Gemeinde Chorin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) "Instandsetzung und Modernisierung Ferienobjekt" im OT Sandkrug

Begründung

Vorentwurf i.d.F. 20.02.2025

Impressum:

Plangeber: **Gemeinde Chorin / Amt Britz-Chorin-Oderberg**
Eisenwerkstraße 11
16230 Britz

Vorhabenträger: **Ulf Schefuß**
Herwigsdorfer Str. 39
02708 Löbau

Verfasser: **Stadt- und Landschaftsplanung Bandow**
Dipl. Ing. (FH) Diana Bandow
Finkenweg 7
16259 Höhenland
info@landschaftsplanung-bandow.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung 5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 5
2. Ausgangssituation 6
2.1 Bebauung und Nutzung 6
2.2 Erschließung 6
2.3 Ver- und Entsorgung 7
2.4 Natur, Landschaft, Umwelt 7
2.5 Eigentumsverhältnisse 7
3. Planungsbindungen 7
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 7
3.2 Landes- und Regionalplanung 7
3.2.1 Landesplanung 7
3.2.2 Regionalplanung 8
3.3 Landschaftsprogramm Brandenburg / Fortschreibung 8
3.4 Darstellung im Flächennutzungsplan 8
4. Planungskonzept 9
4.1 Ziele und Zwecke der Planung 9
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 9
5. Planinhalte (Abwägung und Begründung) 10
5.1 Nutzung der Baugrundstücke 10
5.1.1 Art der Nutzung 10
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 11
5.2 Überbaubare Grundstücksfläche 11
5.3 Begrünung 12
5.4 Versickerung von Niederschlagswasser 12
5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 12
5.6 Verkehrsflächen 12
6. Voraussichtliche Auswirkungen 12
6.1 Umweltprüfung 13
7. Alternativenprüfung 13
8. Rechtsgrundlagen 15
Verwendete Literatur / Daten 15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumliche Lage 5
Abbildung 2 Ortslage; 6
Abbildung 3 wirksamer FNP 9

Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan Stand 10.02.2025
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP)

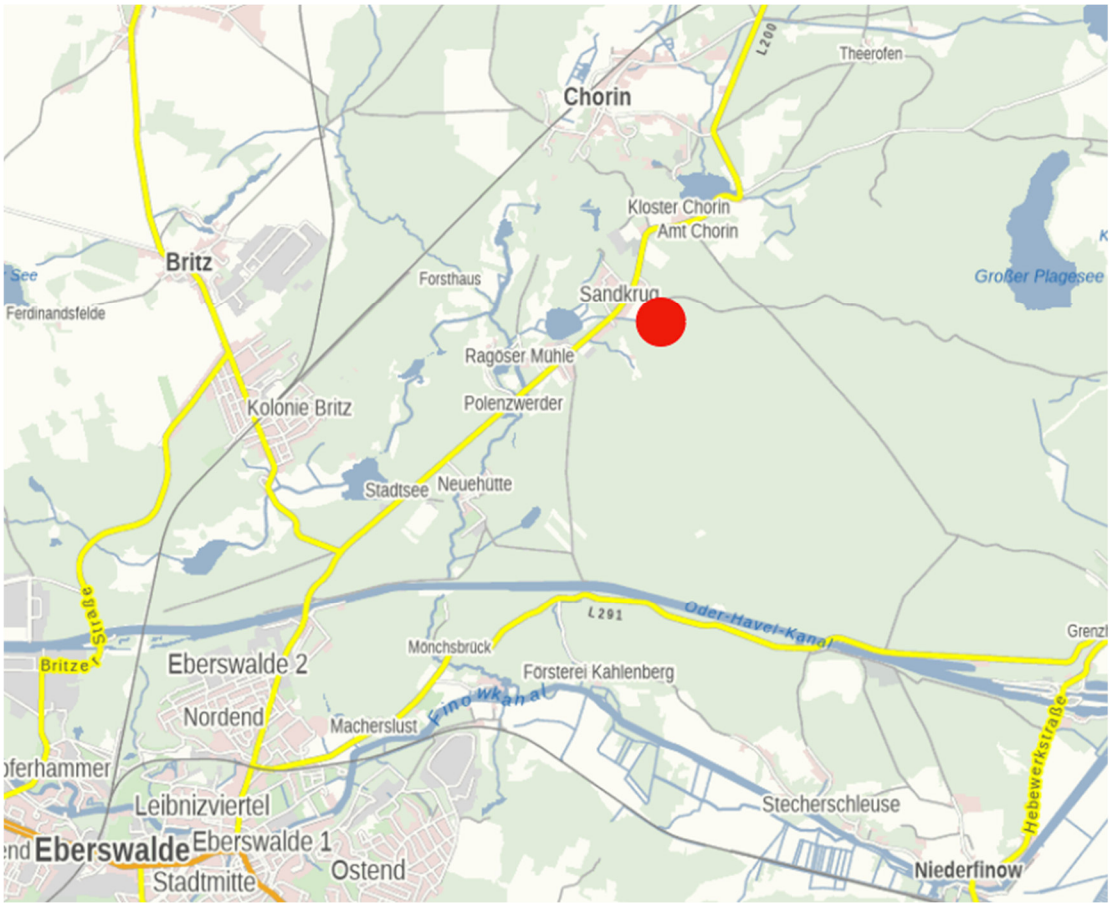
1. Einführung

Die Gemeinde Chorin hat auf ihrer Sitzung am 31.05.2022 unter der Beschlussnummer CH-025/2022, der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Instandsetzung und Modernisierung Ferienobjekt" im Ortsteil Sandkrug mehrheitlich zugestimmt.
Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der allgemeinen Schutzgebietsfläche des Landschaftsschutzgebietes „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“.
Zum Vorhaben liegt ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) mit Datum vom 27.04.2022 vor, der zum Bauantrag erstellt wurde. Die Abbildung 13 unter Punkt 3.1 „Technische Merkmale des Vorhabens“ im LFB entspricht nicht der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) mit Stand vom 20.02.2025. Die Stellplätze für die PKW und die Zufahrt wurden aus erschließungstechnischen Gründen (Anbindung an den öffentlich gewidmeten Lieper Weg) in den nördlichen Planbereich verschoben.

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

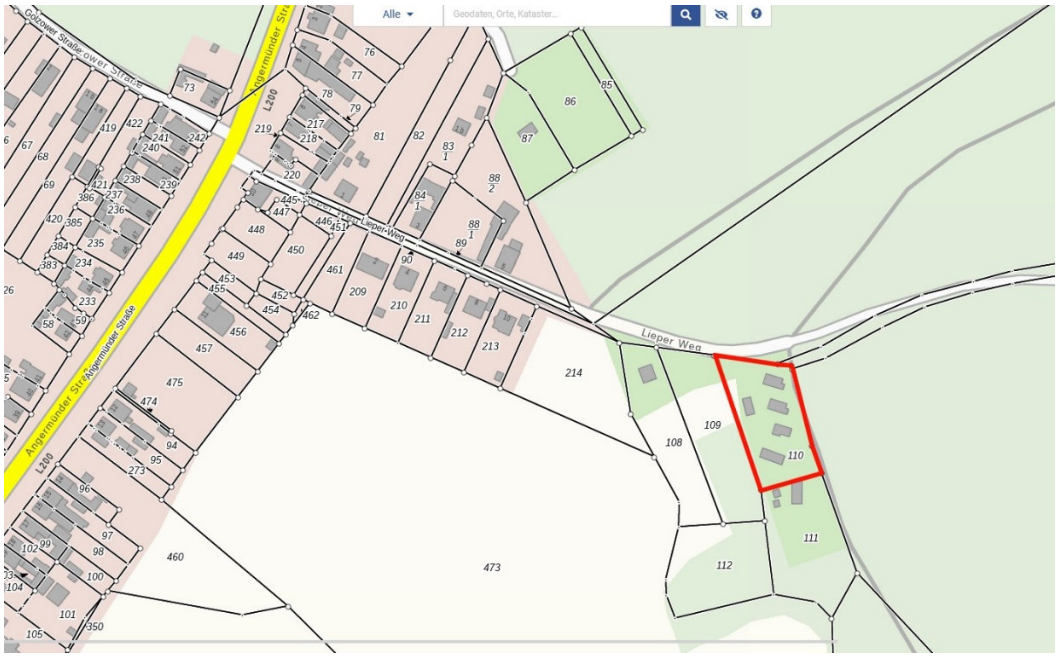
Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Chorin im Ortsteil Sandkrug, nordöstlich der Kreisstadt Eberswalde.

Abbildung 1: Räumliche Lage



Der rote Punkt kennzeichnet die Lage des Plangebietes des aufgestellten VBPs

Abbildung 2 Ortslage;



Karte: dl-de/by-2-0, Bereitsteller: GeoBasis-DE / LGB
Das Plangebiet ist rot umgrenzt.

Das vollständig im LSG BR-SC liegende Vorhabensgebiet befindet sich innerhalb des Gemeindegebietes Chorin im Ortsteil Sandkrug am Lieper Weg Nr. 18 am östlichen Ortsrand der Ortslage. Der Geltungsbereich des aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 110, der Flur 1 in der Gemarkung Sandkrug mit einer Fläche von 2.557 m² (gemäß amtliche Fläche Geoportal Brandenburg).
Der asphaltierte Lieper Weg grenzt den Planbereich im Norden ein. Im Osten befindet sich ein wassergebundener Waldweg.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Ursprünglich als Ferienlager des Freien Deutschen Gewerkschaftsbundes (FDGB) der DDR errichtet und betrieben, wurden die 4 Bungalows und ein Wirtschaftsgebäude später vom damaligen Eigentümer als Ferienunterkunft hergerichtet und bis zur Insolvenz des Unternehmens im Jahr 1997 an Feriengäste vermietet.
Danach blieb das Gelände weitestgehend ungenutzt und erlitt wie viele andere leerstehenden Objekte zur damaligen Zeit Vandalismus und Verfall.
Vom jetzigen Eigentümer und Vorhabenträger wurde das Gelände kostenintensiv von Unrat beräumt und insbesondere die zugemüllten Bungalows entkernt, die überwiegend zerstörten Dächer aus Asbest abgetragen und ordnungsgemäß über einen Fachbetrieb entsorgt.

2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über den öffentlich gewidmeten kommunalen „Lieper Weg“ gegeben und gesichert.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist durch einen, gemäß den Vorgaben des örtlichen Energieversorgers, installierten Elektroanschlusses gewährleistet. Dafür wurde ein neuer Zähleranschlusskasten gesetzt.
Die Wasserversorgung soll durch den auf dem Grundstück vorhandenen alten Brunnen realisiert werden. Dieser Brunnen wurde bis zum Ende der damaligen Betreibung der Ferienhäuser zur Wasserversorgung genutzt.
Durch ein zugelassenen Fachunternehmen wurde der Brunnen geprüft, die Brunnendaten aufgenommen und die einwandfreie Funktion und ausreichende Versorgung für die Ferienunterkünfte bestätigt. Das Ergebnis der durchgeführten Trinkwasserprüfung weist die entsprechenden Anforderungen der Trinkwasserverordnung in allen erforderlichen Parametern nach. Der Prüfbericht liegt vor.
Das anfallende Schmutzwasser soll in einer abflusslosen Sammelgrube zusammengeführt werden. Die Entsorgung erfolgt mobil durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde (ZWA).

2.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Planbereich grenzt im Nordosten an Rotbuchenwälder mittlerer Standorte, im Osten an Kiefernforsten, mit Rotbuchen als Nebenbaumart, im Südwest an einen gemischten Baumbestand, überwiegend aus Kiefer, der weiter westlich an eine ruderale Wiese endet. Im Süden Südlich grenzt ein genutztes Wohngrundstück mit bungalowartiger Bebauung und Gartennutzung an.
Der Planungsraum selbst weist neben den Gebäudefragmenten offene überwiegend gehölzfreie Vegetationsflächen auf, die auf Grund der anstehenden sandigen Bodenverhältnisse in die Kategorie ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen einzuordnen sind. Die Freiflächen sind von mehreren, bereits stark verwitterten Baumstümpfen durchsetzt.
Für das Projekt liegt mit Datum vom 27.04.2022 ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vor, der im Ergebnis der Bestandsanalyse festhält, dass aufgrund der Vorbelastungen die einzelnen Schutzgüter im Vorhabenbereich als überwiegend von allgemeinem Wert für Natur und Landschaft eingestuft werden.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer des Grundstücks, ist gleichzeitig der Vorhabenträger des geplanten Projektes. Das Objekt wurde vom Vorhabenträger 2020 käuflich erworben.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Plangebietsfläche befindet sich gemäß § 35 BauGB im baurechtlichen Außenbereich.

3.2 Landes- und Regionalplanung

3.2.1 Landesplanung

Mit dem Schreiben der Amtsverwaltung vom 6. September 2023 wurde die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg um die Mitteilung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung gebeten.
Am 29.September 2023 teilte die Behörde mit, dass dem Vorhaben Belange der Raumordnung derzeit nicht entgegenstehen.
„Die Gemeinde Chorin ist gemäß Z 3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) kein Zentraler Ort sowie gemäß Z 3.3 LEP HR kein Grundfunktionaler Schwerpunkt. Für die Planung sind grundsätzlich folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:
- Anschluss neuer Siedlungsflächen (Z 5.2 LEP HR)

- Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen (Z 5.3 LEP HR)
- Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen (Z 5.4 LEP HR)
- Freiraumverbund (Z 6.2 LEP HR).
Da sich die vorgesehene Planung aus dem Bestand heraus entwickeln soll und somit keine neue Siedlungsflächen bzw. eine Erweiterung einer Siedlungsfläche darstellt und nicht im Freiraumverbund liegt, stehen die Ziele Z 5.2, Z 5.3, Z 5.4 und Z 6.2 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen. Insofern der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird und entsprechende Festsetzungen trifft, stehen Ziele der Raumordnung nicht entgegen.“

3.2.2 Regionalplanung

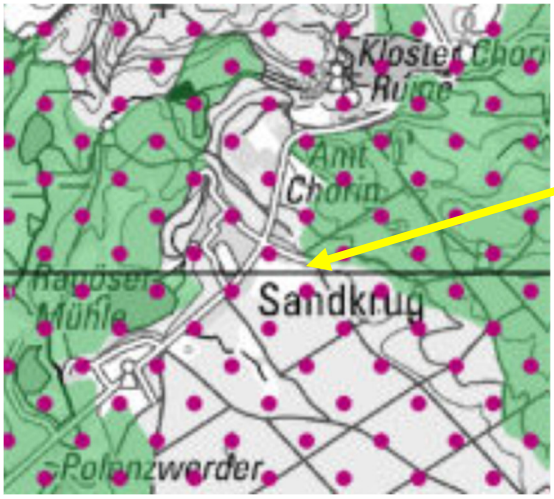


Abbildung 4
Ausschnitt Festlegungskarte des seit 23. Oktober 2024 in Kraft getretenen integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim

Lage des Plangebietes

In der Festlegungskarte des Integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim, liegt der Planungsraum im Bereich G.3.1 Vorbehaltsgebiet Tourismus in dem den Belangen des Tourismus und der Erholung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen ist.

3.3 Landschaftsprogramm Brandenburg / Fortschreibung

Gemäß Karte Sachlicher Teilplan "Landschaftsbild" Karte 3: Planung ist der Planstandort dem Landschaftsbildraum Nr. 10 - Schorfheide-Chorin mit einer hohen bis sehr hohe Bedeutung zugeordnet.

3.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im seit 2002 wirksamen gemeinsamen Flächennutzungsplan des ehemaligen Amtes Britz-Chorin als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Freizeit/Erholung/Sport dargestellt (siehe Abbildung 3).

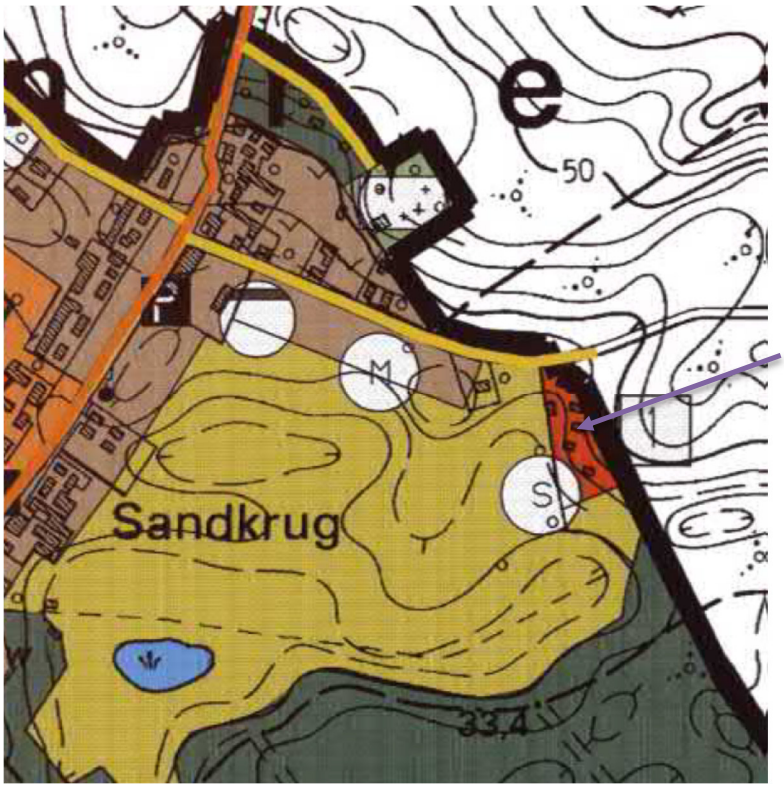


Abbildung 3 wirksamer FNP

Auszug Gemeinsamer Flächennutzungsplan des ehemaligen Amtes Britz-Chorin, Teilplan Gemeinde Chorin, OT Sandkrug, Stand Juni 2002

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Zielstellung des Vorhabens ist die Stärkung und der Ausbau der touristischen Infrastruktur der Gemeinde Chorin, im Amtsbereich Britz-Chorin-Oderberg, durch die Schaffung weiterer Übernachtungsmöglichkeiten bzw. der Etablierung von Ferienunterkünften. Vorgesehen ist eine Maximalauslastung von 16 Betten. Das entspricht bei den 4 Bungalows je 2 Feriengäste + ggf. 2 Kinder.
Der Planstandort wird dafür als besonders geeignet gesehen. Eine bauliche Prägung aus vergangener Nutzung als Ferienobjekt ist bereits gegeben, somit werden keine neuen Naturressourcen in Anspruch genommen. Mit einem Regelfall von 8 Feriengästen ist ein sensibler und schonender Umgang mit der Natur am Planstandort gewährleistet.
Darüber hinaus ist der Vorhabenstandort, mit Lage am Lieper Weg, unmittelbar an einen überregionalen Radwanderweg angebunden bzw. führt der Wanderweg „Rund um die Schorfheide“ gemäß „reiseland-brandenburg.de, ausgezeichnet als „Deutschlands Schönster Wanderweg 2022“ in der Kategorie Mehrtagestouren, am Planstandort vorbei.
Von hier aus können z.B. die Barnimer-Dreieck-Tour oder die Zisterzinsertour befahren werden.
Im Weiteren bieten die ausgedehnten Waldgebiete und die vielfältige Seenlandschaft neben zahlreichen Sehenswürdigkeiten in der Region aktive als auch passive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Planvorhaben steht nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, in dem die Planfläche als Sonderbaufläche Sport/Freizeit/Erholung dargestellt ist. Demgemäß ist das Vorhaben aus dem FNP entwickelt.
Im Rahmen des Planverfahrens des 1998 aufgestellten gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Gemeinden des ehemaligen Amtes Britz-Chorin, wurden durch den Verordnungsgeber des LSG „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“ die Darstellungen der Bauflächen geprüft. Mit dem

Schreiben vom 03.04.2001 mit Geschäftszeichen N3§72/BAR-EW-285 hat das MLUR entschieden, dass die beabsichtigten Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Chorin – mit Ausnahme der Darstellungen der Flächen am Hüttenweg und am Golzower Weg innerhalb der Ortslage Chorin, nicht im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ stehen.
Der Entscheidung folgend, stehen demgemäß die dargestellten Flächennutzungen im Ortsteil Sandkrug, in welchem sich das Vorhaben als dargestellte Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Sport / Freizeit / Erholung befindet, nicht im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ und wurden in ihrer Nutzungsdarstellung genehmigt.

5. Planinhalte (Abwägung und Begründung)

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

Der Vorhabenträger plant, die vorhandenen Gebäudestrukturen zu sanieren und als vier Ferienwohnungen/-bungalows mit einem zugeordneten Wirtschaftsgebäude wieder in Betrieb zu nehmen. Es sind 4 Gebäude mit einer Grundfläche von je ca. 40 m² und einem Wirtschaftsgebäude mit einer Grundfläche von 36 m².
Neben einer erforderlichen Zufahrt sollen Stellflächen für PKW´s angelegt werden. Insgesamt sind zunächst acht Stellplätze vorgesehen von denen sechs nördlich des Wirtschaftsgebäudes angeordnet sind. Zwei Bungalows erhalten unmittelbar am Gebäude einen PKW-Stellplatz. Zwei der Stellplätze am Wirtschaftsgebäude, auf dessen Dach eine Photovoltaik-Anlage geplant ist, sollen mit einer PKW-E-Ladesäule ausgestattet werden bzw. sind Lademöglichkeiten für E-Bikes vorgesehen. Jede der vier Bungalows erhält eine etwa 25 m² große Terrasse und einen Fahrradstellplatz.
Zuwegung und Stellflächen sollen luft- und wasserdurchlässig befestigt werden. Die Einfriedung des Geländes soll mittels Wildschutzzaun und Benjeshecke erfolgen.

5.1.1 Art der Nutzung

Die Planfläche wurde als Ferienhausgebiet gemäß § 10 Absatz 4 BauNVO festgesetzt.
Folgende textliche Festsetzungen wurden getroffen:

TF(1.1) Im festgesetzten Ferienhausgebiet sind nur Ferienhäuser im Sinne des § 10 Abs. 4 BauNVO sowie dieser Nutzung dienende Anlagen zulässig.
Zulässig sind:
- *Ferienhäuser und Ferienwohnungen*
- *die dem FHG dienenden baulichen Anlagen für den Zweck der Ver- und Entsorgung (Schmutzwassersammelgrube, Müllplatz u.ä.)*
- *ein Wirtschaftsgebäude mit Verwaltungs- und Serviceeinheit*
- *PKW-Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf sowie deren Zuwegung*

Unzulässig sind:
- *Garagen*
- *Läden*
- *Schank- und Speisewirtschaften*

Die Festsetzung stellt darauf ab, dass nur die Ferienbungalows einschließlich der zwingend erforderlichen Nebenanlagen, Stellflächen und die Zufahrt auf das Grundstück zulässig sind. Garagen, Läden (dazu zählend auch Kioske) Schank- und Speisewirtschaften sind an diesem Standort nicht erwünscht. Hierfür sind in der Ortschaft Sandkrug ausreichend potenzielle Kapazitäten gegeben.

(1.2) Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Mit der TF 1.2 wird klargestellt, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Dies ergibt sich aus der Regelung des § 12 Abs. 3 BauGB.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist eines der drei notwendigen Elemente des vorhabenbezogenen B-Plans; sein Vorliegen sowie seine Aufnahme in den Satzungsbeschluss sind essenzielle und unabdingbare Wirksamkeitsvoraussetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB.
Das Vorhaben, dessen bauplanungsrechtliche Zulässigkeit durch einen vorhabenbezogenen B-Plan begründet werden soll, muss Gegenstand des VEP, des Durchführungsvertrages und des B-Plans sein. Daraus ergibt sich, dass VEP und BPlan sowie Durchführungsvertrag inhaltlich aufeinander abgestimmt sein müssen und sich nicht widersprechen dürfen.
Dabei ist es zulässig, dass – wie hier vorgenommen – der vorhabenbezogene Bebauungsplan das im VEP detailliert dargestellte Vorhaben in abstrakte Plandarstellung übersetzt; aus dieser Übersetzung dürfen keine Widersprüche resultieren.
Der VEP für das Vorhaben wird als eigenständiges Plandokument ausgefertigt; konkrete Anforderungen an die Form eines VEP bzw. die einzuhaltenden Formalien enthält § 12 BauGB nicht. Es gilt lediglich: Der VEP ist nicht an das Regelwerk des § 9 BauGB bzw. der BauNVO sowie der PlanZV gebunden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Planentwurf wurden als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter (m²) Grundfläche je m² Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt sein darf. Zur Grundflächenzahl sind sämtliche bauliche Anlagen, die als solche im § 2 in der Brandenburgischen Bauordnung definiert sind, einzurechnen. Dies betrifft neben den Ferienbungalows und dem Wirtschaftsgebäude also auch die geplanten Stellplätze, Zuwegungen und Versorgungsanlagen.
Der gemäß § 17 BauNVO bestimmte Orientierungswert der GRZ für Ferienhausgebiete beträgt 0,4. Die festgesetzte GRZ von 0,3 liegt unterhalb dem Orientierungswert und wurde anhand des Projektentwurfes, der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist, ermittelt. Es wurde die Grundfläche aller baulicher Anlagen einschließlich Stellflächen und Zuwegungen erfasst.

TF2.1) Die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß dem § 19 Absatz 4 Satz 2 der BauNVO ist unzulässig.

Die überbaubare Grundfläche wurde mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Bezogen auf die Sondergebietsfläche, die eine Fläche von 2.537 m² einnimmt, stehen 761 m² für die Errichtung der vorgesehenen baulichen Anlagen zur Verfügung. Entsprechend der Ermittlung der zu bebauenden Flächen aus dem VEP, ist die festgesetzte GRZ von 0,3 hinreichend, um das Vorhaben umsetzen zu können. Im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden, soll die Überschreitungsmöglichkeit, die sich aus § 19 Absatz 4 Satz 2 der BauNVO ergibt, unzulässig sein.

TF2.2) Die Höhe der baulichen Anlagen darf 4 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

Auf Grund der Empfindlichkeit des Orts- und Landschaftsbildes im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin wurde für die Gebäude (Ferienhäuser und Wirtschaftsgebäude) eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt gründet sich aus der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Projektes.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

TF3.1) Stellplätze für PKW, Zuwegungen befahrbar und nicht befahrbar sowie Anlagen für die Ver- und Entsorgung sind auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenze wurde unmittelbar um die einzelnen Bungalows und das Wirtschaftsgebäude festgesetzt. Die zulässige Anzahl der Gebäude beschränkt sich somit auf den baulichen Bestand (ein Wirtschaftsgebäude + vier Ferienbungalows).
Die Festsetzung stellt sicher, dass die erforderlichen Stellflächen und Verkehrsflächen außerhalb der Baugrenze zulässig sind.

5.3 Begrünung

4.1) Die nicht überbauten Flächen sind als Magerrasen zu entwickeln. Düngergaben sind unzulässig. Anpflanzungen standortgerechter gebietsheimischer Gehölze sind zulässig.

Auf Grund dessen sich der Planstandort im Landschaftsschutzgebiet „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“ befindet, soll die Gestaltung der Freiflächen möglichst naturnah, dem Standort angepasst, erfolgen.

4.2) Der Gehölzbestand innerhalb der Plangebietsfläche sind grundsätzlich zu erhalten. Ausnahme bilden nur Nadelgehölze mit einem Stammdurchmesser von weniger als 30 cm, gemessen in 1,3 m Höhe.

Der Gehölzbestand soll erhalten bleiben. Es ist nicht auszuschließen, dass z.B. für die Abwassersammelgrube der Baumbestand (eine Kiefer) ggf. weichen muss. Sofern dies der Fall sein sollte, ist der Baum zu ersetzen.

5.4 Versickerung von Niederschlagswasser

5.1) Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser (einschl. Dachflächen und sonstige (teil)befestigte Flächen) ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die Festlegung dient dem Schutz des Wasserhaushalts, in dem kein Niederschlagswasser aus dem Plangebiet abgeführt werden darf.

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

6.1) Die Zufahrt, Stellplätze und sonstigen Fahr- und Gehwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Die Festlegung dient der Minderung der Beeinträchtigung der allgemeinen Bodenfunktion.

5.6 Verkehrsflächen

Vom Lieper Weg, soll eine herzustellende Zufahrt auf das Plangebiet führen. Die Fläche für die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche wurde als private Verkehrsfläche festgesetzt.

6. Voraussichtliche Auswirkungen

Gemäß dem Landschaftspflegerischer Fachbeitrag werden zusammenfassend folgende Auswirkungen konstatiert:
Im Zuge der Baumaßnahme werden neue Zufahrtswege, Stellflächen und Terrassen hergestellt. Damit ist eine Inanspruchnahme von Böden und Biotopen allgemeiner Bedeutung für den Landschaftshaushalt verbunden. Anlagebedingt werden mit gegenwärtigem Projektstand insgesamt rund 730 m² Fläche überbaut. Davon entfallen 345 m² auf die Ferienbungalows, 310 m² auf die befahrbare Verkehrsfläche /Stellplätze und Zufahrt und 72 m² für Gehwege. Etwa 200 m² werden bereits durch den noch vorhandenen baulichen Bestand eingenommen. Die Verkehrsflächen sollen wasser- und luftdurchlässig befestigt werden.
Orts- und Landschaftsbild werden mit Instandsetzung der Gebäude und Gestaltung der Freianlagen aufgewertet. Relevanten Schadstoffeinträge oder Immissionen, die mit der zukünftigen Nutzung als Ferienwohnungen in Verbindung stehen sind nicht zu erwarten.

Die Berührung artenschutzrechtliche Belange, insbesondere in der Bauphase, ist nicht grundsätzlich auszuschließen, jedoch können durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen Verstöße gegen geltendes Recht abgewendet werden.
Der Vorhabensträger erklärt sich bereit, die im Fachbeitrag vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

6.1 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
Die Gemeinde legt dazu für den Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.
Hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung werden dazu die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um eine Aus-sage gebeten, um den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschafts-pflege gerecht zu werden.
Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.
Der Umweltbericht wird zum Entwurf als gesonderter Bestandteil der Planbegründung erstellt.

7. Alternativenprüfung

Standortalternativen / Ausführungsvarianten
Gemäß den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Chorin mit den Ortsteilen Brodowin, Chorin, Golzow, Neuehütte, Sandkrug, Senftenhütte und Serwest sind keine weiteren Sonderbauflächen oder Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit/Erholung/Sport“ dargestellt. Planungsrechtliche Voraussetzungen für eine geeignete und realisierbare Standortalternative zur Umsetzung des Vorhabens sind in dieser Hinsicht nicht gegeben.
Bereits bei Aufstellung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der damaligen amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Britz-Chorin wurde im Rahmen des Planverfahrens hinreichend geprüft und abgewogen, welche Flächen und Standorte sich für die Entwicklung für Nutzungen sportlicher Zwecke sowie der Erholung und Freizeitbeschäftigungen eignen.

Die im Planungskonzept unter Punkt 3 und der Baubeschreibung unter Punkt 4 erläuterte Vorhabensausführung zielt darauf ab, die vorhandenen Naturressourcen, insbesondere das Schutzgut Boden, nur in dem Maß zu beanspruchen, welches für eine sichere und ordnungsgemäße vorhabensorientierte Nutzung zwingend notwendig ist. Ziel des Vorhabens ist Feriengästen die Möglichkeit zu geben, sich in natürlicher Umgebung zu erholen, ohne die Natur selber übermäßig zu beanspruchen.
Das Plangrundstück befindet sich in direkter Nähe zum Radweg ‚Tour Brandenburg‘ und unweit mehrerer Wanderrouten, wie z.B. den prämierten Rundwanderweg ‚Rund um die Schorfheide‘. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird als ‚gut‘ eingestuft, da sowohl die Anreise mit der Bahn über den Bahnhof Chorin als auch die Busverbindung auf einer der Hauptstrecken der regionalen Busgesellschaft gewährleistet ist. Am Standort sind zudem Parkflächen ebenso wie Lademöglichkeiten für E-Bikes und E-Fahrzeuge geplant.

Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses
Um gesund, leistungs- und arbeitsfähig zu bleiben bedarf es neben einiger anderer Faktoren (Ernährung, Bewegung etc.) ausreichend Erholung.

Die Reiseregion „Barnimer Land“, in dem sich das Vorhabensgebiet befindet, liegt gemäß Aussage der WITO in puncto Bettenangebot im unteren Mittelfeld im Vergleich zu allen Reisegebieten Brandenburgs. Mit der Umsetzung des Planvorhabens werden die Belange des Tourismus und der Erholung berücksichtigt.
Mit der Etablierung des Planstandortes als Feriendomizil, die mit der ansehnlichen Herrichtung der vorhandenen Bausubsatz einhergeht, wird das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand von Sandkrug erheblich aufgewertet. Die jahrelang vernachlässigte und als Müllplatz zweckentfremdete Fläche wird einer sinnvollen und anspruchsvollen Nachnutzung zugeführt.

8. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsvorschriften und Gesetzte zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Novem-ber 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt ge-ändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 3.7.2024 I Nr. 225

- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)

Verwendete Literatur / Daten

- **Bauantragsunterlagen, Stand 21.07.2021**
  Instandsetzung und Modernisierung von 4 Bungalows und einem Wirtschaftsgebäude zum Zwecke der Erholung und Neubau einer abflusslosen Sammelgrube

- **Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim,**
  Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim

- **Gemeinsamer Flächennutzungsplan des ehemaligen Amtes Britz-Chorin**, Teilplan Sandkrug

- **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Subatzus & Bringmann GbR, Dörrwalde 27.04.2022**
  zum Bauantrag

Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan Stand 10.02.2025
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, 27.04.2022

Projekt: Instandsetzung Ferienhäuser Sandkrug

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Auftraggeber: **Ferienhäuser "Zum Plagefenn "**
Lieper Weg 19, 16230 Chorin/OT Sandkrug

Ansprechpartner: Ulf Schefuß

Fachplanung: **Subatzus & Bringmann GbR**
Büro für Baumbegutachtung und Landschaftsarchitektur

Lindenstraße 31, 01983 Dörrwalde
Tel/Fax: (035753) 12244 / 12245
info@subatzus-bringmann.de
www.subatzus-bringmann.de

Projektleitung: Frau Grimm

……..
Ines Grimm
Landschaftsarchitektin

Abgabedatum: **27.04.2022**
Änderungsdatum:

Die Dokumentation ist Eigentum des Auftraggebers. Sie darf ohne Zustimmung des Urhebers weder veröffentlicht, noch vervielfältigt (auch nicht auszugsweise) oder für einen anderen als den vereinbarten Zweck benutzt werden. Die Weitergabe der Dokumentation an Dritte bedarf der Zustimmung des Urhebers und Auftraggebers. Ein Exemplar der Dokumentation wird beim Auftragnehmer (Urheber) hinterlegt.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2	Abgrenzung des Untersuchungsraumes	4
2	Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	5
2.1	Schutzgebiete	5
2.2	Abiotische Standortverhältnisse	6
2.3	Schutzgut Arten und Biotope	6
2.4	Besonderer Artenschutz	10
2.5	Zusammenfassende Bestandsbewertung	10
3	Vorhabenbeschreibung	11
3.1	Technische Merkmale des Vorhabens	11
3.2	Wirkfaktoren	12
4	Konfliktanalyse	14
4.1	Optimierung des Vorhabens zur Vermeidung/Verminderung von Beeinträchtigungen	14
4.2	Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	18
5	Landschaftspflegerische Maßnahmen	20
5.1	Vermeidungsmaßnahmen	20
5.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	20
6	Zusammenfassung	22
7	Literaturverzeichnis	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenfassung der relevanten vorhabenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens 13

Tabelle 2: Auszuschließende Artengruppen nach Potenzialanalyse und Relevanzprüfung 15

Tabelle 3: Konfliktvermeidende und CEF - Maßnahmen gemäß FBA (gekürzt) 17

Tabelle 4: Nach der Vorhabenoptimierung verbleibende, vorhabenbedingte Wirkfaktoren 18

Tabelle 5: Übersicht über die Neuversiegelung durch Flächeninanspruchnahme im Baufeld 19

Tabelle 6: Übersicht Konflikte zum Schutzgut Boden 19

Tabelle 7: Übersicht Konflikte zum Schutzgut Arten und Biotope 19

Tabelle 8: Potenzielle Kompensationsmaßnahmen Schutzgut Boden gemäß HVE ... 20

Tabelle 9: Potenzielle Kompensationsmaßnahmen Schutzgut Boden gemäß HVE ... 20

Tabelle 10: Zusammenfassende Übersicht zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen. 22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Planungsraums (© openstreetmap) 4
Abbildung 2: NATURA 2000- und Schutzgebietskulisse im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches. Orange gestreift: Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin, deckungsgleich LSG Schorfheide-Chorin....5
Abbildung 3: Bodenverhältnisse mit Projektraum (© www.geo.brandenburg.de/lbgr/ BÜK300) 6
Abbildung 4: Südlicher Grundstücksbereich (links angrenzendes Grundstück)....7
Abbildung 5: Zentraler Grundstücksbereich (Blickrichtung Westen)....7
Abbildung 6: angrenzende ruderale Wiese (Blickrichtung Westen) 8
Abbildung 7: Gehölzbestand Ostgrenze (Blickrichtung Nord)....8
Abbildung 8: Baumstumpf auf dem Grundstück (Kiefer) 8
Abbildung 9: Biotope im Projektraum (© www. osiris.aed-synergis.de) 9
Abbildung 10: Habitatbaum am östlichen Weg....9
Abbildung 11: Baum mit Spechthöhle am nördlichen Weg....9
Abbildung 12: potenzielle Spaltenquartiere an den Gebäuden....10
Abbildung 13: Grundriss technische Planung 11

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Vorhabenträger, vertreten durch Herrn Schefuß, plant in Chorin, OT Sandkrug, Lieper Weg 18, die Instandsetzung von 4 Ferienbungalows und einem Wirschaftsgebäude.

Dazu wurde ein Bauantrag gestellt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde durch die zuständige untere Naturschutzbehörde die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zur Abarbeitung der Eingriffsregelung und der Berücksichtigung des Besonderen Arten- und Biotopschutzes gefordert.

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der Ortsteil Sandkrug der Gemeinde Chorin liegt nördlich von Eberswalde an der L200. Die Gemeinde Chorin gehört zum Landkreis Barnim, Amt Britz-Chorin-Oderberg. Der Projektraum selbst befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortslage.

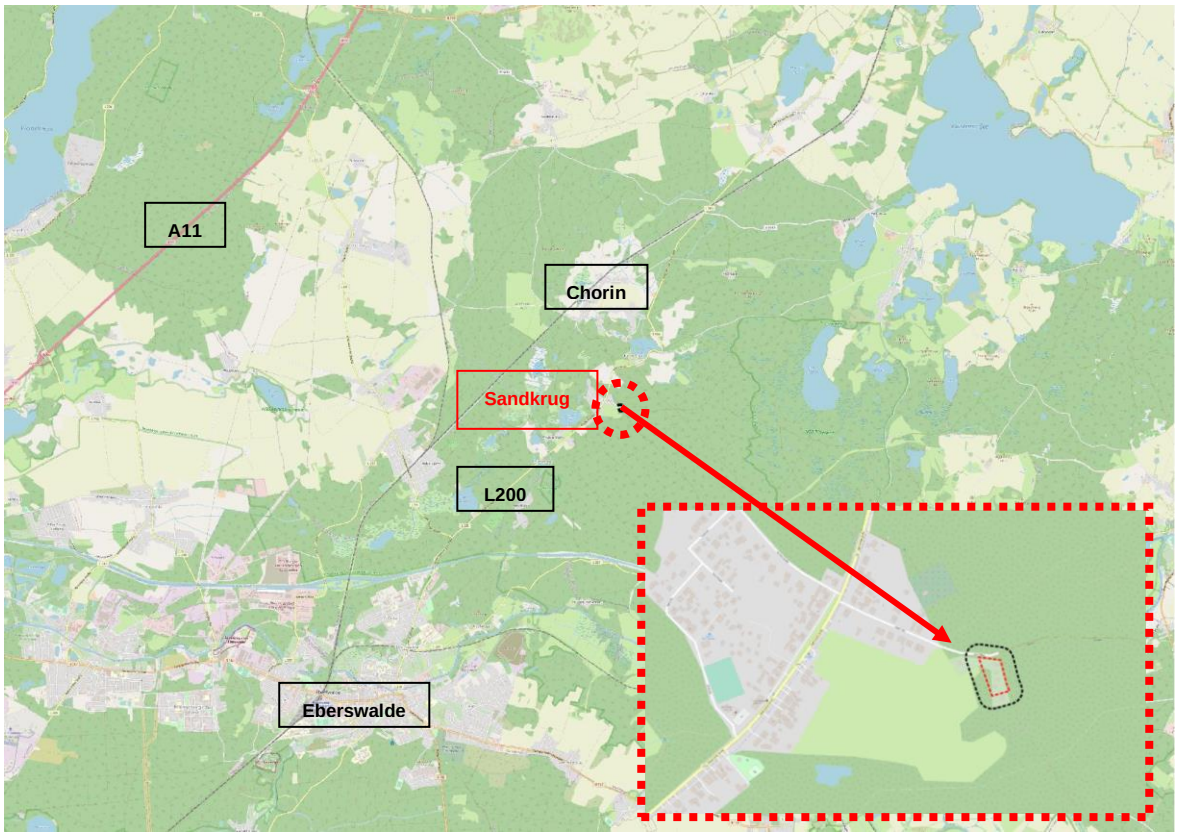


Abbildung 1: Lage des Planungsraums (© openstreetmap)

2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

2.1 Schutzgebiete

Die Gemeinde Chorin liegt im Biosphärenreservat Schorfheide – Chorin. In diesem Bereich deckungsgleich liegt das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet.

Zirka 1,5 km westlich der Ortslage befindet sich das FFH-Gebiet „Finowtal - Ragöser Fließ“ (DE 3149-304, nat. Nr 576), ca. 2,5 km östlich befindet sich das FFH-Gebiet „Plagefenn“ (DE 3149-303, nat. Nr. 139), dass in diesem Bereich deckungsgleich mit dem SPA-Gebiet „Schorfheide-Chorin“ (DE2948-401, nat. Nr. 7006), ist. Auswirkungen des Projektes auf die genannten Natura-2000-Gebiete sind aufgrund der Entfernung und des Projektumfangs ausgeschlossen.

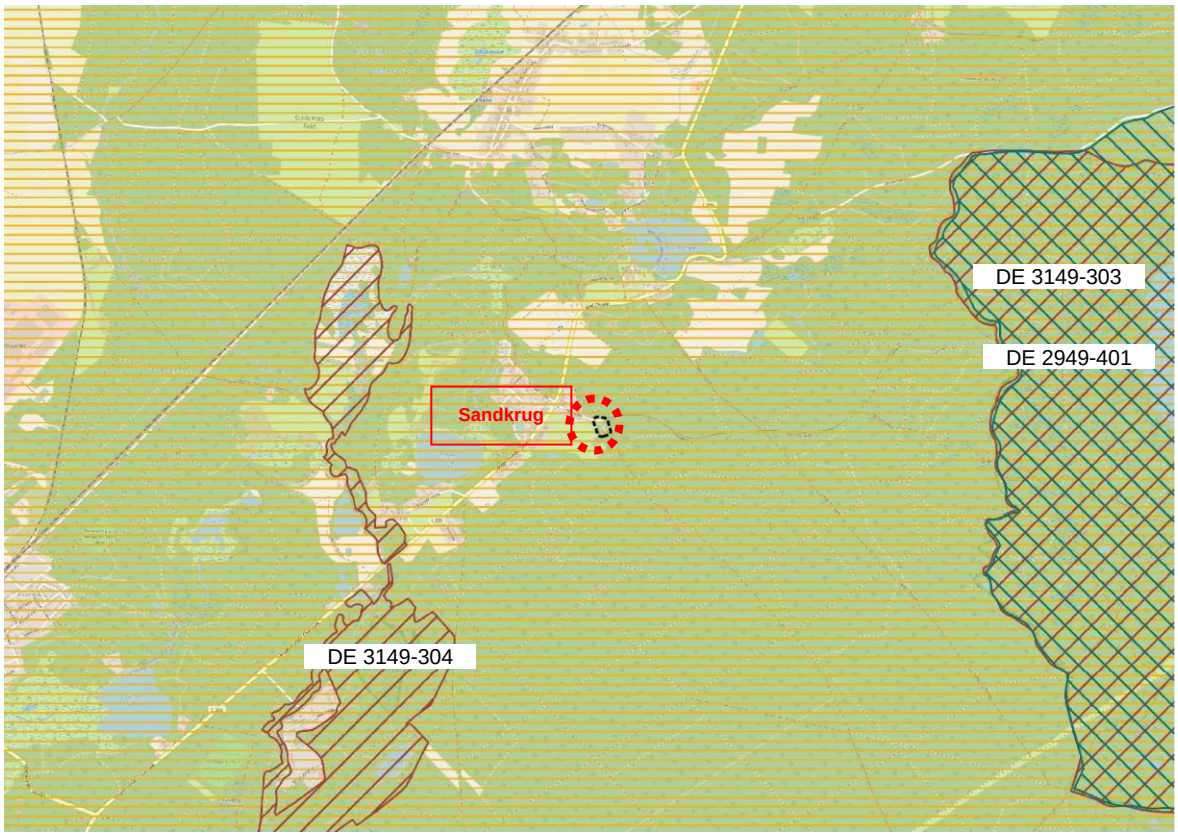


Abbildung 2: NATURA 2000- und Schutzgebietskulisse im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches. Orange gestreift: Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin, deckungsgleich LSG Schorfheide-Chorin.

Geschütze Biotope nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG sind im Geltungsbereich nordöstlich des Projektgebietes dargestellt. Der Biotop Rotbuchenwälder mittlerer Standorte (08172) wird weiterhin als Lebensraumtyp „Waldmeister-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*) (9130)“ gemäß FFH-Richtlinie (nur in Teilen lebensraumtypisch) charakterisiert.

Der Projektraum liegt in der Schutzzone III des **Wasserschutzgebiete**s „Eberswalde-Finow“.

Bodendenkmale sind im Projektraum nicht vorhanden.

2.2 Abiotische Standortverhältnisse

Nach Scholz (1962) liegt der Projektraum im Uckermärkischen Hügelland.

Um Chorin dominiert mittelsteiles bis steiles Hügelland mit geschlossenen Hohlformen um flachwellige Becken mit Seen (z.B. Plagefenn im Osten).

Hier dominieren sandiger Lehm und Sand, die überwiegend braune, schwach gebleichte Waldböden und rostfarbige, mäßig gebleichte Waldböden bilden.

In der Bodenübersichtskarte des LBGR (BÜK300) ist im Projektumfeld podsolige Braunerde aus Sand über Schmelzwassersand dargestellt.

Das Grundwasser liegt laut Hydrologischer Übersichtskarten (HYK50) oberflächenfern an.

Abbildung 3: Bodenverhältnisse mit Projektraum (© www.geo.brandenburg.de/lbgr/ BÜK300)

Damit herrschen im Projektraum Standortverhältnisse **allgemeiner Bedeutung** für den Landschaftshaushalt vor.

2.3 Schutzgut Arten und Biotope

Im Projektbereich erfolgte ein Ortstermin zur Grundlagenermittlung am 12.04.2022. Die Ergebnisse werden zusammenfassend in Text und Karte dargestellt.

Der Projektraum wird nördlich durch einen asphaltierten Weg und östlich durch einen teilbefestigten Weg von den anschließenden Waldflächen abgegrenzt.

Auf der Projektfläche selbst sind 5 Gebäudereste ohne Dach vorhanden, umgeben von ruderalen Grünflächen. Die Freiflächen sind von mehreren, bereits stark verwitterten Baumstümpfen durchsetzt. Die Böschungen zwischen Wegen und Freiflächen sind von Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Südlich grenzt ein genutztes Wohngrundstück mit bungalowartiger Bebauung und Gartennutzung an.

Südwestlich grenzt ein gemischter Baumbestand, überwiegend aus Kiefer an.

Nordwestlich geht der Gehölzbestand in eine ruderale Wiese über.

Abbildung 4: Südlicher Grundstücksbereich (links angrenzendes Grundstück)

Abbildung 5: Zentraler Grundstücksbereich (Blickrichtung Westen)

Abbildung 6: angrenzende ruderale Wiese (Blickrichtung Westen)

Abbildung 7: Gehölzbestand Ostgrenze (Blickrichtung Nord)

Abbildung 8: Baumstumpf auf dem Grundstück (Kiefer)

Die Biotopkartierung des LfU stellt im Projektraum eine Kleinsiedlung (12280) dar. Nordöstlich grenzen Rotbuchenwälder mittlerer Standorte (08172 §), westlich ruderale Wiesen (05113) und Feldgehölze (07110) an. Der östlich angrenzende Wald wird als Kiefernforst mit Buche als Nebenbaumart (086802) eingestuft.

Abbildung 9: Biotope im Projektraum (© www. osiris.aed-synergis.de)

Aufgrund der anthropogenen Prägung ist im Vorhabenbereich nicht mit sensiblen Tierarten zu rechnen. Die Standortverhältnisse lassen ebenfalls keine relevanten Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten vermuten.

Im Projektraum wurden **keine Ameisenhügel** festgestellt. Die Gehölzbestände auf den Wegeböschungen weisen teilweise **Höhlungen** sowie Altnester von **Freibrütern** auf. Als potenzieller **Habitatbaum** ist eine Alteiche östlich des Waldweges einzustufen.

Abbildung 10: Habitatbaum am östlichen Weg

Abbildung 11: Baum mit Spechthöhle am nördlichen Weg

Abbildung 12: potenzielle Spaltenquartiere an den Gebäuden

Die Gebäudereste weisen teilweise Spalten auf, die als potenzielle Sommerschlafplätze von **Fledermäusen** in Frage kommen könnten.

Im Umfeld der alten Klärgrube (Betonschacht) wurde zum Ortstermin eine **Waldeidechse** gesichtet.

Außerdem wurden während des Ortstermins verschiedene Schmetterlinge (Zitronenfalter, Tagpfauenauge) sowie Singvögel (Kleiber, Zilpzalp, Buchfink, Meisenarten) gesehen und verhört, die als typische und häufige Arten der Orts-/Waldrandlagen einzustufen sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Ausstattung mit Arten und Biotopen als von **allgemeiner Bedeutung** für den Landschaftshaushalt einzustufen ist.

2.4 Besonderer Artenschutz

Unter dem besonderen Artenschutz werden die Arten gesondert betrachtet, die gemäß §44 BNatSchG unter besonderem Schutz stehen.

Eine Betroffenheit kann für Arten des **Anhangs IV der FFH-Richtlinie** sowie für europäische Vogelarten gegeben sein. Die Vogelarten werden ausschließlich zusammenfassend entsprechend ihrer nistökologischen Gilde betrachtet.

Im Ergebnis des Ortstermins ist dementsprechend festzuhalten, dass folgende Arten(gruppen) bzgl. des besonderen Artenschutzes weiter zu betrachten sind:

- Fledermäuse (alle Fledermäuse sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt)
- Brutvögel der Gehölze (Höhlenbrüter, Freibrüter, Gebüschbrüter, Nischenbrüter)

Bodenbrütende Vogelarten der Gehölze oder des Offenlandes sind nach unserer Einschätzung eher auszuschließen, da in der Wegrandlage, durch die anthropogene Überprägung sowie den ortsbedingten Prädatorendruck (Katzen, Hunde) seltene oder gefährdete Arten eher auszuschließen sind.

2.5 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Im Ergebnis der Bestandsanalyse ist festzuhalten, dass aufgrund der Vorbelastungen die einzelnen Schutzgüter im Vorhabenbereich als überwiegend von allgemeinem Wert für Natur und Landschaft eingestuft werden.

3 Vorhabenbeschreibung

3.1 Technische Merkmale des Vorhabens

Der Vorhabenträger plant, die Gebäudestrukturen zu sanieren und als 4 Ferienwohnungen mit einem zugeordneten Wirtschaftsgebäude wieder in Betrieb zu nehmen.

Dazu wird die vorhandene, teilbefestigte Zufahrt instandgesetzt und es werden Stellflächen für PKW´s angelegt.

Die Freianlagen werden mit Terrassen und teilbefestigten Wegen erschlossen.

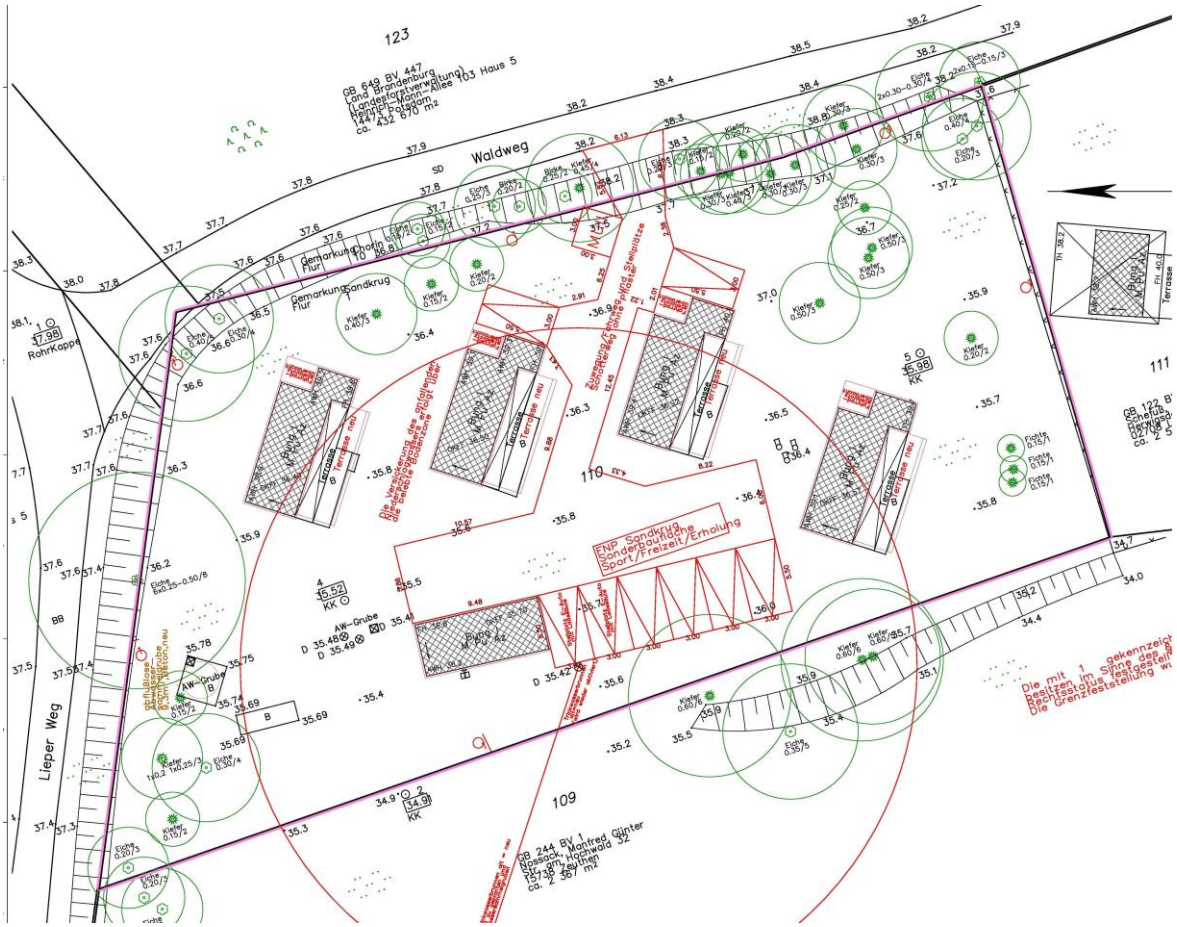


Abbildung 13: Grundriss technische Planung

3.2 Wirkfaktoren

3.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Durch die Bauabläufe ist in diesem Umfeld mit baubedingten Flächeninanspruchnahmen und damit verbunden mit **Bodenverdichtungen** zu rechnen.

Baumfällungen sind nicht vorgesehen.

Die Flächeninanspruchnahme kann **artenschutzrechtliche Relevanz** erhalten durch erhebliche Störung von Einzelindividuen, potenziellen Verlust von Einzelindividuen sowie den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Schadstoffeintrag / Immission

Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Bauarbeiten im Bereich des gesamten Baufeldes zzgl. 50 m Umfeld insbesondere durch **Lärm, Abgase, Schadstoffe, Erschütterungen, Bewegungs- und / oder Lichtreize** möglich. Mit Blick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind vor allem die Bewegungsreize relevant, wobei auch Effekte von Lärm, Abgasen / Schadstoffen (z.B. Schmier- und Kraftstoffe) und Erschütterungen (Baufahrzeuge) Relevanz entfalten können.

3.2.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme wird durch Neuversiegelung in Folge der Wege und Stellplätze verursacht. Durch die **Nebenanlagen** werden ca. **500 m²** Fläche in Anspruch genommen.

Durch den Gebäudeausbau werden potenzielle Ruhestätten von besonders geschützten Arten (hier Fledermäuse) beseitigt.

Veränderung abiotischer Standortfaktoren

Eine anlagenbedingte Veränderung der abiotischen Standortverhältnisse ist ausgeschlossen. Dieser Wirkfaktor entfällt daher.

Barrieren

Der Vorhabenträger plant keine technische Umzäunung des Grundstücks. Eine Abgrenzung zu den Wegeflächen hin ist in Form von Benjeshecken vorgesehen. Diese stellen keine Barrieren im eigentlichen Sinn für faunistische Arten dar. Dieser Wirkfaktor entfällt daher.

Visuelle Wirkungen

Die Instandsetzung der Gebäude und die Gestaltung der Freianlagen ist nicht als Beeinträchtigung des Landschafts- oder Ortsbildes einzustufen. Dieser Wirkfaktor entfällt daher.

3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Schadstoffeintrag / Immissionen

Durch die zukünftige Nutzung als Ferienwohnungen sind keine relevanten Schadstoffeinträge oder Immissionen zu erwarten. Dieser Wirkfaktor entfällt daher.

Veränderung Standortbedingungen

Eine betriebsbedingte Veränderung der abiotischen Standortverhältnisse ist ausgeschlossen. Dieser Wirkfaktor entfällt daher.

3.2.4 Zusammenfassung der potenziellen Wirkfaktoren

Tabelle 1: Zusammenfassung der relevanten vorhabenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens

Wirkfaktor	Umfang	Konliktpotenzial
baubedingt		
Flächeninanspruchnahme	2.500 m²	**Boden** Überprägung/Veränderung der ursprünglichen Standortverhältnisse und Einschränkung von Bodenfunktionen **Allgemeiner Arten- und Biotopschutz** Biotop- und Habitatverlust **Besonderer Artenschutz** Verlust von Einzelindividuen (Adulte, Jungtiere, Entwicklungsstadien) (Tötungsverbot § 44 (1) 1) Erhebliche Störung von Individuen (Störungsverbot § 44 (1) 2) Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Schädigungsverbot§ 44 (1) 3)
Schadstoffeintrag / Immissionen Verlärmung Schadstoffe Erschütterung	2.500 m²	**Besonderer Artenschutz** Erhebliche Störung von Individuen (Störungsverbot § 44 (1) 2) Funktionsverlust von Lebensstätten und –räumen
anlagebedingt		
Flächeninanspruchnahme	ca. 500 m²	**Boden/Wasser/Luft** (Teil) Versiegelung Überprägung/Veränderung der ursprünglichen Standortverhältnisse **Allgemeiner Arten- und Biotopschutz** Biotop- und Habitatverlust **Besonderer Artenschutz** Verlust von Einzelindividuen (Adulte, Jungtiere, Entwicklungsstadien) (Tötungsverbot § 44 (1) 1) Erhebliche Störung von Individuen (Störungsverbot § 44 (1) 2) Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Schädigungsverbot§ 44 (1) 3)
Betriebsbedingt entfällt		

4 Konfliktanalyse

4.1 Optimierung des Vorhabens zur Vermeidung/Verminderung von Beeinträchtigungen

Der Eingriffsverursacher ist zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verpflichtet. Das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot ist striktes Recht und unterliegt nicht der Abwägung. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung haben Vorrang vor der Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sie sind wesentlicher Bestandteil der Eingriffs- Ausgleichsplanung.

Die Verpflichtungen des Vermeidungsgebotes beziehen sich nicht auf die Vermeidung des Vorhabens insgesamt, sondern nur auf die Vermeidung einzelner Beeinträchtigungen, die bei Verwirklichung des Vorhabens zu erwarten sind.

Die Ergebnisse der Abstimmungen in Bezug auf die Optimierung des Vorhabens mit dazugehörigen Maßnahmen werden als Vermeidungs-, Minderungs- oder Schutzmaßnahmen bezeichnet. Zu diesen zählen auch konfliktvermeidende Maßnahmen bzgl. des Besonderen Artenschutzes.

4.1.1 Boden/Wasser/Luft

V1 Schutz von Böden

Im Rahmen der Bauarbeiten ist in einem Umfeld von ca. 2.500 m² (Baufeld) mit einer temporären Flächeninanspruchnahme zu rechnen. Durch diese Flächeninanspruchnahme kann es zu einer Gefährdung des Bodens durch Lagerflächen, Immissionen, Bodenbewegungen sowie Verdichtungen durch Baumaschinen kommen, in deren Folge die natürlichen Bodenfunktionen temporär verloren gehen können.

Diese temporäre Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen kann aufgrund der in den oberen Bodenschichten (mind. bis 60 cm) vorherrschenden Bodenart (Sand) durch eine sorgfältige Arbeitsweise, die auf jeder Baustelle vorausgesetzt wird, vermieden werden. Dazu gehören insbesondere:

- Schutz vor Bodenverdichtung und -verschmutzung
- Tiefenlockerung von in Anspruch genommenen Böden im Bauumfeld
- zeitnahe Wiederbegrünung offen liegender Böden im Bauumfeld
- Trennung von Oberboden und Unterboden beim Bodenabtrag und Wiedereinbau
- geordnete Lagerung und schonender Umgang mit umweltgefährdenden Bau- und Betriebsstoffen

4.1.2 Arten/Biotope

V2 Biotopschutz

- Erhalt des Gehölzgürtels auf den Böschungen zu angrenzenden Wegen
- Keine Lager- oder Baustelleinrichtungsflächen im Kronentraufbereich vorhandener Bäume

V3 Schutz allgemeiner Arten

- Einfriedung des Grundstücks durch Anlage einer Benjeshecke im Gehölzbestand
- Wahl insektenfreundlicher Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung auf dem Grundstück. Die Leuchten sind so zu installieren, dass der Lichtkegel auf den Boden gerichtet ist.
- Errichtung eines Winterquartiers als Rückzugsraum für Amphibien und Reptilien im nördlichen Randbereich des Grundstücks

4.1.3 Schutz besonderer Arten

Relevanzprüfung

Im Ergebnis der ersten Abschichtung im Rahmen der Analyse des Habitatpotenzials wurden 2 Artengruppen (Fledermäuse, Brutvögel) herausgearbeitet, deren lokale Populationen durch das Bauvorhaben potenziell betroffen sein können.

Für diese Arten(gruppen) erfolgt eine 2. Abschichtung, bzgl. der Relevanz für das hier betrachtete Vorhaben.

Im Rahmen der Relevanzprüfung werden ausschließlich Vogelarten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie **streng geschützte** bzw. in der **Roten Liste Brandenburgs** aufgeführte Arten berücksichtigt. Für die übrigen Brutvogelarten ist aufgrund ihrer relativen Häufigkeit in Brandenburg eine Betroffenheit der lokalen Populationen ausgeschlossen. Allerdings werden potenziell betroffene Gilden weiter betrachtet

Jede Art hat unterschiedliche Ansprüche an ihren Lebensraum, insbesondere für die Fortpflanzung und den Nahrungserwerb. Je nachdem, wie eng die Bindung der Arten an bestimmte Vegetationsstrukturen ist, wie diese essentiellen Lebensraumstrukturen räumlich verteilt sind und wie sich eine Art innerhalb dieses Lebensraumes bewegt und verhält, lassen sich hieraus mögliche Betroffenheiten ableiten oder ausschließen. Sie sind daher für jede Art gesondert herauszustellen, soweit hierzu Erkenntnisse vorliegen.

Auszuschließende Arten(gruppen)

Im Ergebnis der Potenzialanalyse und Relevanzprüfung innerhalb der Abschichtung werden nachfolgende besonders und/oder streng geschützten Artengruppen, die den europarechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz nach Anhang IV der FFH-Richtlinie unterliegen, ausgeschlossen.

Tabelle 2: Auszuschließende Artengruppen nach Potenzialanalyse und Relevanzprüfung

Artgruppe	Ausschlussgründe	
Farn-/Blütenpflanzen	keine geeigneten Standorte mit entsprechenden Nährstoff- und Lichtverhältnissen.	
Moose		
Säugetiere	Keine geeigneten Habitate vorhanden	
Amphibien	Keine geeigneten Habitate vorhanden	
Reptilien	Keine geeigneten Habitate vorhanden	
Fische	Keine geeigneten Habitate vorhanden	
Insekten	Keine geeigneten Habitate vorhanden	
Weichtiere, Krebse und Pseudoskorpione	In Region nicht vorkommend bzw. keine geeigneten Habitate	
Brutvögel	Zug- und Rastvögel	keine geeigneten Rastgewässer
	Gebäude- und Nischenbrüter	Keine geeigneten Gebäude betroffen bzw. keine Niststätten vorhanden
	Bodenbrüter der Offenlandflächen	Keine geeigneten Habitate vorhanden
	Bodenbrüter der Gehölzflächen	Keine geeigneten Habitate vorhanden
	Horstbrüter	Keine Horste im Projektumfeld festgestellt
	Röhrichtbrüter	Keine geeigneten Röhrichtbestände

Relevante Arten(gruppen)

Fledermäuse

Alle europäischen **Fledermäuse** haben einen vom Klima bestimmten Jahresablauf. Daher benötigen sie Quartiere, die ihnen Schutz vor schlechter Witterung und vor Feinden bieten. Es lassen sich Sommer- von Winterquartieren unterscheiden. Die Arten lassen sich in Baum- und Gebäudenutzende Arten unterscheiden, wobei einige Arten vollständig spezialisiert sind, viele jedoch auch beide Quartiertypen nutzen.

Geeignete Winterquartiere bieten gleichmäßige Witterungsbedingungen und sind gleichzeitig für ihre Feinde nicht gut erreichbar. Perfekte Winterquartiere stellen Höhlensysteme dar, aber auch Stollen, Bunker- und Festungsanlagen werden gerne angenommen. Einige Arten, wie der Große Abendsegler, überwintern vorwiegend in Baumhöhlen.

Als Sommerquartier ziehen Fledermäuse Höhlen, Felsspalten, Baumhöhlen oder menschengemachte Unterschlupfe (Dachböden, Ruinen, Minen und andere) vor.

Da sowohl die Paarung als auch die Jungenaufzucht in den **Sommer- und Winterquartieren** erfolgt, sind diese als Fortpflanzungs- und Lebensstätte gemäß § 44 BNatSchG besonders geschützt. Die Jungtiere werden **von April bis Juni** geboren und im August von den Müttern verlassen. Sowohl dieser Zeitraum als auch die **Winterruhe** ist für Fledermäuse entsprechend als **kritische Bauzeit** einzustufen.

Winterquartiere sind auf dem Baugrundstück grundsätzlich auszuschließen, da keine geeigneten Gebäude- oder Baumquartiere vorhanden sind.

Die vorhandenen Gebäudestrukturen weisen allerdings Spalten auf, die als Sommerquartier geeignet sein können.

Daher ist diese Artengruppe weiter zu betrachten.

Brutvögel

In der Gruppe der Vögel wird unterschieden zwischen regelmäßigen Brutvögeln und Zugvögeln, die ausschließlich im Frühjahr/ Herbst oder als Wintergast in unserer Region anwesend sind, sich hier aber nicht fortpflanzen.

Viele der regelmäßigen Brutvogelarten sind selbst aber auch Zugvögel, die das Winterhalbjahr in wärmeren Gefilden verbringen. Dazu zählen insbesondere die Insekten jagenden Arten, denen hier im Winter die Lebensgrundlage fehlt.

Als Standvögel werden die Arten bezeichnet, die sowohl im Sommer als auch im Winter in ihrem Revier bleiben. Dazu gehören viele Singvögel, die sowohl Insekten als auch pflanzliche Nahrung aufnehmen sowie einige Greifvögel.

Als Brutperiode ist gesetzlich der Zeitraum von März bis Oktober eines jeden Jahres geschützt. Die Brutzeit der meisten Arten liegt im Zeitraum März-August. Einzelne Arten brüten bereits ab Januar/ Februar.

Als **kritischer Bauzeitraum** ist die **Brutperiode der jeweils betroffenen Brutvogelart** einzustufen. Nahrungsgäste und Durchzügler sind grundsätzlich nicht betroffen, da Nahrungsstätten nicht dem gesetzlichen Schutz gemäß § 44 BNatSchG unterliegen.

Eine Ausnahme sind Ruhestätten (Schlafplätze von Kranich-, Gänse- oder Starenschwärmen, Schlafhöhlen der Spechte), Mauser- und Rastplätze. Wenn zudem die Nahrungsfläche existenziell für die lokale Population ist (z.B. Fischteiche für Seeadler-Brutplatz), ist die Störung im Jagdgebiet erheblich.

Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

Diese Vogelgruppe legt ihre Nester in Höhlungen. Je nach Art werden dafür entweder bereits vorhandene Höhlungen in hohlen Bäumen, Felsspalten, Mauerlöchern und Erdhöhlen genutzt oder es werden eigens Höhlen angelegt.

Höhlen- und Halbhöhlenbrüter nutzen diese natürlichen und/oder künstlichen Nistgelegenheiten wiederholt. Aus diesem Grund sind diese Lebensstätten besonders geschützt.

Im Rahmen des Bauvorhabens sollen keine Bäume gefällt werden. Daher ist hier lediglich die potenzielle Störung als Beeinträchtigung zu berücksichtigen. Da im anthropogen vorgeprägten Raum lärmsensible Arten auszuschließen sind, ist auch die Störwirkung durch die Baumaßnahme als gering einzustufen.

Die Gilde ist daher **nicht weiter zu berücksichtigen**.

Baumbrüter (Freibrüter)

Freibrüter legen ihre Nester bzw. Horste frei an und nutzen keine Höhlungen oder Nischen.

Im Rahmen des Bauvorhabens sollen keine Bäume gefällt werden. Daher ist hier lediglich die potenzielle Störung als Beeinträchtigung zu berücksichtigen. Da im anthropogen vorgeprägten Raum lärmsensible Arten auszuschließen sind, ist auch die Störwirkung durch die Baumaßnahme als gering einzustufen.

Die Gilde ist daher **nicht weiter zu berücksichtigen**.

Strauch- / Heckenbrüter

In dieser Gruppe sind alle frei auf / an Zweigen und Ästen nistende Brutvögel der Gehölze und hohen krautigen Vegetation zusammengefasst. Es handelt sich hier um Arten, die jährlich ihr Nest neu errichten. Innerhalb dieser Gruppe ist der Kuckuck eine brutbiologische Ausnahme.

Stärker gegliederte Offenlandschaften mit ausreichend Gehölz- und Saumstrukturen werden von dieser Gruppe bevorzugt. Insbesondere Gehölzstrukturen werden als Ansitzwarten und Neststandorte genutzt.

Im Rahmen des Bauvorhabens sollen keine Gehölze beseitigt werden. Daher ist hier lediglich die potenzielle Störung als Beeinträchtigung zu berücksichtigen.

Die vorhandenen Gehölze stellen nur einen relativ schmalen, wegbegleitenden Streifen dar, in dem keine Altnester festgestellt wurden.

Die Gilde ist daher **nicht weiter zu berücksichtigen**.

Betroffenheitsanalyse

Als Ergebnis der Relevanzprüfung verbleibt für die Gruppe der **Fledermäuse** eine potenzielle Relevanz, so dass das Fang- und Tötungsverbot, das Beschädigungs- und Zerstörungsverbot von Lebensstätten sowie das Störungsverbot verletzt werden können. Für diese Artgruppe ist im Rahmen einer Betroffenheitsanalyse zu überprüfen, wie sich die Wirkfaktoren des Vorhabens auf die einzelnen Arten wahrscheinlich auswirken werden und in welcher Form die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erfüllt sind. In der Prüfung sind geeignete konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen zu berücksichtigen, um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden oder zu vermindern.

Folgende Maßnahmen können das Eintreten der Verbotstatbestände für Fledermäuse verhindern. Diese Maßnahmen werden als konfliktvermeidende Maßnahmen (kvM) bezeichnet.

Tabelle 3: Konfliktvermeidende und CEF - Maßnahmen gemäß FBA (gekürzt)

Lfd. Nr.	Artengruppe	Betroffene Art	Kurzbezeichnung
kvM 1	**Fledermäuse**	**---**	**Ökologische Baubegleitung**
Die ökologische Baubegleitung ist für die Überwachung und Dokumentation der ordnungsgemäßen Umsetzung der festgelegten Maßnahmen verantwortlich. Um den Erfolg der Maßnahme zu gewährleisten wird der Einsatz einer Fachbetreuung der Realisierung empfohlen. Mit Bezug			

Lfd. Nr.	Artengruppe	Betroffene Art	Kurzbezeichnung
auf die artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist sie den Baufirmen gegenüber in Absprache mit dem Bauherrn weisungsbefugt. Insbesondere folgende Aufgaben sind Bestandteil der ÖBB: Gewährleistung der Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen Sicherung angrenzender Brut- und Nistreviere vor Störung durch die Baumaßnahme Überwachung und Dokumentation der fachgerechten Bauausführung von kvM-Maßnahmen Abstimmung von temporären Flächeninanspruchnahmen und Schutzbereichen			
kvM 2	**Alle**	**---**	**Schutz-Bereiche Biotope**
Wertvolle Flächen außerhalb der Baubereiche kennzeichnen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden			
kvM 3	**Fledermäuse**	**---**	**Habitatkontrolle**
Vor Baubeginn an den Gebäuden Kontrolle der Spaltenquartiere auf Fledermausbesatz durch einen Artspezialisten. Nach Freigabe durch den Artspezialisten/die ÖBB Verschluss der Spalten bis zum Baubeginn.			
kvM 4	**Fledermäuse**	**---**	**Ersatzquartier**
Nach Abschluss der Baumaßnahme wird an jedem Gebäude an geeigneter Stelle ein Fledermausflachkasten angebracht. Damit kann der potenzielle Quartierverlust vermieden werden.			

Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen können die Verbotstatbestände für besonders und streng geschützte Arten im Projektbereich vermieden werden.

4.2 Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

4.2.1 Fazit der Vorhabenoptimierung

Mit den dargestellten Vermeidungsmaßnahmen (V1 – V3, kvM 1- kvM 4) kann ein Großteil der überwiegend baubedingten potenziellen Beeinträchtigungen des Vorhabens vermieden werden.

In der nachfolgenden Tabelle werden in Anlehnung an Tabelle 1 von Seite 13 die verbleibenden unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen dargestellt, die nachfolgend näher analysiert werden.

Tabelle 4: Nach der Vorhabenoptimierung verbleibende, vorhabenbedingte Wirkfaktoren

Wirkfaktor und verursachende Maßnahme	Betroffenes Schutzgut	mögliche Beeinträchtigungen
baubedingte Wirkfaktoren (temporär) vermieden		
Baustelleneinrichtungen Baubetrieb Erdarbeiten	Biotope	(Vollständiger) Biotopzerstörung/ Zerstörung der Pflanzendecke
anlagebedingte Wirkfaktoren		
Flächeninanspruchnahme	Ca. 500 m²	**Boden/Wasser/Luft** (Teil) Versiegelung **Allgemeiner Arten- und Biotopschutz** Biotop- und Habitatverlust

4.2.2 Schutzgut Boden

Mit dem Bauvorhaben ist eine anlagenbedingte **Neuversiegelung** von insgesamt ca. 407 m² verbunden (vgl. Tabelle 5). Diese ergibt sich überwiegend aus der teilbefestigten Zufahrt sowie den Stellplätzen. Aufgrund des damit verbundenen vollständigen Funktionsverlustes des Schutzgutes wird dieser Eingriff als **erheblich** eingestuft.

Tabelle 5: Übersicht über die Neuversiegelung durch Flächeninanspruchnahme im Baufeld

Versiegelungsbilanz	**Projekt: Bauvorhaben Sandkrug**									
Flächennutzung	**Bestand (Fläche in m²)**					**Planung (Fläche in m²)**				
	100%	**75%**	**50%**	**25%**	**0%**	**100%**	**75%**	**50%**	**25%**	**0%**
Gebäudebestand	220					220				
Gebäudeerweiterung, Müllplatz, Fahrradstellplätze						62				
Zufahrt geschottert			75				75			
Zufahrten und Stellplätze							435			
Gehölzstreifen am Weg					350					350
ruderale Wiese					1.905					1.408
Summe	220	0	75	0	2.255	282	510	0	0	1.758
Teilbilanzen						**62**	**510**	**-75**	**0**	**-497**
Gesamtsumme					**2.550**					**2.550**
Summen nach %	**220**	**0**	**38**	**0**	**0**	**282**	**383**	**0**	**0**	**0**
Vollversiegelung					257,50					664,50
Gesamtbilanz Neuversiegelung										**407,00**

Tabelle 6: Übersicht Konflikte zum Schutzgut Boden

Konflikt-Nr.	**Eingriffsfläche**	**Art der Beeinträchtigung**
KV	407 m²	anlagebedingter Verlust der Bodenfunktionen und des natürlichen Bodenaufbaus durch Neuversiegelung

4.2.3 Schutzgut Arten und Biotope

Die anlagenbedingte, dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch **Versiegelung** von ca. **500 m²** wird als **erheblicher Eingriff** für das Schutzgut eingestuft.

Tabelle 7: Übersicht Konflikte zum Schutzgut Arten und Biotope

Konflikt-Nr.	**Eingriffsfläche**	**Art der Beeinträchtigung**
K1	500 m²	anlagebedingter Verlust von Teillebensräumen und Biotopfunktionen durch Versiegelung

4.2.4 Besonderer Artenschutz - Betroffenheitsanalyse

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden durch die in Kapitel 4.1 dargestellten Maßnahmen **vermieden**.

5 Landschaftspflegerische Maßnahmen

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen wurden ausführlich in Kapitel 4.1 beschrieben.

5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5.2.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die HVE Brandenburg gibt einen Maßnahmenpool vor, mit dem Flächeninanspruchnahmen oder Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter in der Regel kompensiert werden können. Diese werden nachfolgend projektbezogen dargestellt.

Boden (KV - 407 m²)

Im Vorhabenbereich überwiegen Böden mit allgemeiner Funktion für den Landschaftshaushalt. Für die Flächeninanspruchnahme durch (Teil-)Versiegelung werden folgende potenzielle Kompensationsmaßnahmen vorgegeben:

Tabelle 8: Potenzielle Kompensationsmaßnahmen Schutzgut Boden gemäß HVE

Maßnahme		**Kompensationsfaktor VV / TV**	
		Boden allg. Funktion	**Boden bes. Funktion**
1	Entsiegelung	1,0 / 0,5	2,0 / 1,0
2	Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 qm	2,0 / 1,0	4,0 / 2,0
3	Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	2,0 / 1,0	4,0 / 2,0
4	Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland	3,0 / 1,5	6,0 / 3,0
5	Anlage von Ackerrandstreifen, 15m breit	3,0 / 1,5	6,0 / 3,0
6	Wiedervernässung von Niedermoorböden	1,5 / 1,0	3,0 / 1,5

Die Maßnahmen 1 und 3-6 sind aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht realisierbar.

Tabelle 9: Potenzielle Kompensationsmaßnahmen Schutzgut Boden gemäß HVE

Maßnahme	**KF**	**K-Fläche**
Eingriffsfläche		**407,00 m²**
Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 m²	2	814,00 m²

Die Fachbehörde hat außerdem die Möglichkeit **Einzelbaumpflanzungen** als Kompensation der Neuversiegelung (je Einzelbaum 50 m²) anzuerkennen.

Sollte keine der genannten Maßnahmen realisierbar sein, wird als letzte Maßnahme eine **Ersatzzahlung** in Höhe von 10 €/m² geprüft. Unter Berücksichtigung der gesamten KV-Fläche würde der Umfang der Ersatzzahlung bis zu **4.070 €** betragen.

Arten und Biotope (K1 - 500 m²)

Weiterhin ist die anlagenbedingte **Flächeninanspruchnahme** für das Schutzgut **Arten/Biotope** zu kompensieren.

Mit der Kompensation der Versieglung (KV) ist eine Doppelwirkung für anlagenbedingt überprägte Flächen allgemeiner Bedeutung (K1) verbunden. Daher wird die Ersatzmaßnahme für die Versiegelung als Biotopersatz für die Flächen allgemeiner Bedeutung gewertet. Es ist keine zusätzliche Kompensation der Flächen allgemeiner Bedeutung erforderlich.

5.2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

E 1 Einzelbaumpflanzung

Der Vorhabenträger plant, zu jedem Ferienhaus 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Damit ist die Pflanzung von insgesamt 8 Einzelbäumen vorgesehen.

Vorzugsweise sind dafür regionaltypische Obstsorten zu verwenden.

Unter Berücksichtigung des Kompensationsfaktor 1:50 je Einzelbaum wäre damit eine KV-Fläche von insgesamt 400 m² kompensiert.

Es verbleit eine KV-Fläche von 7 m² Neuversiegelung zu kompensieren.

E 2 Heckenpflanzung

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze besteht die Möglichkeit eine bis zu 70 m lange, frei wachsende Hecke anzulegen, die sowohl das Grundstück zu angrenzenden Flächen abgrenzt als auch Lebensraum für diverse Arten der Halboffenlandschaft (Vögel, Insekten, Kleinsäuger) bieten kann.

Frei wachsende Hecken müssen eine Mindestbreite von 5 m (3-reihig versetzt bepflanzt) aufweisen. Bei einer Gesamtlänge von 70 m ergibt dies eine Kompensationsfläche von 350 m². Dies entspricht einer KV-Fläche von 175 m².

Unter Berücksichtigung von E1 und E2 ist damit die Kompensation der Neuversiegelung im Projektraum sichergestellt.

6 Zusammenfassung

Der Vorhabenträger plant in Sandkrug die Instandsetzung von 4 Ferienhäusern und einem Wirtschaftsgebäude.

Im Zuge der Baumaßnahme werden neue Zufahrtswege, Stellflächen und Terrassen hergestellt. Damit ist eine Inanspruchnahme von Böden und Biotopen allgemeiner Bedeutung für den Landschaftshaushalt verbunden.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG ergab eine potenzielle Betroffenheit von gebäudebewohnenden Fledermausarten durch den Verlust potenzieller Spaltenquartiere (Sommerquartiere).

Nachfolgende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden erarbeitet, um die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden und den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Tabelle 10: Zusammenfassende Übersicht zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen.

Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Umfang	Zeitpunkt
Vermeidungsmaßnahmen			
V 1	Bodenschutz	2,550 m²	**Während** der Baumaßnahme
V 2	Biotopschutz (Erhalt und Schutz Gehölzbestände)	350 m²	**Während** der Baumaßnahme
V 3	Allgemeiner Artenschutz (Benjeshecke, Leuchtmittel, Winterquartier Amphibien/Reptilien)	psch	**Während und nach Abschluss** der Baumaßnahme
kvM 1	Ökologische Baubegleitung	psch	**Während** der Baumaßnahme
kvM 2	Schutzbereiche Biotope	psch	**Während** der Baumaßnahme
kvM 3	Habitatkontrolle Fledermäuse	5 Gebäude	**Während** der Baumaßnahme
kvM 4	Ersatzhabitate Fledermäuse	5 Stück	**Nach Abschluss** der Baumaßnahme
Ersatzmaßnahmen			
E 1	Einzelbaumpflanzung Obstbäume	8 Stück	**Nach Abschluss** der Baumaßnahme
E 2	Heckenpflanzung Westgrenze	Bis zu 350 m²	

7 Literaturverzeichnis

EU-Richtlinien	
EG-Vogelschutz-richtlinie	Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992, geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates in der jeweils gültigen Fassung
FFH-Richtlinie	Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992, geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006.
Gesetze	
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21).
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz, Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.2.2021.
Verordnungen	
BArtSchV	Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. In der Fassung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
Biotopschutzverordnung	Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006 (GVBl.II/06, [Nr. 25], S.438)
Gehölzschutzverordnung	Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO/LK OSL), vom 12.September 2013 (ABl. LK OSL 11/2013 S. 12)
Literatur	
Flade, Martin	Die Brutvogelgemeinschaften mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. IHW-Verlag 1994.
Jedicke, Eckhard (Hrsg.)	Die Roten Listen. Gefährdete Pflanzen, Tiere, Pflanzengesellschaften und Biotoptypen in Bund und Ländern. 1997.
MUGV	Biotopkartierung Brandenburg. Band 1 und 2. Potentielle Natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin. Eberswalder Forstliche Schriftenreihe Band XXIV. Dezember 2005. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Beiträge zu Ökologie, Natur- und Gewässerschutz. Heft 1. 2014.
Online-Daten	
LfU Brandenburg	www.lfu.brandenburg.de Schutzgebiete im Land Brandenburg. Selektive Biotopkartierung Wasserschutzgebiete
LBGR	Fachinformationssystem Boden. www.geo.brandenburg.de
Projektspezifische Datengrundlagen	
Schefuß	Bauantragsunterlagen, Stand 21.07.2021