig verbauter Fluss mit ausgedehnten Überschwemmungsflächen in ihrem gesamten Verlauf bewahrt werden“ (S. 59) muss.

Darüber hinaus sind folgende schutzgutbezogenen Ziele für das Niederoderbruch, in dessen Bereich sich der Geltungsbereich befindet, den Plänen des Landschaftsprogrammes zu entnehmen:

- Schutz (überwiegend) naturnaher Auenböden als ausgewiesener Schwerpunkttraum des Bodenschutzes,
- Sicherung von Freiflächen, die für die Durchlüftung eines Ortes (Wirkungsraum) von besonderer Bedeutung sind,
- Sicherung von Talabwindsystemen und ihren Einzugsgebieten, um die bestehenden Durchlüftungsverhältnisse nicht zu verschlechtern,
- Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten,
- Sicherung der Retentionsfunktion größerer Niederungsgebiete,
- Sicherung von Verbindungsgewässern des Fließgewässerschutzsystems zur Entwicklung eines landesweiten, naturraumübergreifenden Fließgewässerverbunds,

- Schutz und Entwicklung eines großräumigen Biotopverbundes von Niedermooren und grundwassernahen Standorten,
- Sicherung von Verbindungsgewässern des Fließgewässersystems (Alte Oder),
- Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft,
- Abstimmung der Nutzungsart, der Nutzungszeiträume und infrastrukturellen Ausstattung an wassersportlich genutzten Gewässern und Uferzonen mit den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes,
- Schutz, Pflege des vorhandenen hochwertigen Eigenartcharakters des Landschaftsbildes, d. h.:
  - Niederungsbereiche sind in ihrer gebietstypischen Ausprägung zu erhalten und zu entwickeln,
  - Grünlandnutzung ist zu sichern und zu entwickeln,
  - Standgewässer sind im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung zu sichern und zu entwickeln,
  - kleinteilige Flächengliederung ist zu sichern,
  - unregelmäßige, relieforientierte Flächenanordnung ist zu sichern und zu entwickeln,
  - starke räumliche Strukturierung/Vielzahl gebietstypischer Strukturelemente ist zu sichern und
  - Raum ist von Siedlung, Gewerbe und Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen vordringlich freizuhalten.

## 2 SPA-VORPRÜFUNG

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohn- und Ferienhäuser an der ehemaligen Augusta-Mühle“ (Gesamtgröße 13.723 m<sup>2</sup>) überdeckt mit einer Teilfläche von ca. 1.650 m<sup>2</sup> das SPA-Gebiet „Schorfheide-Chorin“. Die kleinteilige Bebauung ist ausschließlich außerhalb des SPA-Gebietes vorgesehen. Dennoch ist zu prüfen, unter Berücksichtigung aller Wirkungszusammenhänge, ob erhebliche Beeinträchtigungen von vornherein ausgeschlossen werden können. Somit ist die **rechtliche Prüfpflichtigkeit** im Sinne des NATURA 2000-Gebietes gegeben. Basierend auf der „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des BNatSchG in Brandenburg“, wird das Verfahren zur FFH- bzw. SPA-Verträglichkeitsprüfung durch die Erarbeitung einer vorherigen FFH-/SPA-Vorprüfung vereinfacht. Mit der Erstellung der vorliegenden SPA-Vorprüfung wird der rechtlichen Prüfpflichtigkeit entsprochen. Im Folgenden wird in Anlehnung an das Formblatt „Vorprüfung“ gemäß der Anlage 2 der o.g. Verwaltungsvorschrift ermittelt, ob eine **sachliche Möglichkeit erheblicher Beeinträchtigungen** durch das vorgesehene Vorhaben besteht.

Das Projekt dient nicht unmittelbar der Verwaltung des SPA-Gebietes.

### 2.1 KURZBESCHREIBUNG DES SPA-GEBIETES

Nachfolgende Angaben zum europarechtlich ausgewiesenen Schutzgebiet wurden der Anlage 1 zum § 15 BbgNatSchAG und dem „Standard-Datenbogen für besondere Schutzgebiete (BSG), Gebiete, die als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in Frage kommen (GGB) und besondere Erhaltungsgebiete (BEG)“<sup>1</sup> entnommen.

Das SPA-Gebiet „Schorfheide-Chorin“ (Kennziffer DE 2948-401) erstreckt sich mit Ausnahme von Siedlungs- und größeren Verkehrsflächen von Blankenburg und Gramzow im Norden, über Passow im Osten, Joachimsthal im Süden und Milmersdorf im Westen. Der Mühlenteich, die Glambecker Mühle sowie deren Umfeld liegen vollständig im SPA-Gebiet. Laut Standard-Datenbogen steht das SPA-Gebiet in Beziehung zum Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ und den Naturschutzgebieten „Bollenwiese/Großer Gollinsee“, „Arnimswalde“, „Großer Lubowsee“, „Torfbruch bei Polßen“, „Winkel“ und „Tongruben Neuenhagen“. Das SPA-Gebiet umfasst eine Fläche von 64.610 ha.

Aus der Charakterisierung des SPA-Gebietes geht hervor, dass es aus „3 Teilgebieten des Biosphärenreservates mit ausgedehnten Wäldern, Feuchtgebieten, zahlreichen Seen und Mooren,“ besteht.

#### ERHALTUNGSZIELE

Die Erhaltungsziele bilden die Maßstäbe für die Verträglichkeitsprüfung. Der Begriff der Erhaltungsziele ist im § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG definiert: Danach bedeuten die „*Erhaltungsziele Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der in Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführten und der in Artikel 4 Abs. 2 dieser Richtlinie genannten Vogelarten sowie ihrer Lebensräume, die in einem Europäischen Vogelschutzgebiet vorkommen*“.

Güte und Bedeutung des SPA-Gebietes „Schorfheide-Chorin“ bestehen durch das „*bedeutenden Vorkommen von See-, Fisch- und Schreiadler sowie Schwarzstorch und darüber hinaus aus den großflächigen Laubmischwäldern mit hohem Totholzanteil*“. Als maßgebliche Ziele sind im Datenbogen die „*Erhaltung oder Entwicklung der vorkommenden, rastenden und überwinterten Arten des Anhangs I der Richtlinie 79/409/EWG sowie ihrer Lebensräume und Rastplätze*“ aufgeführt.

<sup>1</sup> AMTSBLATT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN DE 2948401 NR. L 198/41.

Das SPA-Gebiet ist als Entwicklungs- und Erhaltungsgebiet der „vorkommenden, rastenden und überwinternden Arten des Anhangs I der Richtlinie 79/409/EWG sowie ihrer Lebensräume und Rastplätze“ (AMTSBLATT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN DE 2948401 NR. L 198/41, STANDARD-DATENBOGEN) unter Schutz gestellt. Als Zielarten des SPA-Gebietes werden 67 Brut- und 78 Zugvogelarten geführt. Die Erhaltungsziele des SPA-Gebietes „Schorfheide-Chorin“ beziehen sich vor-dergründig auf Groß- und Greifvogelarten, wie bspw. See- und Schreiadler, Wanderfalke und Schwarzstorch, gewässergebundene Vogelarten, wie Gänse, Enten und Limikolen und deren Lebensräume.

Der Anlage 1 zum § 15 BbgNatSchAG konnten im Detail weitere relevante Erhaltungsziele entnommen werden:

Erhaltung und Wiederherstellung einer einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft im nahezu eine vollständige glaziale Serie überdeckenden Nordbrandenburgischen Wald- und Seengebiet mit ausgedehnten Wäldern, Seen, Mooren und Offenlandschaften als Lebensraum (Brut-, Mauser-, Ruhe-, Rast-, Überwinterungs- und Nahrungsgebiet) der oben genannten Vogelarten, insbesondere

- von reich strukturierten, naturnahen Laub- und Laub-Mischwäldern mit hohem Altholzanteil, alten Einzelbäumen, Überhältern, mit hohen Vorräten an stehendem und liegendem Totholz und einem reichen Angebot an Bäumen mit Höhlen, Rissen, Spalten, Teilkronenbrüchen und rauen Stammoberflächen sowie langen äußeren Grenzlinien und Freiflächen im Wald (Waldwiesen),
- von störungsfreien Waldgebieten um Brutplätze von Schwarzstorch, Seeadler, Schreiadler und Wanderfalke,
- von Bruchwäldern, Mooren, Sümpfen, Torfstichen, Tonstichen und Kleingewässern mit naturnaher Wasserstandsdynamik,
- von lichten und halboffenen Kiefernwäldern, -heiden und -gehölzen mit Laubholzanteilen und reich gegliederten Waldrändern auf armen Standorten,
- von Eichenalleen und strukturierten Waldrändern mit Eichenanteil an mineralischen Ackerstandorten,
- eines naturnahen Wasserhaushaltes und der dazugehörigen Wasserstandsdynamik in den für die Jungmoränenlandschaft typischen, abflusslosen Binneneinzugsgebieten (Seen, Kleingewässer, Moore, Bruchwälder und periodische Feuchtgebiete) und in Niedermooren, vor allem in der Sernitzniederung und im Niederoderbruch mit winterlich und ganzjährig überfluteten Flächen und ganzjährig hohen Grundwasserständen,
- von strukturreichen, natürlichen bzw. naturnahen Fließgewässern mit ausgeprägter Gewässerdynamik, mit Mäander- und Kolkbildungen, Uferabbrüchen, Steilwandbildungen, Altarmen, Sand- und Kiesbänken,
- von strukturreichen und unverbauten stehenden Gewässern oder Teilen derselben (bei Großseen), Flachwasserbereichen mit ausgeprägter Submersvegetation sowie großflächigen Verlandungszonen und Röhrichtmooren, Gewässerufeln mit naturnaher Wasserstandsdynamik, mit Schwimmblattgesellschaften und ganzjährig überfluteter, ausgedehnter Verlandungs- und Röhrichtvegetation,
- von störungsarmen Rast-, Vorsammel- und Schlafplätzen an Gewässern mit Flachwasserbereichen und Sichtschutz bietender Ufervegetation sowie störungsarmen Agrarflächen als Äsungsflächen,
- von winterlich überfluteten, extensiv genutzten Grünlandflächen mit Seggenrieden und Staudensäumen,
- einer strukturreichen Agrarlandschaft mit einem hohen Anteil an Begleitbiotopen wie Hecken, Baumreihen, Einzelgehölzen, Söllen, Lesesteinhaufen, Brachen, Randstreifen und Trockenrasen mit zerstreuten Dornbüschen und Wildobstbeständen,

sowie die Erhaltung und Wiederherstellung einer artenreichen Fauna von Wirbellosen, insbesondere Großinsekten, Amphibien und weiteren Kleintieren als Nahrungsangebot.

## **2.2 PROGNOSE ZUM WIRKRAUM DES PROJEKTES UND DER DORT ZU ERWARTENDEN WIRKUNGEN**

Der Geltungsbereich liegt mit dem westlichen Teilbereich im SPA-Gebiet und befindet sich am südlichen Stadtrand von Oderberg, eingebettet in die dortigen Siedlungsstrukturen der Einfamilienhäuser. Sämtlich geplante Vorhaben befinden sich außerhalb des SPA-Gebietes (siehe Plan 1 und 2). Neben der Errichtung von maximal zehn Ferienhäusern mit einer jeweiligen Maximalgröße von 50 m<sup>2</sup> und den hierfür erforderlichen Nebenanlagen sind ferner Stellplätze für Wohnwagen bzw. Wohnmobilen (Flächengröße 150 m<sup>2</sup>) sowie zwei Ein- bzw. Doppelhäuser geplant. Darüber hinaus ist die Erhaltung der beiden Bestandsgebäude sowie der Vegetationsstrukturen maßgebliches Ziel der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Demnach können anlagebedingte Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des SPA-Gebietes von vornherein ausgeschlossen werden. Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen, wie Lärm und Bodenerschütterung, werden als nicht relevant für das SPA-Gebiet eingeschätzt., da die im Geltungsbereich befindliche Fläche des SPA-Gebietes nachweislich nicht von den Zielarten des SPA-Gebietes genutzt wird. Es wird zudem davon ausgegangen, dass die zuvor genannten Auswirkungen die Alte Oder als Bundeswasserstraße III. Ordnung nicht überschreiten und die gegenüberliegende, für das SPA-Gebiet relevante Halbinsel am Oderberger See erreichen.

## **2.3 EINSCHÄTZUNG DER MÖGLICHKEIT PROJEKTBEDINGTER BEEINTRÄCHTIGUNGEN DES GEBIETES IN SEINEN FÜR DEN ERHALTUNGSZUSTAND ODER DEN SCHUTZZWECK MASSGEBLICHEN BESTANDTEILE**

Nach Auswertung der vorliegenden Angaben sind bei Durchführung der geplanten Baumaßnahmen und den anschließenden Nutzungen **keine projektbedingten Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für den Erhaltungszustand oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile zu erwarten**, da die im SPA-Gebiet liegende Teilfläche des Geltungsbereiches weder zur Brut, Mauser, Ruhe, Rast noch zur Überwinterung und Nahrungsaufnahme durch die Zielarten des SPA-Gebietes genutzt wird.

## **2.4 ERGEBNIS**

Es ist offensichtlich ausgeschlossen, dass durch die geplanten Maßnahmen und den anschließenden Nutzungen erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des SPA-Gebietes eintreten können.

Weiterführende Angaben zur Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen werden darüber hinaus in einem Artenschutzfachlichen Beitrag vorgelegt.



### **3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### **3.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG**

##### **3.1.1 Naturhaushalt**

###### **NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG, RELIEF**

Das Plangebiet „Wohn- und Ferienhäuser an der ehemaligen Augusta-Mühle“ liegt nach SCHULTZE (1955) im Bereich des „Oderbruchs“, das sich weiträumig von Oderberg im Norden, über Bad Freienwalde bis nach Frankfurt/Oder im Süden erstreckt. Diese Landschaft wird der Großlandschaft „Oder-Neiße-Tal“ zugeordnet. Das „Oderbruch“ wird als breite, von einem zum Teil terrassierten (15 bis 40 m) Steilrand gerahmte Urstromtalniederung beschrieben, die zum größten Teil entwässert wird. Die stellenweise nasse Talniederung mit Altwässern und vielen Entwässerungsgräben weist Höhen zwischen 3 und 20 m auf. Zudem treten lokal Talsandstreifen und Schwemmkegelterrassen auf.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind kaum Höhendifferenzen wahrnehmbar. Während die Böschungsoberkante an der Alten Oder Höhen zwischen 1,8 und 2,6 m ü. NHN aufweist, sind an der östlichen Geltungsbereichsgrenze Höhen um 3,5 m ü. NHN anzutreffen. Die dort vorbeiführende Bundesstraße B 158 liegt ca. 0,6 m über den dortigen Höhen.

###### **GEOLOGIE**

Entsprechend der Geologischen Übersichtskarte des Landes Brandenburgs 1:300.000 (LBGR, 1997.) wurde das Plangebietes im Pleistozän während der Weichsel-Kaltzeit gebildet. Dabei wurde die tiefe Oderdepression durch das aus nordöstlicher Richtung vorstoßende Saaleeis ausgeschürft und das Vorland dabei zum Bad Freienwalder-Frankfurter Stauchmoränenbogen aufgefaltet. Die weitere Entwicklung bis zum heutigen Oderbruch ist bisher noch nicht abschließend geklärt (STACKEBRANDT U. FRANKE, 2015.).

Die Ablagerungen sind als Sande anzusprechen, die überwiegend fein- und mittelkörnige, selten grobkörnige und z. T. humose Eigenschaften aufweisen.

###### **KLIMA UND LUFTHYGIENE**

Oderberg liegt im klimatischen Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima, dem Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima.

Das Oderbruch gehört zu den trockensten Regionen Brandenburgs und zugleich auch zu den trockensten Deutschlands. Die Jahresniederschlagssumme liegt hier zwischen 480 und 520 mm. Typisch sind zudem eine relativ schnelle Frühjahrserwärmung, sonnige, heiße Sommer und relativ kalte Winter. Das Jahresmittel der Temperaturen liegt zwischen 7,5 und 8°C. Im Januar beträgt das Temperaturmittel zwischen -1,5 und -1,0°C. Die mittlere Temperatur im Juli liegt bei 17,5 bis 18,0°C. Darüber hinaus tritt im Oderbruch eine starke Gefährdung durch Ausstrahlungsfröste auf.

Für das Oderbruch sind Winde aus westlicher bzw. südwestlicher Richtung typisch.

Für Oderberg ist als alleiniger Lärmemittent die Bundesstraße B 158, die durch Oderberg führt, zu nennen.

## **BODEN**

Das Plangebiet zeigt neben natürlich anstehenden Boden mit Bewuchs auch zahlreiche Fundamentreste der Augusta-Mühle aus Ziegelsteinen (siehe Foto 1) und mit Feldsteinen befestigte Flächen auf (siehe Foto 2). Somit sind weite Bereiche anthropogen überformt.



Foto 1: Ziegelstein-Fundamentreste (17.01.2020)



Foto 2: historische Flächenbefestigung aus Feldsteinen (28.05.2019)

Die MMK Schwedt (Blatt 22)<sup>2</sup> weist für das Planungsgebiet vollhydromorphe Auendecktone und -lehme mit der Leitbodenform Decklehm-Gley und Lehm-Amphigley (Al2a-3) aus.

---

<sup>2</sup> AKADEMIE DER LANDWIRTSCHAFTSWISSENSCHAFTEN DER DDR, 1976.

Entsprechend dem „Fachinformationssystem Boden“ des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (www.geo.brandenburg.de, 23.01.2020.) werden für das Untersuchungsgebiet überwiegend Vega-Pseudogley-Gleye aus Auenton über Auensand oder –lehmsand angegeben. Vorbereitet treten zudem pseudovergleyte Vega-Gleye und pseudovergleyte Auenhumusgleye aus Auenschluff über Auensand oder –lehmsand auf. Selten sind hingegen Auenanmoorpseudogleye aus Auenton über Auensand oder –lehmsand sowie pseudovergleyter Vega-Gley aus Auensand über Auenton.

Die Eigenschaften der anstehenden Bodenverhältnisse sind der folgenden Tab. 1 zu entnehmen.

Tab. 1: Bodenarten / -typen im Geltungsbereich

Stufe <sup>3</sup>	Bedeutung	Bodenart / -typ			Schutzstatus
	Wesentliche Merkmale <sup>4</sup>	MMK-Code <sup>5</sup>	Bezeichnung	Lokalisierung	
sehr hoch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sehr hohe Gefährdung durch Bindung von Schadstoffe</li> <li>▪ hohe Wasserdurchlässigkeit, hohe Feldkapazität</li> <li>▪ geringe Luftkapazität</li> <li>▪ landwirtschaftliches Ertragspotenzial &gt;50</li> <li>▪ vorherrschend hoher Grundwassereinfluss</li> <li>▪ hohes Retentionspotenzial</li> <li>▪ unversiegelt</li> </ul>	Al2a-3	Vega-Pseudogley-Gleye aus Auenton	gesamtes Plangebiet	E, A
sehr gering/ ohne Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teilversiegelung</li> </ul>		Fundamente (Ziegelstein) und Flächenbefestigungen (Feldsteinpflaster)	im gesamten Plangebiet ±verteilt (siehe Plan 1)	
Schutzstatus:					
§ 30	geschützt nach § 30 BNatSchG				
A	Archivboden im Sinne des § 2 Abs. 2 BBodSchG				
E	landwirtschaftliches Ertragspotential > 50				

Im Plangebiet sind die natürlich anstehenden Auenböden als Böden mit besonderer Funktionsausprägung anzusprechen.

**OBERFLÄCHENWASSER**

Die Grenze im Westen des Geltungsbereiches bildet die Wriezener Alte Oder. Sie ist in diesem Bereich als Bundeswasserstraße III. Ordnung ausgewiesen und weist eine Länge von 79 km auf. Das Einzugsgebiet erstreckt sich über 1.360 km<sup>2</sup>. Bis zum Bau des großen Durchstichs zwischen Güstebiese und Hohensaaten von 1747 bis 1753 war sie der Hauptstrom der Oder. Mit einer Gesamtlänge von rund 25 km nimmt sie das Oberflächenwasser aus dem Oderbruch auf. Der Wasserspiegel dieser sogenannten Oderhalterung liegt bei 1,1 m ü. NHN (www.GEO.BRANDENBURG.DE, 10.02.2020.).

Die Gewässerbelastung rührt von diffusen Quellen (landwirtschaftliche Nutzflächen) und punktuellen Einleitungen (Klärwerk), weniger industriellen Abwässern her. Ab Wriezen gilt die Alte Oder als „stark verschmutzt“ mit einer Einstufung in die Güteklasse III.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> nach: KÖPPEL, FEICKERT, SPANDAU, STRASSER, 1998.  
<sup>4</sup> nach örtlicher Erhebung und BÜK 300 (www.GEO.BRANDENBURG.DE)  
<sup>5</sup> Schwedt, Blatt 22.

Durch das geringe Gefälle und Eingriffe durch die Menschen in die Flusslandschaft fließt das Gewässer überwiegend langsam. Bei den Begehungen konnten aber auch zeitweise die Alte Oder als schnell fließender Fluss in Folge von Schleusenöffnungen wahrgenommen.

## **GRUNDWASSER**

Von SCHULTZE (1955) wird für das Planungsgebiet ein oberflächennahes Grundwasser bis zu einem Meter Tiefe angegeben. Entsprechend dem Atlas zur Geologie von Brandenburg (Karte 39, LBGR, 2010.) ist der Grundwasserflursabstand im Plangebiet <10 m. Nach [WWW.GEO.BRANDENBURG.DE](http://WWW.GEO.BRANDENBURG.DE) (10.02.2020) handelt es sich um einen weitgehend unbedeckten Grundwasserleiter. Das anfallende Sickerwasser wird 3 bis 10 Jahre in dem dort anzutreffenden Mittel- und Grobsand zurück gehalten.

Das Grundwasser gilt aufgrund der anstehenden durchlässigen Böden gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als gefährdet. Eine Gefährdung des Grundwassers ist aufgrund der derzeitigen Nutzungen nicht erkennbar.

## **3.1.2 Flora und Biotope**

### **HEUTIGE POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION (HPNV)**

Vor Beginn der großflächigen Rodungen im 12. und 13. Jahrhundert waren über 80 % der Landesfläche Nordbrandenburgs von einer geschlossenen Waldfläche bedeckt. Die übrigen 20 % wurden von Gewässern und baumarmen bis –freien Mooren eingenommen. Als natürliche Waldgesellschaft wäre im Bereich des Plangebietes SCHULTZE (1955) Auwald anzutreffen. Auwälder wachsen auf periodisch überschwemmten, grundwassernahen und nährstoffreichen Auenstandorten. Pflanzensoziologisch sind für derartige Standorte Komplexe aus Stieleichen-Ulmen-Auwald (*Quercus-Ulmetum*), Silberweiden-Auchwald (*Salicetum albae*) und Mandelweiden-Gebüsch (*Salicetum triandrae*) kennzeichnend.

Obwohl vereinzelt Ulmen im Plangebiet anzutreffen sind, ist diese natürliche Waldgesellschaft nicht mehr vorhanden.

### **BIOTOPE**

Die Biotop- und Vegetationsstrukturen wurden bei Kartierungen im Mai und September 2019 sowie im Januar 2020 aufgenommen. Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes wurden die Biotopnummern entsprechend der aktuellen Biotopkartierung<sup>7</sup> vergeben. Der Bestands- und Konfliktplan (Plan 1) zeigt die heutige Flächennutzung und die Vegetationsstrukturen.

Das Vorhabensgebiet liegt am südlichen Stadtrand von Oderberg und befindet sich am östlichen Ufer der Alten Oder, die als naturnaher Fluss mit zum Teil steilem Ufer (**01122**) erfasst wird, und grenzt mit der östlichen Geltungsbereichsgrenze die Bundesstraße B 158. Das Plangebiet weist zum überwiegenden Teil flächigen Gehölzbewuchs auf, der sich nördlich des Geltungsbereichs fortsetzt. Der Bewuchs zeichnet sich weitflächig durch eine Strauchschicht heimischer Arten (**071021**), wie Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) sowie Ulmen (*Ulmus spec.*) und Brombeere (*Rubus rubus*) aus, die sich auf der Industriebrache der Augusta-Mühle mit umfangreichen Fundamentresten (**12320**) entwickelt hat. Zugleich sind in der Krautschicht Brennnessel (*Urtica dioica*) und für lichtere Standorte zudem Klettenlabkraut (*Gallium aparine*) und verschiedene Gräser anzutreffen. Im flächigen Gehölzbewuchs sowie auf den Freiflächen des Geltungsbereiches sind einzelne markante Bäume (**071511**), wie Gemeine Eschen (*Fraxinus excelsior*), Ulmen (*Ulmus spec.*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Weiden (*Salix spec.*) und

<sup>6</sup> [WWW.LFU.BRANDENBURG.DE](http://WWW.LFU.BRANDENBURG.DE), 11.02.2020.

<sup>7</sup> LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG, 2004.

Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*), und einschichtige Baumgruppen (**071531**) aufgewachsen. Die Alte Oder wird von einem standorttypischen Gehölzsaum der Schwarz-Erle (*Alnus glutinos*) begleitet. Im ufernahen Bereich sind gewässerbegleitend Hochstaudenfluren (**051411**) mit Seggen (*Carex spec.*), Sumpfschwertlilie (*Iris pseudoacorus*), Kleinblütige Springkraut (*Impatiens parviflora*), Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Brennessel (*Urtica dioica*) zu finden. Zudem ist auch hier vermehrt Brombeergebüsch anzutreffen. Innerhalb der 50 m-Uferschutzzone ist eine ca. 380 m<sup>2</sup> große Fläche als Grünlandbrache feuchter Standorte, die von Schilf (*Phragmites australis*) dominiert wird (**051311**), erfasst worden. Nördlich hiervon befindet sich eine Fläche, die weitestgehend von Brennesselfluren feuchter bis nasser Standorte dominiert wird (051413). Für das Umfeld der Gebäude ist artenarmer Zierrasen bezeichnend (**05162**).

Darüber hinaus werden kleinflächige Bereiche als Grün- und Grabeland (**10112**) von derzeitigen Gartennutzern bewirtschaftet. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden bereits in verschiedenen Bereichen flächenhafte Fundamentreste der Augusta-Mühle in Form von Ziegel- und Feldsteinpflaster (**12642**) freigelegt. In unmittelbarer Gebäudenähe sind kleinflächig auch vollständig versiegelte Flächen vorhanden (**12643**). Dort befindet sich ebenso die Abwassergrube (**12500**). Im Uferbereich der Alten Oder ist ein schmaler Badesteg (**12655**) vorhanden.

Die Tab. 2 listet die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen nach dem Brandenburgischen Kartierungsschlüssel<sup>8</sup> auf.

Tab. 2: Biotoptypen im Geltungsbereich

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			Schutzstatus
Stufe <sup>9</sup>	Wesentliche Merkmale	Zahlen-code	Bezeichnung	Lokalisierung	
<b>sehr hoch</b>		01122	Flüsse und Ströme, naturnah, teilweise steilufzig	Alte Oder	§
	<i>Carex, Iris pseudoacorus, Impatiens parviflora, Dactylis glomerata, Urtica dioica</i>	051411	gewässerbegleitende Hochstaudenflur	Ufer der Alten Oder	§ (FFH 6430 pp)
	<i>Alnus glutinosa</i>	07190	Standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern	Ufer der Alten Oder	§ (FFH *9 1EO pp)
	<i>Fraxinus excelsior, Ulmus, Acer negundo, Salix, Alnus glutinosa</i>	071511	markanter Solitärbaum, heimische Baumarten	gesamter GB	
	<i>Obstbäume</i>	071531	einschichtige Baumgruppen, heimische Baumarten	gesamter GB	
<b>hoch</b>	<i>Phragmites australis</i>	051311	Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert	mittig im GB	
	<i>Sambucus nigra, Corylus avellana, Acer negundo, Ulmus, Rubus rubus</i>	071021	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	gesamter GB	
<b>mittel</b>	<i>Urtica dioica</i>	051413	Brennesselfluren feuchter bis nasser Standorte	kleinflächig im nördlichen GB	

<sup>8</sup> LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG, 2004.

<sup>9</sup> Bestimmung des Biotopwertes nach KÖPPEL/FEICKERT/SPANDAU/STRASSER (1998) nach Froehlich & Sporbeck (1996)

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			Schutzstatus
Stufe <sup>a</sup>	Wesentliche Merkmale	Zahlen-code	Bezeichnung	Lokalisierung	
gering		05162	artenarmer Zierrasen	östlicher GB	
	Gemüse, Kräuter	10112	Grabeland	südlicher GB	
	Fundamentrest, Feldsteinpflaster	12642	teilversiegelt	gesamter GB	
ohne Bedeutung	Verwalterhaus, Arbeiterwohnhaus	12320	Industrie-/Gewerbebrache	östlicher GB	
	Abwassergrube	12500	Versorgungs- und Entsorgungsanlage	östlicher GB	
	Beton	12643	versiegelt	Gebäudebereich	
	Holz	12655	Steg (über Wasser)	Ufer der Alten Oder	
Schutzstatus:					
(§)	in bestimmten Ausführungen geschützt nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG				
§	geschützt nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG				
§ 17	Alleen geschützt nach § 17 BbgNatSchAG				
*	prioritärer FFH-Lebensraumtyp				
pp	pars partim, teilweise FFH-Lebensraumtyp				

## ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN ALS EINFACHER UMWELTBELANG – PFLANZEN UND LAUBMOOSE

Neben den Arten des Anhangs IV der FFH-RL mit nachweislichem Vorkommen in Brandenburg, die im Artenschutzfachlichen Beitrag untersucht werden (siehe Kap. 6), sind im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG darüber hinaus die national streng und besonders geschützten Arten zu bearbeiten. Im Folgenden werden in diesem Zusammenhang zu den Artengruppen der Farn- und Blütenpflanzen (*Pteridophyta et Spermatophyta*) sowie zu den Laubmoosen (*Bryophyta*) im Planungsgebiet Aussagen getroffen.

In Brandenburg unterliegen 197 **Pflanzen** dem besonderen oder strengen Schutz, wobei acht Arten zudem als FFH-Arten geführt werden. Die verbleibenden und zu betrachtenden Pflanzen-Arten favorisieren trockene und halbtrockene Standorte, Gewässer mit schlammig torfigem Untergrund, feuchte und salzhaltige Wiesen, Niedermoorstandorte, Ufersäume, nährstoffarme oder oft auch kalkhaltige Böden, Zwergstrauchheiden, Küstendünen oder auch Laub- und Nadel-/Mischwälder mittlerer Standorte. Zumeist sind die für die Pflanzen erforderlichen Standortbedingung im Geltungsbereich nicht gegeben. Allein die Niedermoorstandorte, Feuchtwiesen und Ufersäume nährstoffreicher Gewässer liebende Pflanzen wäre nicht auszuschließen. Aus den Ergebnissen der Kartierungen geht hervor, dass die an der Alten Oder uferbegleitend vorkommende Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudoacorus*) als besonders geschützt in Brandenburg und nach der BArtSchV gilt.

35 **Laubmoos-Arten** werden in Brandenburg als besonders geschützt geführt. 32 dieser Arten gehören zu den Torfmoosen, deren Vorkommen kennzeichnend für unterschiedlich geprägte Moore und deren Relikte sowie Moorwälder sind. Da diese Biotope im Geltungsbereich nicht kartiert wurden, kann demnach das Vorkommen der Torfmoose ausgeschlossen werden. Von den verbleibenden Laubmoos-Arten gilt das Glänzende Hainmoos (*Hylocomium splendens*) als äußerst selten in Norddeutschland. Zudem bevorzugt es Standortbedingungen, die im Geltungsbereich nicht gegeben sind. Das kurzschnäbelige Hainmoos (*Hylocomium brevisrostre*) besiedelt bevorzugt Gesteine, Blöcke und Stammbasen in Laubwäldern an südexponierten, warmen Hängen, so dass auch deren Vorkommen ausgeschlossen wird. Für den Ausschluss des Gewöhnlichen Weißmooses (*Leucobryum glaucum*)

sorgt das nicht Vorhandensein von bodensauren Rotbuchenwäldern sowie frisch bis mäßig trockenen Eichenmischwäldern.

**Zusammenfassung**

In der folgenden Tab. 3 werden die als national besonders oder streng geschützten Pflanzen- und Moos-Arten zusammengefasst, die im Geltungsbereich nachweislich oder potenziell vorkommen sowie deren mögliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben dargestellt.

Tab. 3: Vorkommen besonders und streng geschützter Pflanzen- und Moosarten im Geltungsbereich (ohne FFH-Anhang IV-Arten sowie europäische und brandenburgische Vogelarten)

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	potenzielles Vorkommen	Nachweis	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich
<b>Pflanzen</b>				
Sumpf-Schwertlilie	<i>Iris pseudoacorus</i>		X	

**3.1.3 Fauna und deren Lebensräume**

Während die Europäischen Vogelarten und die Arten des Anhangs IV der FFH-RL mit nachweislichem Vorkommen in Brandenburg im Artenschutzfachlichen Beitrag untersucht werden (siehe Kap. 6), geht die Betrachtung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG darüber hinaus. Hier werden die national besonders und streng geschützten Arten bearbeitet, die nicht im Rahmen der AFB (Europäischer Artenschutz) berücksichtigt wurden.

Dazu gehören Arten folgender Artengruppen: Amphibien (*Amphibia*), Spinnen (*Arachnida*), Käfer (*Coleoptera*), Krebstiere (*Crustacea*), Hautflügler (*Hymenoptera*), Schmetterlinge (*Lepidoptera*), Säugetiere (*Mammalia*), Weichtiere (*Molluska*), Libellen (*Odonata*), Heuschrecken (*Orthoptera*), Fische (*Pisces*) und Reptilien (*Reptilia*).

Als Datengrundlage wurden hier die Naturschutzfachdaten des LfU Brandenburg [www.OSIRIS.AED-SYNGIS.DE](http://www.OSIRIS.AED-SYNGIS.DE) herangezogen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen und der Beobachtungen im Rahmen der Begehungen ausgewertet.

**ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN ALS EINFACHER UMWELTBELANG**

**Säugetiere**

Neben Fledermäusen, Biber, Fischotter, Feldhamster und Wolf, die gänzlich als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie geführt werden und demnach im AFB betrachtet werden, sind weitere 19 Säugetiere besonders oder streng geschützt. Hierzu gehören eine Vielzahl an Mäusen (15) sowie Braunbrustigel, Siebenschläfer, Eichhörnchen und Maulwurf.

Während ein Vorkommen einer Vielzahl an Maus-Arten, Siebenschläfer sowie Eichhörnchen und auf Grund der Habitatsigenschaften ausgeschlossen werden kann, können Braunbrustigel sowie drei Maus-Arten durchaus im Geltungsbereich anzutreffen sein. Ein Vorkommen des Maulwurfs konnte in den gehölz- und fundamentfreien Bereichen nachweislich erbracht werden.

### Reptilien

Als besonders geschützt werden in Brandenburg folgende vier Reptilien-Arten geführt: Blindschleiche (*Anguis fragilis*), Waldeidechse (*Lacerta vivipara*), Ringelnatter (*Natrix natrix*) und Kreuzotter (*Vipera berus*). Es ist durchaus möglich, dass die Ringelnatter auf Grund der Standortbedingungen den Geltungsbereich als Lebensraum nutzt.

### Amphibien

Amphibien sind nachweislich an Gewässer als Fortpflanzungsbiotop mit besonnten Bereichen gebunden. Darüber hinaus benötigen sie Winterlebensräume, wie z. B. Erdlöcher, Felsspalten, Hohlräume im Wurzelbereich von Bäumen, totes Holz oder Steinplatten. Einige Arten überwintern auch im Bodenschlamm des Laichgewässers. Oftmals legen sie weite Strecken zwischen Laichgewässer und dem Platz der Winterruhe zurück. Auf Grund fehlender Laichgewässer im Geltungsbereich und dessen Umfeld wird ein Vorkommen von Amphibien ausgeschlossen.

### Fische

Neben den beiden FFH-Arten unterliegen noch drei weitere Fisch-Arten dem besonderen Schutz. Da die von ihnen bevorzugten Gewässerbiotope gänzlich im Geltungsbereich fehlen, kann deren Vorkommen ausgeschlossen werden.

### Schmetterlinge

Die Artengruppe der Schmetterlinge ist mit 154 besonders bzw. streng geschützten Arten in Brandenburg vertreten, wobei hiervon vier Arten als FFH-Arten geführt werden. Auch für diese Gruppe gilt, dass oftmals die erforderlichen Habitatstrukturen (ähnlich denen der Hautflügler) nicht gegeben sind. Zudem sind die Raupen oftmals an bestimmte Futterpflanzen gebunden, wie bereits der Name manchmal verrät. Während sich das Imago zumeist im Sommer innerhalb von zwei Monaten fortpflanzt, überwintert die Puppe oder auch oftmals die Raupe.

Im Folgenden werden die Falter aufgeführt, deren Vorkommen auf Grund der vorhandenen Habitateigenschaften und Futterpflanzen gegeben ist und somit den Geltungsbereich durchaus besiedeln können:

Art	Futterpflanzen (im GB vorkommend)
Brauner Bär ( <i>Arctia caja</i> )	Schlehe, Heckenkirsche, Schneebeere
Blaues Ordensband ( <i>Catocala fraxini</i> )	Esche, Erle, Ulme, Weide

### Hautflügler

Nicht ganz so umfangreich gestaltet sich die Artengruppe der Hautflügler mit 123 besonders geschützten Vertretern. Auf Grund der fehlenden Habitatstrukturen, wie trockene Wiesen, Sandgruben, Binnendünen, Kalk-Magerrasen, Hochwasserdämme in Verbindung mit Auwäldern, sonnenbeschienenen Wälder bzw. warme Waldränder, Heidelandschaften, Moore, Steilwände oder auch Abbruchkanten kann ein Vorkommen von diese Artengruppe ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind nicht selten nur ältere oder zweifelhafte Nachweise für Brandenburg bekannt.

### Käfer

In Brandenburg gelten 378 Käfer als besonders bzw. streng geschützt. Vier dieser Käfer sind FFH-Arten, die im Rahmen des AFB zu betrachten sind (siehe Anhang 11). Darüber hinaus sind folgende Familien vertreten: Bock-, Pracht-, Hirsch-, Lauf-, Blatthorn-, Bunt-, Schwimm-, Öl- und Mistkäfer. Ein Vorkommen einzelner Vertreter der vorgenannten Familien kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, konnte aber bei den Begehungen nicht beobachtet werden.

**Libellen**

In Brandenburg unterliegen insgesamt 68 Libellen dem besonderen oder strengen Schutz. Ausnahmslos sind alle Arten an Gewässer gebunden. Diese können jedoch sehr vielgestaltig sein, so dass sowohl Altarme, Sümpfe, Weiher, Bäche, Moore und Moorgewässer, langsam und schnell fließende Gewässer, Gewässer mit und ohne Vegetation, Quellgebiete, aber auch künstlich angelegte Gewässer, wie Garten- und Fischteiche, Sand- und Kiesgruben, Baggerseen, Torfstiche, vegetationsarme Lehmtümpel und auch wassergefüllte Fahrspuren besiedelt werden, die zumeist im Geltungsbereich fehlen. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Habitateigenschaften kann ein Vorkommen der Große Prachtlibelle (*Ischnura elegans*) nicht ausgeschlossen werden, die diese keine besonderen Standortbedingungen bevorzugt.

**Heuschrecken**

Als besonders oder streng geschützt werden acht Heuschrecken in Brandenburg geführt, die alleamt trockene Habitate, wie Kiesgruben und Geröllflächen, Steinbrüche, Heideflächen und Trockenrasen, bevorzugen. Deren Vorkommen kann somit auf Grund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

**Spinnen**

Der Artengruppe der besonders und streng geschützten Spinnen gehören in Brandenburg fünf Arten an. Die Arten sind entweder an stehende bzw. langsam fließende Gewässer oder an trockene, vegetationsfreie Bereiche gebunden. Da diese Habitatstrukturen nachweislich nicht im UR anzutreffen sind, wird ein Vorkommen dieser Spinnen-Arten ausgeschlossen.

**Krebstiere**

Ein Vorkommen der beiden Vertreter der Krebstiere, Edelkrebs und Echter Kiemenfuß, kann ausgeschlossen werden, da entsprechende Lebensräume im UR nachweislich nicht vorhanden sind.

**Weichtiere**

Insgesamt gelten in Brandenburg neben den zwei FFH-Arten sechs Weichtiere als besonders oder streng geschützt. Dabei handelt es sich um fünf Muschel-Arten, die schnell fließende Bäche und/oder Flüsse mit hohem Sauerstoffgehalt oder zumeist größere ruhige Seen bevorzugen und somit im Geltungsbereich ausgeschlossen werden können. Die Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) hingegen kommt nachweislich in den verschiedenartigsten Biotopstrukturen vor. Wichtig ist hierbei lockere Erde für die selbst zu grabenden Höhlungen, so dass in den mit Gehölzen bewachsenen Waldflächen durchaus Vorkommen zu erwarten sind, jedoch nicht beobachtet wurden.

**Zusammenfassung**

In der folgenden Tab. 4 werden die Tier-Arten zusammengefasst, die im Geltungsbereich nachweislich oder potenziell vorkommen sowie deren mögliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben dargestellt.

Tab. 4: Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im PG (ohne FFH-Anhang IV-Arten sowie europäische und brandenburgische Vogelarten)

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	potenzielles Vorkommen im PG	Nachweis im PG	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich
<b>Säugetiere</b>				
Braunbrustigel	<i>Erinaceus europaeus</i>	X		

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	potenzielles Vorkommen im PG	Nachweis im PG	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich
Maulwurf	<i>Talpa europaeus</i>		X	
Maus-Arten (3)		X		
<b>Reptilien</b>				
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	X		
<b>Schmetterlinge</b>				
Blaues Ordensband	<i>Catocala fraxini</i>	X		
Brauner Bär	<i>Arctia caja</i>	X		
<b>Hautflügler</b>				
Große Prachtlibelle	<i>Ischnura elegans</i>	X		
<b>Weichtiere</b>				
Weinbergschnecke	<i>Helix pomatia</i>	X		

### GESETZLICHER BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich im SPA-Gebiet „Schorfheide-Chorin“ (DE 2948-401). Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich vollständig im Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ sowie im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet. Nach § 30 BNatSchG geschützte Vegetationsstrukturen wurden im Rahmen der Kartierungen die Alte Oder als naturnaher und teilweise steilufiger Fluss (01122) sowie der standorttypische Gehölzsaum am Ufer der Alten Oder (07190) ermittelt.

#### 3.1.4 Orts- und Landschaftsbild

Die Orts- und Landschaftsbildanalyse erfolgt durch verbale Beschreibung der Charakteristika des Landschaftsraumes auf der Grundlage der Biotop- und Nutzungstypenkartierung, die durch örtliche Begehungen erfolgte. Die beeinflussenden Faktoren sind Relief, Vegetation, insbesondere größere Waldflächen, Gewässer sowie die vorhandenen Nutzungsarten, Bauwerke und Erschließungsstrukturen (Vorbelastungen).

Mit Hilfe der wesentlichen Bestimmungsfaktoren für den ästhetischen Eigenwert der Landschaft Vielfalt, Eigenart und Schönheit wird das Landschaftsbild bewertet. Vielfalt und Eigenart stellen die wahrnehmbare Essenz einer Landschaft dar. Infolgedessen kann der Erlebniswert der Landschaft für den Menschen beschrieben werden.

Um die Intensität von Beeinträchtigungen landschaftsverändernder Maßnahmen bewerten zu können, ist zudem die Erfassung der visuellen Empfindlichkeit einer Landschaft erforderlich. Demnach ist beispielsweise eine ausgeräumte und weithin einsehbare Landschaft visuell sehr viel empfindlicher einzustufen als Landschaftsräume, in denen sich viele sichtverschattende Elemente befinden.

Der Geltungsbereich befindet sich nach SCHULTZE (1955) inmitten des Landschaftsraumes „Oderbruch“, das sich weiträumig von Oderberg im Norden, über Bad Freienwalde bis nach Frankfurt/Oder im Süden erstreckt. Das „Oderbruch“ wird als breite, von einem zum Teil terrassierten (15 bis 40 m)

Steilrand gerahmte Urstromtalniederung beschrieben, die zum größten Teil entwässert wird. Die stellenweise nasse Talniederung mit Altwässern und vielen Entwässerungsgräben weist Höhen zwischen 3 und 20 m auf. Innerhalb des Geltungsbereichs sind kaum Höhendifferenzen wahrnehmbar. Während die Böschungsoberkante an der Alten Oder Höhen zwischen 1,8 und 2,6 m ü. NHN aufweist, sind an der östlichen Geltungsbereichsgrenze Höhen um 3,5 m ü. NHN anzutreffen. Die dort vorbeiführende Bundesstraße B 158 liegt ca. 0,6 m über den dortigen Höhen.

Das Plangebiet „Wohn- und Ferienhäuser an der ehemaligen Augusta-Mühle“ liegt am südlichen Stadtrand von Oderberg und befindet sich am östlichen Ufer der Alten Oder. Das Gebiet ist in ein vorhandenes Siedlungsgebiet eingebunden. Es ist überwiegend mit mehrschichtigem Laubholzbestand bestockt. Vereinzelt sind markante Solitärbaum anzutreffen, die über die flächigen Gehölze hinausragen. Zudem sind in weiten Teilen des Gebietes flächenhafte Befestigungen und Fundamentreste der ursprünglichen Bebauung der Augusta-Mühle anzutreffen. Kleine Flächen werden zudem als Grabeland zum Anbau von Gemüse und Kräutern von den derzeitigen Nutzern bewirtschaftet. Weitere Flächen sind mit Gras- und Staudenfluren unterschiedlichster Prägung bewachsen.

Insgesamt ergibt sich aufgrund der örtlichen Landschaftsstrukturen für den Betrachter ein typisches Bild für einen sich weitgehend natürlich entwickelten Gehölzbestand mit ausgebildeter Boden-, Strauch- und Baumschicht.

Das Landschaftsbild und dessen Umfeld können aufgrund der gegebenen Landschaftsstrukturen, der örtlichen Bebauung, der unmittelbaren Gewässernähe sowie unter Betrachtung des Gehölzbestandes bezüglich der **Vielfalt** als mittel eingestuft werden.

Die **Eigenart** des Planungsgebietes wird bezüglich des Landschaftsbildes vordergründig durch die Lage zwischen dem Ufer der Alten Oder und der Bundesstraße B 158 geprägt. Die Uferausformung mit natürlichen Vegetationsstrukturen, die im Geltungsbereich ihre Fortsetzung finden, kann als bestimmender Parameter der Eigenart herangezogen werden. Die Eigenart kann aufgrund der genannten Eigenschaften als mittel bis hoch bewertet werden.

Die **Schönheit** stellt die wahrnehmbare Essenz der Vielfalt und Eigenart dar. Gerade die Bewertung der Schönheit einer Landschaft haftet stark die Kritik der Subjektivität an. Um in die Nähe der Objektivität zu gelangen wird nach dem Vorschlag von PASCHKEWITZ nach TEPE (2001)<sup>10</sup> die Bewertung der Schönheit vorgenommen. Infolge der Ruinenreste der ehemaligen Augusta-Mühle sowie der dennoch weitgehend natürlichen Gehölzentwicklung und der Lage an der Alten Oder wird der Geltungsbereich dem „Tätigschönen“ und dem „Naturschönen“ zugeordnet. Da die natürlichen landschaftsbildprägenden Elemente weitgehend natürlichen Ursprungs sind, wird die Schönheit als mittel eingestuft.

Der **landschaftsästhetische Eigenwert** wird als wertendes und gefühlorientiertes Erleben der Landschaft mittels sinnlicher Wahrnehmung und gedanklicher Reflexion bestimmt. Aufgrund der doch mehr oder weniger unberührten Natur mit vorherrschend natürlichen Landschaftselementen, des unverbauten Ufers und der im Osten in Erscheinung tretenden Bebauung wird die Naturnähe im Betrachtungsraum als mittel wahrgenommen.

---

<sup>10</sup> Es handelt sich hierbei um vier gleichrangige Schönheitskategorien (Naturschöne, Tätigschöne, Technischöne und Kunstschöne), die jeweils einem eigenen Leitbild folgen und unabhängig voneinander zur höchsten Ausprägung gelangen können. Mit diesen Kategorien können insbesondere landschaftsbildprägende, menschliche Tätigkeiten in das Bewertungsverfahren einfließen und auch siedlungsnahe Landschaftsräume differenziert analysiert werden.

### 3.1.5 Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in erster Linie gesundheitliche Aspekte, insbesondere Lärm und andere Immissionen, sowie die regenerativen Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktion und Wohnqualität von Bedeutung.

Lärmbeeinträchtigungen sind im Untersuchungsgebiet insofern festzustellen, dass die Alte Oder als Bundeswasserstraße mit Motorbooten befahrbar ist. Zudem grenzt die Bundesstraße B 158 unmittelbar an den Geltungsbereich. Die ufer- und straßenbegleitenden Gehölzflächen können als Lärmpuffer angesehen werden. Wie bereits im Kap. 3.1.1 (Klima und Lufthygiene) beschrieben, konnten lufthygienische Belastungen im Untersuchungsgebiet nicht wahrgenommen werden.

Für Erholung und Freizeit stellt das Landschaftsbild die natürliche Voraussetzung dar. Aufgrund dieser Tatsache wird die Ästhetik der Landschaft vor allem für das Erlebnispotential und damit ihre Nutzbarkeit für Erholungssuchende bewertet. Bisher kommt dem Geltungsbereich eine erholungswirksame Bedeutung durch vereinzelte Gartennutzungen zu. Auf Grund der Lage an der Alten Oder sowie der vielgestaltigen Naturlandschaft kommt dem Geltungsbereich eine ausgesprochene Attraktivität und Nutzbarkeit für die natur- und landschaftsbezogene Erholung zu.

### 3.1.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Für die beiden vorhandenen Gebäude, das Verwalterhaus und das Arbeiterwohnhaus, wird derzeit die denkmalrechtliche Prüfung durchgeführt.

## 3.2 WECHSELBEZIEHUNGEN

Die zuvor betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich im Planungsgebiet in unterschiedlichem Maße. Mit der folgenden Matrix (Abb. 2) soll dies verdeutlicht werden. Insbesondere ist dabei auf die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Flora und Biotope, der Fauna und dem Landschaftsbild hinzuweisen.

Wirkung auf Wirkung von	Boden	Wasser	Luft	Klima	Pflanzen	Tiere	Landschaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter
<b>Boden</b>		Stoffeintrag	Staubbildung	Klimabeeinflussung durch Staubbildung	Lebensraum; Nährstoffversorgung	Lebensraum, Lebensgrundlage	Grundlage für Strukturbildung	Lebensraum, Lebensgrundlage	Bodenabbau, Veränderung durch Intensivnutzungen/Ausbeutung
<b>Wasser</b>	nasse Deposition, Stoffeintrag	Regen; Stoffeintrag	Aerosole; Luftfeuchtigkeit	Lokalklima Wolken; Nebel	Lebensgrundlage, Lebensraum	Lebensraum, Lebensgrundlage	Grundlage für Strukturbildung	Lebensgrundlage; Trinkwasser, Brauchwasser	Wasser als Einflussfaktor auf Substanz
<b>Luft</b>	Bodenluft, Bodenklima; Stoffeintrag	Belüftung; trockene Deposition	Chem. Reaktion von Schadstoffen; Durchmischung, O <sub>2</sub> -Ausgleich	Lokal- und Kleinklima	Lebensgrundlage z.B. Bestäubung	Lebensgrundlage: Atemluft+ Lebensraum	Luftqualität, Strukturbildung	Lebensgrundlage: Atemluft; Erholungseignung	Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz
<b>Klima</b>	Bodenklima; Bodenent-	Temperaturgebung	Strömung, Wind,	Beeinflussung verschiedener	Wuchsbedingungen	Wohlbefinden, Entwicklungs-	Element der gesamtästhetischen	Wohlbefinden, Entwicklungs-	Klima als Einflussfaktor auf

Wirkung auf Wirkung von	Boden	Wasser	Luft	Klima	Pflanzen	Tiere	Land-schaftsbild	Mensch	Kultur- und Sach-güter
	wicklung		Luftqualität	Klimaver-hältnisse		bedingun-gen	Wirkung, Struktur-entwicklung	bedingun-gen	Substanz
<b>Pflanzen</b>	Durchwur-zelung, Nähr-, Schadstof-fenzug, Bodenbil-dung	Reinigung	Stoffein- und – austrag; Reinigung	Beeinflus-sung durch O <sub>2</sub> -Produktion, CO <sub>2</sub> -Aufnahme	Konkur-renz; Pflanzen-gesell-schaften; Schutz	Nahrungs-grundlage; O <sub>2</sub> -Produktion; Lebens-raum, Schutz	Struktu-relement; Topographie, Höhen	Schutz, Ernährung, Lebens-grundlage	Substanz-schädigung
<b>Tiere</b>	Düngung, Bodenbil-dung, Boden-durchlüf-tung	Nutzung, Stoffein- und -aus-trag	Nutzung; Stoffein- und -aus-trag	Beeinflus-sung durch CO <sub>2</sub> -Produktion	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäu-bung, Verbrei-tung	Konkur-renz, Populati-onsdyna-mik, Nah-rungskette	Gestaltende Elemente	Erholung; Naturer-lebnis, Nutzung	Substanz-schädigung
<b>Land-schafts-bild</b>	Erosions-schutz		Luftturbu-lenzen, Windge-schwindig-keit	Kalt- oder Warmluft-zonen		Lebens-raum-struktur, Schutz		Ästheti-sches Emp-finden; Erholungs-eigung, Wohlbefin-den	
<b>Mensch</b>	Versiege-lung	Nutzung, Gewäs-serumbau	Nutzung; Schadstof-feintrag	Aufhei-zung durch Stoffein-trag	Nutzung, Pflege	Störung, Verdrän-gung	Überfor-mung, Ge-staltung Nutzung		Abgrabun-gen
<b>Kultur- und Sachgü-ter</b>		Wirtschaf-tliche Nutzung als Stör-faktor			Kulturgüter als Le-bensraum	Kulturgüter als Le-bensraum	Kulturgüter als Cha-rakteristikum der Eigenart	Wahrneh-mung des Lebensum-feldes	

Abb. 2: Wechselbeziehungen im Bestand

### 3.3 ZUSAMMENFASSUNG DER LANDSCHAFTSANALYSE

Plan 1 zeigt die derzeitige Flächennutzung und die folgende Tab. 5 gibt eine flächenmäßige Übersicht der im Gebiet vorkommenden Nutzungen und Oberflächenstrukturen:

Tab. 5: Übersicht der Flächennutzung

Flächennutzung	Bestand Fläche in m <sup>2</sup>	% des Gel-tungsbereiches
Grün- und Freiflächen / Gras- und Staudenflächen	3.537	25,8
Bebauung	201	1,5
Gehölzflächen	6.672	48,6
Sonderbauwerke (Versorgung, Stege )	36	0,2
voll- bzw. teilbefestigte Flächen (einschl. verbleibende und für die Gestaltung nutzbare Fundamentreste)	3.277	23,9
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>13.723</b>	<b>100</b>



## 4 **LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN**

Auf der Grundlage der Situationsanalyse erfolgt die Erarbeitung von Entwicklungszielen, Erfordernissen und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Planungsgebiet.

Als landschaftsplanerischer Schwerpunkt ist die Sicherung und Ergänzung der vorhandenen Grünbestände zu sehen, die Funktionen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild übernehmen. Dazu ist es notwendig, ausreichend dimensionierte Freiflächen zu sichern, die die Ausbildung von naturnahen Vegetationszonen ermöglichen.

Entsprechend dem Bestand sieht der Grünordnungsplan den Erhalt bzw. die Ergänzung der bestehenden Grünstrukturen im Geltungsbereich vor. Weiterhin soll sowohl den Belangen des Naturhaushaltes und des Biotop- und Artenschutzes als auch dem zukünftigen Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen werden.

Leitziel für den Boden- sowie den Wasser- und Klimaschutz ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge weitestgehend zu sichern, beziehungsweise wieder herzustellen. Dazu gehören biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden, funktionsfähige Wasserkreisläufe und natürliche, unbelastete Grundwassersysteme sowie lokalklimatisch wirksame Vegetationsbestände.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Teilziele:

### **BODEN UND GRUNDWASSER**

- Sicherung und Aufwertung der natürlichen Bodenfunktion
- Flächensparende Bauweise
- Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches
- Vermeidung von Wind- und Wassererosion durch Erhalt und Neuanlage von Vegetationsstrukturen
- Vermeidung von Schadstoffeintrag

### **KLIMA**

- Entwicklung einer Bebauungsstruktur mit hohem Grünanteil
- Schaffung und Erhalt größtmöglicher Vegetationsdeckung zur Staubminderung

### **BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ**

- Erhalt und Aufwertung vorhandener Gehölzbestände außerhalb der überbaubaren Fläche
- Schutz und Förderung der Ansiedlung wildlebender Tiere und Pflanzen sowie Unterdrückung von gebietsfremden Pflanzenarten (Neophyten)
- Förderung von standortgerechten und einheimischen Arten in den Gehölzbeständen und bei der Gehölzauswahl

### **LANDSCHAFTSBILD**

- Erhalt und Ergänzung des landschaftsbildprägenden Gehölzbestandes innerhalb und außerhalb des Plangebietes, auch zur Einbettung des Gebäudebestandes in die Landschaft

### **MENSCH**

- Schaffung von Erholungsmöglichkeiten in Harmonie mit Natur und Landschaft

### **KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER**

- Erhalt und Sanierung des Verwalter- und Arbeiterwohnhauses



## 5 PROGNOSE

### 5.1 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / KONFLIKTANALYSE

Infolge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. der geplanten Maßnahmen wird es zum Verlust von Oberflächen- bzw. Vegetationsstrukturen kommen. Nach § 14 BNatSchG ist dies als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten, da von "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können" ausgegangen wird.

Im Folgenden werden die durch die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohn- und Ferienhäuser an der ehemaligen Augusta-Mühle“ zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft schutzgutbezogen und abschließend deren Wechselbeziehungen betrachtet. Die Konflikt-Nummerierung erfolgt durchgehend.

#### 5.1.1 Schutzgut Boden

- Beeinträchtigung der Bodenstruktur sowie Veränderung des Bodenreliefs auf maximal 14,5 % des Geltungsbereiches durch Neuversiegelung für Gebäude, Stellplätze, Zuwegungen und Nebenanlagen,
- Verdichtung und Beeinträchtigung des Oberbodens durch Räum- und Baufahrzeuge, durch Abstellplätze, Baucontainer und Erddeponien
- Verlust der natürlichen Bodenfunktion für Flora und Fauna
- Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Überbauung und Versiegelung, je nach Verdichtungsgrad Verringerung oder Verlust der Bodenfunktionen

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt 13.723 m<sup>2</sup>. Derzeit stellt sich die Bodenstruktur im Geltungsbereich wie folgt dar: Weite Teile sind natürlichen Ursprungs und mit entsprechender Vegetation bewachsen (ca. 9.720 m<sup>2</sup>) oder werden als Garten-/Grabeland genutzt (ca. 460 m<sup>2</sup>). Darüber hinaus sind in Folge der Aufräumarbeiten durch die Eigentümer gut erhaltene Fundamentreste der ehemaligen Augusta-Mühle (ca. 65 m<sup>2</sup>) sowie Feldsteinpflaster der ehemaligen Hofflächen und Zufahrten (ca. 1.480 m<sup>2</sup>) freigelegt worden. Nach Sichtung und Auswertung alter Planunterlagen zur Augusta-Mühle kann davon ausgegangen werden, dass auf einer Gesamtfläche von ca. 1.750 m<sup>2</sup> weitere Fundamentreste angetroffen werden. Als vollständig versiegelt, wurden Flächen mit einem Umfang von ca. 250 m<sup>2</sup> erfasst. In der folgenden Tab. 6 sind die anthropogen überprägten Flächen zusammenfassend dargestellt.

Tab. 6: Versiegelung im Bestand

Versiegelte und belastete Flächen im Plangebiet	Fläche in m <sup>2</sup>	% des Geltungsbereiches	Biotopflächenfaktor <sup>11</sup>	Anrechenbarkeit
Bebauung / Grube	220	1,6	2,0	440
vollbefestigte Fläche	28	0,2	2,0	56
teilbefestigte Fläche	1.545	11,3	1,0	1.545
Fundamentreste nicht lokalisiert, z. T. sichtbar	1.704	12,4	1,0	1.704
<b>Versiegelung im Bestand – Gesamt</b>	<b>3.497</b>	<b>25,5</b>		-

Bei der Berechnung der geplanten Versiegelung wird grundsätzlich von der maximal möglichen Versiegelung ausgegangen, die sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt. Im Allgemeinen Wohngebiet können demnach 437 m<sup>2</sup> für Wohngebäude und im SO1 605 m<sup>2</sup> für Ferienhäuser vollständig versiegelt werden. Darüber hinaus lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine weitere Bodenbeanspruchung von 800 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrt im SO1 zu. Auf der Fläche des SO2 ist eine Bodeninanspruchnahme von 150 m<sup>2</sup> für Stellplätze zulässig. In der Summe ergibt sich demnach eine Beanspruchung des Bodens für den Geltungsbereich von maximal 1.992 m<sup>2</sup> (siehe Tab. 7).

Tab. 7: Versiegelung in Planung

überplante Flächen im Plangebiet	Fläche in m <sup>2</sup>	% des Geltungsbereiches	Biotopflächenfaktor <sup>12</sup>	Kompensationserfordernis
Bebauung – WA	437	3,2	2,0	874
Bebauung – SO1 (zusätzlich)	605	4,4	2,0	1.210
Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrt – SO1	800	5,8	1,0	800
Stellplatzbefestigung – SO2	150	1,1	1,0	150
<b>Versiegelung in Planung – Gesamt</b>	<b>1.992</b>	<b>14,5</b>		<b>3.034</b>

### Konflikt Bo1 – Bodenversiegelung

Insgesamt können mit Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen 1.992 m<sup>2</sup> Boden nachhaltig in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen der betroffenen Böden, des geplanten Versiegelungsgrades und der Funktionsausprägung ist ein **Kompensationserfordernis von 3.034 m<sup>2</sup>** ermittelt worden. Zur Anrechnung der vollversiegelten Bebauung durch die Wohn- und Ferienhäuser wird der Faktor 1,0 und für die wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen der Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen der Faktor 0,5 angesetzt. Zusätzlich kommt der Faktor 2,0 zu Anrechnung, da es sich ausschließlich Boden mit besonderer Funktionsausprägung handelt.

Für diese Bodenbeeinträchtigung sowie den Verlust der Vegetationsdecke (siehe Kap. 5.1.4) sind Kompensationsmaßnahmen bereitzustellen.

<sup>11</sup> Auf Grund der besonderen Funktionsausprägung ist zusätzlich der Faktor 2,0 zu berücksichtigen.

<sup>12</sup> Auf Grund der besonderen Funktionsausprägung ist zusätzlich der Faktor 2,0 zu berücksichtigen.

### 5.1.2 Schutzgüter Grundwasser, Oberflächenwasser

- baubedingte Veränderung der natürlichen Bodenfunktion durch Neuversiegelung im Hinblick auf Versickerung, Filterung und Speicherung von Wasser
- Gefahr der Grundwasserkontamination durch Baumaschinen und unsachgemäßen Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen während der Bauzeit aufgrund der variierenden Grundwasserflurabstände und der durchlässigen Bodentypen

Die Erhöhung der Versiegelungsrate wirkt sich negativ auf die natürlichen Bodenfunktionen aus, jedoch erfolgt auch weiterhin die Versickerung des anfallenden Niederschlags innerhalb des Geltungsbereichs, so dass der Naturwasserhaushalt unbeeinträchtigt bleibt. Oberflächengewässer werden durch die Einhaltung der 50 m-Uferschutzzone gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG nicht beeinträchtigt.

### 5.1.3 Schutzgut Klima, Lufthygiene, Lärm

- Veränderung der kleinklimatischen Situation infolge veränderter Baustrukturen im Geltungsbereich
- Erhöhung des Versiegelungsanteils um 14,5 % (zusätzliche Flächeninanspruchnahme von 1.992 m<sup>2</sup>)
- Geringfügige Veränderung der lufthygienischen Situation innerhalb des Geltungsbereichs durch Zunahme der verkehrlichen Belastung durch Nutzung und Energieversorgung

### 5.1.4 Schutzgut Biotope und Arten

- Zerstörung von Lebensräumen durch den Verlust von Vegetations- und Biotopstrukturen: 1.442 m<sup>2</sup> Laubgebüsche frischer Standorte verbunden mit dem Verlust der dazugehörigen bodendeckenden Vegetation bzw. der dort befindlichen Fundamentreste
- Baumfällungen
- Geringfügige Beeinträchtigung von Flora und Fauna durch Steigerung der Nutzungsintensität in Folge verkehrlicher Belastung durch Anlieger und Entsorgungsfahrzeuge

In Folge der geplanten Baumaßnahmen werden Eingriffe in die Kraut-, Strauch- und Baumschicht erfolgen. Der schutzgutrelevante Eingriff wird in der folgenden Tab. 8 dargestellt.

Tab. 8: Eingriff Schutzgut Flora und Biotope

Biotopstruktur	Verlust (m <sup>2</sup> )	Bedeutung für Arten und Biotope <sup>13</sup>
<b>1. Beeinträchtigung durch WA</b>		
Gehölze frischer Standorte, heimisch (071021)	437	mittel bis hoch
<b>2. Beeinträchtigung durch SO1</b>		
Gehölze frischer Standorte, heimisch (071021)	1.005	mittel bis hoch
<b>GESAMT</b>	<b>1.442</b>	

<sup>13</sup> Bestimmung des Biotopwertes nach KÖPPEL/FEICKERT/SPANDAU/STRASSER (1998) nach Froehlich & Sporbeck (1996)

### Konflikt B1 - Gehölzrodung

Für die geplanten Maßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet 1 wird mit den Festsetzungen zur GRZ die Entnahme von max. 1.442 m<sup>2</sup> einheimischen Gehölzen einer flächigen Gehölzstruktur (071021) ermöglicht. Hiermit geht zudem potenzieller Lebensraum der örtlichen Fauna verloren, wobei eine standortgenaue Besiedlung im Rahmen der faunistischen Kartierungen nicht nachgewiesen werden konnte.

Der damit einhergehende Eingriff in die bodendeckende Gras- und Staudenflur wird über das Kompensationserfordernis für das Schutzgut Boden berechnet.

### Konflikt B2 - Baumfällung

Für den Verlust von Bäumen besteht gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim ein Kompensationserfordernis, wenn diese einer bestimmten Art und einen bestimmten Stammumfang aufweisen. Darüber hinaus geht durch die Fällung von Bäumen unterschiedlichen Alters und Vitalitätszustands Habitatstrukturen für verschiedene faunistische Arten verloren. Die zu erwartende Beeinträchtigung durch die Beseitigung der Vegetationsstrukturen ist für die Avifauna sowie für die Säugetiere, insbesondere Fledermäuse im Kap. 6 (Artenschutzrechtlicher Beitrag) näher erläutert.

Im Rahmen der Baumaßnahme ist die Rodung von 5 Bäumen vorgesehen. In der folgenden Tab. 9 sind die Baumfällungen näher bezeichnet.

Tab. 9: Übersicht: Fällung geschützter Bäume

Nr. Baumkataster	Art	Stammumfang (m)	Kompensationserfordernis <sup>14</sup>
1	Birne <i>Pyrus communis</i>	0,94	-
2	Apfel <i>Malus domestica</i>	0,63	-
3	Weide <i>Salix spec.</i>	1,88	-
4	Eschen-Ahorn <i>Acer negundo</i>	0,94	-
5	Eschen-Ahorn <i>Acer negundo</i>	1,57	2

Insgesamt ist die **Fällung von 5 Bäumen** im Zuge der geplanten Maßnahmen erforderlich, wobei für einen Baum ein Kompensationserfordernis gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim besteht. Auf Obstbäume und Weiden findet die Verordnung keine Anwendung (siehe § 3 Abs. 2 Pkt. 1 und 2). Ebenso findet die Verordnung keine Anwendung auf Bäume auf Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit maximal drei Wohnungen, deren Stammumfang weniger als 1,25 m beträgt (siehe § 3 Abs. 1). Weitere Baumfällungen werden nicht erforderlich, da die kleinteilige Bebauung unter Berücksichtigung der Baumstandorte in den Bestand eingefügt wird.

Mit dem Eingriff in die Baumbestände sind erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope verbunden und bedürfen einer Kompensation.

<sup>14</sup> gemäß Baumschutzverordnung Landkreis Barnim vom 14.02.2014.

### 5.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Neugliederung des Plangebietes
- Verdichtung der Bausubstanz im Geltungsbereich

Das Plangebiet „Wohn- und Ferienhäuser an der ehemaligen Augusta-Mühle“ liegt am südlichen Stadtrand von Oderberg und befindet sich am östlichen Ufer der Alten Oder. Das Gebiet ist in ein vorhandenes Siedlungsgebiet eingebunden. Es ist überwiegend mit mehrschichtigem Laubholzbestand bestockt. Vereinzelt sind markante Solitärbaum anzutreffen, die über die flächigen Gehölze hinausragen. Zudem sind in weiten Teilen des Gebietes flächenhafte Befestigungen und Fundamentreste der ursprünglichen Bebauung der Augusta-Mühle anzutreffen. Kleine Flächen werden zudem als Grabeland zum Anbau von Gemüse und Kräutern von den derzeitigen Nutzern bewirtschaftet. Weitere Flächen sind mit Gras- und Staudenfluren unterschiedlichster Prägung bewachsen.

Das Ortsbild wird insofern verändert, als dass bis zu zehn Ferien-/Wochenendhäuser sowie zwei Wohnhäuser neu errichtet werden. Die genannten Gehölzstrukturen betten auch nach Umsetzung der Baumaßnahme die Gebäudestrukturen ein, so dass hierdurch keine wahrnehmbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.

Insgesamt wird durch die Baumaßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen der mittleren Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erwarten sein, da landschaftsbildprägende Strukturen punktuell entnommen, aber nicht gänzlich beseitigt werden. Der Gebietscharakter, der dem „Tätigschönen“ und dem „Naturschönen“ zugeordnet werden kann, unterliegt keinen maßgeblichen Veränderungen durch die Baumaßnahme. Auch der mittlere landschaftsästhetische Eigenwert des Planungsgebietes zeigt sich durch die Baumaßnahmen nicht gefährdet.

### 5.1.6 Schutzgut Mensch

- baubedingte Lärmbelastungen während der Baumaßnahme
- betriebsbedingte Lärmbelastung durch die Ferien-, Wochenend- und Wohnhausnutzung
- Geringfügige Veränderung der lufthygienischen Situation innerhalb des Plangebietes durch Zunahme der verkehrlichen Belastung, insbesondere durch Entsorgung

Trotz der Verwendung von Baumaschinen, die entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und dem technisch aktuellen Stand zum Einsatz kommen werden, wird sich die lufthygienische und akustische Situation während der Baumaßnahmen vorübergehend verschlechtern. Infolge dessen werden die Nutzer der angrenzenden Siedlungsbereiche sowie der flussseitigen Bereiche temporär wahrnehmbaren Beeinträchtigungen unterliegen. Nach Abschluss der einzelnen Bauabschnitte wird die bisherige Erholungsfunktion der umliegenden Bereiche wieder hergestellt sein.

Durch die vorgesehene Ferien-, Wochenend- und Wohnhausnutzung wird es zu geringfügigen verkehrlichen Belastungen sowie Belastungen durch den erhöhten Bedarf an Ver- und Entsorgung kommen.

Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen bezüglich des Schutzgutes Mensch sind jedoch nicht zu erwarten.

### 5.1.7 Wechselwirkungen

Durch die Ausweisung der vier Baufenster und der dazugehörigen Nebenanlagen, einschließlich Erschließung, werden Bodenbereiche dauerhaft überbaut werden, das zwangsläufig zum Funkti-

onsverlust dieser führt. Bei Ausschöpfung der maximal überbaubaren Fläche können zukünftig insgesamt 1.992 m<sup>2</sup> dauerhaft als Vegetationsstandort nicht mehr zur Verfügung stehen. Darunter handelt es sich zum einen um bereits durch die ehemalige Bebauung der Augusta-Mühle anthropogen überprägte Bereiche und zum anderen, um Gehölzflächen sowie unterschiedlich ausgeprägte Gras- und Staudenfluren mit der entsprechenden Vegetation. Insbesondere die partielle Beseitigung der Baumbestände wird Folgen für die unterschiedlichsten faunistischen Artengruppen haben. Dem steht jedoch auch der Rückbau von 2.327 m<sup>2</sup> bisher mehr oder weniger befestigter Flächen (Fundamentreste und Feldsteinpflaster) gegenüber, so dass Vegetationsstandorte sowie Bodenbereiche für eine natürliche Bodenentwicklung geschaffen werden.

Durch die Ferien-, Wochenend- und Wohnhaus- sowie Erholungsnutzung des Gebietes und dem damit verbundenen Ver- und Entsorgungsverkehr ist eine geringfügige Erhöhung des Lärmpegels zu erwarten. Ferner werden geringfügige Veränderungen der Luftqualität zu verzeichnen sein.

Der bau-, anlage- und betriebsbedingte Eingriff in die Vegetationsflächen sowie die zu erwartende Lärmentwicklung stellen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Flora und Fauna dar.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

## **5.2 ZUSAMMENFASSUNG**

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um ein Gebiet für den Wohn- und Ferienhäuser, das sich im Siedlungsbereich von Oderberg befindet. Die Umweltwirkungen sind vor allem hinsichtlich des Schutzgutes Boden zu vermerken, in deren Folge die Schutzgüter Flora und Biotope sowie Fauna Beeinträchtigungen erfahren. Weitere Wechselwirkungen bestehen mit dem Schutzgut Landschaftsbild, die jedoch von geringer Bedeutung für das betreffende Schutzgut sind, da sich für das Orts- und Landschaftsbild keine nachhaltigen visuellen Störungen und merklichen Veränderungen ergeben. Durch die Baumaßnahmen sind geringfügige Einbußen in Bezug auf die Naturnähe zu erwarten. Nennenswerte klimatische Veränderungen zeichnen sich für das Vorhabensgebiet nicht ab. In Hinblick auf die Erholungseignung des Planungsgebietes ist mit einer Aufwertung zu rechnen. Die planungsbedingten Veränderungen beziehen sich auf den unmittelbaren Geltungsbereich, das hierdurch in seiner Charakteristik nur geringfügig verändert wird.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Bauvorhabens werden in der nachfolgenden Tab. 10 bezüglich der bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

### **5.2.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

In Folge einer Nichtrealisierung der Bauvorhaben würden die vorhandenen Vegetationsstrukturen unverändert bleiben. Eine Erhöhung des Grades an versiegelter Fläche und ein Rückbau der Fundamentreste und Müllblagerungen würde nicht erfolgen. Die Bedeutung für Flora und Fauna, Boden und Klima sowie Orts- und Landschaftsbild blieben somit unverändert.

Tab. 10: Projekt-Umwelt-Matrix

Wirkung	Konfliktbereich	Umweltfaktoren																		
		Kultur- und Sachgüter	Mensch	Land-schafts-bild	Tiere	Pflanzen	Klima	Luft	Wasser	Boden										
		Strukturelement																		
		Überformung																		
		Gestaltungselement																		
		Lebensraum																		
		Lebensgrundlage																		
		Wohlbefinden		-																
		Erholungseignung/ Naturerlebnis																		
		Strukturelement		•	-															
		Überformung		•	•															
		Gestaltungselement																		
		Lebensraum		-	-	•	•	•	•											
		Nahrungsgrundlage		-	-	•	•													
		Arteninventar		-	-	•	•	-	-											
		Lebensraum		•	•	•	•													
		Nahrungsgrundlage		-	•	•	•													
		Arteninventar		•		-	•													
		Lokal- und Kleinklima		•	-															
		Wolken/Nebel																		
		Staubbildung		•	•															
		Staubbildung		•	•															
		Luftqualität		•	•		•	•	•											
		Windverhältnisse		•																
		Luftfeuchtigkeit																		
		Ökologische Funktion				-		•												
		Grundwasserqualität		-	-	-	•													
		Grundwasserdargebot				•														
		Produktionsfunktion		•	•	•	•													
		Speicherfunktion		-	•	•														
		Bodendargebot		-	•															
		Lebensraumfunktion		•	•	•	•													
		<b>baubedingt</b>																		
		Vegetationsabtrag																		
		Bodenabtrag																		
		Verdichtung																		
		Schadstoffeintrag																		
		Verkehrslärm																		
		Baulärm																		
		Errichtung künstl. Strukturen																		
		<b>anlagebedingt</b>																		
		Versiegelung																		
		Verlust von Vegetationsstrukturen																		
		Bebauung																		
		<b>betriebsbedingt</b>																		
		Schadstoffemissionen																		
		Lärmemissionen																		

••• sehr erheblich / •• erheblich / • weniger erheblich / - nicht erheblich



## 6 ARTENSCHUTZ

### 6.1 EINLEITUNG

#### 6.1.1 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen. Nach § 2a Nr. 2 BauGB ist ein Artenschutzfachlicher Beitrag (ASB) in den Umweltbericht zu integrieren. Es ist zu ermitteln, „...ob Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen, und die Frage, ob diese ggf. nach § 44 Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden können oder ggf. eine „Ausnahmelage oder Befreiungslage“ durch geeignete Maßnahmen geschaffen und in Anspruch genommen werden kann...“ (SCHARMER, 2008.).

Dabei sind folgende Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen:

#### **TÖTUNGSVERBOT (§ 44 ABS. 1 NR. 1 BNATSchG)**

*"Es ist verboten,*

*1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, ... ."*

#### **STÖRUNGSVERBOT (§ 44 ABS. 1 NR. 2 BNATSchG)**

*"Es ist verboten, ...*

*2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, .... ."*

#### **SCHÄDIGUNGSVERBOT (§ 44 ABS. 1 NR. 3 UND 4 I. V. M. ABS. 5 BNATSchG)**

*"Es ist verboten, ...*

*3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

*4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten diese Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur für die in **Anhang IV der FFH-RL** aufgeführten **Tier- und Pflanzenarten, europäischen Vogelarten** sowie die in einer **Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG** aufgeführten Arten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** erfüllt sein.

Für Arten des Anhangs IV der FFH-RL bedeutet dies unter Berücksichtigung von Art. 16 der FFH-RL, dass

- das Vorhaben zu keiner Verschlechterung des günstigsten Erhaltungszustandes führen darf und

- das Vorhaben bei Arten, die sich derzeit in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, diesen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindern darf.

Bei europäischen Vogelarten darf der aktuelle Erhaltungszustand durch das Vorhaben nicht verschlechtert werden.

## 6.1.2 Methodisches Vorgehen

Im Folgenden werden für das Vorhabensgebiet „Am Steindamm“ unter Vorschaltung der Relevanzprüfung Bestands- und Betroffenheitsuntersuchungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten vorgenommen. Es werden die gemäß des Anhangs IV der FFH-RL geschützten Tier- und Pflanzenarten in Hinblick auf ein Konfliktpotenzial mit dem Bauvorhaben untersucht. Ferner wird das Vorkommen von Vögeln der Roten Liste Deutschlands, der Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008, das Vorkommen von EU-rechtlich geschützten (Vogelschutz-RL) avifaunistischen Arten und der Vogelarten des SPA-Gebietes „Schorheide-Chorin“ und eine eventuelle Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme geprüft.

Folgendes Ablaufdiagramm (Abb. 3) veranschaulicht die Vorgehensweise der artenschutzrechtlichen Prüfung.

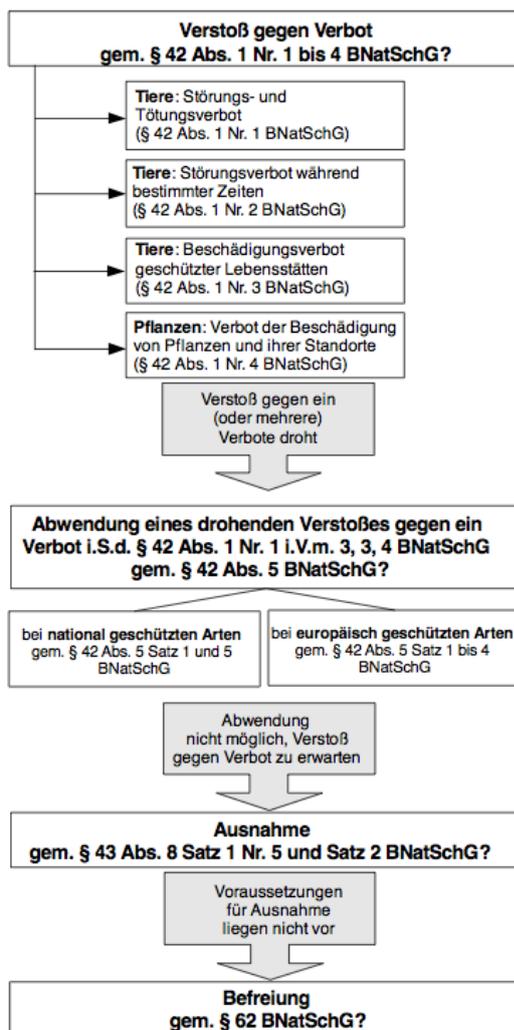


Abb. 3: Ablaufdiagramm zur Prüfung des europäischen Artenschutzes

### 6.1.3 Untersuchungsraum

Den Untersuchungsraum für den AFB bildet der Bereich, in dem es zu Beeinträchtigungen der Lebensstätten bzw. lokalen Populationen der entscheidungsrelevanten Arten kommen kann, wodurch die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden können.

### 6.1.4 Datengrundlagen

Eine auf das Vorhaben gezielt abgestimmte originäre Bestandserfassung erfolgte nicht, so dass in dieser Hinsicht keine Gutachten vorliegen. Anhand der angetroffenen Biotopstrukturen und die im Rahmen der drei Begehungen durchgeführten Beobachtungen stellen die Grundlage für den Artenschutzfachlichen Beitrag dar. Darüber hinaus wurden folgende Datengrundlagen herangezogen:

- Säugetierfauna des Landes Brandenburgs - Teil 1: Fledermäuse (LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG, 2008A.),
- Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008 (LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG, 2008B.),
- Niststättenerlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, einschl. Tabelle: Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten) (MUGV, 15.09.2018),
- [www.osiris.aed-synergis.de](http://www.osiris.aed-synergis.de) (10.02.2020),
- Anlage 1 zum § 15 BbgNatSchAG vom 25.01.2017 und
- Standard-Datenbogen für besondere Schutzgebiete (BSG), Gebiete, die als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in Frage kommen (GGB) und besondere Erhaltungsgebiete (BEG): hier SPA-Gebiet „Schorfheide-Chorin“ (Kennziffer DE 2948-401; AMTSBLATT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN DE 2948401 NR. L 198/41).

## 6.2 BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN DES VORHABENS

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die – bezogen auf die im Plangebiet vorgesehenen Baumaßnahmen - relevante Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie der europäischen Vogelarten verursachen können.

### BAUBEDINGTE WIRKFAKTOREN

#### Flächeninanspruchnahme - entfällt

#### Lärm-, Nähr- und Schadstoffimmission – Empfindlichkeit

Durch Maschinengebrauch kann es während des Baubetriebs zu einer zeitweilig erhöhten Schadstoff-, Staub- und Lärmimmission kommen. Es werden Baugeräte und Maschinen nach aktuellem Stand der Technik verwendet, um die Einträge und Störwirkungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

#### Erschütterungen

Durch den Einsatz von Verdichtungsgeräten während des Tragschichteneinbaus, kann es zu Erschütterungen kommen, die auf die ermittelten Tierarten im PG aber keine Auswirkungen haben werden.

#### Optische Störungen - entfällt

#### Barrierewirkung / Zerschneidung - entfällt

## **ANLAGEBEDINGTE WIRKFAKTOREN**

### **Flächeninanspruchnahme**

Insgesamt werden mit Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen 1.992 m<sup>2</sup> Boden nachhaltig in Anspruch genommen. Vegetationsflächen (Gehölze) werden im Umfang von 995 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Diese Flächen sind von mittlerer Bedeutung für auf diese Strukturen angewiesene Tier- und Pflanzenarten. Die ermittelte Totalversiegelung beträgt 3.034 m<sup>2</sup> und ergibt sich aus der Bebauung mit Ferien-, Wochenend- und Wohnhausbebauung sowie den dazugehörigen Nebenanlagen, wie Zufahrten und Stellflächen. Im Zuge der Umnutzung werden sogleich Fundamentreste der Augusta-Mühle und Müllablagerungen beseitigt.

### **Barrierewirkung / Zerschneidung - entfällt**

## **BETRIEBSBEDINGTE WIRKFAKTOREN**

### **Lärm-, Nähr- und Schadstoffimmission**

Es ist davon auszugehen, dass es zu einer geringfügigen Veränderung der lufthygienischen Situation innerhalb des Geltungsbereichs infolge der Zunahme der verkehrlichen Belastung durch Nutzung und Ver- und Entsorgung kommen wird. Nicht ausgeschlossen werden in diesem Zusammenhang geringfügige Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen.

### **Optische Störungen- entfällt**

### **Kollisionsrisiko/Barrierewirkungen/Zerschneidung – entfällt**

## **6.3 ARTENSCHUTZRECHTLICHER GEBIETSSCHUTZ**

Der artenschutzrechtliche Gebietsschutz (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB zu beachten.

Die Gemeinde muss im Rahmen der Abwägung als Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB die „Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“ berücksichtigen. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BNatSchG handelt es sich bei den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung um Schutzgebiete auf Grundlage der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und bei den Europäischen Vogelschutzgebieten um Schutzgebiete auf Grundlage der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL).

### **6.3.1 Angaben zum Vorkommen von Schutzgebieten Angaben zum Vorkommen von Schutzgebieten**

Auf einer Fläche von ca. 1.650 m<sup>2</sup> überlagern sich im Westen der Geltungsbereich und das SPA-Gebiet „Schorfheide-Chorin“ (Kennziffer DE 2948-401).

Nachfolgende Angaben zum europarechtlich ausgewiesenen Schutzgebiet wurden dem „Standard-Datenbogen für besondere Schutzgebiete (BSG), Gebiete, die als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in Frage kommen (GGB) und besondere Erhaltungsgebiete (BEG)“ (AMTSBLATT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN DE 2948401 NR. L 198/41) entnommen.

Güte und Bedeutung des SPA-Gebietes „Schorfheide-Chorin“ bestehen im „bedeutenden Vorkommen von See-, Fisch- und Schreiadler sowie Schwarzstorch, großflächige Laubmischwälder mit hohem Totholzanteil“. Darüber hinaus haben die Vorkommen von Waldsaatgans mit bis zu 30 Individuen und Vorkommen der Mittelmeermöwe mit bis zu 10 Individuen maßgeblich zur Ausweisung des Gebietes beigetragen. Als vordergründige Ziele sind im Datenbogen die „Erhal-

tung oder Entwicklung der vorkommenden, rastenden und überwinternden Arten des Anhangs I der Richtlinie 79/409/EWG sowie ihrer Lebensräume und Rastplätze“ aufgeführt.

Das SPA-Gebiet steht laut Standard-Datenbogen u. a. in Beziehung zu folgenden Großschutzgebieten:

Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ sowie die Naturschutzgebiete „Bollwinwiesen/Großer Gollinsee“, „Arnimswalde“, „Großer Lubowsee“, „Torfbruch bei Polßen“, „Winkel“, „Tongruben Neuenhagen“, „Tiefer See“, „Suckower Haussee“, „Reiersdorf“, „Poratzer Moränenlandschaft“, „Plagefenn“, „Pimpinellenberg“, „Niederoderbruch“, „Melzower Forst“, „Krinertsee“, „Kienhorst/Köllnsee/Eichheide“, „Hintenteiche bei Biesenbrow“, „Grumsiner Forst/Redernswalde“, „Großer Plötzsee“, „Fischteiche Blumberger Mühle“, „Eulenberge“, „Endmoränenlandschaft bei Ringenwalde“, „Breitenteichische Mühle“ und „Breitefenn“.

Das SPA-Gebiet erstreckt sich über eine Fläche von 64.610,18 ha.

Aus der Charakterisierung des SPA-Gebietes geht hervor, dass es aus „3 Teilgebieten des Biosphärenreservates mit ausgedehnten Wäldern, Feuchtgebieten, zahlreichen Seen und Mooren“ besteht.

### **6.3.2 Betroffenheit der Schutzgebiete**

Das SPA-Gebiet „Schorfheide-Chorin“ ist als Lebensraum für Brut- und Zugvögel, insbesondere aufgrund der bedeutenden Vorkommen von See-, Fisch- und Schreiadler sowie Schwarzstorch von Bedeutung. Eine Teilfläche des Geltungsbereiches mit einer Größe von ca. 1.650 m<sup>2</sup> befindet sich innerhalb des SPA-Gebiets. Es verfügt nicht über Flächen, die für das Brut- und Rastverhalten sowie für die Nahrungsaufnahme der genannten Vogelarten relevant sind. Eine Beeinträchtigung der maßgeblichen, im Standard-Datenbogen genannten Schutzgebietsziele ist demnach nicht erkennbar. Eine Beeinträchtigung durch die Vorhaben, des mit dem SPA-Gebiet in Beziehung stehenden Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ und der Vielzahl der Naturschutzgebiete ist ebenso nicht erkennbar.

Abschließend ist festzustellen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen durch die vorgesehenen Maßnahmen und deren Folgenutzung innerhalb des Geltungsbereiches des vorgenannten SPA-Gebietes kommen wird.

## **6.4 EUROPÄISCHER ARTENSCHUTZ**

### **6.4.1 Relevanzprüfung**

Im Rahmen der Relevanzprüfung sind alle aktuell und potenziell im Geltungsbereich vorkommenden Arten zu ermitteln und zu betrachten, für die das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht auszuschließen ist. Als Grundlage dient hierfür die Artenliste der in Brandenburg vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-RL und der europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der VSch-RL.

Im 1. Schritt der Relevanzprüfung werden zunächst die europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gem. Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z. B. Hoch-

moore),

- deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Die entsprechende Dokumentation der Relevanzprüfung kann im Anhang in den Tab. 18 für die FFH-Arten und in der Tab. 19 für die europäischen und brandenburgischen Vogelarten im Anhang nachvollzogen werden.

Für die Auswertung wurden Begehungen am 28.05. und 25.09.2019 sowie am 20.01.2020 durchgeführt. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse durch Beobachtungen sowie an Hand der Biotopstrukturen stellen die Grundlage für Relevanzprüfung dar. Darüber hinaus werden die im Kap. 6.1.4 aufgeführten Datengrundlagen herangezogen.

## 6.4.2 Bestandsdarstellung und Betroffenheit der Arten

Für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten ist zu prüfen, ob die in § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind.

### ARTEN DES ANHANGS IV DER FFH-RL

In der Tab. 11 sind die Arten des Anhangs IV der FFH-RL aufgeführt, für die ein Vorkommen im UR nachgewiesen werden konnte bzw. potenziell gegeben ist. Die jeweiligen Vorkommen sind im Bestands- und Konfliktplan (Plan 1) dargestellt.

Tab. 11: Schutzstatus und Gefährdung der im Geltungsbereich nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Arten des Anhang IV der FFH-RL

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Vorkommen im UR	EHZ KBR Brandenburg <sup>15</sup>
Mopsfledermaus	<i>Barbastelle barbastellus</i>	2	1	potenziell WQ	U1
Biber	<i>Castor fiber</i>	V	1	potenziell	FV
Fischotter	<i>Lutra lutra</i>	3	1	potenziell	U1
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	4	potenziell WQ	FV
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	D	-	potenziell WQ	U1
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	V	3	potenziell WQ <sup>16</sup>	FV
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	2	2	potenziell WQ	FV
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	V	3	nachgewiesen	U1

RL D Rote Liste Deutschland

RL BB Rote Liste Brandenburg

- 0 ausgestorben oder verschollen
- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- 4 potenziell gefährdet
- G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
- R extrem seltene Art mit geografischer Restriktion
- V Arten der Vorwarnliste
- D Daten defizitär
  - keine aktuellen Daten verfügbar
- X ohne Kategorie, da Liste älter als 15 Jahre

<sup>15</sup> LUA RW 7, AFB Anlage 3, Potsdam, 26.3.2008.

<sup>16</sup> WQ - Winterquartier

<b>EHZ</b>	Erhaltungszustand	KBR = kontinentale biogeographische Region
		FV günstig (favourable)
		U1 ungünstig - unzureichend (unfavourable – inadequate)
		U2 ungünstig – schlecht (unfavourable – bad)
		XX unbekannt

Der Geltungsbereich stellt sich als flächig entwickelte Gehölzbereiche mit vereinzelt Baumgruppen mit mehrheitlich unterschiedlichen Laubgehölzen dar, die jedoch kaum Starkholz aufweisen. Zumeist zeigen sich die Bäume mit Stammdurchmessern von 20 bis 40 cm (siehe Plangrundlage der Vermessung). Einige Starkbäume weisen Stammdurchmesser von mehr als 70 cm auf, so dass sich hier durchaus Winterquartiere einzelner Fledermausarten (siehe Tab. 11) befinden könnten (siehe Plan 1). Darüber hinaus können auch die vorhandenen Gebäude als Winterquartiere genutzt werden.

Im Westen tangiert die Alte Oder die Geltungsbereichsgrenze. Für sie sind Vorkommen von Biber und Fischotter bekannt, so dass insbesondere der Biber potenziell den Uferbereich des Geltungsbereichs auch zur Nahrungsaufnahme aufsuchen könnte.

Nachweislich kommt die Zauneidechse im Geltungsbereich, jedoch außerhalb der geplanten Eingriffsbereiche vor (siehe Plan 1).

### Zusammenfassung

Im Ergebnis der Bestandserfassung sind fünf **Fledermaus**arten erfasst worden, die Altbäume oder die Gebäude im Geltungsbereich potenziell als Winterquartier nutzen können. Während der **Biber** den Geltungsbereich für die Nahrungssuche potenziell nutzen könnte, hält sich die **Zauneidechse** nachweislich im Geltungsbereich auf.

Durch die Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m Abs. 5 BNatSchG für Biber, Fischotter und Zauneidechse, die sich außerhalb des Eingriffsbereiches aufhalten, zu erwarten sind.

Hingegen bedürfen die Fledermaus-Arten Maßnahmen, um die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. Hierfür sind neben der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme A<sub>CEF</sub>1 zudem die Vermeidungsmaßnahme V<sub>AFB</sub>1 geplant.

## **VOGELARTEN DER EU-VOGELSCHUTZ-RL SOWIE BRUTVÖGEL DES LANDES BRANDENBURG**

### **Vögel gemäß Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie**

Für das Land Brandenburg werden (mit Ausnahme der ehemaligen Brutvögel) in der „Roten Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008“<sup>17</sup> 48 Europäische Brutvogelarten geführt, die gemäß Anhang I der VSchRL besonderen Schutz bedürfen. In Auswertung der anzutreffenden Habitateigenschaften konnten im Rahmen der Relevanzprüfung (siehe Tab. 19) weder ein Nachweis noch ein potenzielles Vorkommen für Vertreter dieser Arten erbracht werden.

### **Brutvogelarten des Landes Brandenburg**

Die Avifauna des Landes Brandenburg umfasst neben den im Anhang I der EU-VSchRL aufgeführten Arten weitere Brutvogelarten, die im Folgenden betrachtet werden. In der folgenden Tab. 12 werden die Arten dargestellt, die im Ergebnis der Relevanzprüfung (siehe Anhang Tab. 19) einer weiteren Betrachtung zu unterziehen sind.

<sup>17</sup> LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG, 2008b.

Tab. 12: Schutzstatus und Gefährdung der im Untersuchungsraum (UR) nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Brutvogelarten des Landes Brandenburg

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D <sup>18</sup>	RL BB <sup>19</sup>	Brutverhalten <sup>20</sup>
Amsel	<i>Turdus merula</i>			Nischen- und Freibrüter, Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			Freibrüter, Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
Beutelmeise	<i>Remiz pendulinus</i>			Freibrüter, Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			Höhlenbrüter, erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode, Nutzung mehrerer Nester/Nistplätze, Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt mit Aufgabe des Reviers
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			Freibrüter, Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>			Freibrüter, Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	Höhlenbrüter, erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode, Nutzung mehrerer Nester/Nistplätze, Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt mit Aufgabe des Reviers
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>			Nischenbrüter, erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode, Nutzung mehrerer Nester/Nistplätze, Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt mit Aufgabe des Reviers
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>		V	Höhlen- und Nischenbrüter, Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>			Freibrüter, Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V		Höhlen- und Freibrüter, erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode, Nutzung mehrerer Nester/Nistplätze, Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt mit Aufgabe des Reviers
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>			Höhlenbrüter, erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode, Nutzung mehrerer Nester/Nistplätze, Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt

<sup>18</sup> LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG, 2008b.

<sup>19</sup> ebd.

<sup>20</sup> nach: MUGV, 2018.

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D <sup>18</sup>	RL BB <sup>19</sup>	Brutverhalten <sup>20</sup>
				mit Aufgabe des Reviers
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			Höhlenbrüter, erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode, Nutzung mehrerer Nester/Nistplätze, Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt mit Aufgabe des Reviers
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>			Boden- und Freibrüter, Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	V	V	Freibrüter, Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			Frei- und Nischenbrüter, Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			Boden- und Nischenbrüter, Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>			Höhlenbrüter, erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode, Nutzung mehrerer Nester/Nistplätze, Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt mit Aufgabe des Reviers
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			Frei- und Nischenbrüter, Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode

RL BB Rote Liste Brandenburg

RL D Rote Liste Deutschland

- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- R Arten mit geografischer Restriktion
- V Art der Vorwarnliste

### Rast- und Zugvögel

Der Geltungsbereich ist nicht für nach Anhang I EU-VSchRL streng geschützte Art der Rast- und Zugvögel prädestiniert.

### Zusammenfassung

Die Auswertung der Bestandsdarstellung erbrachte, dass kein Vertreter der nach Anhang I der VSchRL **europarechtlich geschützten Vogelarten** im Geltungsbereich potenziell vorkommen kann.

Für weitere 19 Arten der **brandenburgischen Brutvögel** ist der Geltungsbereich nachweislich Bruthabitat bzw. kann potenziell als Bruthabitat bzw. –revier dienen. Während der Begehung im Frühjahr 2019 konnten weder Nestbau- noch Brutaktivitäten jeglicher Art im Geltungsbereich beobachtet werden. Jedoch kann durch das Brutverhalten von 12 Arten<sup>21</sup>, die ihr Nest jährlich neu anlegen, eine Störung, Tötung oder Schädigung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus kann das Vorkommen weiterer sieben

<sup>21</sup> Amsel, Bachstelze, Beutelmeise, Buchfink, Eichelhäher, Gartenrotschwanz, Grünfink, Nachtigall, Pirol, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig

Arten<sup>22</sup> nicht ausgeschlossen werden, die entsprechend dem Niststättenerlass (MUGV, 2018.) ein System aus mehreren i. d. R. jährlich wechselnder Nester nutzt, so dass die Beeinträchtigung einer oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit nicht zu Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt. Auf Grund des verhältnismäßig kleinflächigen geplanten Eingriffs in den Gehölzbestand kann davon ausgegangen werden, dass Schädigungen der Brutreviere nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfolgt. Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen V<sub>AFB</sub>2 und 3 können die Verbotstatbestände der Störung und Tötung des § 44 Abs. 1 Nr. 1-2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zudem ausgeschlossen werden.

Für den Geltungsbereich ist ein Vorkommen von **Zug- und Rastvögeln** auszuschließen. Demnach sind Verstöße gegen das Tötungs-, Störungs- oder Schädigungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht zu erwarten.

## **6.5 MASSNAHMEN FÜR DIE EUROPARECHTLICH GESCHÜTZTEN ARTEN**

### **6.5.1 Massnahmen zur Vermeidung**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie unter Schutz gestellten Arten, europäischen Vogelarten und Brutvogelarten des Landes Brandenburg zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen.

#### **V<sub>AFB</sub>1 Kontrolle auf das Vorhandensein von Fledermäusen vor Beginn der Baumfäll- und Sanierungsarbeiten an den Gebäuden**

Um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden die Gebäude vor Beginn der Sanierungsarbeiten, insbesondere der des Dachstuhls, sowie vor Fällung der Altbäume auf Vorhandensein von Fledermäusen (Tiere, Kot) durch einen Fachkundigen kontrolliert und hinsichtlich der Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bewertet.

#### **V<sub>AFB</sub>2 Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) ab Mitte September bis Mitte März, zum Schutz der potenziell vorkommenden brandenburgischen Brutvogelarten, der Bodenbrüter Rotkehlchen und Nachtigall**

Durch die Umsetzung der Maßnahme V<sub>AFB</sub>2 werden die Fortpflanzungsstätten nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten gestört oder zerstört, und es kommt nicht zu einem Verlust von Individuen (z.B. Nestlinge). Die beiden Brutvogelarten legen jährlich das Nest neu an. Bei einem Beginn der Bauzeit während der Brutzeit ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine autorisierte Überprüfung des Eingriffsbereiches hinsichtlich evtl. vorhandener Brutstätten durchzuführen.

#### **V<sub>AFB</sub>3 Baumfällung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Gehölzbrüter (1. Oktober – 29. Februar) entsprechend BNatSchG**

Gemäß § 39 Abs. 5 Pkt. 3 BNatSchG werden die Baumfällungen vom 1. Oktober bis 29. Februar und somit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen. Infolgedessen werden die Fortpflanzungsstätten nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten zerstört und es kommt nicht zu einem Verlust von Individuen (z.B. Nestlinge). Die untersuchten Brutvögel der Bäume legen in der Regel jährlich das Nest neu an oder weichen auf ein anderes Nest aus. Die Beeinträchtigung eines oder

---

<sup>22</sup> Blau- und Kohlmeise, Feld- und Haussperling, Gartenbaumläufer, Kleiber, Star

mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt zur keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

### **6.5.2 Vorgezogene Ausgleichsmassnahmen (CEF-Massnahmen) und kompensatorische Maßnahmen (FSC-Massnahmen)**

Durch zu erwartende Fällungen einzelner Starkbäume auf Grund verkehrsrechtlicher Pflichten sowie im Rahmen der Gebäudesanierung werden Beeinträchtigungen von Winterquartieren unterschiedlicher Fledermäuse erwartet, die sich eventuell in den Gebäuden oder in Spalten der Altbäume befinden können. In diesem Fall müssen Maßnahmen zum Tragen kommen, die aktiv zur Verbesserung oder zum Management der Ruhestätte beitragen. In dem hier vorliegenden Fall wird der zu erwartende Verlust der ökologischen Funktionalität durch die Schaffung neuer Ruhestätten in direkter Verbindung zur beeinträchtigten Ruhestätte ausgeglichen. Die Maßnahme muss vor dem Verursachen des Eingriffs die volle Funktionsfähigkeit erreicht haben (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme), so dass es zu keinem Zeitpunkt zu einer Reduzierung oder gar einem Verlust der ökologischen Funktionalität kommt.

#### **A<sub>CEF</sub> 1 Fledermausquartiersersatz**

Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort werden im Vorfeld des Eingriffs zehn Fledermauskästen installiert (Gemarkung Oderberg Flur 8, Flurstücke 777 und 780). Diese können sowohl in den vorhandenen Gehölzbeständen (Einzelbäume), aber auch an den Gebäuden angebracht werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungs- und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme ist ein Verstoß gegen die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. 5 BNatSchG in Hinblick auf die betroffenen Arten durch die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens nicht gegeben.

## **6.6 ZUSAMMENFASSENDER DARLEGUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE AUSNAHME NACH § 45 ABS. 7 BNATSchG**

Für die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für die nach Anhang I der EU-VSchRL geschützten Vogelarten und für die Brandenburgischen Brutvögel wurden keine der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ermittelt. Mit der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung können Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Brandenburgischen Brutvögel vermieden und gemindert werden.

Es liegen keine Voraussetzungen für die Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vor. Aus diesem Grund entfällt dieses Kapitel.

## **6.7 ZUSAMMENFASSUNG**

Als für das Vorhaben relevante Arten wurden fünf Fledermausarten, Biber, Fischotter und Zauneidechse sowie 19 Brutvögel ermittelt.

Während für Biber, Fischotter und Zauneidechse ein Verstoß gegen die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden kann, sind für die Fledermaus- und Brutvogelarten Maßnahmen aufzuzeigen (siehe Tab. 13).

Tab. 13: Auflistung der Maßnahmen zur Vermeidung, der vorgezogenen (CEF) sowie kompensatorischen Maßnahmen (FSC)

Nr. gem. LBP	Maßnahmenkurzbeschreibung	betroffene Arten
<b>Maßnahmen zur Vermeidung</b>		
V <sub>AFB1</sub>	Kontrolle auf das Vorhandensein von Fledermäusen vor Beginn der Baumfäll- und Sanierungsarbeiten an den Gebäuden	Fledermäuse
V <sub>AFB2</sub>	Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) ab Mitte September bis Mitte März, zum Schutz der potenziell vorkommenden brandenburgischen Brutvogelarten, der Bodenbrüter Rotkehlchen und Nachtigall	Avifauna (Bodenbrüter)
V <sub>AFB3</sub>	Baumfällung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Gehölzbrüter (1. Oktober – 29. Februar) entsprechend BNatSchG	Avifauna (Gehölz-, Freibrüter)
<b>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)</b>		
A <sub>CEF1</sub>	Fledermausquartierersatz	Fledermäuse
keine		
<b>Kompensatorische Maßnahmen (FSC-Maßnahmen)</b>		
keine		

Mit der Umsetzung der geplanten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann der Verstoß gegen die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, so dass ggf. die naturschutzfachlichen Ausnahmeveraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG in Hinblick auf die genannten Tierarten nicht zutreffen. Der derzeitige Erhaltungszustand der Arten kann gewahrt werden. Durch Vermeidungsmaßnahmen, die im Rahmen des AFB vorgesehen sind, können die Bestände geschont bzw. gefördert werden.

## **7 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

Gemäß §§ 13 und 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

### **7.1 VERMEIDUNGS- UND VERMINDERUNGSMASSNAHMEN**

Zunächst werden die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt. Sie sind in der Parallelbearbeitung zum Umweltbericht und vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden. Damit sichert der Umweltbericht ein Höchstmaß an Eingriffsvermeidung und –minderung. Die Vermeidungsmaßnahmen werden im Folgenden mit VM und einer dazugehörigen fortlaufenden Nummerierung versehen.

#### **7.1.1 Schutzgut Boden**

##### **VM 1**

Zur Minderung der Eingriffe werden im Geltungsbereich Baufenster ausgewiesen. Gemäß § 19 BauNVO erfolgt eine Begrenzung der überbaubaren Fläche mittels der Festsetzung eines GRZ-Wertes oder einer maximalen Brutto-Grundfläche. Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen.

##### **VM 2**

Weiterhin wird von einer Vollversiegelung für die Nebenanlagen, wie Zufahrten und Stellplatzflächen abgesehen, so dass die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser vor Ort gewährleistet wird. Das restliche Niederschlagswasser wird ebenfalls auf den Grundstücken einer oberflächennahen Versickerung zugeführt.

##### **VM 3**

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der nicht durch den Baukörper oder Erschließungs-/ Stellplatzflächen in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (ca. 11.386 m<sup>2</sup>), sind diese gärtnerisch so anzulegen und zu pflegen, dass sich die Bodenfunktionen wieder herstellen und regenerieren kann. Auf diesen Flächen wird sich eine ungestörte Bodenentwicklung vollziehen können, so dass zukünftig eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden erreicht wird.

##### **VM 4**

Zur Durchführung der Baumaßnahme abgetragener Boden ist wieder entsprechend seines natürlichen Schichtungsgefüges einzubauen. Das Vermischen von Ober- und Unterboden ist zu vermeiden.

##### **VM 5**

Überschüssiger Boden ist auf seine Eignung auf Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Bei der Notwendigkeit der Errichtung von Oberbodenmieten ist eine geordnete und fachgerechte Lagerung abseits vom Baubetrieb zu sichern.

#### **VM 6**

Als Baustellenlagerflächen sind nur die Flächen zu nutzen, die aufgrund ihrer derzeitigen oder vorhergehenden Nutzung vor allem hinsichtlich der Boden- und Biotopfunktion Vorbelastungen aufweisen. Dabei ist auf einen flächensparenden Umgang zu achten.

#### **VM 7**

Während der Bauphase ist ein sorgsamer Umgang mit potentiellen Schadstoffen (z. B. Öle, Kraftstoffe) zu gewährleisten, um zusätzliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden.

### **7.1.2 Schutzgut Grundwasser**

#### **VM 6**

Als Baustellenlagerflächen sind nur die Flächen zu nutzen, die aufgrund ihrer derzeitigen oder vorhergehenden Nutzung vor allem hinsichtlich der Boden- und Biotopfunktion Vorbelastungen aufweisen. Dabei ist auf einen flächensparenden Umgang zu achten.

#### **VM 8**

Durch die Festlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass das gesamte Niederschlagswasser über flächige Versickerung direkt dem Grundwasser zugeführt wird. Dies betrifft nicht nur die unversiegelten Flächen (Vegetationsfläche ca. 84 % des Geltungsbereiches, insgesamt 10.500 m<sup>2</sup> Fläche), sondern auch die Versiegelung auf den Baugrundstücken. Es ist die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge vorgesehen, so dass kein erheblicher Eingriff in den Wasserhaushalt zu erwarten ist.

#### **VM 9**

Im direktem Baustellenbereich sowie auf den Lagerflächen besteht die Gefahr der Versickerung von schädlichen Stoffen (z.B. Öl, Benzin usw.). Um eine Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser auszuschließen, sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers nach dem Stand der Technik zu treffen.

### **7.1.3 Schutzgut Luft und Klima**

#### **VM 10**

Um Lärm- und Schadstoffemissionen zu minimieren, werden Baumaschinen nach dem aktuellsten Stand der Technik eingesetzt und genutzt.

#### **VM 11**

Nach Beendigung der Baumaßnahmen werden die ehemaligen Baustellenflächen renaturiert und begrünt, so dass diese Flächen als klimawirksame Freiflächen wieder zur Verfügung stehen.

### **7.1.4 Schutzgut Flora und Biotope sowie Fauna**

#### **VM 6**

Als Baustellenlagerflächen sind nur die Flächen zu nutzen, die aufgrund ihrer derzeitigen oder vorhergehenden Nutzung vor allem hinsichtlich der Boden- und Biotopfunktion Vorbelastungen aufweisen. Dabei ist auf einen flächensparenden Umgang zu achten.

#### **VM 10**

Um auch für die Fauna die Beeinträchtigungen während der Bauphase möglichst gering zu halten, werden Maschinen nach dem aktuellsten Stand der Technik zum Einsatz kommen.

#### **VM 12**

Neben den vorhandenen Gehölzbeständen (6.672 m<sup>2</sup>), deren Erhaltung zu 78 % ein wichtiges Ziel ist, sind weitere Grundstücksfreiflächen innerhalb des Geltungsbereiches (6.270 m<sup>2</sup>) als Vegetationsflächen bzw. Baumstandorte anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung von chemischen Düngemitteln und Pestiziden sollte insbesondere aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse im Geltungsbereich vermieden werden. Die Flächen können dadurch eine mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz erhalten. Mit dem Erhalt der Gehölzflächen außerhalb der Baufenster und der Nebenflächen wird ein wesentlicher Beitrag für die heimische Tierwelt (Lebensraum und Nahrungsangebot) geleistet.

#### **VM 13**

Die Beseitigung der Gehölzbestände erfolgt ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode, in der Zeit vom 1.10. bis 29.2. (gemäß § 39 BNatSchG).

### **7.1.5 Schutzgut Landschaftsbild**

#### **VM 14**

Als wesentliche Vermeidungsmaßnahme kann der weitgehende Erhalt der Gehölzflächen (5.717 m<sup>2</sup>) genannt werden. Dies trägt zudem zur Eingrünung des Plangebietes bei. Zugleich bleibt das über die Grenzen des Geltungsbereiches hinausgehende Erscheinungsbild als Parkanlage erhalten.

#### **VM 15**

Mit der Beschränkung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung mit Hilfe der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. maximalen Bruttogrundfläche sowie der festgesetzten Gebäudehöhen bzw. Vollgeschosse werden die landschaftsplanerischen und städtebaulichen Zielvorgaben für das Planungsgebiet berücksichtigt. Insbesondere durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Gebäudehöhen wird eine städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklung in Anpassung an die vorhandenen Gehölzstrukturen unterbunden.

### **7.1.6 Schutzgut Mensch**

#### **VM 10**

Um Lärm- und Schadstoffemissionen zu minimieren, werden Baumaschinen nach dem aktuellsten Stand der Technik eingesetzt und genutzt.

## **7.2 SCHUTZMASSNAHMEN**

Darüber hinaus ergeben sich einige Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen aus einschlägigen Regelwerken und DIN-Normen zum Verhalten auf Baustellen:

#### **Schutzmaßnahme S 1**

Um insbesondere den teilweise vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestand auf Dauer zu erhalten und vor Beschädigungen und Verletzungen zu schützen, sind während der Bauarbeiten besondere Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) notwendig.

#### **Schutzmaßnahme S 2**

Im direktem Baustellenbereich sowie auf den Lagerflächen besteht die Gefahr der Versickerung von schädlichen Stoffen (z.B. Öl, Benzin usw.). Um eine Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser auszuschließen, sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers nach dem aktuellen Stand der Technik zu treffen.

## 7.3 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Trotz der zuvor beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben zum Teil erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in die Schutzgüter Boden sowie Biotope und Arten.

### 7.3.1 Angaben zur Bestimmung von Art und Umfang der Maßnahmen

Für die im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelten verbleibenden Eingriffe in das Schutzgut Boden sind Kompensationsmaßnahmen bereitzustellen.

In der folgenden Tab. 14 wird die Ermittlung des Kompensationsbedarfes dargestellt.

Tab. 14: Übersicht zu den Grundlagen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Schutzgüter / betroffene Funktionen	Zusammenfassung der verwendeten Vorgaben bzw. Methoden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes	Anmerkungen
<b>Boden</b> vollständiger Funktionsverlust	<u>Entsiegelung</u> : entsprechend HVE (2009): im Verhältnis 1:1 <u>Baumpflanzung</u> : im Verhältnis 1 Baum/50 m <sup>2</sup> Vollversiegelung	
<b>Arten und Biotope</b> Baumfällungen Verlust von Gehölzstrukturen	<u>Baumpflanzung</u> : gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim <u>Baumpflanzung</u> : 1 Baum / 100 m <sup>2</sup> Gehölzrodung	

Sämtliche Kompensationsmaßnahmen sind im Geltungsbereich vorgesehenen.

### 7.3.2 Schutzgut Boden

Insgesamt ist durch das im Geltungsbereich ausgewiesene Bauvorhaben eine zusätzliche und vollständige Inanspruchnahme von Boden mit besonderer Funktionsausprägung in einer Größenordnung von 1.992 m<sup>2</sup> Boden möglich. Auf Grund der besonderen Funktionsausprägung ist ein Kompensationserfordernis von 3.034 m<sup>2</sup> ermittelt worden. Hierfür sind Kompensationsmaßnahmen bereitzustellen.

#### Ausgleichsmaßnahme - A1

- Entsiegelung/Rückbau von teilversiegelten Flächen und von Fundamentresten (Gesamtumfang: 2.327 m<sup>2</sup>)

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplanten Flächen sind zum Teil weiträumig auf einer Gesamtfläche von 3.277 m<sup>2</sup> bereits teilversiegelt (siehe Plan 1 und Tab. 6). Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen werden diese Flächen zurückgebaut, sofern Sie nicht sogleich für eine Nutzung, wie beispielsweise die Feldsteinpflasterflächen im Sondergebiet 2 als Stellplatzflächen oder verwendbare Fundamentreste im Sondergebiet 1 für Terrassen und Zuwegungen, vorgesehen werden. Insgesamt ist unter Berücksichtigung der jeweiligen GRZ von einem Rückbau von 2.327 m<sup>2</sup> auszugehen.

Demnach bleibt ein Kompensationserfordernis von 707 m<sup>2</sup> bestehen, so dass es weiterer Kompensationsmaßnahmen bedarf.

#### **Ersatzmaßnahme - E1**

- Pflanzung von Laubbäumen und/oder Obstbäumen (Gesamtumfang: 14 Bäume)

Für die Kompensation des verbleibenden Eingriffs (707 m<sup>2</sup>) wird die Pflanzung von zehn Einzelbäumen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche sowie der Gehölz- und Wiesenflächen des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Bäume sind grundsätzlich als Hochstämme zu pflanzen. Durch die Integration in die lockeren Gehölzflächen oder auch in die Wiesen- und Rasenflächen, kann eine mit Bäumen und Strauchgruppen strukturierte Grünzone entstehen.

Mit der Ausgleichsmaßnahmen A1 sowie der Ersatzmaßnahme E1 wird der Eingriff in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert.

### **7.3.3 Schutzgut Arten und Biotope**

Durch die im Geltungsbereich ausgewiesenen Bauvorhaben werden Eingriffe in das Schutzgut Arten Biotope verursacht. So sind zum einen Kompensationsmaßnahmen für die Gehölzrodungen im Umfang von maximal 1.442 m<sup>2</sup> für den Bau der Ferien- und Wochenendhäuser sowie für die Häuser im allgemeinen Wohngebiet und zum anderen, zwei Baumneupflanzungen für fünf Baumfällungen aufzuzeigen.

#### **Ersatzmaßnahme – E2**

- Pflanzung von Laubbäumen und/oder Obstbäumen (Gesamtumfang: 14 Bäume)

In Verbindung mit der Ersatzmaßnahme E1 werden weitere 14 Einzelbäume innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche sowie der Gehölz- und Wiesenflächen des Bebauungsplanes gepflanzt. Hiermit ist der Eingriff in die flächigen Gehölzbestände kompensiert.

#### **Ausgleichsmaßnahme – A2**

- Pflanzung von Laubbäumen und/oder Obstbäumen (Gesamtumfang: 2 Bäume)

Die Baumfällungen erfordern eine Kompensation von zwei Baumneupflanzungen, die ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden.

Die o. g. Ersatzmaßnahme E2 und die Ausgleichsmaßnahme A2 stellen die Kompensation des Eingriffs in das Arten und Biotope sicher.

## **7.4 UMSETZUNG**

Entsprechend § 11 Abs. 3 BNatSchG sind die konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Somit können die erforderlichen Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen durch Planzeichnungen und textliche Festsetzungen nach §§ 5 und 9 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden. Die ausgewiesenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Maßnahmen werden als grünordnerische Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch den Vorhabensträger. Dabei sind die Maßnahmen unter Berücksichtigung des Baufortschrittes durchzuführen. Die Kompensationsmaßnahme hat dann im unmittelbaren Anschluss an die Umsetzung der einzelnen Baumaßnahme zu erfolgen.

Als Pflanzqualitäten für die Baumpflanzungen sind Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen und einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm für Laubbäume bzw. 10 bis 12 cm Obstbäume zu verwenden. Jeder Hochstamm ist an einem Dreierbock zu befestigen. Der Pflanzabstand

ist abhängig von den zu verwendenden Arten zu wählen. Die Bäume sind durch eine entsprechende Einzäunung, ggf. durch einen Wildverbisschutz (Drahtthosen) vor Wildverbiss zu schützen.

Die Neuanpflanzungen sind über drei Vegetationsperioden (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege) so zu pflegen, dass der Pflanzausfall möglichst minimal ist und um somit Ersatzpflanzungen zu vermeiden. Insbesondere ist in dieser Zeit auf eine ausreichende Bewässerung zu achten. Zudem ist die Baumscheibe von Bewuchs freizuhalten. In dem Fall, dass doch Nachpflanzungen erforderlich werden, sind diese wiederum über weitere drei Vegetationsperioden zu pflegen.

## **7.5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

### **Standort**

Da sich die Flächen im Eigentum des Vorhabensträgers befinden und anderweitige Flächen nicht zur Verfügung stehen, konnten weitere Standorte nicht untersucht werden.

Tab. 15: Bilanz der Beeinträchtigungen und deren Kompensation

Konflikt -Nr.	Konfliktursache	Beeinträchtigung	Eingriffsbereich	Fläche/ Stück	Allgemeine Vermeidung/Minderung	Ausgleich/Ersatz bzw. Vermeidung/Verminderung	Umfang	Bilanz
<b>Schutzgut Boden</b>								
<b>Bo1</b>	Neuversiegelung im Geltungsbereich	Anlagebedingter bodenökologischer Funktionsverlust Verlust von belebtem, unversiegeltem Boden durch Teilversiegelung	Gehölze, Gräser und Stauden, ± befestigte Flächen	1.992 m <sup>2</sup>	VM 1 Beschränkung der überbaubaren Fläche durch Ausweisung von GRZ-Werten und maximaler Bruttogrundfläche, Anlegen von Grundstücksfreiflächen VM 2 Weitgehender Verzicht auf Vollversiegelung der befestigten Flächen VM 3 Wiederherstellung und Rekultivierung beeinträchtigter Flächen und ihrer Lebensraumfunktion VM 4 Wiedereinbau/Wiederverwendung des abgetragenen Bodens sowie geordnete und fachgerechte Lagerung des verwendbaren Bodens VM 5 Fachgerechte und geordnete Lagerung in Oberbodenmieten von überflüssigen Boden VM 6 Ausweisung von Baustellenlagerflächen nur innerhalb der Baufelder und dort vorbelasteter Bereiche VM 7 Sorgsamer Umgang mit potentiellen Schadstoffen während der Bauphase	A1 Rückbau von Fundamentresten und teilversiegelten Pflasterflächen E1 Pflanzung von Laub- und/oder Obstbäumen	2.327 m <sup>2</sup>  14 St.	vermindert, ausgeglichen, ersetzt

Konflikt -Nr.	Konfliktursache	Beeinträchtigung	Eingriffsbereich	Fläche/ Stück	Allgemeine Vermeidung/Minderung	Ausgleich/Ersatz bzw. Vermeidung/Verminderung	Umfang	Bilanz
<b>Schutzgut Biotope und Arten</b>								
<b>B1</b>	Gehölzrodung	Bau- und anlagebedingter Verlust von Vegetationsstrukturen	flächige Gehölzbestände	1.442 m <sup>2</sup>	VM 6 Ausweisung von Baustellenlagerflächen nur innerhalb der Baufelder und dort vorbelasteter Bereiche	E2 Pflanzung von Laub- und/oder Obstbäumen	14 St.	vermindert, ersetzt
<b>B2</b>	Baumfällungen	Bau- und anlagebedingter Verlust von Vegetationsstrukturen	Einzelbäume und Bäume in flächigen Gehölzbeständen	5 St.	VM 10 Einsatz von Maschinen nach dem aktuellsten Stand der Technik VM 12 weitgehender Erhalt der flächigen Laubgebüsche, Anlage und dauerhafte Unterhaltung sämtlicher Grundstücksfreiflächen als Vegetationsflächen und Verzicht auf chemische Dünger und Pestizide VM 13 Beseitigung von Gehölzbeständen außerhalb der Vegetationsperiode (1.10. – 29.2.)	A2 Pflanzung von Laub- und/oder Obstbäumen	2 St	vermindert, ausgeglichen

## **8 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNGEN**

Die folgenden landschaftsplanerischen Festsetzungen sind erforderlich, um das grünordnerische Konzept umzusetzen und dauerhaft zu gewährleisten und die oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und Gestaltung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich abzusichern.

Gemäß dem gemeinsamen Erlass „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“ des brandenburgischen Ministeriums für Umwelt, Natur und Raumordnung sowie des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr<sup>23</sup> wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen so abgefasst, dass sie im Ergebnis der Abwägung in den Bauleitplan übernommen werden können. Weitergehende Inhalte (z.B. Pflegemaßnahmen), die auch aus Gründen der Subsidiarität (Vermeidung von Festsetzungen, die bereits in anderen gesetzlichen Bestimmungen geregelt sind bzw. darüber geregelt werden) nicht direkt übernommen werden, sind in Kap. 8.2 als Empfehlungen für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes formuliert.

### **8.1 TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **8.1.1 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

##### **Zweckbestimmung: Gemeinschaftswiese**

Eine Fläche zwischen dem Ufer und einer Linie mit 50 m Abstand zum Ufer wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftswiese“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen.

##### Begründung:

Die Festsetzung entspricht der geplanten Nutzungsabsicht des Vorhabensträgers. Der Zugang zum Wasser soll freigehalten werden. Die Fläche soll von allen Nutzern des Grundstücks für Freizeitaktivitäten genutzt werden können. Mit der 50 m-breiten Uferfreihaltezone wird ein landschaftsgestalterischer Übergang zur Wriezener Oder und zum Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ geschaffen.

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

##### **Flächenbefestigung**

Für die Nebenanlagen, Stellplätze sowie die Erschließung sind nur wasser- und luftdurchlässige Oberflächen, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, breitfugig verlegtes Pflaster, Feldsteinpflaster oder Schotterrasen, zulässig.

##### Begründung:

Mit der Festsetzung Flächenbefestigung soll eine Sicherung der Funktionen des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort erreicht werden. Somit sind sämtliche Befestigungen über das ausgewiesene Maß hinaus unzulässig. Dadurch kann ein Beitrag zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung gewährleistet werden. Niederschlagswasser soll in einem möglichst großen Ausmaß vor Ort versickert werden.

---

<sup>23</sup> Gemeinsamer Erlass vom 29.4.1997

### Rückbau

Innerhalb der Fläche sind die vorhandenen Flächenbefestigungen (Fundamentreste und überwachsenes Feldsteinpflaster) soweit zurück zu bauen, dass die in der textlichen Festsetzung zulässige Überbauung für die SO1 und SO2 von 1.750 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

#### Begründung:

Der Geltungsbereich weist in weiten Bereichen Ablagerungen der alten Mühlengebäude und -hofflächen auf. Unter anderem sind kleinflächige Ziegelpflasterungen und großflächige Feldsteinpflasterungen bereits vom Vorhabensträger freigelegt worden. In gut erhaltenen Flächen kann die Pflasterung für die Nebenanlagen, wie bspw. für Terrassen oder Zuwegungen und Stellplätze, sogleich genutzt werden. Oftmals handelt es sich aber um ungeordnete Ablagerungen mit Beimengungen aus Abfällen und Müll, deren Beseitigung für eine natürliche Entwicklung des Bodens von erheblicher und nachhaltiger Bedeutung ist.

### Fledermausquartierersatz

In derart gekennzeichneten Flächen sind insgesamt zehn Fledermauskästen aufzuhängen. Diese Maßnahme ist als CEF-Maßnahme durchzuführen, d.h. die Maßnahmenumsetzung muss vor dem jeweiligen Eingriff (Baumfällung, Gebäudesanierung) erfolgen.

#### Begründung:

Als Ausgleich für den Verlust von gebäude- und baumgebundener Quartierstrukturen, sind im Vorfeld des Eingriffs, Ausweichmöglichkeiten für die an diese Strukturen gebundenen Fledermausarten zu schaffen.

### Freihalten der 50 m-Uferschutzzone

In einem Abstand von 50 m von der Uferlinie dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

#### Begründung:

Die „Alte Oder“ wird als Bundeswasserstraße geführt. Gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen im Außenbereich „an Bundeswasserstraßen ... im Abstand bis 50 m von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden“.

## 8.1.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### Mindestbepflanzung Bäume

Innerhalb der im Plan derart gekennzeichneten Fläche sind mindestens 30 Laub- und/oder Obstbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm für Laubbäume oder mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm für Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sind gemäß Gehölzliste zu pflanzen.

### Gehölzliste: Mindestbepflanzung

Es wird ein Herkunftsnachweis aus regionaler Anzucht empfohlen.

#### Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffige Weißdorn	<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme

**Bäume**

<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

**Obstbäume**

<i>Castanea sativa</i>	Edel-Kastanie
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus avium-kultivare</i>	Süßkirsche
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume
<i>Prunus cerasus</i>	Sauer-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Kultur-Pflaume
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

**8.1.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

**Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die vorhandenen und im Plan dargestellten Bäume sind zu erhalten. Der vorhandene und im Plan derart dargestellte Gehölzbestand ist zu 78 % zu erhalten.

Begründung:

Die Baum- und Gehölzbestände sind als Lebensraum für faunistische Arten von großer Bedeutung. Insbesondere Vogelarten sind auf diese Vegetationsstrukturen angewiesen. Der Erhalt der Baum- und Gehölzbestände dient dem Erhalt und der Förderung der im Gebiet vorkommenden Tierartengruppen.

**8.2 WEITERE LANDSCHAFTSPLANERISCHE EMPFEHLUNGEN FÜR DIE UMSETZUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN**

Im Folgenden sollen weitere über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinausgehende landschaftsplanerische Empfehlungen für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben werden. Diese lassen sich in der Regel nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festsetzen.

**Die prägenden, standortgerechten und landschaftstypischen Einzelbäume und Gehölzbestände sind in Zukunft zu erhalten.**

Die Baum- und Gehölzbestände sind ebenso wie die festgesetzten Baum- und Gehölzbestände als Lebensraum für faunistische Arten von großer Bedeutung. Insbesondere Vogelarten sind auf diese Vegetationsstrukturen angewiesen. Der Erhalt der Baum- und Gehölzbestände dient dem Erhalt und der Förderung der im Gebiet vorkommenden Tierartengruppen.

**Auf allen Flächen, die nicht unterbaut, überbaut oder anderweitig durch Bodenversiegelung bzw. –befestigung in Anspruch genommen werden, ist nach Beendigung der Baumaßnahme durch Bodenauflockerung die natürliche Bodendurchlässigkeit herzustellen und zu erhalten.**

Die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Bodendurchlässigkeit für Bereiche, die nicht durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen dauerhaft benötigt werden, wird empfohlen, dass

nach der Bautätigkeit diese Flächen dauerhaft als Vegetationsflächen angelegt werden, so dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegeben ist.

Durch Versiegelung und Bautätigkeit hervorgerufene Bodenverdichtung soll hiermit beseitigt werden.

**Die Anwendung künstlich hergestellter chemischer Pflanzenbehandlungsmittel sowie von Tausalzen bzw. tausalzhaltigen Mitteln sollte im gesamten Geltungsbereich unterlassen werden.**

Der Ausschluss der Anwendung von künstlich hergestellten chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sowie von Tausalzen bzw. tausalzhaltigen Mitteln im gesamten Geltungsbereich ist eine Maßnahme zum Schutz des Bodens, des Grundwassers sowie der Pflanzen- und Tierwelt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die relativ natürlichen Kreisläufe des Landschaftshaushaltes nicht durch Eingriffe von außen in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

**Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.**

Gemeinsam mit der Festsetzung über die Bodenversiegelung wird damit der Eingriff in den Boden minimiert. Gleichzeitig dient diese Empfehlung der Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz und auf das Orts- und Landschaftsbild.

**Die entsprechend der textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen spätestens im darauf folgenden Kalenderjahr abzuschließen. Eine dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.**

Um die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen gewährleisten zu können, wird eine zeitliche Bindung empfohlen, die auch der Forderung des § 15 BNatSchG entspricht. Die Empfehlung stellt gleichzeitig die dauerhafte Pflege sicher.

## **9 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **9.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN**

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde zugleich die Eingriffsregelung bearbeitet, die fachlich auf den vor Ort Begehungen sowie den übergeordneten Planungen basiert. Für die Bilanzierung wurde auf die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ vom Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (2009) sowie auf die „Entwicklung einer Arbeitsanleitung zur Berücksichtigung der Wechselwirkungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2001) zurückgegriffen.

Zur Beurteilung potentieller Lärmemissionen und –immissionen wurden ebenfalls die eigenen Beobachtungen und Angaben aus den übergeordneten Planungen zu Grunde gelegt.

### **9.2 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN**

Die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird sukzessive entsprechend dem Stand der Umsetzung durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach der Umsetzung und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigungen überprüft.

### **9.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Das Plangebiet „Wohn- und Ferienhäuser an der ehemaligen Augusta-Mühle“ liegt am südlichen Stadtrand von Oderberg und ist in die umliegenden Siedlungsstrukturen eingebettet. Der Geltungsbereich ist in weiten Teilen von flächigen Gehölzbeständen geprägt, die sich im Laufe der Jahre der Nutzungsauffassung auf den Fundamentresten der Augusta-Mühle weitgehend natürlich entwickeln konnten. Eingebettet in die Vegetationsstrukturen sind solitäre Einzelbäume oder auch einschichtige Baumgruppen. Zudem sind Gras- und Staudenfluren unterschiedlicher Prägung anzutreffen. Hervorzuheben sind die Vegetationsstrukturen im Uferbereich der Alten Oder, die im Westen die Grenze des Geltungsbereiches tangiert. Hier finden sich ein standorttypischer Gehölzsaum sowie gewässerbegleitende Hochstaudenflure, die gemeinsam mit der Alten Oder dem Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG unterliegen.

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiet „Schorfheide-Chorin“. Der westliche Bereich ist zudem Bestandteil des Europäischen Vogelenschutzgebietes (SPA Gebiet) „Schorfheide-Chorin“.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat das Ziel, die beiden Flurstücke so zu entwickeln, dass diese für Erholungs-, Freizeit- und Naturtourismusnutzung zur Verfügung stehen. Die hierfür ausgewiesenen vier Baufenster dienen der gleichmäßigen Verteilung der Bebauung und der damit verbundenen Unterordnung der Baumasse in das Orts- und Landschaftsbild. Demnach ist im Sondergebiet 1 eine offene Bauweise mit maximal zehn Ferienhäusern und einer maximal zulässigen Grundfläche je Ferienhaus von 50 m<sup>2</sup> zulässig. Zudem wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen kann zu 100 % überschritten werden. Für das Allgemeine Wohngebiet, welches sich an der B 158 befindet, sind Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen zulässig. Die überbaubare Grundfläche wird auf 437 m<sup>2</sup> mit einer GRZ festgelegt. Eine zusätzliche Überbauung durch Nebenanlagen etc. ist hier unzulässig. Im Sondergebiet „Camping“ können 150 m<sup>2</sup> für Stellplätze für Wohnwagen und/oder Wohnmobile befestigt werden. Darüber hinaus wird die vorhandene Bebauung des Verwalter- und Arbeiterwohnhauses erhalten. Als

Flächenbefestigung der Erschließung und Stellplatzflächen werden wasser- und luftdurchlässige Beläge festgesetzt. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die geplante Entwicklung trägt zur Tourismusentwicklung der Region bei.

Für die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden Kompensationsmaßnahmen ermittelt und fließen als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit ein. Für die Beeinträchtigung von Boden durch Neuversiegelung (Totalversiegelung 3.034 m<sup>2</sup>) werden innerhalb des Geltungsbereichs Rückbaumaßnahmen der Fundamentreste und Flächenversiegelungen mit einem Umfang von 2.327 m<sup>2</sup> durchgeführt (A1) und zehn Laub- und/oder Obstbäume gepflanzt (E1). Der Eingriff in die flächigen Gehölzbestände (1.442 m<sup>2</sup>) und die notwendigen fünf Baumfällungen werden ebenso durch Laub- und/oder Obstbaumpflanzungen (insgesamt 15 St.; E2 und A2) kompensiert. Für die Erhaltung und Förderung der Gehölzstrukturen wurden die nicht für die Bebauung vorgesehen Flächen weiterhin als Gehölzflächen ausgewiesen. Die Pflanzmaßnahmen kompensieren zugleich multifunktional den Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope sowie in das Landschaftsbild.

Nach derzeitigen Erkenntnissen wird es zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzzweckes sowie der Erhaltungsziele des SPA-Gebietes „Schorfheide-Chorin“ durch die Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches kommen. Ebenso wird die Beeinträchtigung von Zielarten des SPA-Gebietes ausgeschlossen.

Darüber hinaus kann mit Sicherheit ausgeschlossen, dass es unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (V<sub>AFB</sub> 1 bis 3) und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (A<sub>CEF</sub>1) zu keiner Tötung von Tieren sowie zur Schädigung und Störung der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten der entsprechenden Tierarten (Avifauna und Fledermäuse) kommen wird und die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden.

In der Tab. 16 wird die Flächenverteilung des Bestandes und der Planung gegenübergestellt, die abschließend zum derzeitigen Verfahrensstand ermittelt wurde.

Tab. 16: Gegenüberstellung der Flächenverteilung in Bestand und Planung

<b>Flächennutzung</b>	<b>Bestand Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Planung Fläche in m<sup>2</sup></b>
Grün- und Freiflächen / Gras- und Staudenflächen	3.537	6.270
Bebauung	201	1.237
Gehölzflächen	6.672	5.230
Sonderbauwerke (Versorgung, Stege )	36	36
voll- bzw. teilbefestigte Flächen (einschl. verbleibende und für die Gestaltung nutzbare Fundamentreste)	3.277	950
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>13.723</b>	<b>13.723</b>

## 10 KOSTENSCHÄTZUNG

Tab. 17: Kostenschätzung der Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Maßnahmen-Nr.	Kostenrelevante Einzelmaßnahmen	Einheitspreis (Kostenansatz)	Umfang (Menge/ Anzahl/ Fläche)	Teilsomme
1.	<b>Kompensationsmaßnahmen</b> (Ausgleich u. Ersatz innerhalb des Geltungsbereiches)			
A1	Rückbau von Fundamentresten und flächiger Teilversiegelung	10,00 €	2.327 m <sup>2</sup>	23.270,00 €
A2	Laub-/Obstbaumpflanzung mit heimischen Hochstämmen (2xv. Hst, Stu 12-14 / 10-12 cm), einschließl. Fertigstellungs- und 2-jährige Entwicklungspflege (jährlich 2 Pflegegänge), Verankerung und Schutz gegen Wildverbiss	450,00 €	2 St.	900,00 €
E1		450,00 €	14 St.	6.300,00 €
E2		450,00 €	14 St.	6.300,00 €
2.	<b>Artenschutzfachliche Maßnahmen</b>			
A <sub>CEF1</sub>	Anbringen von Fledermauskästen	150,00 €/St.	10 St.	1.500,00 €
<b>Maßnahmenkosten</b>				<b>38.270,00 €</b>



## 11 QUELLENVERZEICHNIS

### 11.1 LITERATURVERZEICHNIS

- AKADEMISCHER LANDWIRTSCHAFTSVERLAG DER DDR (1976): Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung 1:100.000 (MMK) Schwedt, Blatt 22. VEB Kartographischer Dienst, Potsdam.
- BLAB, JOSEF (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Kilda-Verlag, Bonn-Bad Godesberg.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (HRSG.) (2004.): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Dörfern und Städten. Bonn – Bad Godesberg.
- BUNDESVERBAND FÜR WOHN-EIGENTUM UND STADTENTWICKLUNG E.V. (Hrsg.) (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen. Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, Bonn.
- CARLSEN, CLAUS (HRSG.) (2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren – Leitfaden für die Praxis. Schriftenreihe Natur und Recht, Band 7. Springer Verlag, Berlin Heidelberg.
- DITTBERNER, WINFRIED (1996): Die Vogelwelt der Uckermark mit Schorfheide und unterem Oder-tal. Verlag Erich Hoyer, Galenbeck/Meckl.
- HENNINGSEN, D. U. KATZUNG, G. (2002): Einführung in die Geologie Deutschlands. Spektrum Akademischer Verlag, Heidelberg.
- HINTERMAIER-ERHARD, G. U. ZECH, W. (1997). Wörterbuch der Bodenkunde. Ferdinand Enke Verlag, Stuttgart.
- INSAR | CONSULT, SCHWARTZE, WESSLING UND PARTNER (2020): Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohn- und Ferienhäuser an der ehemaligen Augusta-Mühle“ – Vorentwurf. Berlin.
- JEDICKE, E. Hrsg.) (1997): Die roten Listen; Gefährdete Pflanzen, Tiere, Pflanzengesellschaften und Biotoptypen in Bund und Ländern. Eugen Ulmer GmbH & Co, Stuttgart.
- JEDICKE, LEONIE UND ECKHARD (1992). Farbatlas: Landschaften und Biotope Deutschlands. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- KATZUNG, GERHARD (Hrsg.) (2004): Geologie von Mecklenburg-Vorpommern. E. Schweizerbart'sche Verlagsbuchhandlung Nägele u. Obermiller, Stuttgart.
- KÖPPEL, J., FEICKERT, U., SPANDAU, L. UND STRASSER, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung – Schadenersatz an Natur und Landschaft?. Eugen Ulmer GmbH & Co, Stuttgart.
- KÖPPEL, PETERS, WENDE (2004): Eingriffsregelung – Umweltverträglichkeitsprüfung - FFH-Verträglichkeitsprüfung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- LAMBRECHT, H.; TRAUTNER, J.; KAULE, G.; GASSNER, E. (2004): Ermittlung von erheblichen beeinträchtigungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung. FuE- Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz-FKZ 80/82130. Hannover, Filderstadt, Stuttgart, Bonn.

- LAND BRANDENBURG, LANDESBETRIEB STRASSENWESEN (08/2008): Hinweise zur Erstellung des Artenschutzbeitrags (ASB) bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg. Hoppegarten.
- LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEM LANDESVERMESSUNGSAMT BRANDENBURG (Hrsg.) (2001): Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg – Grundkarte Bodengeologie. M 1: 300.000. Kleinmachnow/ Potsdam.
- LANDESAMT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE BRANDENBURG IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEM LANDESVERMESSUNGSAMT BRANDENBURG (Hrsg.) (1997): Geologische Übersichtskarte des Landes Brandenburg.
- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG, LAGS UND LFE (2003): Biotopkartierung Brandenburg – Liste der Biotoptypen.
- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (Hrsg.) (2008a): Säugetierfauna des Landes Brandenburg – Teil 1: Fledermäuse. in: Naturschutz und Landschaftspflege Heft 2, 2008.
- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (Hrsg.) (2008b): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2008. in: Naturschutz und Landschaftspflege Heft 4, 2008.
- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG: Grundlagentabellen des LUA (Liste der europäischen Vogelarten [Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten], Liste der geschützten Pflanzenarten [Vollzugshilfe für geschützte Pflanzenarten des LUA, Ö 2, A. Herrmann 12/07], Tabelle des LUA RW 7: Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie).
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUV) (Hrsg.) (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Potsdam.
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (MLUR) (Hrsg.) (2000): Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam.
- MINISTERIUM FÜR STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR (MSWV) (1999): Handbuch für die Landschaftspflegerische Begleitplanung bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg, einschl. der Anforderungen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2007): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen – Vorpommern, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen. Düsseldorf.
- NOHL, W. (1992): Erlebnisästhetik und Planungsästhetik. In: Natur und Landschaft 79. Jg. (1992), Heft 12 S. 596-597.
- PASCHKEWITZ, FRANK (2001): Schönheit als Kriterium zur Bewertung des Landschaftsbilds – Vorschläge für ein in der Praxis anwendbares Verfahren. In Naturschutz und Landschaftsplanung Heft 33 (9) 2001, S. 286-290.
- POTT, RICHARD (1996): Biotoptypen – Schützenswerte Lebensräume Deutschlands und angrenzender Regionen. Eugen Ulmer GmbH & Co, Stuttgart.
- SCHARMER RECHTSANWÄLTE (07.10.2008): Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, Berlin.
- SCHEFFER U. SCHACHTSCHABEL (2002): Lehrbuch der Bodenkunde. Spektrum Akademischer Verlag, Heidelberg – Berlin.

SCHULTZE, JOACHIM H. (1955): Die naturbedingten Landschaften der Deutschen Demokratischen Republik. VEB Geographisch-Kartographische Anstalt, Gotha.

STACKEBRANDT, WERNER & FRANKE, DIETRICH (Hrsg.; 2015): Geologie von Brandenburg. E. Schweizerbart'sche Verlagsbuchhandlung Nägele u. Obermiller, Stuttgart.

TRAUTNER, J.; KOCKELKE, K.; LAMBRECHT, H.; MAYER, J.(2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren. Books on Demand GmbH, Norderstedt.

WIEPRECHT, PATRICK UND DENIS PETER (2019): Entwicklungskonzept (Entwurf) – Gemarkung Oderberg, Flur 8, Flurstücke 777 & 780. Wandlitz.

## **11.2 GESETZE, ERLASSE UND RICHTLINIEN**

AMTSBLATT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN DE 2948401 NR. L 198/41): Standard-Datenbögen für besondere Schutzgebiete (BSG), Gebiete, die als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in Frage kommen (GGB) und besondere Erhaltungsgebiete (BEG)“: hier SPA-Gebiet „Schorfheide-Chorin“ (Kennziffer DE 2948-401)

BRANDENBURGISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I Nr. 5)).

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BARTSCHV) –VERORDNUNG ZUM SCHUTZ WILD LEBENDER TIER- UND PFLANZENARTEN. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, ber. S. 896), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UNF LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

VERORDNUNG DES LANDKREISES BARNIM ZUM SCHUTZ VON BÄUMEN VOM 14.02.2014.

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Schreiben an die Unteren Naturschutzbehörden vom 02.11.2007: Vollzug des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Übersicht „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in BB heimischen Vogelarten, Reichweite der Begriffe Fortpflanzungs- und Ruhestätte“.

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Schreiben an die Unteren Naturschutzbehörden vom 07.11.2007: Vollzug des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Übersicht „Schutz von Baumhöhlen“.

RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES ÜBER DIE ERHALTUNG WILDLEBENDER VOGELARTEN VOM 30.11.2009: Vogelschutzrichtlinie-VRL (ABI. L2010. S. 7).

RICHTLINIE 97/49/EG DER KOMMISSION VOM 29. JULI 1997: Änderung der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten. - Amtsblatt Nr. L 223/9 vom 13.8.1997.

RICHTLINIE 97/62/EG DES RATES VOM 27. OKTOBER 1997: Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. - Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.

RICHTLINIE DES RATES 92/43/EWG VOM 21. MAI 1992: Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie); zuletzt geändert durch die Verordnung (EG) Nr. 1882/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29.09.2003 (ABl. EU Nr. L 284, S. 1) und der Richtlinie 2006/105/EG vom 20.11.2006 (ABl. EU L 363, S. 368, ber. ABl. EU 2007, S. 15).

VERWALTUNGSVORSCHRIFT DES MINISTERIUMS FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT ZUR ANWENDUNG DER §§ 32 BIS 36 DES BNATSCHG IN BRANDENBURG VOM 17. SEPTEMBER 2019

## 12 ANHANG: RELEVANZPRÜFUNG

### 12.1 ARTEN DES ANHANGS IV DER FFH-RL

Tab. 18: Relevanzprüfung nach: Anlage 4 „Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie“

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	EZH KBR BB	potenzielles Vorkommen im UR <sup>24</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
<b>Säugetiere</b>								
Mopsfledermaus	<i>Barbastelle barbastellus</i>	2	1	U1	x			Winterquartier gemäß <a href="http://www.osiris.aed-synergis.de">www.osiris.aed-synergis.de</a> (10.02.2020) im Quadranten gegeben
Wolf	<i>Canis lupus</i>	1	0	<sup>x</sup> U2				kein Nachweis gemäß <a href="http://www.osiris.aed-synergis.de">www.osiris.aed-synergis.de</a> (10.02.2020)
Biber	<i>Castor fiber</i>	V	1	FV	X			Lebensraum „Alte Oder“ tangiert Geltungsbereich
Feldhamster	<i>Cricetus cricetus</i>	1	1	U2				Feldhamster in Brandenburg verschollen (BFN, <a href="http://www.ffh-anhang4.de">www.ffh-anhang4.de</a> , 23.01.2017.)
Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilsonii</i>	G	1	U1				kein Nachweis gemäß <a href="http://www.osiris.aed-synergis.de">www.osiris.aed-synergis.de</a> (10.02.2020)
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	3	FV				Winterquartier gemäß <a href="http://www.osiris.aed-synergis.de">www.osiris.aed-synergis.de</a> (10.02.2020) im Quadranten gegeben, aber bevorzugte Quartiere nicht im Geltungsbereich vorhanden
Fischotter	<i>Lutra lutra</i>	3	1	U1	X			Lebensraum „Alte Oder“ tangiert Geltungsbereich

<sup>24</sup> Auf der Grundlage von Beobachtungen im Rahmen zweier Begehungen (2017) und anhand der angebotenen Biotopstrukturen.

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	EHZ KBR BB	potenzielles Vorkommen im UR <sup>24</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
							<b>bereich</b>	
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	2	1	U1				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-syner-gis.de (10.02.2020)
Große Bartfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	V	2	U1				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-syner-gis.de (10.02.2020)
Teichfledermaus	<i>Myotis dasycneme</i>	D	1	<sup>x</sup> U1				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-syner-gis.de (10.02.2020)
Wasserschneckenfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	*	4	U1				Winterquartier gemäß www.osiris.aed-syner-gis.de (10.02.2020) im Quadranten gegeben, aber bevorzugte Quartiere nicht im Geltungsbereich vorhanden
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	V	1	U1				Winterquartier gemäß www.osiris.aed-syner-gis.de (10.02.2020) im Quadranten gegeben, aber bevorzugte Quartiere nicht im Geltungsbereich vorhanden
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	V	1	U1				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-syner-gis.de (10.02.2020)
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	*	2	U1				Winterquartier gemäß www.osiris.aed-syner-gis.de (10.02.2020) im Quadranten gegeben, aber bevorzugte Quartiere nicht im Geltungsbereich vorhanden
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	D	2	U1				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-syner-gis.de (10.02.2020)

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	EHZ KBR BB	potenzielles Vorkommen im UR <sup>24</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	3	U1				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020)
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	*	3	U1				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020)
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	4	FV	X			Winterquartier gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020) im Quadranten gegeben
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	D	-	U1	X			Winterquartier gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020) im Quadranten gegeben
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	V	3	FV	X			Winterquartier gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020) im Quadranten gegeben
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	2	2	FV	X			Winterquartier gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020) im Quadranten gegeben
Zweifelfledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	D	1	U1				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020)
<b>Reptilien und Kriechtiere</b>								
Glattnatter	<i>Coronella austriaca</i>	3	2	U1				Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020) im Quadranten gegeben, aber bevorzugter Lebensraum nicht im Geltungsreich vorhanden
Europäische Sumpf-	<i>Emys orbicularis</i>	1	1	U2				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	EHZ KBR BB	potenzielles Vorkommen im UR <sup>24</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
schildkröte								synergis.de (10.02.2020)
<b>Zauneidechse</b>	<i>Lacerta agilis</i>	V	3	U1		X		
Östliche Smaragdeidechse	<i>Lacerta viridis</i>	1	1	U2				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020)
<b>Ampibien</b>								
Rotbauchunke	<i>Bombina orientalis</i>	1	2	U2				Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020) im Quadranten gegeben, aber bevorzugter Lebensraum nicht im Geltungsreich vorhanden
Kreuzkröte	<i>Bufo calamita</i>	V	3	U2				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020)
Wechselkröte	<i>Bufo viridis</i>	3	3	U2				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020)
Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	3	2	U2				Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020) im Quadranten gegeben, aber bevorzugter Lebensraum nicht im Geltungsreich vorhanden
Knoblauchkröte	<i>Pelobates fuscus</i>	3	*	U1				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020)
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	3	*	U1				Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020) im Quadranten gegeben, aber bevorzugter Lebensraum nicht im Geltungsreich vorhanden

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	EHZ KBR BB	potenzielles Vorkommen im UR <sup>24</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Springfrosch	<i>Rana dalmatina</i>	*	R	U2				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020)
Kleiner Wasserfrosch	<i>Rana lessonae</i>	G	3	U1				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020)
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i>	V	3	U1				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020)
<b>Käfer</b>								
Heldbock	<i>Cerambyx cerdo</i>	1	1	U1				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020)
Breitrand	<i>Dytiscus Latissimus</i>	1	1	<sup>x</sup> U2				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020)
Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	1	1	<sup>x</sup> U2				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020)
Eremit, Juchtenkäfer	<i>Osmoderma eremita</i>	2	2	U1				Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020) im Quadranten gegeben, aber bevorzugter Lebensraum nicht im Geltungsbereich vorhanden
<b>Libellen</b>								
Grüne Mosaikjungfer	<i>Aeshna viridis</i>	1	2	U1				Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020) im Quadranten gegeben, aber bevorzugte Pflanze (Krebsschere) nicht im Geltungsbereich vorhanden

STADT ODERBERG  
 UMWELTBERICHT ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „WOHN- UND FERIENHÄUSER AN DER EHEMALIGEN AUGUSTA-MÜHLE“  
 VORENTWURF

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	EHZ KBR BB	potenzielles Vorkommen im UR <sup>24</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Asiatische Keiljungfer	<i>Gomphus flavipes</i>	G	3	U1				Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020) im Quadranten gegeben, aber bevorzugter Lebensraum nicht im Geltungsreich vorhanden
Östliche Moosjungfer	<i>Leucorrhinia albigrons</i>	1	2	U2				Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020) im Quadranten gegeben, aber bevorzugter Lebensraum nicht im Geltungsreich vorhanden
Zierliche Moosjungfer	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	1	2	FV				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020)
Große Moosjungfer	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	2	3	U1				Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020) im Quadranten gegeben, aber bevorzugter Lebensraum nicht im Geltungsreich vorhanden
Grüne Flussjungfer	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	2	2	U1				Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020) im Quadranten gegeben, aber bevorzugter Lebensraum nicht im Geltungsreich vorhanden
Sibirische Winterlibelle	<i>Sympecma pae-disca</i>	2	R	*U1				Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020) im Quadranten gegeben, aber bevorzugter Lebensraum nicht im Geltungsreich vorhanden
<b>Weichtiere</b>								
Zierliche Teller-schnecke	<i>Anisus vorticulus</i>	1	2	FV				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020)

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	EHZ KBR BB	potenzielles Vorkommen im UR <sup>24</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Gemeine Flussmuschel	<i>Unio crassus</i>	1	1	U2				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020)
<b>Falter</b>								
Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	3	2	FV				Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020) im Quadranten gegeben, aber bevorzugter Lebensraum nicht im Geltungsreich vorhanden
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Maculinea nau-sithous</i>	V	1	FV				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020)
Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Maculinea teleius</i>	2	1	U1				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020)
Nachtkerzenschwärmer	<i>Proserpinus proserpina</i>	*	V	FV				kein Nachweis gemäß www.osiris.aed-synergis.de (10.02.2020)
<b>Pflanzen</b>								
Wasserfalle	<i>Aldrovanda vesiculosa</i>	1	1	U2				nach BfN (www.ffh-anhang4.de, 10.02.2020) keine Nachweise
Sumpf-Engelwurz	<i>Angelica palustris</i>	2	1	U2				nach BfN (www.ffh-anhang4.de, 10.02.2020) keine Nachweise
Kriechender Scheibereich	<i>Apium repens</i>	1	2	U2				nach BfN (www.ffh-anhang4.de, 10.02.2020) keine Nachweise
Frauenschuh	<i>Cypripedium cal-</i>	3	1	U2				nach BfN (www.ffh-anhang4.de, 10.02.2020)

STADT ODERBERG  
 UMWELTBERICHT ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „WOHN- UND FERIENHÄUSER AN DER EHEMALIGEN AUGUSTA-MÜHLE“  
 VORENTWURF

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	EHZ KBR BB	potenzielles Vorkommen im UR <sup>24</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
	<i>ceolus</i>							keine Nachweise
Sand-Silberscharte	<i>Jurinea cyanoides</i>	2	1	U2				nach BFN (www.ffh-anhang4.de, 10.02.2020) keine Nachweise
Sumpf-Glanzkraut	<i>Liparis loeselii</i>	2	1	U2				nach BFN (www.ffh-anhang4.de, 10.02.2020) keine Nachweise
Schwimmendes Froschblatt	<i>Luronium natans Raf.</i>	2	1	U2				nach BFN (www.ffh-anhang4.de, 10.02.2020) keine Nachweise
Vorblattloses Leinblatt	<i>Thesium ebracteatum</i>	1	1	U2				nach BFN (www.ffh-anhang4.de, 10.02.2020) keine Nachweise
<b>Fische</b>								
keine Anhang IV-Arten in BB								
<b>Flechten</b>								
keine Anhang IV-Arten in BB								
<b>Moose</b>								
keine Anhang IV-Arten in BB								
<b>Krebse</b>								
keine Anhang IV-Arten in BB								

RL D Rote Liste Deutschland  
 RL BB Rote Liste Brandenburg  
 0 ausgestorben oder verschollen  
 1 vom Aussterben bedroht  
 2 stark gefährdet  
 3 gefährdet

- 4 potenziell gefährdet
- G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
- R extrem seltene Art mit geografischer Restriktion
- V Arten der Vorwarnliste
- D Daten defizitär
  - keine aktuellen Daten verfügbar
- KBR = kontinentale biogeographische Region
- FV günstig (favourable)
- U1 ungünstig - unzureichend (unfavourable – inadequate)
- U2 ungünstig – schlecht (unfavourable – bad)
- x wenn für BB unbekannt, dann für D angeben

**EHZ** Erhaltungszustand

## 12.2 VOGELARTEN BRANDENBURGS

Tab. 19: Relevanzprüfung nach: Anlage 3 „Übersicht der in Brandenburg heimischen Vogelarten“

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR <sup>25</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>		V	s/mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>		V	mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Drosselrohrsänger	<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	V	V	mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Seggenrohrsänger</b>	<b><i>Acrocephalus paludicola</i></b>	1	1	es				<b>keine Brutnachweis im UG</b>
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>			h				keine Brutnachweis im UG
Schilfrohrsänger	<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	V	V	mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Flussuferläufer	<i>Actitis hypoleucos</i>	2	2	ss				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Raufußkauz</b>	<b><i>Aegolius funereus</i></b>	V	3	s				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>
Mandarinente	<i>Aix galericulata</i>							Neozoon

<sup>25</sup> Auf der Grundlage von Beobachtungen im Rahmen zweier Begehungen (2019/20) und anhand der angetroffenen Biotopstrukturen.

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR <sup>25</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Brautente	<i>Aix sponsa</i>							Neozoon
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3	h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Eisvogel	<b>Alcedo atthis</b>		<b>3</b>	s/mh				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>
Nilgans	<i>Alopochen aegyptiaca</i>							Neozoon
Spießente	<i>Anas acuta</i>	3	1	es				inzwischen unregelmäßiger Brutvogel in Brandenburg
Löffelente	<i>Anas clypeata</i>	3	2	s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Krickente	<i>Anas crecca</i>	3	1	s				keine Brutnachweise im UG
Pfeifente	<i>Anas penelope</i>	R	0	ex				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>			h				keine Brutnachweise im UG
Knäkente	<i>Anas querquedula</i>	2	3	s				keine geeigneten Bruthabitate im UR
Schnatterente	<i>Anas strepera</i>			s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Graugans	<i>Anser anser</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im UR
<b>Brachpieper</b>	<b>Anthus campestris</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>s</b>				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>
Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	V	2	mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	V	V	h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Mauersegler	<i>Apus apus</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR <sup>25</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Steinadler	<i>Aquila chrysaetos</i>		0	ex				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg
<b>Schreiadler</b>	<b><i>Aquila pomarina</i></b>	1	1	ss				kein Brutnachweis im UG
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>			mh				kein Brutnachweis im UG
<b>Purpurreiher</b>	<b><i>Ardea purpurea</i></b>	R						ausnahmsweise Brutvogel in Brandenburg
<b>Sumpfhohreule</b>	<b><i>Asio flammea</i></b>	1	1	es				nicht alljährlicher Brutvogel in Brandenburg
Waldohreule	<i>Asio otus</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Steinkauz	<i>Athene noctua</i>	2	2	ss				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Tafelente	<i>Aythya ferina</i>		1	s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>			s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Moorente</b>	<b><i>Aythya nyroca</i></b>	1	1	es				nicht alljährlicher Brutvogel in Brandenburg
<b>Haselhuhn</b>	<b><i>Bonasa bonasia</i></b>	2	0	es				Wiedereinbürgerungsversuch seit 1994 in Brandenburg
<b>Rohrdommel</b>	<b><i>Botaurus stellaris</i></b>	2	3	s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Kanadagans	<i>Branta canadensis</i>							Neozoon
<b>Uhu</b>	<b><i>Bubo Bubo</i></b>		1	es				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Schellente	<i>Bucephala clangula</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Triel</b>	<b><i>Burhinus oedicnemus</i></b>	0	0	ex				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR <sup>25</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>			mh				nachweislich kein Bruthabitat im UG
Ziegenmelker	<i>Caprimulgus europaeus</i>	3	3	mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V	3	mh/h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>			mh/h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>			h	X			
Birkenzeisig	<i>Carduelis flammea</i>							in Brandenburg ausnahmsweise Brutvogel
Erlenzeisig	<i>Carduelis spinus</i>		3	s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Karmingimpel	<i>Carpodacus erythrinus</i>		3	ss				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>			h	X			
Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UR
Flussregenpfeifer	<i>Charadrius dubius</i>		1	s				keine geeigneten Bruthabitate im UR
Sandregenpfeifer	<i>Charadrius hiaticula</i>	1	1	es				keine geeigneten Bruthabitate im UR
Mornellregenpfeifer	<i>Charadrius morinellus</i>	0						(früher) ausnahmsweise Brutvogel in Brandenburg
Weißbartseeschwalbe	<i>Chlidonias hybridus</i>	R	R	es				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Weißflügelsee-	<i>Chlidonias leucopterus</i>	0	R	s				keine geeigneten Bruthabitate im UG

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR <sup>25</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
schwalbe	<i>rus</i>							
Trauerseeschwalbe	<i>Chlidonias niger</i>	1	2	s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	3	3	mh				nachweislich kein Vorkommen im UG
Schwarzstorch	<i>Ciconia nigra</i>		3	ss				nachweislich kein Vorkommen im UG
Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>							ausnahmsweise Brutvogel in Brandenburg
Schlangendadler	<i>Circaetus gallicus</i>	0	0	ex				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>		3	mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Kornweihe	<i>Circus cyaneus</i>	2	0	ex				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg
Wiesenweihe	<i>Circus pygargus</i>	2	2	ss				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UR
Hohltaube	<i>Columba oenas</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im UR
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			h	X			
Blauracke	<i>Coracias garrulus</i>	0	0	ex				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>			mh				nachweislich kein Vorkommen im UG
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>			h				nachweislich kein Vorkommen im UG
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>			ss/s				nachweislich kein Vorkommen im UG
Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>		2	mh				nachweislich kein Vorkommen im UG

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR <sup>25</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Dohle	<i>Corvus monedula</i>		1	s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Wachtelkönig</b>	<b>Crex crex</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>s</b>				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>
Kuckuck	<i>Cucullus canorus</i>	V		mh				Bruthabitate der bevorzugt genutzten Arten im UG vorhanden
<b>Singschwan</b>	<b>Cygnus cygnus</b>	<b>R</b>	<b>R</b>	<b>es</b>				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>
Höckerschwan	<i>Cygnus olor</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	V		h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Weißrückenspecht</b>	<b>Dendrocopos leucotos</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>ex</b>				<b>ehemaliger Brutvogel in Brandenburg</b>
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Mittelspecht</b>	<b>Dendrocopus medius</b>			<b>mh</b>				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>
Kleinspecht	<i>Dendrocopus minor</i>	V		mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Schwarzspecht</b>	<b>Dryocopus maritus</b>			<b>mh</b>				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>
Graumammer	<i>Emberiza calandra</i>	3		mh /h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Ortolan</b>	<b>Emberiza hortulana</b>	<b>3</b>	<b>V</b>	<b>mh</b>				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>
Rohrhammer	<i>Emberiza schoeni-</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG

STADT ODERBERG  
 UMWELTBERICHT ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „WOHN- UND FERIENHÄUSER AN DER EHEMALIGEN AUGUSTA-MÜHLE“  
 VORENTWURF

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR <sup>25</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
	<i>culus</i>							
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			h		X		
<b>Wandfalke</b>	<b><i>Falco peregrinus</i></b>		<b>2</b>	<b>ss</b>				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>
Baumfalke	<i>Falco subbuteo</i>	3	2	s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>		V	mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Rotfußfalke</b>	<b><i>Falco vespertinus</i></b>							<b>ausnahmsweise Brutvogel in Brandenburg</b>
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>			mh/h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Zwergschnäpper</b>	<b><i>Ficedula parva</i></b>		<b>3</b>	<b>s</b>				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			h	X			
Blessralle	<i>Fulica atra</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Haubenlerche	<i>Galerida cristata</i>	1	2	mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Bekassine	<i>Gallinago gallinago</i>	1	2	mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Doppelschnepfe</b>	<b><i>Gallinago media</i></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>ex</b>				<b>ehemaliger Brutvogel in Brandenburg</b>
Teichralle	<i>Gallinula chloropus</i>	V		mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>			h	X			
<b>Sperlingskauz</b>	<b><i>Glaucidium passerinum</i></b>		<b>V</b>	<b>ss</b>				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>
<b>Kranich</b>	<b><i>Grus grus</i></b>			<b>mh</b>				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR <sup>25</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Austernfischer	<i>Haematopus ostralegus</i>			ss				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>			s				keine Nachweis im UG
Stelzenläufer	<i>Himantopus himantopus</i>			es				ausnahmsweise bzw. unregelmäßiger Brutvogel in Brandenburg
Gelbspötter	<i>Hippobolais icterina</i>		V	h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	3	h				kein Nachweis im UG
Zwergdommel	<i>Ixobrychus minutus</i>	1	2	ss				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	2	2	mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>		V	h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Raubwürger	<i>Lanius excubitor</i>	2		s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Schwarzstirnwürger	<i>Lanius minor</i>	0	0	ex				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg
Rotkopfwürger	<i>Lanius senator</i>	1	0	ex				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg
Silbermöwe	<i>Larus argentatus</i>			s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Steppenmöwe	<i>Larus cachinnans</i>	R	R	es				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Sturmmöwe	<i>Larus canus</i>			ss				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Schwarzkopfmöwe	<i>Larus melanocephalus</i>		R	es				keine geeigneten Bruthabitate im UG

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR <sup>25</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Mittelmeermöwe	<i>Larus michahellis</i>		R	es				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Zwergmöwe</b>	<b><i>Larus minutus</i></b>	<b>R</b>						<b>ausnahmsweise Brutvogel in Brandenburg</b>
Lachmöwe	<i>Larus ridibundus</i>		V	mh/h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Uferschnepfe	<i>Limosa limosa</i>	1	1	ss				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Straßentaube	<i>Livia f. domestica</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Schlagschwirl	<i>Locustella fluviatilis</i>		V	s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Rohrschwirl	<i>Locustella luscinioides</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>		V	mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Fichtenkreuzschnabel	<i>Loxia curvirostra</i>			ss/s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Heidelerche</b>	<b><i>Lullula arborea</i></b>	<b>V</b>		<b>h</b>				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>
Sprosser	<i>Luscinia luscinia</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>			h	X			
<b>Blaukehlchen</b>	<b><i>Luscinia svecica</i></b>	<b>V</b>	<b>3</b>	<b>s</b>				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>
Zwergschnepfe	<i>Lymnocyptes minimus</i>			ex				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg?
Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>	2	2	ss				keine geeigneten Bruthabitate im UG

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR <sup>25</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Bienenfresser	<i>Merops apiaster</i>			es				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Schwarzmilan</b>	<b><i>Milvus migrans</i></b>			mh				nachweislich kein Bruthabitat im UG
<b>Rotmilan</b>	<b><i>Milvus milvus</i></b>		3	mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			h	X			
Gebirgsstelze	<i>Motacilla cinerea</i>		V	s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Schafstelze	<i>Motacilla flava</i>		V	mh/h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Kolbenente	<i>Netta rufina</i>			ss				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Tannenhäher	<i>Nucifraga caryocatactes</i>							ausnahmsweise Brutvogel in Brandenburg
Gr. Brachvogel	<i>Numenius arquata</i>	1	1	s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Nachtreier</b>	<b><i>Nycticorax nycticorax</i></b>	1	0	ex				<b>ehemaliger Brutvogel in Brandenburg</b>
Steinschmätzer	<i>Oenanthe oenanthe</i>	1	1	s/mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	V	V	mh/h	X			
<b>Großstrappe</b>	<b><i>Otis tarda</i></b>	1	1	ss				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Fischadler</b>	<b><i>Pandion haliaetus</i></b>	3		s				nachweislich kein Bruthabitat im UG
Bartmeise	<i>Panurus biarmicus</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR <sup>25</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Tannenmeise	<i>Parus ater</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			h	X			
Haubenmeise	<i>Parus cristatus</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			h	X			
Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>			mh/h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V		h	X			
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	h	X			
Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	2	2	mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Wespenbussard</b>	<b><i>Pernis apivorus</i></b>	<b>V</b>	<b>2</b>	<b>s</b>				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>
Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Kampfläufer</b>	<b><i>Philomachus pugnax</i></b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>es</b>				<b>inzwischen unregelmäßiger Brutvogel in Brandenburg</b>
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>		V	mh/h	X			
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR <sup>25</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
	<i>bita</i>							
Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Elster	<i>Pica pica</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Grauspecht</b>	<b><i>Picus canus</i></b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>ss</b>				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Haubentaucher	<i>Podiceps cristatus</i>		V	mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Rothalstaucher	<i>Podiceps griseigena</i>		1	s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Schwarzhalstaucher	<i>Podiceps nigricollis</i>		1	s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Kleinralle</b>	<b><i>Porzana parva</i></b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>ss</b>				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>
<b>Tüpfelralle</b>	<b><i>Porzana porzana</i></b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>s</b>				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Gimpel	<i>Pyrrhula pyrrhula</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Wasserralle	<i>Rallus aquaticus</i>	V		mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Säbelschnäbler</b>	<b><i>Recurvirostra avossta</i></b>		<b>R</b>	<b>es</b>				<b>Brutnachweise in 3 Jahren in Brandenburg</b>
Sommergoldhähn-	<i>Regulus ignicapillus</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR <sup>25</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
chen								
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>			mh/h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Beutelmeise	<i>Remiz pendulinus</i>			s	X			
Uferschwalbe	<i>Riparia riparia</i>		2	mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	3	2	mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Schwarzkehlchen	<i>Saxicola torquata</i>	V		s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Waldschnepfe	<i>Scolopax rusticola</i>	V		mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>		V	mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>			h	X			
<b>Zwergseeschwalbe</b>	<b><i>Sterna albifrons</i></b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>es</b>				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>
<b>Flusseeeschwalbe</b>	<b><i>Sterna hirundo</i></b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>s</b>				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	3	2	mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>			h	X			
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR <sup>25</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Sperbergrasmücke</b>	<b><i>Sylvia nisoria</i></b>		<b>3</b>	<b>mh</b>				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>
Zwergtaucher	<i>Tachybaptus ruficollis</i>		V	mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Rostgans</b>	<b><i>Tadorna ferruginea</i></b>							<b>ausnahmsweise Brutvogel (Gefangenschaftsflüchtling) in Brandenburg</b>
Brandgans	<i>Tadorna tadorna</i>			ss				keine geeigneten Bruthabitate im UG
<b>Birkhuhn</b>	<b><i>Tetrao tetrix</i></b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>es</b>				<b>keine geeigneten Bruthabitate im UG</b>
<b>Auerhuhn</b>	<b><i>Tetrao urogallus</i></b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>ex</b>				<b>ehemaliger Brutvogel in Brandenburg</b>
<b>Zwergtrappe</b>	<b><i>Tetrax tetrax</i></b>	<b>0</b>						<b>(früher) ausnahmsweise Brutvogel in Brandenburg</b>
Waldwasserläufer	<i>Tringa ochropus</i>			s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Rotschenkel	<i>Tringa totanus</i>	V	1	ss				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			h	X			
Rotdrossel	<i>Turdus iliacus</i>		0	ex				ehemaliger Brutvogel in Brandenburg
Amsel	<i>Turdus merula</i>			h	X			
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>			h				keine geeigneten Bruthabitate im UG

STADT ODERBERG  
 UMWELTBERICHT ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „WOHN- UND FERIENHÄUSER AN DER EHEMALIGEN AUGUSTA-MÜHLE“  
 VORENTWURF

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	Hk	potenzielles Vorkommen im UR <sup>25</sup>	Nachweis im UR	Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich	Ausschlussgründe für die Art
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>			mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Schleiereule	<i>Tyto alba</i>		s	s/mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Wiedehopf	<i>Upupa epops</i>	2	3	s				keine geeigneten Bruthabitate im UG
Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	2	2	mh				keine geeigneten Bruthabitate im UG

**fett** Vogelart nach Anhang I der VSch-RL

**RL D** Rote Liste Deutschland

**RL BB** Rote Liste Brandenburg

- 0 ausgestorben oder verschollen  
 1 vom Aussterben bedroht  
 2 stark gefährdet  
 3 gefährdet  
 4 potenziell gefährdet  
 G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt  
 R extrem seltene Art mit geografischer Restriktion  
 V Arten der Vorwarnliste  
 D Daten defizitär  
 ■ keine aktuellen Daten verfügbar  
 ex ausgestorben  
 es extrem selten  
 ss sehr selten  
 mh mittelhäufig  
 h häufig

**Hk** Häufigkeitsklassen



**BESTAND**

**Bestand: Realnutzung und Biotoptypen**

- Fließgewässer**  
01122 Flüsse und Ströme, naturnah, teilweise steilflurig §
- Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und -gruppen**  
071021 Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend heimische Arten  
071511 markanter Solitärbaum, überwiegend heimische Art  
071531 einschichtige Baumgruppen, überwiegend heimische Art  
07190 standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern §
- Gras- und Staudenfluren**  
051311 Grünlandbrache feuchter Standorte, von Schilf dominiert  
051411 gewässerbegleitenden Hochstaudenfluren §  
051413 Brennessefluren feuchter bis nasser Standorte  
05162 artenarmer Zierrasen
- Grün- und Freiflächen**  
10112 Grabeland
- Verkehrsanlagen**  
12642 teilversiegelt (Ziegelfundament, Feldsteinpflaster)/  
12643 versiegelt
- Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen, Gemeinbedarfsflächen**  
12320 Industrie- und Gewerbebrache /  
12500 Ver- und Entsorgungsanlage
- Sonderbauwerke**  
12655 Steg (über Wasser oder Land)
- Fundamentverdachtsflächen

**Bestand: Fauna** (nachrichtlich: 2020.)

- Mw** nachgewiesene Art, besonders oder streng geschützt nach § 7 Abs. 2, Nr. 13, 14 BNatSchG (keine ortsgenaue Angabe)
- Ev** nachgewiesene Art des Anhangs IV der FFH-RL oder europäische Vogelart nach Art.1 VSch-RL (keine ortsgenaue Angabe)
- kursiv* Vorkommen potenziell möglich
- Säugetiere**  
Bi - Biber  
Br - Braunbrustigel  
Fm - Fledermaus (5)- Winterquartier  
Fo - Fischotter  
Mw - Maulwurf  
Ma - Maus-Arten (3)
- Insekten**  
Sm - Schmetterlingsarten(2)  
Pr - Große Prachtlibelle
- Reptilien**  
Ri - Ringelnatter  
Za - Zauneidechse
- Weichtiere**  
We - Weinbergschnecke
- Pflanzen**  
Su - Sumpf-Schwertilie

**Schutzgebiete**

- geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG
- SPA-Gebiet "Schorfheide-Chorin" (DE 2948-401)
- Landschaftsschutzgebiet "Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin"
- Biosphärenreservat "Schorfheide-Chorin"
- 50 m - Uferschutzzone gemäß § 61 Abs.1 BNatSchG
- Boden mit besonderer Funktionsausprägung

**KONFLIKTE**

- Eingriffsfläche: Baufeld Sondergebiet 1 Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" festgesetzte GRZ (0,1) / zzgl. 100%ige Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrt
- Eingriffsfläche: Sondergebiet 2 Zweckbestimmung "Camping" festgesetzt: 150 m² Befestigung
- Eingriffsfläche: Baufeld WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzte GRZ (0,25)
- Baumfällung**  
Nummerierung lt. Baumkataster (Text)

**VORENTWURF**  
**Bestand und Konflikte**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**"Wohn- und Ferienhäuser an der ehemaligen Augusta-Mühle"**

Plan: 1 Maßstab: 1:500 Datum: 13.02.2020

**BÜRO FÜR FREIRAUM- UND LANDSCHAFTSPLANUNG**  
Ulrike Katzung • Garten- und Landschaftsarchitektin • Andreas Weifle  
Neubrandenburger Str. 11 • 17291 Prenzlau • Tel.: 03984/805365 • Fax: 03984/808928  
eMail: U.Katzung@t-online.de • www.Landschaftsarchitektur-Katzung.de



Plangrundlage:  
 Amtlicher Lageplan  
 Jan Riesebeck ÖbVl, Eberswalde vom 29.03.2019

### Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Grünfläche (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche  
 Zweckbestimmung: Gemeinschaftswiese

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

Flächenbefestigung  
 Für die Nebenanlagen, Stellplätze sowie die Erschließung sind nur wasser- und luftdurchlässige Oberflächen, wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, breittufig verlegtes Pflaster, Feldsteinpflaster oder Schotterrasen, zulässig.

Rückbau  
 Innerhalb der Fläche sind die vorhandenen Flächenbefestigungen (Fundamentreste und überwachsenes Feldsteinpflaster) soweit zurück zu bauen, dass die in den textlichen Festsetzungen zulässige Überbauung für die SO1 und SO2 von 1.750 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Fledermausquartiersersatz  
 In derart gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 10 Fledermauskästen aufzuhängen. Diese Maßnahme ist als CEF-Maßnahme durchzuführen, d.h. die Maßnahmenumsetzung muss vor dem jeweiligen Eingriff (Baumfällung, Gebäudesanierung) erfolgen.

Freihalten der 50 m - Uferschutzzone  
 In einem Abstand von 50 m von der Uferlinie dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

#### Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und a BauGB)

Mindestbepflanzung Bäume  
 Innerhalb der im Plan derart gekennzeichneten Flächen sind mindestens 30 Laub- und/oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm für Laubbäume oder mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm für Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sind gemäß Gehölzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Die vorhandenen und im Plan dargestellten Bäume sind zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Der vorhandene und im Plan derart dargestellte Gehölzbestand ist zu 78 % zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

### Teil B: Landschaftsplanerische Empfehlungen, bebauungsplanrelevante Inhalte und Hinweise

Prägende bzw. standortgerechte und landschaftstypische Einzelbäume und Gehölzbestände

gärtnerische Freifläche

SPA-Gebiet "Schorfheide-Chorin" (DE 2948-401)

Landschaftsschutzgebiet "Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin"

Biosphärenreservat "Schorfheide-Chorin"

### Sonstiges

Geltungsbereichsgrenze / Baufeld

befestigte Flächen im Bestand / in Planung (Nutzungskonzept)

Baulichkeiten im Bestand / in Planung (Nutzungskonzept)

Flächen der Entsorgung

## VORENTWURF

# Grünordnerisches Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohn- und Ferienhäuser an der ehemaligen Augusta-Mühle"

Plan: 2

Maßstab: 1:500

Datum: 13.02.2020



### BÜRO FÜR FREIRAUM- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Ulrike Katzung ■ Garten- und Landschaftsarchitektin ■ Andreas Welfle  
 Neubrandenburger Str. 11 ■ 17291 Prenzlau ■ Tel.: 03984/805365 ■ Fax: 03984/808928  
 eMail: U.Katzung@t-online.de ■ www.Landschaftsarchitektur-Katzung.de