

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 624

zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan

„Kleine Ferienoase Radow“

**Begründung**

**Satzung**

20. August 2015

---

Planungsträger:



**Gemeinde Schorfheide**  
Erzbergerplatz 1  
16244 Schorfheide

---

Planung:

**bandow**

Stadt – Landschaftsplanung

**Dipl. Ing. (FH) Diana Bandow**  
OT Wölsickendorf  
Hauptstraße 16 (Gutshaus)  
16259 Höhenland

Tel.: 033454 304908

[info@landschaftsplanung-bandow.de](mailto:info@landschaftsplanung-bandow.de)

---

Vorhabenträger:

**Marina Radow**  
Groß Schönebeck  
Liebenwalder Straße 13  
16244 Schorfheide

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einführung</b> .....	<b>5</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	5
<b>2. Ausgangssituation</b> .....	<b>6</b>
2.1 Bebauung und Nutzung .....	6
2.2 Erschließung .....	6
2.3 Ver- und Entsorgung .....	6
2.4 Natur, Landschaft, Umwelt.....	7
2.4.1 Altlasten/ Kampfmittel .....	8
2.4.2 Gewässer .....	8
2.5 Eigentumsverhältnisse.....	8
<b>3. Planungsbindungen</b> .....	<b>8</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	8
3.2 Überörtliche Planungen .....	9
3.2.1 Landes- und Regionalplanung .....	9
3.2.2 Landschaftsrahmenplan .....	9
3.3 Flächennutzungsplan .....	11
<b>4. Planungskonzept</b> .....	<b>11</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	11
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	13
<b>5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)</b> .....	<b>13</b>
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.2 Grünordnerische Festlegungen.....	14
5.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	16
5.4 Flächenbilanz .....	16
<b>6. Umweltbericht</b> .....	<b>17</b>
6.1 Einleitung .....	17
6.1.1 Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	17
6.1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne.....	18
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	18

6.2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung .....	18
6.2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 a BauGB .....	19
6.2.2.1 Schutzgut Pflanzen/ Tiere .....	19
6.2.2.2 Boden/ Wasser .....	19
6.2.2.3 Klima/ Luft .....	20
6.2.2.4 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern .....	20
6.2.2.5 Biologische Vielfalt .....	20
6.2.2.6 Landschaft .....	21
6.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt § 1 Absatz 6 Nr. 7 c BauGB .....	22
6.2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter § 1 Absatz 6 Nr. 7 d BauGB .....	22
6.2.5 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes .....	22
<b>6.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>22</b>
6.3.1 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	22
6.3.2 Vermeidungsmaßnahmen .....	22
6.3.3 Ausgleichsmaßnahmen .....	23
6.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung einer Tötung von Individuen geschützter Arten während der Baumaßnahmen .....	23
<b>6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>24</b>
<b>6.5 Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>24</b>
6.5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	24
6.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) .....	25
<b>6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts .....</b>	<b>25</b>
<b>7. Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>25</b>
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	25
7.2 Verkehr .....	26
7.3 Ver- und Entsorgung .....	26
7.4 Natur, Landschaft, Umwelt .....	26
7.5 Kosten und Finanzierung .....	26
<b>8. Verfahren .....</b>	<b>27</b>
<b>9. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB .....</b>	<b>27</b>
<b>10. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>31</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>31</b>

## Abkürzungen

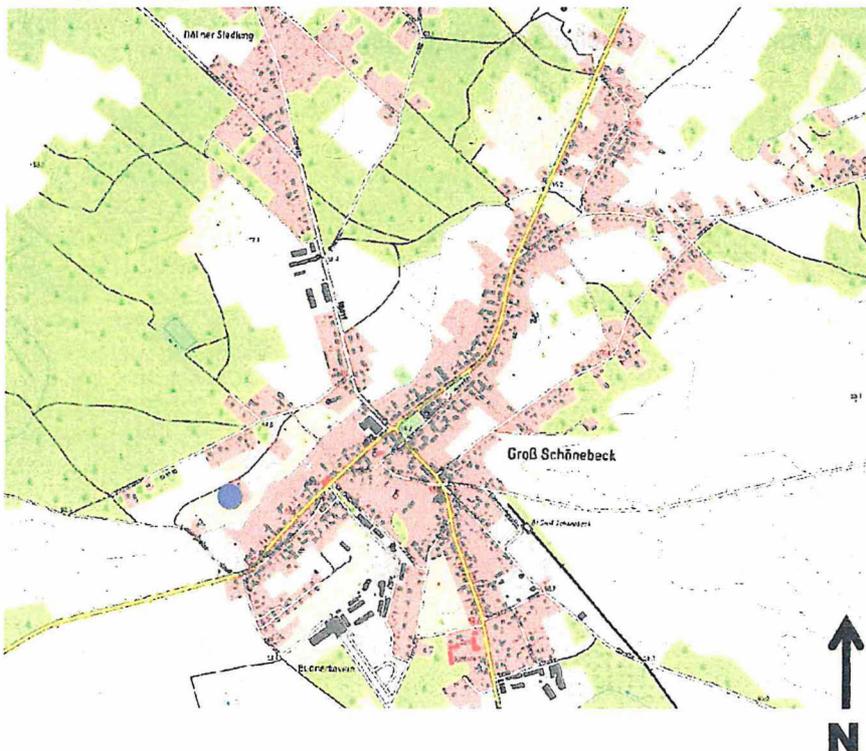
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz)
BBP oder BP	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

## 1. Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 624 befindet sich im westlichen Bereich der südlichen Hälfte des Ortsteils Groß Schönebeck, der Gemeinde Schorfheide. Der blaue Punkt in der Abbildung 1 markiert den Standort des Planvorhabens.

Die Vorhabenfläche wird im Nordwesten vom Kastanienweg, im Südwesten und im Nordosten von einem Wohngrundstück begrenzt. In südöstlicher Richtung befindet sich unweit das Schönebecker Fließ. Die südöstlich liegende Liebenwalder Straße befindet sich von der Plangebietsgrenze etwa 140 m entfernt.



**Abbildung 1:** Lage des Planstandortes in Groß Schönebeck

(Kartengrundlage: Topographische Karte 1:10000)

Der Geltungsbereich des aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, schließt das Flurstück 84 und 85 der Flur 16, der Gemarkung Groß Schönebeck vollständig ein.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Vorhabenträgerin betreibt seit mehreren Jahren in Groß Schönebeck erfolgreich eine Ferienpension. Unweit, nordwestlich von ihrer Pension am Kastanienweg entstand auf den Flurstücken 85 und 84, welche sich in ihrem Eigentum befinden, durch ihre Initiative ein Wildgehege, in dem sie Damwild hält. So entstand die Idee, ihren Feriengästen, ein in der Schorfheide einzigartiges Erlebnis zu bieten, Ferienunterkünfte in passiven Erdhäusern in unmittelbarer Nähe zu den Tieren zu errichten.

Die Umsetzung dieser Idee macht die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes notwendig, dessen positiver Verfahrensabschluss die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schafft. Mit dem Schreiben vom 29.07.2014 stellte die Vorhabenträgerin somit bei der Gemeinde Schorfheide den Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Gemäß § 12 Absatz 2 des Baugesetzbuches hat die Gemeinde, auf Antrag des Vorhabenträgers, über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Ohne die Durchführung des Planverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Vorhaben nicht umsetzbar. Das Grundstück befindet sich im Außen-

bereich nach § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche dargestellt.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangrundstück ist unbebaut und wird als Wildgehege für Damwild genutzt. Der Festbestand an Tieren beträgt 9 erwachsene Tiere. Das Grundstück ist mit einem Wildzaun umlaufend eingefriedet. Es befindet sich auf dem Grundstück im Weiteren aufgestapeltes Holz, welches dort für den Eigenbedarf gelagert wird sowie in den Randbereichen einige Koniferen-Neuanpflanzungen.



**Abbildung 2** Blick von der westlichen Plangebietsgrenze in östliche Richtung  
Links im Bild ist der Kastanienweg zu sehen. Das Gebäude, welches im hinteren rechten Bildteil zu sehen ist, gehört zum Nachbargrundstück.

### 2.2 Erschließung

Der Kastanienweg liegt unmittelbar am Plangebiet an und begrenzt es im Nordwesten. Der Weg ist mit Schotter befestigt.



**Abbildung 3:**  
Blick in Richtung Südwesten auf den Kastanienweg, links im Bild das Flurstück 85, welches ebenfalls als Wildgehege genutzt wird und in den vBP einbezogen wurde. Gegenüber der Vorhabensfläche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

### 2.3 Ver- und Entsorgung

In dem Teil des Kastanienweges, an dem sich das Plangebiet befindet, liegen keine Versorgungsleitungen wie Erdgas, Trink- und Schmutzwasser an.

Die spätere Versorgung der Ferienunterkünfte mit Trinkwasser ist über eine Brunnenanlage und entsprechende Trinkwasser-Filteranlagen geplant. Die Inbetriebnahme der Brunnenanlage ist dem Gesundheitsamt (Landkreis Barnim) 4 Wochen vor Inbetriebnahme anzuzeigen. Weiterhin ist eine Untersuchung der Trinkwasserqualität entsprechend § 14 der Trinkwasserverordnung erforderlich. Das anfallende Schmutzwasser soll in einer auf dem Vorhaben Grundstück anzulegende Pflanzen-Kläranlage aufbereitet werden.

Für die Wasserentnahme und die Versickerung des geklärten Abwassers sind gesonderte wasserrechtliche Verfahren (§§ 8 und 9 WHG) erforderlich. Eine Genehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim zu beantragen.

Zur Versorgung der Tiere mit Frischwasser wurde bereits auf dem Grundstück ein Brunnen abgeteuft<sup>1</sup>. Die Teuftiefe beträgt gemäß der Angabe der Vorhabenträgerin 18 m.

Ein Stromanschluss ist vorhanden. Gemäß der Bestandsplanauskunft des Energieversorgers E.DIS AG vom 12.05.2014 (0381/2014) befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Niederspannungskabel.

## 2.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Ortschaft Groß Schönebeck befindet sich südwestlich der Schorfheide, eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete Deutschlands. Groß Schönebeck wird oft als „Tor zur Schorfheide“ bezeichnet, weil dort die als „Heidekrautbahn“ bekannte Eisenbahnverbindung endet, die in Berlin-Karow beginnt und dem Reisenden sich viele Möglichkeiten für Unternehmungen in nahezu intakter Natur der Schorfheide eröffnet.

Die Schorfheide ist Bestandteil des Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin, welches mit seiner Fläche von ca. 130.000 Hektar zu den größten Naturschutzgebieten Deutschlands gehört. Seit 1990 zählt es zu den von der UNESCO anerkannten Biosphärenreservaten. Das Gebiet erstreckt sich im Nordosten Berlins zwischen den Städten Templin, Angermünde und Eberswalde. Die Ortschaft Groß Schönebeck selbst, liegt nicht innerhalb des Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin.

Die Landschaft in der Schorfheide und im Biosphärenreservat ist vielfältig und ideal zum Wandern. Bekannte Sehenswürdigkeiten wie das Kloster Chorin liegen in dem Gebiet. Die Gegend unmittelbar um Groß Schönebeck zeichnet sich durch ihren reizvollen Wechsel zwischen offenen ackerbaulichen Freiflächen und Waldflächen aus. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele bereichern die Region wie z.B. das Jagdschloss Groß Schönebeck oder auch der unweit gelegene Wildpark Schorfheide in dem heimische Tierarten wie Fischotter, Rothirsche, Damhirsche, Wildschweine und Europäische Mufflons sowie Wölfe, Wisente, Elche, Luchse und Przewalski-Pferde zu sehen sind. Attraktive Badeseen wie z.B. der unweit gelegene Werbellinsee sind Anziehungspunkt für zahlreiche Badegäste und Urlauber. Die intakte Natur rund um Groß Schönebeck und in der Schorfheide lädt zu ausgiebigen Wandertouren per Rad und zu Fuß ein. Unweit des Ortes befindet sich die Silkebuche, die zu den schönsten Bäumen Deutschlands gehört.

Das Plangebiet des Vorhabens befindet sich im südwestlichen Teil von Groß Schönebeck, welcher eine relativ lockere Siedlungsstruktur aufweist. Das Plangrundstück weist nur einen untergeordneten Anteil an Gehölzen auf und ist weitestgehend unbebaut.

Von erheblichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Umsetzung des Vorhabens ist nicht auszugehen. Voraussichtlich ist im Wesentlichen mit der Versiegelung von Boden in verhältnismäßig geringem Umfang zu rechnen.

<sup>1</sup> Abteufen Bedeutung: Ausheben eines Schachtes nach unten

### 2.4.1 Altlasten/ Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es **keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln** auf der Plangebietsfläche. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

### 2.4.2 Gewässer

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an das Schönebecker Fließ, ein Landesgewässer I. Ordnung gemäß § 3 Abs. 2 BbgWG in Verbindung mit der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) vom 01.12.2008. Der nördliche Gewässerrandstreifen dieses Gewässers wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant.

Es sind die Vorschriften des § 38 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) zu beachten.

Die Vorschrift regelt im Absatz 1 die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen. Demgemäß dienen sie der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen beträgt 5 m, gemessen ab der Böschungsoberkante.

Gemäß des § 38 Absatz 4 des WHG ist es verboten:

1. Grünland in Ackerland umzuwandeln,
2. standortgerechten Bäume und Sträucher zu entnehmen, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie nicht standortgerechte Bäume und Sträucher neu anzupflanzen
3. mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen, umzugehen
4. Gegenstände dauerhaft zu lagern, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Es ist grundsätzlich sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine Wasser gefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG). Gemäß den gesetzlichen Vorschriften wird erwartet, dass Unterhaltungsarbeiten am Fließgewässer nicht erschwert werden. Die Zugänglichkeit zum Gewässer und seiner Ufer durch Freihaltung eines ausreichend breiten Unterhaltungstreifens ist zu gewährleisten.

## 2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangrundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

## 3. Planungsbindungen

### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Vorhabenfläche befindet sich im bauplanungsrechtlichen Sinne im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch. Die Voraussetzungen für eine baurechtliche Genehmigung des Vorhabens im Sinne der brandenburgischen Bauordnung durch die Bauaufsichtsbehörde sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Durchführung des Bauleitplanverfahrens sind daher geboten.

## 3.2 Überörtliche Planungen

### 3.2.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Absatz 4 des Baugesetzbuches sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235) und der
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186).

Der LEP B-B enthält in der Festlegungskarte 1 für das Plangebiet keine Festlegungen. Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 4.2 LEP B-B). Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden (Ziel 4.3 LEP B-B). Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (Grundsatz 4.1 LEP B-B). Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden (Grundsatz 5.1 LEP B-B). Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen u.a. die touristischen Potenziale als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden (Grundsatz in § 4 LEPro 2007)<sup>2</sup>.

Zur Prüfung dessen, ob die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung konform läuft, ist an die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg eine entsprechende Zielfrage zu stellen. Gemäß der Mitteilung der gemeinsamen Landesplanungsabteilung ist eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung nur dann vereinbar, wenn das Vorhaben an eine vorhandene Siedlungsstruktur anschließt. Durch die Einbeziehung des westlichen Flurstücks 85 in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der Anschluss des Plangebietes an ein vorhandenes Siedlungsgebiet gegeben.

Grundsätzlich wird das Vorhaben seitens der Landesplanung als positiver Beitrag zur Entwicklung der touristischen Potenziale in unmittelbarer Nähe zum Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin gesehen.

Im Übrigen steht das Planvorhaben den aufgestellten Planungszielen der Vorgängerplanungen des LEP B-B ebenso nicht entgegen.

Im Einzelnen sind dies:

- der Landesentwicklungsplan I Brandenburg - zentralörtliche Gliederung (LEP I), 1995
- der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), 1998
- der Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg – ergänzende Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum (LEP GR), 2004
- § 16 Abs. 6 des Landesentwicklungsprogramms, 2003
- die Regionalpläne zur zentralörtlichen Gliederung in den Regionen Uckermark-Barnim.

### 3.2.2 Landschaftsrahmenplan

Für den Landkreis Barnim liegt seit 1997 ein Landschaftsrahmenplan vor, der für das Plangebiet und den darum liegenden Landschaftsraum nachstehende Aussagen trifft:

#### **Karte 1 Flächennutzungs- und Vegetationsstrukturen (Bestand):**

- Siedlungen mit geringer Dichte

<sup>2</sup> Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 5. Februar 2015 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

**Karte 2 Arten und Lebensgemeinschaften**

- Sonstige Fließgewässer (Bewertungsstufe 3- von hoher ökologischer Bedeutung)
- Siedlungsflächen (geringe ökologische Bedeutung)

**Karte 3 Boden (Bestand):**

- Mäßig hydromorphe Sand-Geschiebelehm-Mosaik (SL)
- Äolische und deluviale Bildungen des Holozäns Flugsand bzw. Dünen
- Ackerzahlen gemäß Reichsbodenschätzung 18-27

**Karte 4 Boden (Vorbelastungen/ Bewertungen)**

- Potentielle Winderosionsgefährdung sehr hoch
- Potentielle Grundwasserneubildungsrate in Abhängigkeit von der Bodenart hoch – sehr hoch

**Karte 5 Wasser**

- Grundwasser; Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt  
Anteil bindiger Böden an der Versickerungszone unter 20 %  
Grundwasserflurabstand unter 2 m  
Grundwasserfließrichtung süd, südwest

**Karte 6 Klima/ Luft**

Hauptwindrichtung: West

Nebenmaximum: Ost und Südwest

**Karte 7 Landschaftsbild und landschaftsbezogene ruhige Erholung**

Landschaftsbildsubtyp: Agrarlandschaft des Platten- und Hügellandes

**Karte 8 Entwicklungskonzept I**

Erfordernisse und Maßnahmen für den Naturschutz, Ressourcenschutz und die Erholungsvorsorge

Boden

Ziel: Sicherung der trockenen und nährstoffarmen Standorte, insb. Flugsanddecken und Dünen

Maßnahmen: Verringerung der landwirtschaftlichen Nutzungsintensität (extensive Grünlandnutzung, Verringerung des Nährstoffeintrags)

**Karte 9 Entwicklungskonzept II**

Beiträge anderer Nutzungen/ Fachplanungen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Ziel: Erhalt historischer Orts- und Siedlungsformen mit den zugehörigen Grünstrukturen

Maßnahme: Erhalt ländlicher Siedlungsstrukturen / Beschränkung des Siedlungszuwachses auf die Eigenentwicklung

Ziel: Schutz des Grundwassers in Gebieten mit hoher Grundwassergefährdung

Maßnahme: Anpassung der Nutzung (Ausschluss von Nutzungen, die mit grundwasserbelastenden Stoffen umgehen / Sicherung einer geordneten Abwasserentsorgung)

Ziel: Sicherung, Renaturierung und Pflege von Fließgewässern und Kanälen

Maßnahme: Sicherung der Kanäle und großen Fließgewässer als Verbindungsgewässer / Erhalt bzw. Entwicklung von natürlichen Uferbereichen

**Karte 10** ist für die Übernahme in den Regionalplan relevant. In der vorliegenden Unterlage daher nicht aufgeführt.

**Karte 11 Biotopverbund**

Wichtige Niederungs- und Rinnensysteme, großräumige Zusammenhänge beachten: Tier-

wanderstrecken; Artenausbreitung; Durchgängigkeit / Passierbarkeit der Gewässer erhalten/ entwickeln; Erhalt/ Aufwertung der Begleitbiotope, v.a. der Feuchtbiotope als Wander-/ Ausbreitungsstrecke bzw. Trittsteinbiotope

Gemäß der Karte 5 „Wasser“ des Landschaftsrahmenplanes, wird für den Bereich des Vorhabens ausgewiesen, dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist, weil der Anteil bindiger Böden an der Versickerungszone unter 20 % liegt und der Grundwasserflurabstand wird mit unter 2 m angegeben.

Im Entwicklungskonzept I des Landschaftsrahmenplanes ist dazu festgelegt, dass Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers in Gebieten mit hoher Grundwassergefährdung erfolgen sollen. Als Maßnahme wird der Ausschluss von Nutzungen verstanden, die mit grundwasserbelastenden Stoffen umgehen sowie die Sicherung einer geordneten Abwasserentsorgung.

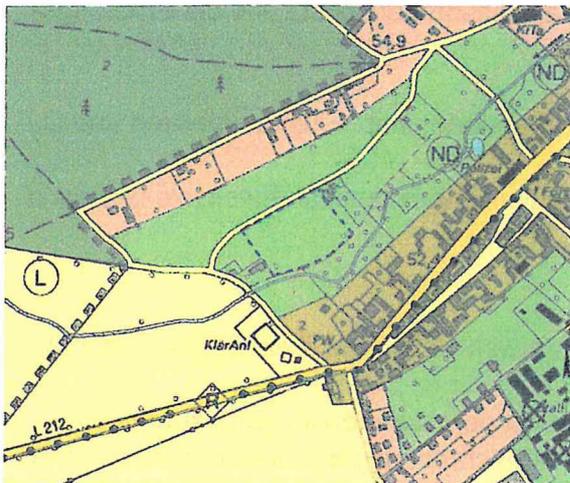
Das geplante Vorhaben ist nicht mit Nutzungen (grundwasserbelastenden Stoffen) verbunden, die mit einer Verschmutzung des Grundwassers einhergehen.

Die zulässigen Überbauungen innerhalb des Plangebietes sind vergleichsweise gering.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Grundwasserneubildung wird dahingehend nicht beeinträchtigt.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide ist das Plangebiet mit der Nutzung als sonstige Grünfläche dargestellt.



**Abbildung 4**

Planausschnitt des wirksamen FNP 2009 (Knieper & Partner GmbH, Berlin 2008) mit Umgrenzung des aufgestellten Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Zielstellung der Vorhabenträgerin ist es, auf dem Flurstück 84, der Flur 16, in der Gemarkung Groß Schönebeck, Ferienunterkünfte zu errichten. Die Besonderheit an diesen Ferienunterkünften ist, dass diese als Erdhäuser ausgeführt werden sollen. Erdhäuser sind Bauten, deren Außenwände und das Dach mit Erde überdeckt sind. Der Erdstoff wirkt als wärmeisolierende Decke und bietet einen natürlichen Schutz vor Kälte, Regen und Wind. Die Erdhausbauweise bietet einige ökologische Vorteile wie die Einsparung von Heizkosten im Winter und ist im Sommer angenehm kühl. Mit einer durchschnittlichen Luftfeuchtigkeit um die 50 % herrscht in den Erdhäusern ein angenehmes Wohnklima. Die in diesem Konzept lie-

gende besondere Art des Urlaub-Machens gibt es in dieser Weise in der Schorfheide, möglicherweise sogar im ganzen Brandenburger Land noch nicht. Das Vorhaben wird die Region bereichern und ein einzigartiges Erlebnis für Touristen sein. Hinzu kommt die naturnahe Lage der Erdhäuser in Verbindung zum Damwildgehege, welches der eigentliche Auslöser zum Grundgedanken der Entstehung von Ferienunterkünften an diesem Standort ist und einen wesentlichen Bestandteil des Konzeptes darstellt.

Die Wirtschafts- und Tourismusentwicklungsgesellschaft des Landkreises Barnim begrüßt und unterstützt die privatwirtschaftliche Initiative der Vorhabenträgerin. Dies wurde bereits in einem Schreiben vom September 2013 der Vorhabenträgerin mitgeteilt.

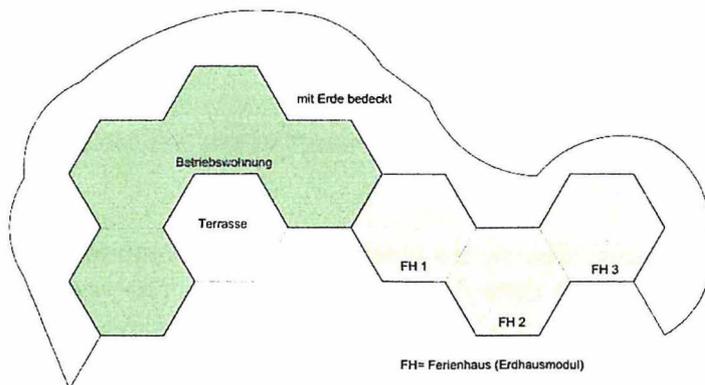
Die Grundfläche der geplanten Erdhäuser ist 6-eckig und beträgt ca. 25 m<sup>2</sup>. Die sogenannten Module sind wie in einer Bienenwabe miteinander verkoppelbar, so dass die einzelnen Module als Reihe zusammengeschlossen werden können. Die Module werden nicht in die Erde hineingebaut, sondern werden mit einer entsprechend dicken Erdschicht bedeckt und angeschüttet.

Von der Vorhabenträgerin ist es geplant maximal 5 Ferienunterkünfte und eine Betriebswohnung zu errichten. Zunächst soll mit 3 Ferienwohnungen das Vorhaben begonnen werden. Abhängig von der Nachfrage und wirtschaftlicher Tragfähigkeit ist eine spätere Erweiterung um 2 Ferienunterkünfte angedacht. Die Abbildung 5 zeigt das Vorhaben mit den Anteilen, die der Betriebswohnung vorbehalten sind und die 3 Ferienunterkünfte mit einer Grundfläche von jeweils 25 m<sup>2</sup> je Modul.

Da die Erdhäuser eine relativ geringe Aufenthaltsfläche bieten, ist ein Gemeinschaftsraum in einem separaten Gebäude geplant. Das Gemeinschaftsgebäude einschließlich ggf. überdachter Freisitz (bspw. Pavillion) soll eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Räumlichkeit soll ausschließlich der Bewirtung der Gäste bzw. dem Zusammensein in geselliger Runde dienen. Ein Carport mit einer Grundfläche von 12 m x 5 m soll 4 PKWs als Unterstellmöglichkeit dienen.

### Abbildung 5



Planskizze des Vorhabens mit 3 Ferienwohnungen. Insgesamt zulässig sind laut textlicher Festsetzung 5 Ferienunterkünfte

### Bauprinzip Erdhäuser in Reihe

## 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Absatz 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind der Planbereich und die umliegenden Flächen als sonstige Grünfläche dargestellt. Da die dargestellte Nutzung des Flächennutzungsplanes der angestrebten Nutzung widerspricht ist dieser zu ändern. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst nicht nur die Plangebietsfläche des vBP, sondern schließt die nordöstlich und südwestlich gelegenen Flächen ein. Es ist eine Nutzungsdarstellung als gemischte Baufläche vorgesehen.

## 5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

*TF 1.1) Im Mischgebiet, sind nur solche Nutzungen und Anlagen zulässig, die der Durchführung des Vorhabens dienen.*

*Zulässig sind:*

- Erdhäuser zu Wohnzwecken und zur Nutzung als Ferienunterkünfte
- ein Gemeinschaftsgebäude mit Zweckbindung als Gesellschaftsraum / Aufenthaltsraum
- Zuwegungen, Stellplätze für PKW
- Carports
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Einfriedungen
- Anlagen der Ver- und Entsorgung (Leitungen, Abwassergruben, Pflanzenkläranlage etc.)

*Unzulässig sind:*

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

**Begründung:** Die getroffenen Festlegungen über die als zulässig erklärten Nutzungen und Anlagen spiegeln die wesentlichsten Inhalte der Ziele des Vorhabens wieder. Die Aufnahme der unzulässigen Nutzung stellt klar, dass diese nicht der Durchführung des beabsichtigten Vorhabens dienen, und deshalb innerhalb des Mischgebietes unzulässig sind.

Die ausgeschlossenen Anlagen sind in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO im Allgemeinen zulässig. Paragraph 1 Absatz 5 der BauNVO lässt zu, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die im allgemeinen zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Der vorliegende Bebauungsplan ist keine Angebotsplanung sondern ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, dessen zulässige Anlagen und Nutzungen auf das konkret umzusetzende Projekt abgestimmt sind.

*TF 1.2) Die Anzahl der Wohnungen (Betriebswohnung) ist auf eine Wohneinheit und die Anzahl der Ferienwohnungen auf insgesamt fünf Einheiten begrenzt.*

Die Festsetzung ist vorhabenspezifisch und wurde zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgelegt.

*TF 1.3) Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO ist ausnahmsweise bis zu 15 vom Hundert zulässig.*

In der Planzeichnung wurde eine absolute Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen von 1000 m<sup>2</sup> festgelegt. Die Gesamtfläche die durch bauliche Anlagen wie Erdhäuser, Gemeinschaftsgebäude, Carports und Zuwegungen etc. in Anspruch genommen werden darf, ist damit festgelegt.

Die textliche Festsetzung 1.3 lässt eine Abweichung zu, die eine Überschreitung der 1000 m<sup>2</sup> von 15 % ausnahmsweise billigt. Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO wäre eine Überschreitung von bis zu 50 vom Hundert zulässig, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Der Vorhabenträgerin soll ein gewisser Spielraum für die Umsetzung des Vorhabens gewährt werden, da immer die Möglichkeit des Eintretens bislang nicht bedachter Umstände eintreten kann. Dennoch soll § 1 a Abs. 2 BauGB Beachtung finden, mit Grund und Boden sparsamen umzugehen. So wurde diese Überschreitungsmöglichkeit auf 15 % begrenzt. Für das Vorhaben bedeutet dies, dass die 1000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen um 150 m<sup>2</sup> für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie für Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden darf. Die 150 m<sup>2</sup> werden in Anbetracht des Gesamtvorhabens für angemessen und ausreichend betrachtet. Zu den Nebenanlagen sind insbesondere die auf dem Grundstück bereits vorhandenen Aufschüttungen (Erdwall im westlichen Planbereich) zu zählen.

*TF 1.4) Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird die Höhe 52,00 m ü NHN des Höhensystems DHHN 92 festgesetzt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)*

Paragraph 18 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung verlangt, dass immer dann, wenn das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan mit einer Höhenfestsetzung bestimmt wird, ebenso die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen sind. Zeichnerisch festgelegt wurde die maximale zulässige Oberkante der baulichen Anlagen mit einer Höhe von 57,00 m ü NHN. Mit dem festgelegten Bezugspunkt von 52,00 m ü NHN bedeutet dies für das Vorhaben, dass die baulichen Anlagen eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten dürfen.

## **5.2 Grünordnerische Festlegungen**

*TF 3) Naturschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

*3.1) Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die Regelungen der Barnimer Baumschutzverordnung BarBaumSchV vom 12.02.2014.*

*3.2) Die Zuwegungen und Stellflächen sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der absolute voll versiegelte Anteil darf 50 % nicht übersteigen.*

Die Festsetzung soll klar stellen, dass im Bauleitplan keine gesonderten Regelungen zum Baumschutz getroffen werden, sondern dass gemäß der geltenden Barnimer Baumschutzverordnung zu verfahren ist.

Die Vollversiegelung von Zuwegungen ist für das Vorhaben nicht zwingend erforderlich und wird im naturschutzrechtlichen Sinne als teilweise vermeidbar angesehen.

*3.3) Das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes ist gemäß 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG auf dem Grundstück zu versickern.*

Paragraph 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG legt fest, dass: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern.“

Das anfallende Niederschlagswasser ist aller Voraussicht nach nicht verunreinigt und soll zu Gunsten des Wasserhaushaltes innerhalb des Plangebietes versickern.

*3.4) Die Versiegelung von Boden ist innerhalb des Plangebietes durch die flächige Anpflanzung standortgerechter heimischer Gehölze auszugleichen. Die Gesamtfläche der Pflanzung ist mit 2.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Pflanzdichte beträgt für Sträucher je Quadratmeter ein Strauch, für Heister je 10 Quadratmeter ein Heister und für Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm, je 20 Quadratmeter ein Baum. Die Baumschulqualität der Sträucher soll mindestens 1 x verpflanzt und eine Höhe von mindestens 60 cm bis 100 cm haben. Die Höhe der Heister soll mindestens 200 cm betragen.*

*Die Pflege und der dauerhafte Erhalt der Pflanzung sind zu gewährleisten.*

Die Versiegelung von Boden ist im Sinne des Naturschutzrechts als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu bewerten. Die Versiegelung von Boden ist für die Realisierung des Planungsziels unvermeidbar. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Entsiegelungen sind als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes nicht umsetzbar. Gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE April 2009) sind als Ausgleich für die Versiegelung von Boden Anpflanzungen möglich. Demgemäß ist für die Versiegelung von einem Quadratmeter Boden (mit allgemeiner Funktionsausprägung) je zwei Quadratmeter zu bepflanzen. Die unterschiedliche Pflanzdichte zwischen Sträuchern, Heistern und Bäumen liegt begründet in den unterschiedlichen Platz- und Wuchsansprüchen der Gehölze. Bäume und Heister benötigen mehr Platz sich artgerecht zu entwickeln als Sträucher. Die festgesetzte gesamte Bepflanzungsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> entspricht der ermittelten Ausgleichshöhe für den Eingriff in das Schutzgut Boden.

*Anmerkung:*

*Bei einem **Heister** handelt es sich um einen jungen Baum, der noch keinen Stamm ausgebildet hat. Je nachdem, um welche Pflanzenart es sich handelt, besitzt ein **Heister** eine mehr oder weniger stark ausgeprägte Seitenbeastung, manche Arten jedoch haben wenig oder gar keine Seitenzweige<sup>3</sup>.*

Die als Weidefläche für das Damwild vorzuhaltende Fläche ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildgehege- und Weidenutzung ausgewiesen.

*TF 2) Die Nutzung der privaten Grünfläche als Wildgehege ist zulässig. Auf den privat genutzten Grünflächen sind folgende Anlagen zulässig:*

- Einfriedungen (Grundstückseinzäunung, Weidezaun, Gehegezaun etc.)*
- Anlagen zur Unterbringung des Tierbestandes (Unterstand) bis zu einer Grundfläche von 100 m<sup>2</sup>*
- Anlagen zur Versorgung des Tierbestandes (Tränke).*

Diese baulichen Anlagen sind für die Haltung der Tiere notwendig und wurden auf Grund dessen auf der ausgewiesenen Grünfläche als zulässig erklärt. Die baulichen Anlagen sind im Wesentlichen bereits vorhanden und wurden vollständiger halber in den Festsetzungskatalog aufgenommen, um dessen Bestand planungsrechtlich zu sichern.

<sup>3</sup> <http://www.eggert-baumschulen.de/informationen.html>

### 5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Sofern erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vermieden oder vermindert werden können, sind diese auszugleichen. Als unvermeidbarer Eingriff in den Naturhaushalt ist die Versiegelung von Boden zu betrachten. Voraussichtlich ist mit einer Versiegelung des Bodens in einem Umfang von 1000 m<sup>2</sup> + 150 m<sup>2</sup> (ausnahmsweise) zu rechnen.

Die Beeinträchtigung der Bodenfunktion ist auszugleichen. Da innerhalb des Plangebietes keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen, wurde abwägend festgelegt, dass der Ausgleich nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgen soll sondern durch Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Es wurde textlich festgesetzt, dass der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden über die Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze innerhalb des Plangebietes erfolgen soll. Es wurde festgesetzt, dass die gesamte zu bepflanzende Fläche 2.000 m<sup>2</sup> betragen soll. Mit der Anpflanzung in der festgesetzten Pflanzqualität und -dichte, ist unter Berücksichtigung dessen, dass die Stellplätze und Zuwegungen nur zu 50 % versiegelt werden dürfen, der maximal mögliche Eingriff in das Schutzgut Boden ausgeglichen.

Die Maßnahme wurde über eine Bürgschaft, deren Höhe im Durchführungsvertrag festgelegt wurde gesichert. Die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen stellen neben dem Zweck des Ausgleichs gleichzeitig eine Aufwertung des Lebensbereiches für Tiere da deren Habitate an Gehölze gebunden sind (z.B. im Gebüsch brütende Vögel).

### 5.4 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	14.600 m <sup>2</sup>
Ausweisung als Mischgebiet:	1.760 m <sup>2</sup>
Zulässige Grundfläche (Nettobaupfläche)	<b>1000 +150 m<sup>2</sup></b>
Ausweisung privater Grünfläche	12.840 m <sup>2</sup>

Die benötigte Grundfläche von 1000 m<sup>2</sup> für die Errichtung baulicher Anlagen setzt sich wie folgt zusammen (Zirkaangaben):

		Bei Inanspruchnahme auszugleichen durch	
		Entsiegelung	oder Anpflanzung <sup>4</sup>
Ferienunterkünfte:	5 x 25 m <sup>2</sup> = 125 m <sup>2</sup>	(1:1) 125 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup> (1:2)
Betriebswohnung:	4 x 25 m <sup>2</sup> = 100 m <sup>2</sup>	(1:1) 100 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> (1:2)
Erdaufschüttungen:	ca. = 280 m <sup>2</sup>	(1:0,25) 70 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup> (1:0,5)
Terrasse:	1 x 25 m <sup>2</sup> = 25 m <sup>2</sup>	(1:1) 25 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup> (1:2)
Carport:	5 x 12 m = 60 m <sup>2</sup>	(1:1) 60 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsgebäude:	max. 50 m <sup>2</sup> = 50 m <sup>2</sup>	(1:1) 50 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Pflanzenkläranlage:	1 x 30 m <sup>2</sup> = 30 m <sup>2</sup>	(1:1) 30 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup> (1:2)
Stallung/Unterstand Tiere	= 100 m <sup>2</sup>	bereits vorhanden nicht auszugleichen	
Zuwegungen:	= 230* m <sup>2</sup>	(1:0,5) 115 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup> (1:1)
Ausnahmsweise Überschreitung	= 150 m <sup>2</sup>	(1:1) 150 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> (1:2)
<b>Gesamt:</b>	<b>1150 m<sup>2</sup></b>	<b>725 m<sup>2</sup></b>	<b>1450 m<sup>2</sup></b>

<sup>4</sup> Gemäß HVE Seite 34

**\*Hinweis:**

Zuwegungen dürfen gemäß der textlichen Festsetzung 3.2 nur zu 50 % vollversiegelt sein. Die Zusammensetzung der Flächengrößen ergibt sich aus den Vorstellungen der Vorhabenträgerin. Die Aufteilung der beanspruchten Fläche für die jeweilige bauliche Anlage wurde nicht festgesetzt, um einen Handlungsspielraum für etwaige Änderungen im Vorhabenskonzept zu belassen.

## 6. Umweltbericht

### 6.1 Einleitung

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 Aussage gebeten, um dem naturschutzfachlichen Belangen gerecht zu werden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### *6.1.1 Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans*

Ziel des Vorhabens und Grundgedanke des Konzepts ist die Errichtung von passiven Reihen-Erdhäusern mit der Zweckbestimmung der Unterbringung von Feriengästen inmitten eines Damwildgeheges. Die Grundflächen der einzelnen Module weisen eine sechseckige Geometrie auf und sind aus Gründen der Energieeffizienz miteinander verkoppelt.

Insgesamt sollen höchstens fünf kleine Ferienunterkünften sowie eine Betriebswohnung entstehen. Erdhäuser sind bauliche Anlagen, die in die Erde hineingebaut werden bzw. dreiseitig einschließlich des Daches mit Erde abgedeckt sind und sich dadurch hervorragend in die Landschaft einfügen sowie sich hinsichtlich ihrer Wohneigenschaften deutlich von standardisierten Ferienunterkünften unterscheiden.

Die in diesem Konzept liegende besondere Art des Urlaub-Machens gibt es in dieser Weise in der Schorfheide noch nicht und wird ein einzigartiges Erlebnis für Touristen in Groß Schönebeck sein. Hinzu kommt die naturnahe Lage der Familienunterkünfte in Verbindung zum Damwildgehege, welches der eigentliche Auslöser zum Grundgedanken der Entstehung von Ferienunterkünften an diesem Standort ist und einen wesentlichen Bestandteil des Konzeptes darstellt.

Für die Umsetzung dieses Vorhabens wird eine bebaubare Grundfläche von etwa 1000 m<sup>2</sup> einschließlich der Stellflächen und Nebenanlagen benötigt. Befestigte Zuwegungen sollen auf das notwendigste Maß beschränkt bleiben.

### 6.1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

#### **Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG**

Der vorliegende Bebauungsplan an sich stellt keinen Eingriff gemäß BNatSchG und BbgNatSchAG dar. Er schafft jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe. Es müssen die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben im Rahmen einer Umweltprüfung fachlich ermittelt werden und im sogenannten Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB beschrieben und bewertet werden. Auf dieser Basis sind dann entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Ausgleich zu entwickeln und gemäß § 1a Abs. 3 in gerechter Abwägung von privaten und öffentlichen Belange zu berücksichtigen.

#### **Schutz streng geschützter Arten nach BNatSchG**

Der besondere Artenschutz des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 FFH-RL und Art. 5 VSchRL erfordert zusätzlich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, inwieweit ein Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf bestimmte Artengruppen haben könnte.

Es ist zu klären, ob durch das vorliegende Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Schädigungs-, Störungsverbot) des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftlich geschützte Arten (Arten nach Anhang II oder Anhang IV der FFH-Richtlinie, Arten der Vogelschutzrichtlinie) erfüllt sein könnten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmeveraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** erfüllt sein. Als für Bauvorhaben einschlägige Ausnahmeveraussetzungen muss nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und
- bezüglich der Arten des Anhangs II bzw. des Anhangs IV FFH-RL der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt.

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### 6.2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 b des BauGB sind insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Als Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gelten Natura 2000 Gebiete.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb solcher Gebiete. Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete befinden sich vom Planstandort in westlicher Richtung ca. 4 km (SPA Obere Havelniederung Nr. 7017) entfernt und in östlicher Richtung etwa 3 km (FFH-Gebiet Kienhorst/Köllnseen/Eichheide Nr. 132 und SPA Schorfheide-Chorin Nr. 7006). Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

## 6.2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 a BauGB

### 6.2.2.1 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Auf Grund der Lage im Siedlungsraum und der Nutzung als Weidefläche ist der Vorhabensfläche eine eher geringe Biotopwertigkeit zu zuordnen.

Auf Grund der Nutzungsart erfolgt die Zuordnung zum Biotoptyp 1010152 Freigehege. Die Fläche ist weitgehend unversiegelt. Die durch die Tierhaltung beeinträchtigte Bodenvegetation ist als artenarm zu bezeichnen.

Im Tiergehege wird Damwild gehalten mit einem Festbestand von 9 adulten (ausgewachsenen) Tieren. Das an seine Haltung geringe Ansprüche stellende *Damwild* bevorzugt einen parkähnlich, vielfältig strukturierten Lebensraum. Eine Fläche von 1000 m<sup>2</sup> pro ausgewachsenen Tier ist ausreichend<sup>5</sup>.

Ableitend vom siedlungsnahen Standort des Vorhabens zählen zu den charakteristischen Tierarten überwiegend ungefährdete und häufig vorkommende Vogelarten wie: verschiedene Meisenarten (Blaumeise, Kohlmeise), Sperling, Rotkehlchen, Star, Amsel, Elster, Grün- und Buntspecht, Bachstelze, Kleiber, Zaunkönig, Girlitz, Grünfinken, Grasmücken u.v.a. mehr. Bodenbrütende Vogelarten wie Feldlerche, Braunkehlchen oder Grauammer finden auf der Vorhabenfläche wenig geeignete Strukturen bzw. sind in unmittelbarer Siedlungsnähe nicht typisch.

Von einem Lebensraumverlust für Reptilien und Amphibien (Zauneidechse, Blindschleiche, Erdkröte etc.) ist nicht auszugehen, da nach Umsetzung des Vorhabens immer noch ausreichend Lebensraum zur Verfügung steht. Baubedingt lassen sich Gefährdungen dieser Tierarten nicht grundlegend ausschließen. Es sollten daher im Vorfeld Maßnahmen getroffen werden, die eine Gefährdung dieser Tiergruppe während der Bauphase ausschließen.

Erhebliche negative Auswirkungen sind unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere nicht zu erwarten.

Ausgleichsmaßnahmen sind für das Schutzgut Pflanzen/ Tiere nicht zu besorgen, da die Beeinträchtigungen des Schutzgutes als nicht erheblich gewertet wurden. Die Erdhäuser werden mit Boden angegedeckt auf dem sich eine Vegetationsschicht ausbildet.

### 6.2.2.2 Boden/ Wasser

Es handelt sich um Böden im siedlungsnahen Raum mit allgemeiner Funktionsausprägung. Konkrete Bodenuntersuchungen mit Bestimmung der Bodenart und -typ liegen zum Standort im Rahmen der Baugrunduntersuchungen vor. Es handelt sich um feinsandige Mittelsande. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind im Wesentlichen durch die beabsichtigte Versiegelung durch bauliche Anlagen und Bodenaufschüttungen (Andecken der Erdhäuser) zu erwarten. Der als erheblich zu wertende Eingriff in das Schutzgut Boden ist unvermeidbar und ist auszugleichen. Der Ausgleichsquotient für Vollversiegelungen beträgt 1:1 für teilweise Versiegelungen 1:0,5, für Aufschüttungen 1:0,25, wenn der Eingriff durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensiert wird.

In den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelungen (HVE) wird angeführt, dass in dem Fall, wenn keine Entsiegelungsflächen verfügbar sind die Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch andere Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Diese sind u.a. Gehölzanpflanzungen im Verhältnis 1:2 (je 1 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche = 2 m<sup>2</sup> bepflanzter Boden bzw. 1 m<sup>2</sup> bei teilweise versiegelten Flächen) oder eine Ersatzzahlungen im Verhältnis 1:10 (je 1 m<sup>2</sup> ver-

<sup>5</sup> Leitlinien für eine tierschutzgerechte Haltung von Wild in Gehegen; Prof. Dr. Dr. habil. K. Pohlmeier Leiter des Instituts für Wildtierforschung an der Tierärztl. Hochschule Hannover Mai 1995

siegelter Fläche = 10,00 EUR). Für Aufschüttungen beträgt der Ausgleichsquotient 1:0,5 beim Ausgleich durch Gehölzanzpflanzungen.

Als Oberflächengewässer ist das Schönebecker Fließ, ein seeausflussgeprägtes Fließgewässer zu benennen, welches den südlichen Planbereich des Flurstücks 85 tangiert. Das Fließ ist ein Landesgewässer I Ordnung. Der ökologische Zustand wird seitens des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) als mäßig eingeschätzt.

Nach § 27 Abs. 1 WHG sind oberirdische Gewässer, soweit sie nicht nach § 28 WHG als künstlich oder erheblich verändert eingestuft werden, so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Für das geplante Vorhaben gilt das Verschlechterungsverbot und Zielerreichungsgebot der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Aufgrund des Zielerreichungsgebotes darf das Vorhaben auch der Umsetzung der künftigen Maßnahmen zur Herstellung eines guten ökologischen Zustands / ökologischen Potenzials der Gewässer in den betroffenen GEK-Gebieten nicht entgegenstehen. Das Plangebiet liegt in dem **GEK-Gebiet „Obere Havel (Döllnfließ bis Spree)“ (HvO\_Havel2)**. Dieses Gewässerentwicklungskonzept liegt noch nicht vor.

Eine Beeinträchtigung des Schönebecker Fließ ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern.

Mit Versickerung des unbedenklichen Niederschlagswassers an Ort und Stelle sind Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu vernachlässigen.

#### *6.2.2.3 Klima/ Luft*

Das Plangebiet liegt klimatisch betrachtet in einem Übergangsbereich zwischen subkontinentalen und kontinentalen Einfluss. Es zeichnet sich durch eine sehr geringe jährliche Niederschlagsmenge mit einem langjährig ermittelten Durchschnittswert von 589 mm aus. Die Jahresdurchschnittstemperatur wird mit 8,4 °C angegeben. Das Lokalklima in der Schorfheide und somit auch in Groß Schönebeck wird auf Grund der wenigen Oberflächengewässer durch eine geringe Luftfeuchtigkeit charakterisiert und ist als „kühl-trocken“ einzustufen. Die Luftqualität ist durch eine geringe Immissionsbelastung gekennzeichnet. Die Hauptwindrichtungen sind Westen und Südwesten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht zu erwarten.

#### *6.2.2.4 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern*

Die in der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Es handelt sich dabei um ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie deren Wechselwirkungen untereinander. So hängt z.B. im erheblichen Maß vom Eingriff in das Schutzgut Boden bzw. dem Verlust der Vegetationsdecke ab, wie erheblich in den Lebensraum der dort lebenden Tierarten eingegriffen wird. Mehrversiegelungen und somit der Verlust von Vegetationsflächen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen, durch die Umsetzung des Vorhabens, sind für das Plangebiet als gering zu beurteilen.

#### *6.2.2.5 Biologische Vielfalt*

*Biologische Vielfalt ist die Vielfalt des Lebens auf unserer Erde. Sie wird auch Biodiversität genannt und ist die Variabilität aller lebender Organismen und der ökologischen Komplexe zu denen sie gehören. Biodiversität umfasst drei Ebenen: erstens die Vielfalt der Ökosyste-*

me (dazu gehören Lebensgemeinschaften, Lebensräume und Landschaften), zweitens die Artenvielfalt und drittens die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.<sup>6</sup>

Der Planstandort weist auf Grund der geringen Wertigkeit des anzutreffenden Lebensraums für Pflanzen und Tiere eine eher schwache Artenvielfalt aus. Verschlechterungen der biologischen Vielfalt durch die Umsetzung des Planvorhabens sind nicht zu erwarten.

#### 6.2.2.6 Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Landschaft erfolgt über das sich darstellende Landschaftsbild. Unter Landschaftsbild wird im Allgemeinen das Zusammenspiel von unbesiedelter und besiedelter Landschaft verstanden wie sie sich dem Betrachter darstellt. Die Wertung des Betrachters ist somit immer subjektiv.

Dem Betrachter, mit Standpunkt des Kastanienweges in Höhe des Vorhabengeländes, stellt sich die Landschaft im Rundblick wie folgt dar:

Nördliche Richtung: Blick auf die Wohnbebauung des Kastanienweges mit den dazugehörenden offenen Freiflächen der Gärten, die nicht immer deutlich wahrnehmbar sind. Einige Grundstücke sind mit einer dichten Bepflanzung aus überwiegend Koniferen (Rotfichte, Kiefer, Blaufichte und Thuja) abgeschirmt. Hinter der Wohnbebauung schließt sich eine geschlossene Waldfläche mit der Hauptbaumart Kiefer an. Die Waldgrenze stellt gleichzeitig die Grenze des Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin dar. Der Wohnbebauung vorgelagert ist eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Den Blick gen Osten gewandt erstreckt sich der weitere Verlauf des unbefestigten Kastanienweges an dem gezäunte Grünflächen mit diversen baulichen Anlagen (Schuppen) angrenzen. Auf diesen Flächen befinden sich begrünte Aufschüttungen, alte Fahrzeuge und Fahrzeugteile oder Geräte. Die Sichtbeziehungen sind teilweise durch hohe Nadelbäume (Kiefern) unterbrochen. Über die Vorhabensflächen in Richtung Süden hinweg geschaut, stellt sich dem Betrachter eine Tiergehegefläche in dem Damwild gehalten wird dar. Die Vegetationsschicht der Fläche ist sehr niedrig gehalten und durch die Anpflanzung von Koniferen, leicht strukturiert. Die Abgrenzung zum westlichen benachbarten Grundstück ist durch einen über 50 m langen Holzstapel (Stammhölzer) arrangiert. In dieser Blickrichtung werden die südwestlich zu sehenden Maschinen, Container und Geräte eines Maschinenhofes vom Betrachter als störend empfunden.

Wenige Gebäude entlang der Liebenwalder Straße sowie das Grundstück begrenzende Elemente wie Einfriedungen und Bäume, überwiegend Nadelgehölze werden in südlicher Blickrichtung wahrgenommen. In westlicher Richtung sind links des Kastanienweges mit Wildschutzzaun eingefriedete Grünflächen und rechts ackerbaulich genutzte Freiflächen zu sehen (siehe auch Abbildung 3).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines eher als offen zu bezeichnenden Areals was dennoch durch siedlungsbedingte Eigenschaften geprägt ist. Die Wertigkeit des sich darstellenden Landschaftsbildes wird daher mittel bis gering eingeschätzt.

Geplant ist die Errichtung baulicher Anlagen, die zum Kastanienweg hin mit Erdstoff/ Boden bedeckt sind (Erdhäuser), über die sich eine Vegetationsdecke ausbilden wird. Dem Betrachter stellt sich somit aus diesem Blickwinkel ein begrünter Erdwall dar.

Im Weiteren sind die Errichtung eines Carports, mit Unterstellmöglichkeit für 4 PKWs und ein rustikales Holzhaus, welches als Gemeinschaftseinrichtung dienen soll geplant. Diese Gebäude werden vom Kastanienweg wahrnehmbar sein sofern nicht eine Anpflanzung die Sicht unterbindet. Negative Auswirkungen auf das sich darstellende Landschaftsbild sind durch die Umsetzung des Vorhabens voraussichtlich nicht zu erwarten, da das Umfeld bereits, wie im vorgehenden Text dargelegt, durch Siedlungsstrukturen vorgeprägt ist.

<sup>6</sup> [http://www.bfn.de/0304\\_biodiv.html](http://www.bfn.de/0304_biodiv.html)

### *6.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt § 1 Absatz 6 Nr. 7 c BauGB*

Das Planvorhaben, die Errichtung von maximal 5 Ferienunterkünften, birgt keine Veranlassung, von negativen Auswirkungen auf den Menschen und der Gefährdung seiner Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt, auszugehen.

Mit der Festsetzung der Fläche als Mischgebiet, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Wildgeheges steht, ist ein Vergleich mit dem in der Geruchsimmissionsrichtlinie unter Pkt. 3.1 Tab. 1 benannten IRW zur Beurteilung der Erheblichkeit der Belästigung nicht geboten.

### *6.2.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter § 1 Absatz 6 Nr. 7 d BauGB*

Sich im Plangebiet befindende Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden oder bekannt. Die Vorhabenfläche liegt außerhalb der im FNP nachrichtlich übernommenen Kennzeichnung des Bereiches in dem Bodendenkmale vorhanden sind oder vermutet werden.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind daher nicht zu erwarten.

### *6.2.5 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes*

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

## **6.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen**

### *6.3.1 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung*

Die Eingriffsregelung nach §§ 13ff. BNatSchG hat zum Ziel, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erhalten.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorrangig zu vermeiden. Sofern das nicht möglich ist, sind landschaftspflegerische Maßnahmen (sogenannte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zu ergreifen. Mit diesem Vorgehen werden ein auf alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bezogener sowie ein flächendeckender Ansatz verfolgt.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, in allen Phasen der Planung und Umsetzung eines Projektes Vorkehrungen dafür zu treffen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen werden<sup>7</sup>.

Gemäß § 18 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz bei zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, in Verbindung eines geplanten Vorhabens über ein Bauleitplanverfahren, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Paragraph 1 a, Absatz 3 des Baugesetzbuches sieht vor, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

In den vorgehenden Ausführungen der Planbegründung wurden die ausgleichspflichtigen Eingriffe in den Naturhaushalt dargelegt.

### *6.3.2 Vermeidungsmaßnahmen*

- Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

<sup>7</sup> [http://www.bfn.de/0306\\_eingriffsregelung-ablauf.html](http://www.bfn.de/0306_eingriffsregelung-ablauf.html)

- Die Versiegelung von Boden ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

### 6.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind, wenn nicht zu vermeiden, auszugleichen. Als erhebliche Beeinträchtigung wurde die Versiegelung von Boden mit allgemeiner Funktionsausprägung festgestellt.

Gemäß der Flächenbilanz unter Punkt 5.4 können maximal 1.150 m<sup>2</sup> Boden in der Art überformt werden, dass die natürliche Bodenfunktion teilweise im erheblichen Maße beeinträchtigt wird.

Bei vollständiger Inanspruchnahme sind gemäß der Flächenbilanz unter Punkt 5.4, 725 m<sup>2</sup> Fläche zu entsiegeln oder 1.450 m<sup>2</sup> mit Gehölzen zu bepflanzen.

Da innerhalb des Plangebietes keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen, kann der Ausgleich nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen erfolgen.

Gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE April 2009) sind als Ausgleich für die Versiegelung von Boden Anpflanzungen möglich. Demgemäß ist für die Versiegelung von einem Quadratmeter Boden (mit allgemeiner Funktionsausprägung) je zwei Quadratmeter zu bepflanzen.

Auf Grund dessen sollen innerhalb des Plangebietes standortgerechte heimische Gehölze angepflanzt werden.

Da im Bebauungsplan keine begrenzende Festlegung über die maximale Vollversiegelung von Boden getroffen wurde, ist sicher zu stellen, dass die gesamte zulässig überbaubare Fläche der baulichen Anlagen von 1.150 m<sup>2</sup>, durch Pflanzungen auf dem Grundstück ausgleichbar ist. Dies bedeutet, unter Berücksichtigung dessen, dass die Stellplätze und Zuwegungen nur zu 50 % versiegelt werden dürfen, dass maximal eine flächige Ausgleichspflanzung von 2000 m<sup>2</sup> vorzuhalten ist.

Die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen stellen neben dem Zweck des Ausgleichs gleichzeitig eine Aufwertung des Lebensbereiches für Tiere da, deren Habitate an Gehölze gebunden sind (z.B. im Gebüsch brütende Vögel).

Im Weiteren könnte im südlichen Bereich dadurch die störende Sichtbeziehung zum Maschinenhof gemildert werden.

Die Pflanzdichte der Ausgleichspflanzung sollte für Sträucher je Quadratmeter ein Strauch, für Heister je 10 Quadratmeter ein Heister und für Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm, je 20 Quadratmeter ein Baum betragen. Die Baumschulqualität der Sträucher sollte mindestens 1 x verpflanzt und eine Höhe von mindestens 60 cm bis 100 cm haben. Die Höhe der Heister sollte mindestens 200 cm betragen.

Die Pflege und der dauerhafte Erhalt der Pflanzung sind zu gewährleisten.

Die unterschiedliche Pflanzdichte zwischen Sträuchern, Heistern und Bäumen liegt begründet in den unterschiedlichen Platz- und Wuchsansprüchen der Gehölze. Bäume und Heister benötigen mehr Platz sich artgerecht zu entwickeln als Sträucher. Die festgesetzte gesamte Bepflanzungsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> entspricht der ermittelten Ausgleichshöhe für den Eingriff in das Schutzgut Boden.

Die Absicherung des Ausgleichs erfolgt im Durchführungsvertrag bzw. ist festzusetzen.

### 6.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung einer Tötung von Individuen geschützter Arten während der Baumaßnahmen

Im Kapitel 6.2.2.1 Schutzgut Pflanzen/ Tiere wurde bereits herausgestellt, dass mit einem erheblichen Verlust von Lebensraum für Tiere nicht zu rechnen ist, da nach Fertigstellung des Vorhabens weiterhin geeignete Lebensbedingungen gegeben sind.

Die Tötung geschützter Tierarten während der Bauphase lässt sich durch folgende Maßnahmen vermeiden:

- **Bautätigkeit (Baufeldfreimachung) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel**

Das als Baufläche ausgewiesene Areal weist keine Gebüsche, Sträucher oder Bäume auf, die als Brutplatz für Gebüschbrüter geeignet wären. Die Eignung des Standortes für am Boden brütende Vögel ist nicht gegeben. Die in Siedlungsnähe vorkommenden Vogelarten sind im Regelfall keine Bodenbrüter. Die Vogelarten, die am Boden brüten (Feldlerche, Grauammer, Braunkehlchen etc.) sind im Plangebiet nicht typisch, kommen dort nicht vor.

Ist eine Baufeldfreimachung mit folgender Bautätigkeit innerhalb der Brutzeit nicht vermeidbar, ist die Baufläche durch eine fachversierte Person zu kontrollieren und freizugeben.

- **Die Vegetation ist durch Mahd oder Beweidung sehr kurz zu halten, um Reptilien keine Deckungsmöglichkeiten zu geben (vergrämen).**

Das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Plangebiet ist sehr unwahrscheinlich, da die gegebenen Strukturen den Anforderungen an den Lebensraum der Art nicht entsprechen. Die Vergrämuungsmaßnahmen richten sich eher an die Arten Waldeidechse, Blindschleiche und ggf. Ringelnatter.

## 6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Alternative zum gewählten Planstandort gibt es zum vorhabenspezifischen Bebauungsplan nicht. Das Konzept des Urlaubmachens, in unmittelbarer Nähe zum Wildgehege, sowie die Voraussetzung des rechtlich gesicherten Zugriffs auf das Plangrundstück (Eigentum der beplanten Fläche) können an einem anderen Planstandort nicht erfüllt werden.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die vollständigen Flurstücke 84 und 85 einbezogen, obwohl nur im nordöstlichen Bereich eine Bebauung stattfinden soll. Die Einbeziehung des gesamten Grundstücks begründet sich darin, dass der südliche Bereich, der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildgehege und Weidenutzung ausgewiesen ist, zum Konzept der unternehmerischen Idee gehört.

## 6.5 Zusätzliche Angaben

### 6.5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die erfassten Grunddaten zu den Schutzgütern und der Realnutzung im Untersuchungsraum wurden mit den zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der Planung gegenübergestellt und bewertet. Für die Natur- und Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Klima/ Luft, das Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter wird dementsprechend eine funktionsbezogene Bewertung ihrer Bedeutung für die Umweltbelange vorgenommen.

Neben den Aussagen zu bestehenden Vorbelastungen fließen in die Bewertungen auch Wertungen zum Entwicklungspotenzial ein. Unter Berücksichtigung der möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf die bestehenden Schutzgüter wird die Empfindlichkeit bezogen auf die potenziellen Projektwirkungen eingeschätzt und bewertet.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen sowie zum Ausgleich oder Ersatz abgeleitet.

Zum vorliegenden Planungsstand wurden für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt vorhandene Daten aus bestehenden Planungsunterlagen und Erkenntnisse aus eigene Begehungen und Angaben der Vorhabenträgerin zu Grunde gelegt.

Die Zuordnung des Planstandortes zum definierten Biototyp erfolgte entsprechend des Bands 2 der Biotopkartierung Brandenburg. Hinsichtlich der Festlegung der Vermeidungs-

und Ausgleichsmaßnahmen wurde auf die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE April 2009) des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) zurückgegriffen.

#### *6.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)*

Nach § 4 c Baugesetzbuch (BauGB) obliegt dem Planträger – hier der Gemeinde Schorfheide – die Überwachungspflicht über die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Als unvermeidbarer und erheblicher Eingriff wurde die Versiegelung von Boden im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens beschrieben. Als Ausgleich für den damit einhergehenden Verlust der Bodenfunktion ist die Gemeinde angehalten, die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsanpflanzung zu überprüfen.

### **6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

Die Vorhabensträgerin beabsichtigt auf ihrem Grundstück Flurstück 84, der Flur 16 in der Gemarkung Groß Schönebeck die Errichtung von maximal 5 Ferienunterkünften und einer Wohneinheit. Beide Nutzungen sollen in Erdhäusern, die als 6-eckige Module miteinander verkoppelt sind, in unmittelbarer Nähe zum Damwildgehege errichtet werden.

Das Vorhaben ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden. Insbesondere wird für die Errichtung der baulichen Anlagen Boden mit allgemeiner Funktionsausprägung in Anspruch genommen. Der Ausgleich des Eingriffs soll über Anpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen innerhalb des Plangebietes erfolgen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde dazu eine textliche Festsetzung aufgenommen. Der Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt durch die Bepflanzung von 2.000 m<sup>2</sup> mit heimischen, standortgerechten Gehölzen innerhalb des Plangebietes. Die rechtliche Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Durchführungsvertrag bzw. durch die Hinterlegung einer materiellen

Mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Klima/ Luft, Landschaft/ Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, ist voraussichtlich nicht zu rechnen. Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Gegenwärtig wird die Fläche als Wildgehege genutzt. Ein Teil dieser Fläche, 1.760 m<sup>2</sup>, wird durch das Planvorhaben als Baufläche umgenutzt und steht als Viehweide nicht mehr zur Verfügung.

Unmittelbar an die nordöstliche Grenze des Plangebietes schließt sich ein Wohngrundstück an. Die Unterbringung von Feriengästen bewirkt eine Belebung des bislang eher ruhigen Teils am Kastanienweg. Eine negative oder gar anhaltend belastigende Veränderung im Sinne der Nichteinhaltung gesetzlich vorgeschriebener Grenzwerte ist nicht zu erwarten.

## 7.2 Verkehr

Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist mit der Realisierung des Vorhabens nicht verbunden. Belästigende Auswirkungen durch die An- und Abfahrt der Gäste sind nicht zu erwarten.

## 7.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind vom Vorhabenträger in eigener Verantwortung und Finanzierung zu besorgen. Entsprechende Genehmigungen sind mit dem konkreten Bauantrag einzuholen (Wasserversorgung über Brunnen/ Pflanzenkläranlage). Es ergibt sich keine Notwendigkeit der Verlegung neuer Versorgungsleitungen im öffentlichen bzw. kommunalen Gebiet.

## 7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Gemäß den Ausführungen des Umweltberichtes sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Tiere, Pflanzen, Klima, Luft und deren Wirkgefüge zueinander sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt nicht zu erwarten. Der Eingriff in das Schutzgut Boden soll durch Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die Art und Weise des Ausgleichs wurde, ableitend aus dem Umweltbericht Punkt 6.3.3, durch die textliche Festsetzung 3.4 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt.

Es wurde geprüft inwieweit die verbleibende Plangebietsfläche, abzüglich der erforderlichen Beweidungsflächen für das Damwild, für den Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen ausreichend ist. Gemäß dem Merkblatt Nr. 140 „Artgemäße Haltung von Gehegewild“, Tierärztliche Vereinigung für Tierschutz e.V. sind für die artgerechte Haltung von Damwild 1000 m<sup>2</sup> Weidefläche je erwachsenen Tier ausreichend. Die Vorhabenträgerin hält in ihrem Festbestand 9 adulte Tiere. So ist eine Weidefläche von insgesamt 9000 m<sup>2</sup> notwendig.

Die ausgewiesene Grünfläche innerhalb des Plangebietes beträgt 12.840 m<sup>2</sup>. Selbst wenn mit der Umsetzung des Bauvorhabens 1.000 +150 m<sup>2</sup> (entspricht der gesamten überbaubaren Grundfläche der baulichen Anlagen) voll versiegelt würden, was gemäß dem Konzept der Vorhabenträgerin nicht zwingend beabsichtigt ist, und eine Fläche von 2000 m<sup>2</sup>, entsprechend der textlichen Festsetzung 3.4. zu bepflanzen sind, bleiben immer noch mehr als 9000 m<sup>2</sup> Fläche, die für das Damwild zur Verfügung steht. Der Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden durch Versiegelung ist innerhalb des Plangebietes somit vollständig umsetzbar.

Eine Festlegung darüber, wo die Pflanzung innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden soll wurde nicht getroffen, um der Vorhabenträgerin einen ausreichend Handlungsspielraum für die Gestaltung ihres Grundstückes zu belassen. Die Gesamtfläche der Bepflanzung wurde festgesetzt. Der Ausgleich ist über die textliche Festsetzung 3.4 eindeutig geregelt.

## 7.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

## 8. Verfahren

Die Gemeindevertretung Schorfheide hat auf ihrer Sitzung am 3.9.2014 unter der Beschlussnummer BA/0024/14 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 624 „Kleine Ferienoase Radow“ beschlossen. Auf der gleichen Sitzung wurde unter der Beschlussnummer BA/0025/14 beschlossen den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Der Beschluss wurde am 19. September 2014 im Amtsblatt Nummer 07 / 2014 für die Gemeinde Schorfheide bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am Dienstag, den 28. Oktober 2014 um 18:30 Uhr in den Räumlichkeiten der Freiwilligen Feuerwehr von Groß Schönebeck, Ernst-Thälmann-Straße 52, in 16244 Schorfheide. Der Termin wurde am 17.10.2014 im Amtsblatt Nummer 08/2014 für die Gemeinde Schorfheide am bekannt gemacht. Seitens der Einwohner wurden weder Hinweise, Anregungen noch Bedenken zur Planung vorgebracht.

Im Zeitraum vom 12.01.2015 bis 06.02.2015 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben sich zum Vorentwurf und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Am 29.04.2015 wurde durch die Gemeindevertretung Schorfheide der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.03.2015 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Der Entwurf des vBP, die Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom 18. Mai 2015 bis einschließlich 19. Juni 2015 im Bauamt der Gemeindeverwaltung öffentlich aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage erfolgte im Amtsblatt Nr. 04/2015 für die Gemeinde Schorfheide am 8. Mai 2015. Die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden mit dem Schreiben vom 11.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf innerhalb eines Monats aufgefordert.

## 9. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB

Die zum **Vorentwurf** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der **Fassung vom 09.01.2015** wurden seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen, Bedenken, Hinweise und Anregungen wie folgt berücksichtigt: Die Planung wurde den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, durch die Erweiterung des Geltungsbereiches und damit dem Anschluss an den vorhandenen Siedlungsraum angepasst.

### Stellungnahme Landkreis Barnim

### **Stellungnahme Einwendungen:**

Der Landschaftsrahmenplan stellt den geplanten Standort als Fläche mit hoher Grundwasserneubildung aus. (Rechtsgrundlage: 9 Abs. 5 BNatSchG)

Möglichkeit der Überwindung:

Es ist eine Festsetzung zur Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort zu treffen. Darüber hinaus ist eine Begründung über die Abweichung vom Landschaftsrahmenplan (gem. § 9 Abs. 5 BNatSchG) zu erstellen.

**Berücksichtigung:**

Die Einwendung wird berücksichtigt und überwunden:

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die textliche Festsetzung aufgenommen: „Das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes ist gemäß 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG auf dem Grundstück zu versickern“.

Paragraph 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG legt fest, dass: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern.“

In Bezug auf die Abweichung vom Landschaftsrahmenplan wurde die Planbegründung/UWB ergänzt.

**Stellungnahme Hinweise und Anregungen:**

- Aufgrund des vorliegenden Standortes an dem ein relativ ruhiges Wohnen vorhanden ist, sollte jedoch die Festlegung eines Mischgebietes noch einmal geprüft werden. Empfohlen wird hier ein Allgemeines Wohngebiet mit der Festsetzung einer Ausnahme, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V. m. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig sind.

**Berücksichtigung:**

Ausweisung der Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert.

Die Festlegung eines Mischgebietes wurde nochmals geprüft. Es wird nach wie vor die Auffassung vertreten, dass die Wahl eines Mischgebietes dem beabsichtigten Vorhaben besser entspricht, da zum Vorhaben nicht nur die Ferienunterkünfte sondern auch das Damwildgehege gehört.

- Gemeinschaftsraum im Erdhaus, statt im separaten Gebäude

**Berücksichtigung:**

Wird nicht berücksichtigt.

Die separate Anordnung von Gemeinschaftsräumen gehört zum Vorhabenskonzept des Projektes und soll so beibehalten werden. Die Erdhäuser haben nur eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup>. Um einen entsprechend großen Gemeinschaftsraum zu erhalten müssten weitere 2 oder 3 „Bienenwaben“ vorgesehen werden, was nach Angabe der Vorhabenträgerin den finanziellen Rahmen des Projektes sprengt.

- Einbeziehung der geplanten Zufahrten und Wege, Aufschüttungen und Abgrabungen in die Summe der Flächenversiegelungen/ Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden

**Berücksichtigung:**

Wird berücksichtigt:

Die gesamten Flächenversiegelungen einschließlich der Wege wurden ermittelt und in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz in der Planbegründung/ UWB einbezogen. Die Anböschungen (Aufschüttungen) der Erdhäuser wurde als Circa Angabe mit 280 m<sup>2</sup> erfasst und in der Planbegründung dargestellt. Abgrabungen von Boden ist nicht vorgesehen.

- Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz fehlt bisher gänzlich und ist daher zu ergänzen.

**Berücksichtigung:**

Hinweis wird berücksichtigt.

In den Umweltbericht wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz aufgenommen.

- Die zur Vermeidung einer Tötung von Individuen geschützter Arten (z.B. Vögel/Bodenbrüter, Reptilien/Zauneidechse) vorgesehenen Maßnahmen sind konkret zu beschreiben.

**Berücksichtigung:**

Im Umweltbericht wurden Maßnahmen beschrieben, die bei Umsetzung des Vorhabens zu beachten sind.

- Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Vegetation sind konkret zu beschreiben und die Pflanzungsfestsetzungen im VBP darzustellen.

**Berücksichtigung:**

Wird berücksichtigt.

Es wurde folgende textliche Festsetzung in den vBP aufgenommen:

Die Versiegelung von Boden ist innerhalb des Plangebietes durch die Anpflanzung standortgerechter heimischer Gehölze auszugleichen. Das Verhältnis zwischen der versiegelten Fläche und der zu bepflanzenden Fläche beträgt bei Vollversiegelungen 1:2, bei Aufschüttungen 1:0,5 bei Teilversiegelungen 1:1. Die Pflanzdichte soll je m<sup>2</sup> ein Gehölz betragen. Die Pflege und der Erhalt der Pflanzung sind zu gewährleisten.

- Die Ver- und Entsorgungsanlagen (Brunnen, Pflanzenkläranlage-PKA) sollten dargestellt werden. Dabei sind die Fassungszone (radial 5 bis 10 m) und Abstände z.B. zwischen Brunnen und PKA/ Versickerung zu beachten.

**Berücksichtigung:**

Eine Darstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen in der Planzeichnung erfolgt nicht, um einen möglichst weiten Spielraum unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben beizubehalten. Die geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, zu deren Antrag bei der zuständigen Wasserbehörde die konkrete Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen festzulegen ist.

Stellungnahme Telekom

- Wir bitten Sie, uns an den weiterführenden Planungen zu beteiligen.

Wird nicht berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Leitungen oder Linien der Telekom. Die Belange der Telekom werden durch das Bauleitplanverfahren nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren wird daher für nicht notwendig erachtet.

Seitens der Öffentlichkeit wurden weder Einwände, Bedenken, Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen zum **Entwurf** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans **in der Fassung vom 30.03.2015** wurden wie folgt behandelt:

Stellungnahme Landkreis Barnim (UNB)

Vom 10.06.2015

- Die Fläche soll zum großen Teil weiterhin beweidet werden, was eine Bepflanzung ausschließt. Ob die Restfläche für die notwendigen Bepflanzungen von ca. 2.000 m<sup>2</sup> ausreicht, ist zu prüfen.

**Berücksichtigung**

**Der Hinweis wurde berücksichtigt.**

Es wurde geprüft inwieweit die verbleibende Plangebietsfläche, abzüglich der erforderlichen Beweidungsflächen für das Damwild, für den Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen ausrei-

chend ist. Der Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden durch Versiegelung ist innerhalb des Plangebietes vollständig umsetzbar. Siehe hierzu Planbegründung Punkt 7.4.

- Die pauschalen Festlegungen zum Ausgleich der Flächenversiegelung und der Beeinträchtigung des Schutzguts Boden reichen in der vorliegenden Form nicht aus. Es sollten daher die Gesamtfächen der Pflanzungen, der Ort und die Pflanzqualität festgelegt werden, da nur so eingeschätzt werden kann, ob der Ausgleich tatsächlich möglich ist.

### **Berücksichtigung**

#### **Wird teilweise berücksichtigt**

##### **Berücksichtigt wird:**

- die Aufnahme der Pflanzqualität+Pflanzdichte
  - Für Sträucher: mindestens 1 x verpflanzt und eine Höhe von mindestens 60 cm bis 100 cm, je Quadratmeter ein Strauch.
  - Für Heister: mindestens 200 cm hoch, je zehn Quadratmeter ein Heister
  - Für Bäume: 10 bis 12 cm Stammumfang, je 20 Quadratmeter ein Baum
- Festlegung über die Gesamtgröße der Pflanzung

Die Gesamtfäche der Bepflanzung, die der gesamten ermittelten Ausgleichshöhe für den Eingriff in das Schutzgut Boden entspricht, wurde mit insgesamt 2000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Da innerhalb des Plangebietes keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen, wurde abwägend festgelegt, dass der Ausgleich nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgen soll, sondern durch Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes. Es wurde textlich festgesetzt, dass der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden über die Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze innerhalb des Plangebietes erfolgen soll. Mit der Anpflanzung in der festgesetzten Pflanzqualität und -dichte, ist unter Berücksichtigung dessen, dass die Stellplätze und Zuwegungen nur zu 50 % versiegelt werden dürfen, der maximal mögliche Eingriff in das Schutzgut Boden ausgeglichen. Die rechtliche Sicherung erfolgt durch die Hinterlegung einer materiellen Bürgschaft, deren Höhe im Durchführungsvertrag festgelegt wurde.

##### **Nicht berücksichtigt wird:**

- Festlegung über den Ort der Pflanzung

Der Ort der Pflanzung wurde mit „innerhalb des Plangebietes“ hinreichend festgelegt. Detailliertere Festlegungen werden nicht vorgenommen, um der Vorhabenträgerin einen ausreichend Handlungsspielraum für die Gestaltung ihres Grundstückes zu belassen.

### Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV)

Vom 12.06.2015

- Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Planentwurf keine Bedenken.
- Es erfolgten Hinweise aus wasserrechtlicher Sicht in Bezug auf das angrenzende Schönebecker Fließ

### **Berücksichtigung**

Die Hinweise zum Schönebecker Fließ wurden in die Planbegründung im Wesentlichen unter den Punkten 2.4.2 Gewässer und 6.2.2.2 Boden/Wasser aufgenommen.

## 10. Rechtsgrundlagen

Für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden nachstehende Rechtsgrundlagen zu Grunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58), geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr.14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10 [Nr. 39])
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])

## Literaturverzeichnis

- 1) FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Gemeinde Schorfheide Feb. 2009
- 2) Wolfgang Schrödter, Umweltbericht in der Bauleitplanung  
Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen
- 3) Ulrich Kuschnerus Der sachgerechte Bebauungsplan vhw Verlag 4. Auflage 2010
- 4) Arbeitshilfe Bebauungsplanung November 2007 Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg
- 5) Das Baugesetzbuch –Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht Textausgabe vhw Verlag 10. Auflage
- 6) BauNVO Baunutzungsverordnung, Kommentar, Boeddinghaus, Jehle Rehm Verlag, 4. Auflage
- 7) Landesumweltamt Brandenburg  
Biotopkartierung Brandenburg, 3. Auflage 2007
- 8) Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B)  
Potsdam, den 14 Mai 2009
- 9) Merkblatt Nr. 140; Artgemäße Haltung von Gehegewild; Tierärztliche Vereinigung für Tierchutz e.V. TVT, 2013, TVT- Bramscher Allee 5, 49565 Bramsche.
- 10.) Leitlinien für eine tierschutzgerechte Haltung von Wild in Gehegen; Wildtierforschung an der Tierärztl. Hochschule Hannover, 27. Mai 1995

Konflikte						Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege				
Schutzgut	Eingriffssituation - Art der Beeinträchtigungen der betroffenen Werte und Funktionen	Eingriffsort	Quantitative Veränderung in m <sup>2</sup>			Lage, örtliche Bezeichnung	Beschreibung der Maßnahme	Umfang der Maßnahme in m <sup>2</sup> ; Anzahl, Menge	Bemerkungen/ Kompensationsgrad	
			Verlust/beeinträchtigt	Eingriff bedingt durch						
				Ba u	Be- trieb					An- lage
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Schutzgut Boden	Versiegelung von Boden mit allgemeiner Funktionsausprägung durch die Anlage von Hochbauten  Verlust von belebtem Oberboden und den damit verbundenen Bodenfunktionen	Gebäude	Max.640 m <sup>2</sup>			X	A	Im Plangebiet  - Anpflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen	Max. 2.000 m <sup>2</sup>	ausgeglichen
	Verdichtungen und Teilversiegelung des Bodens (max. 50 %)	Zuwegungen	Ca.230 m <sup>2</sup>			X	A			
	Bodenaufschüttungen	Erdhäuser	Ca.280 m <sup>2</sup>			X	A			