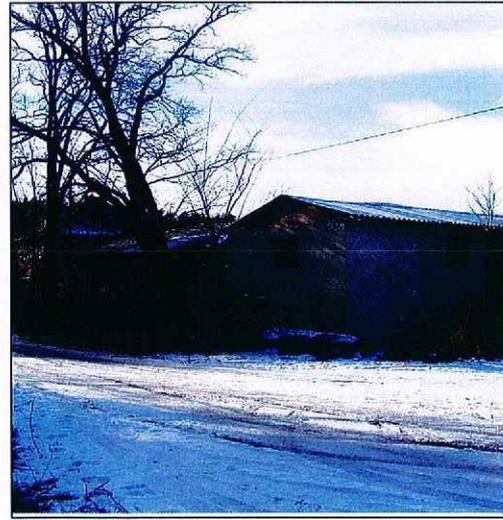
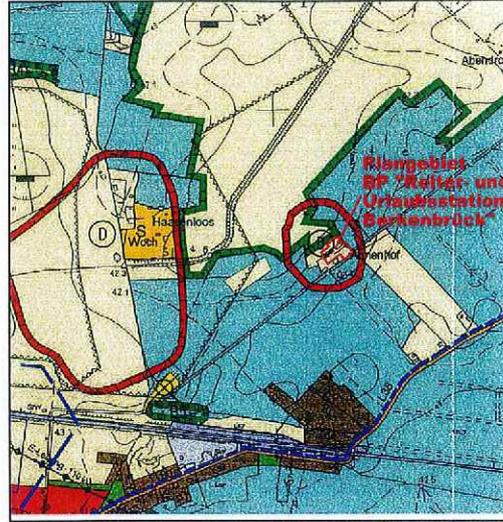


Gemeinde Berkenbrück (Amt Odervorland)

Bebauungsplan „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“



Auftraggeber:

Fam. Zörner

Koolhaasweg 2
15518 Tempelberg

In Abstimmung mit
Gemeinde
Berkenbrück
Amt Odervorland
Bauamt

Bahnhofstr. 3-4
15518 Briesen

Auftragnehmer:



August-Bebel-Str. 58
15517 Fürstenwalde

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz
Architekt - BA 2020-90-1-A

Dipl.Ing. Heiko Betke
Landschaftsarchitekt - BA 2110-90-1-L

Bearbeitungsstand:

März 2013

Satzung

Inhaltsübersicht Bebauungsplan

Textteil:

Begründung zum Bebauungsplan

- I. Plangegegenstand
 1. Veranlassung und Erforderlichkeit
 2. Plangebiet
 - 2.1 Gebietsentwicklung
 - 2.2 Städtebauliche Situation
 - 2.3 Erschließung
 - 2.4 Natur und Landschaft
 - 2.5 Altlasten
 - 2.6 Eigentumsverhältnisse
 3. Planerische Ausgangssituation
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Übergeordnete Planungen
 - 3.3 Denkmalschutz
- II. Planinhalt
 1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)
 - 1.1 Geltungsbereich
 - 1.2 Planverfahren
 2. Intention des Planes
 3. Wesentlicher Planinhalt
 - 3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen
 - 3.1.1 bauliche Nutzung
 - 3.1.2 Verkehr/ Erschließung
 - 3.1.3 Emissionen
 - 3.1.4 Umweltbelange
 - 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- III. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 1. Auswirkungen auf die Infrastruktur
 2. Auswirkungen auf den Verkehr
 3. Auswirkungen auf die Umwelt
 4. Flächenbilanz
 5. Durchführung
- IV. Rechts- und Planungsgrundlagen



Anlage

Umweltbericht

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden
2. Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind
6. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind
7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planteil: Bebauungsplan M 1: 500



Begründung zum Bebauungsplan,

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 – BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB, für den **Bebauungsplan „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“** auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB, (Gemarkung Berkenbrück, Flur: 1 Flurstück: 228 tlw., 238 tlw., 401 tlw. Demnitzer Landstraße)

I. Plangegegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Durch die Eigentümer der o.g. Flurstücke ist die Aufstellung des BP "Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück" im Bereich der o.g. Flurstücke beantragt worden. Das außerhalb der Siedlungslage Berkenbrück gelegene Areal liegt an der alten Verbindungsstraße zwischen Berkenbrück und Demnitz/ Falkenberg. Die Fläche ist jedoch siedlerisch vorgegenutzt, vorhandene Baulichkeiten auf dem Gelände dienen bereits seit Jahrzehnten als Pferdehof (Wohngebäude, Stallanlagen, Lager, zeitweilig Gastronomie, Koppeln). Hier werden seit vielen Jahren Pferde gehalten. Ursprünglich befand sich hier ein bewirtschafteter Reiterhof. Es wurden Pferde und Reiter ausgebildet und es gab ein Cafe für die gastronomische Betreuung der Pferdefreunde und Wanderer. Aufgrund der guten Nachfrage war bereits Anfang der 90er Jahre des vorigen Jahrhunderts der weitere Ausbau von Reitbetrieb und Gastronomie, sowie der Aufbau einer Pension geplant. Da jedoch seinerzeit einer der Besitzer des Pferdehofs verstarb, konnte die Pension nach der Rohbauabnahme nur teilweise weitergebaut werden. Das Grundstück wurde im nachfolgenden (2001) an einen Tierschutzverein (Verein für Pferdehilfe „Aktion Gnadenhof“ e.V.) verkauft und diente zur Unterstellung von kranken und vernachlässigten Pferden als Pferdegnadenhof.

Der Tierschutzverein löste 2005 ein Wohnhaus mit einem kleinen Grundstücksteil (Flurstück 400 = ca. 2000 m²) aus der Nutzung heraus und verkaufte dieses. Das ehemalige Cafe wurde seitdem als Büro- und Unterkunftsgebäude genutzt.

2009 hat ein Privateigentümer das Gelände (Flurstück 401 = 11959 m²; Flurstück 155 = 4004 m²; Flurstück 238 = 25000 m²; Gesamtgröße ca. 40960 m²) erworben, mit dem Ziel, den Betrieb eines Pferdehofes (einschließlich Urlauberbetreuung/ touristische Nutzung) weiterzuführen/ wieder aufzunehmen. Das Gelände bietet sich aufgrund seiner ruhigen Lage in der reizvollen Brandenburgischen Umgebung zur Erholung an. Hier können Wanderungen zu Fuß, auf dem Pferd oder mit dem Rad unternommen werden.

Es ist somit hier vorgesehen, die Potentiale für den Tourismus zu aktivieren. Dafür soll die Anlage jedoch nicht ausgeweitet, sondern der bauliche Bestand nachgenutzt und qualifiziert werden. Dabei sind folgende Kapazitäten geplant:

- 3 Ferienwohnungen
- Anlage als Pferde- und Reiterhof mit bis zu 6 eigenen Pferden und bis zu 10 Pferden als Logierrgäste (einschl. der von Urlaubern ggf. mitgeführten Pferde)
- Nutzung des bereits vorhandenen Wohnraums durch die Betreiberfamilie
- Die notwendigen Tätigkeiten auf dem Hof werden durch die 3 Familienmitglieder des Eigentümers abgesichert, die Einstellung weiterer Arbeitskräfte ist derzeit nicht geplant

Die Gemeinde Berkenbrück beabsichtigt deshalb für diesen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Stärkung der touristischen Infrastruktur liegt im Interesse der Kom-



mune, ebenso wie die geplante Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Qualifizierung der baulichen Anlagen im BP-Gebiet.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Areal erforderlich, da der Bereich in Verbindung mit den Planungszielen im Sinne des BauGB als Außenbereich nach § 35 angesehen werden muß.

Auf Grund der Situation vor Ort (das Plangebiet liegt außerhalb der Siedlungslage) ist keine Entwicklung auf der Grundlage des § 13a BauGB möglich.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha.

2. Plangebiet

2.1 Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt nördlich der Demnitzer Landstraße und ist in den vergangenen Jahrzehnten als Pferdehof entwickelt worden. Auf der Geologischen Karte von 1918 ist in dieser Lage jedoch noch keine Hofstelle erkennbar, im Gegensatz zu der weiter nördlich gelegenen Siedlungsstelle „Abendroth-Loos“.

Der „Pferdehof“ besitzt im Bereich des Flurstücks 401 mehrere Gebäude, die in der Vergangenheit bereits als Wohnung, für Beherbergung, für Gastronomie, als Büro, für die Unterbringung von Pferden und als Lagerräume genutzt wurden. Auf den Flurstücken 401, 228 und 238 sind grundstücksbezogene Verkehrsflächen (Wege, Abstellplätze) vorhanden. Den Pferdehof komplettieren umfangreiche Weideflächen (nicht zum Plangebiet gehörend). Das Areal ist weitgehend von Waldbeständen umgeben.

2.2 Städtebauliche Situation

Die Städtebauliche Situation im und um das Plangebiet ist geprägt durch die Entwicklung an der Demnitzer Landstraße. Die Gebäude im und um das Plangebiet erreichen max. 2 Vollgeschosse. Die Gebäude befinden sich z.T. in einem Zustand, der dringenden Sanierungsbedarf erkennen lässt. Die Gebäude konzentrieren sich auf die Flurstücke 401 (im Plangebiet) und 400 (außerhalb des Plangebietes).





Bild – Teil der Ortslage Berkenbrück / Lage der geplanten Reiter- und Urlaubsstation

Bilder Bestand

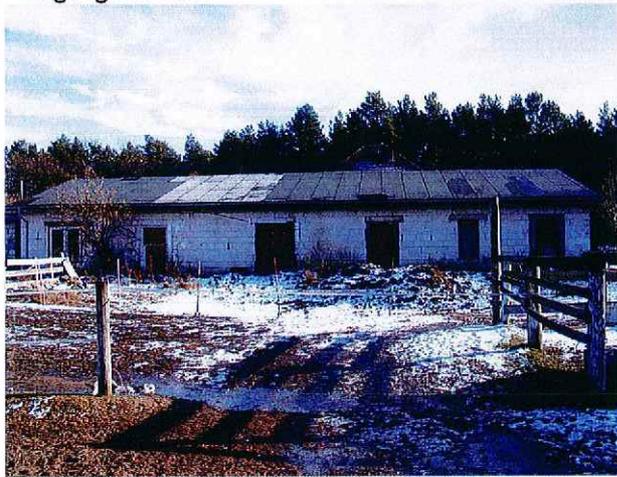


Demnitzer Landstraße





Lagergebäude



Pensionsgebäude



Wohngebäude



Stallgebäude





„Hofsituation“



Als Parkplatz genutzte Fläche



Weideflächen nordwestlich des Plangebietes



Waldkante östlich des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 125 m lang (NordOst-SüdWest) und im Mittel ca. 90 m breit (Nord-West-SüdOst).



Die gegenwärtige Flächennutzung im Plangebiet führt zur folgenden Situation:

Plangebietsgröße		= 9.935 qm
Flurstück 401	8.050 qm	
Flurstück 238	952 qm	
Flurstück 228	933 qm	

Bestand Gebäude		= 586 qm
Stall	137 qm	
Pension	320 qm	
Wohngebäude	138 qm	
Lager	210 qm	
Sonst. bauliche Anlagen	10 qm	

Betonflächen (einschl. vorh. Mistplatte)	312 qm
Bitumenfläche (Zufahrt)	106 qm

Summe voll versiegelte Fläche = 1.233 qm

vorhandene unbefestigte ca.750 qm
Wege- und Abstellflächen
(Unversiegelt, jedoch
Verdichtet; tlw. geschottert)

Reitplatz (vorhanden = ca. wie geplant)

2.3 Erschließung

verkehrliche Anbindung:

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ergibt sich aus seiner Lage an der „Demnitzer Landstraße“ (ausgebaute Fahrtrasse mit einer Breite zwischen 3 m und 4,50 m in Höhe des Plangebietsbereichs; Bitumendecke, keine Fuß-/ Radwege). Die Demnitzer Landstraße liegt abseits der Hauptverbindung zwischen Berkenbrück und Demnitz (L38/ K6740) und weist nur eine sehr geringe Verkehrsfrequenz aus. (Weg bis zur Siedlungslage Berkenbrück ca. 1250 m über die Demnitzer Landstraße)

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Bedenken durch Behörden hinsichtlich der vorhandenen Straßenbreite vorgetragen worden - „Auf Grund der tlw. Fahrbahnbreite von 3,0 m ist nur ein Einrichtungsverkehr möglich. Der Fahrbahnquerschnitt von 4,5 m sichert einen Begegnungsverkehr von PKW/ PKW. Die Umsetzung des BP begründet nach Ansicht der Behörden eine Änderung der gegenwärtigen Verkehrsverhältnisse auf der Demnitzer Landstraße (Anlieger-, Besucher-, Liefer- bzw. Entsorgungsverkehr). Ein Begegnungsverkehr ist nicht mehr auszuschließen. Insofern wird auf die hieraus erwachsende Verantwortung der zuständigen Straßenbaubehörde hingewiesen.“ Die Gemeinde Berkenbrück hat sich mit diesem Thema auseinandergesetzt. Der Begegnungsverkehr Pkw/ Lkw findet in der Realität bereits statt (z.B. durch Fäkalienabfuhr (an der Demnitzer Landstraße ist kein zentrales Abwassernetz vorhanden), sonst. Entsorgungsverkehr durch die KWU, ggf. Landwirtschafts- und Forstverkehr). Durch die geplanten Reiter-



und Urlaubsstation ist durch die Begrenzung der Parameter (max. 3 Ferienwohnungen, Stallanlagen für max. 10 Pferde, max. 2 Wohnungen für den Betreiber) nicht mit einer wesentlichen Veränderung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Gemeinde Berkenbrück geht nach bisherigem Kenntnisstand davon aus, dass der Verkehr über die Demnitzer Landstraße weiterhin in der vorhandenen Form abgewickelt werden kann. Dies wird auch durch die Tatsache gestützt, dass bereits in den 90er Jahren ein Pferdehof am gleichen Standort betrieben wurde. Sollten die Praxiserfahrungen nach Betriebsaufnahme der Reiter- und Urlaubsstation ergeben, dass trotzdem Maßnahmen ergriffen werden müssen, wird die Anregung der Ausweichstellen zu einem späteren Zeitpunkt nochmals geprüft. Eine Änderung des Ausbaustandards zum jetzigen Zeitpunkt ist aus Sicht der Kommune nicht erforderlich.

In der direkten Nähe zum Plangebiet befinden sich keine Haltestellen des ÖPNV.

Öffentliche Stellplätze in Plangebietsnähe sind nicht explizit ausgewiesen und auch für die Plangebietsentwicklung nicht notwendig.

vorhandene Medien:

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich im Rahmen der bestehenden Nutzungen an der Demnitzer Landstraße gegeben. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gegen das Vorhaben keine Bedenken vorgebracht worden.

Trinkwasser/ Abwasser

Der zuständige Zweckverband betreibt in der Ortslage Berkenbrück ein zentrales Trinkwasser- und Abwasserentsorgungsnetz einschl. der erforderlichen Hausanschlüsse. Im Bereich der „Reiter- und Urlaubsstation“ befindet sich lediglich eine Trinkwasserleitung.

Trinkwasserversorgung – im Flurstück 219 der Flur 1, Gemarkung Berkenbrück befindet sich eine TWL PVC DN 150 einschl. der erforderlichen Hausanschlußleitungen. Damit ist die Trinkwasserversorgung gesichert.

Schmutzwasserentsorgung – im Bereich der „Reiter- und Urlaubsstation“ ist keine zentrale Abwasserentsorgung vorhanden. Die Entsorgung des häuslichen Abwassers ist durch die Errichtung einer entsprechenden abflusslosen Sammelgrube sicherzustellen. Die Entsorgung erfolgt durch ortsansässige vom Zweckverband vertraglich gebundene Unternehmen und ist damit gesichert. (Eine abflusslose Sammelgrube ist bereits im Bestand vorhanden)

Erdgas

Das Plangebiet ist mit Erdgas versorgt (Leitung aus Richtung Falkenberger Chaussee). Die Wärmeversorgung und die Warmwasserbereitung werden im Plangebiet durch Erdgas sichergestellt.

Elektro

Die ausreichende Versorgung mit Elektroenergie ist auf Grund der Lage an der Demnitzer Landstraße und der Vornutzung grundsätzlich möglich. Seitens des regionalen Versorgungsträgers bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.



Regenwasserentsorgung

Bezüglich der vorhandenen Haupt-Erschließungstrassen sind keine Veränderungen zur gegenwärtigen Situation geplant. Das Plangebiet kann aufgrund der nicht vorhandenen Kapazitäten nicht über öffentliche Einrichtungen entsorgt werden. Hier anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück der Versickerung zuzuführen. Da die geplante Versiegelung den Bestand nicht erheblich überschreitet, kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wie in der Vergangenheit vor Ort erfolgen kann.

Leitungsrechte, die das Plangebiet belasten, sind nicht bekannt.

2.4 Natur und Landschaft

Naturraum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“ befindet sich innerhalb des Naturraumes der sog. "Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung", welcher Teil der naturräumlichen Haupteinheit des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiets ist.

Geologie und Boden

Die Oberfläche des betrachteten Naturraums wird überwiegend von geologischen Formationen der letzten Kaltzeiten und des Holozäns gebildet. Im Bereich des Bearbeitungsgebietes sind es Bildungen der Talniederung, insbesondere sandige Ablagerungen. Auf den glazifluvialen Sanden der Schmelzwässer und Sandablagerungen der Spree lagern hier teilweise Dünensande.

Das Berlin-Fürstenwalder Spreetal besitzt eine charakteristische Abfolge von weithin ebenen Talsandflächen mit einer mittleren Höhenlage von 30-45 m über NHN aus, die teils von einigen kleinen flachwelligen bis hügeligen Hochflächen-Inseln überragt werden. Innerhalb einer solchen Talsandfläche liegt auch das Plangebiet. Die Sandergebiete werden gelegentlich durchbrochen von subglazialen Wannentälern der Fließe. Auch moorige Bereiche können eingelagert sein, so nördlich des Plangebietes beim Siedlungssplitter -Abendrothloos-.

Dort nahmen spätglaziale Winde feine Sedimente des Tals auf und verfrachteten diese auf andere Flächen, wo sie in Form von teils ausgedehnten Dünenfeldern abgelagert wurden (nicht im Plangebiet).



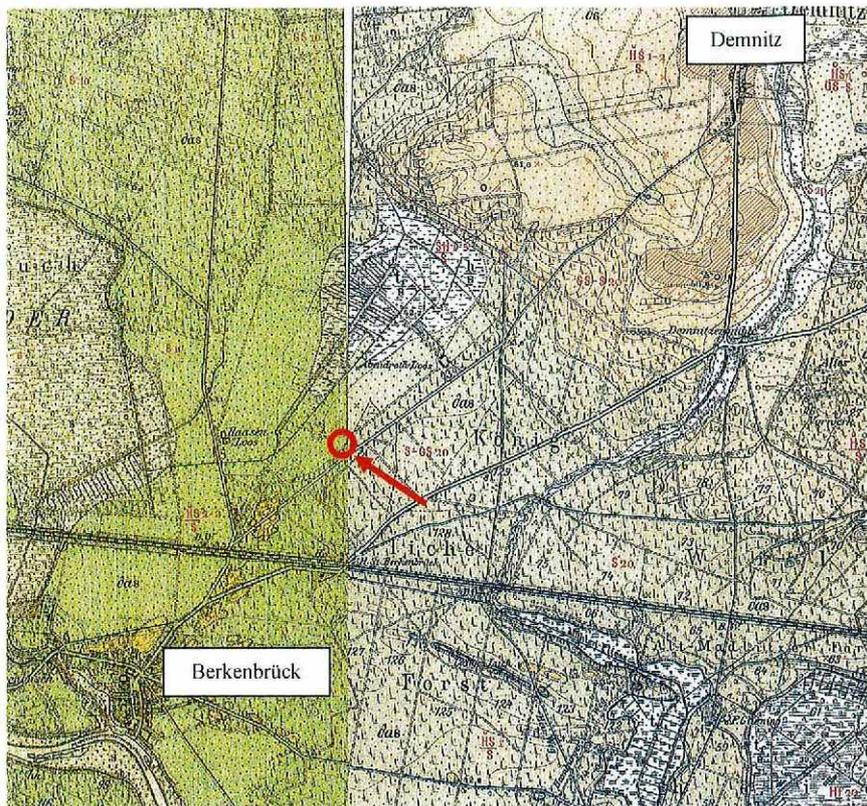


Bild - Ausschnitt aus der geologischen Karte mit Kennzeichnung des Plangebietes 
 (Geologische Karte des Königreiches Preußen und benachbarter Bundesländer Blätter Fürstenwalde (1918) und Briesen (1927))

Die im Plangebiet übereinander lagernden verschiedenen Sande und kiesigen Sande sind nur schwach humos und trocken. Die Talsande sind hier bei Ackernutzung in ihren Horizonten teilweise anthropogen verändert worden, insbesondere durch Bearbeitung der oberen Schichten, teilweise aber auch durch damit ermöglichtes Abtragen bzw. Verfrachtung von Substraten (äolische Erosion).

Den Oberboden bilden natürlicherweise fast überall Sand-Rosterde und Sand-Gley, nur in einiger Entfernung östlich zum Änderungsbereich finden sich Dünen sands.

Diese sandigen Böden, mit Bodenzahlen zwischen 19 und 36, besitzen eine *geringe bis mittlere* Leistungsfähigkeit in Hinsicht auf die Bodenfruchtbarkeit.

Altlastflächen sind im Plangebiet nicht bekannt, jedoch ist in Folge der Pferdehaltung z. B. im Bereich von Mistplatten mit stofflichen Einträgen zu rechnen. Teilweise sind durch Überfahren verdichtete Bereiche entstanden.

Wasser

Oberflächengewässer:

Das Plangebiet selbst besitzt keine Gewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist eine kleine, selten Wasser führende, Feuchtsenke nordwestlich des Reiterhofes, dem sich noch weiter westlich ein Graben anschließt, der aus den nördlichen Moorbereichen nach Südwesten und bis zum Hauptgraben bei Fürstenwalde führt.

Das Ufer der Spree, als bestimmendes hydrographisches Element des Naturraumes, befindet sich südlich des Änderungsbereiches in über 1.500 m Entfernung.



Grundwasser:

Den entscheidenden Umstand für die Grundwasserneubildungsrate stellt die spezifische klimatische Situation des betrachteten Gebietes dar. Erst in zweiter Linie kommen die Nutzungsarten, die Qualität der Deckschichten des Grundwasserhorizontes sowie die Vegetation zur Geltung. Der Bereich des Naturraums besitzt aufgrund der hohen Sickerkapazität der oberen Substratschichten eine hohe Rate der Grundwasserneubildung. In den umliegend angrenzenden Wohnungsbauflächen ist die Grundwasserneubildung aufgrund des siedlungstypisch erhöhten Versiegelungsgrades (Eigenheimsiedlung) bereits deutlich verringert. Die Neubildung des Grundwassers geschieht vornehmlich durch die Niederschläge. Der oberflächennahe Grundwasserspiegel im Spreetal (Urstromtal) und die geringe Bindigkeit sowie gute Durchlässigkeit der Talsande begünstigen trotz des geringen jährlichen Dargebotes von 550 mm die Grundwasserneubildung. Dies hat aber auch eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit und eine erhöhte Verschmutzungsgefährdung des obersten Grundwasserleiters zur Folge.

Für das Urstromtal wird ein durchschnittlicher Kf-Wert von $5-6 \times 10^{-4}$ m/s angegeben. Die Grundwasserneubildung liegt bei etwa $3,5 \text{ l/s} \times \text{km}^2$. Die Leistungsfähigkeit im Bereich der unversiegelten, wenig verdichteten Brachfläche wird mit *hoch* eingestuft.

Im gesamten Plangebiet ist das oberste Grundwasserstockwerk auch vorwiegend der Hauptgrundwasserleiter. Das oberste Stockwerk besitzt ungespanntes Grundwasser in quartären Talsanden, welches zur natürlichen Vorflut, der Spree, nach Norden abfließt. Die Mächtigkeit des 1. Grundwasserleiters, der von einer 22 m bis 24 m mächtigen stauenden Schicht unterlagert wird, beträgt zwischen 9 m und 11 m.

Der Grundwasserflurabstand beträgt je nach Geländehöhe etwa 1 - 4 m unter Geländeoberkante. Konkrete Angaben zum Grundwasserflurabstand im Änderungsbereich selbst durch Bohrungen liegen derzeit nicht vor.

Der hohe Grundwasserstand im Urstromtal bedingt für dieses einen hohen Grad der Gefährdung durch Stoffeinträge.

*Vegetation / Biotope/ Tierwelt***Potentielle natürliche Vegetation:**

Die potenzielle natürliche Vegetation für die trockenen Bereiche der Spreetalniederung einschließlich des Plangebiets besteht aus Kiefernwald. Auf den nördlich benachbarten grundwasserbeeinflussten Moorböden würde Erlenbruchwald entstehen.

Im Gegensatz zur natürlichen bzw. potentiell natürlichen Vegetation, die fast ausschließlich aus unterschiedlichen Waldgesellschaften besteht, zeigt sich die aktuelle Vegetation wesentlich vielgestaltiger, was hauptsächlich auf anthropogene Einflüsse zurückzuführen ist.

Im Plangebiet sind zahlreiche Gehölzpflanzungen ausgeführt worden. Insbesondere Koniferen, wie Fichten und Lebensbäume, sowie einige Laubbäume und Ziersträucher wurden hierzu verwendet. Sie bilden jedoch innerhalb des Reiterhofes nur eine untergeordnete Kategorie, sind jedoch für die optische Trennung zum benachbarten Wohngrundstück von Bedeutung (12127)

Auf den Fahrspuren und im Randbereich der Koppeln ist keine Vegetation vorhanden; sie ist abgetreten bzw. abgefahren worden (10160). An den Rändern dieser Flächen sind Zonen mit Ruderalvegetation (10121) entstanden, die auch im Zusammenhang mit Lagerflächen oder abgebrochenen Baumaßnahmen zu finden sind. Auch Randflächen im Nordosten, jenseits der Einfriedungen, tragen einen ähnlichen Charakter und sind als aufgelassenes Grasland zu bewerten. Sie bilden den Übergang zum Kiefernhochwald (08480) der sowohl nordöstlich als auch südlich angrenzt. Im Süden reichen jedoch Koppeln oder als Paddock genutzte Flächen bis in den bestockten Bereich, während unweit im Nordosten eine bebaute Parzelle liegt.



Biotopcode	Bezeichnung	Vorkommen im/am Plangebiet
05130	Aufgelassenes Grasland	Nicht eingezäunte Flächen am Rande der Koppeln, NO-Rand des Plangebietes
05150	Intensivgrasland	Nördlich angrenzende Weideflächen der Pferde
08 480	Kiefernforst	Westlich angrenzend, nur an den Rändern andere Arten, junges bis mittleres Alter (Trockenschäden)
12 127	Dorfgebiet (Mischung aus Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen)	Im Zusammenhang mit dem benachbarten reinen Wohngrundstück kann der vorhandene Standort diesem Biototyp am besten zugeordnet werden
10 121	Ruderalfluren, dörfllich	Häufig am Rand befahrener Flächen, besonders im zentralen Plangebiet ausgeprägt (unbefestigte Stellplätze), Ausdehnung schwankt mit Niederschlagsmenge
10 160	Freiflächen im Siedlungsbereich, wenig versiegelt, mehr oder weniger ohne Vegetation	Durchziehen das gesamte Plangebiet aber auch am Rande von Koppeln, besonders bei temporären Stellplätzen; oft in Kombination mit Ruderalfluren

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Urlaubs- und Reiterstation Berkenbrück“ liegt nicht innerhalb eines Gebietes, das nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) geschützt ist. Die Abstände von der Plangebietsgrenze zu den nächstgelegenen Schutzgebieten betragen:

NSG Glieningmoor	(im Südosten)	1,23 km
NSG Beerenbusch	(im Westen)	2,36 km
FFH Gebiet Spree	(im Süden)	2,03 km

Im Norden grenzt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an, die im FNP der Gemeinde Berkenbrück dargestellt ist. Sie soll extensiv als Wiese und ohne Düngung genutzt werden. Eine Mahd soll nicht vor dem 15.6. erfolgen.

Klima / Luft/ Immissionen

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von atlantisch und kontinental beeinflusstem Klima. Es dominiert aber der kontinentale Einfluss, der durch trockene, heiße Sommer und trockenkalte, schneearme Winter charakterisiert wird und sich auch in den folgenden Werten zeigt:

Mittlere Temperatur Januar	0-1 ° C
Mittlere Temperatur Juli	18-19 ° C
Jahresdurchschnittstemp.	8-8,5 ° C
Anzahl frostfreier Tage	ca. 150
Jahresniederschlag	500-600 mm
Schneemengen Nov.-April	0-100 mm

Die Winde wehen überwiegend aus westlichen Richtungen (NW-Sommer; SW-Winter).

Luftverschmutzungen wie CO, Stickoxide, Kohlenwasserstoffe, Schwefeldioxid und Feinstaub stellen im Plangebiet kein erhebliches Problem dar. Die Insellage des Siedlungssplitters innerhalb von Wald und Wiesenflächen lässt eine hohe Luftqualität erwarten. Emissionsquellen sind im näheren Umfeld nicht vorhanden und die angrenzende Demnitzer Landstraße wird nur sehr wenig befahren. Eine gewisse Geruchsbelastung kann der Pferdemit mit sich bringen. Dies ist jedoch für einen Reiterhof typisch und nur im Nahbereich wirksam. Je nach Wahl des Standortes der Dungplatte kann das benachbarte Wohngrundstück betroffen sein.



Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur sehr gering aus dem öffentlich zugänglichen Raum wahrnehmbar. Er ist lediglich über die selten befahrenen Demnitzer Landstraße zu erreichen und damit auch von drei Seiten durch Wald eingeschlossen. Das vorgelagerte Wohngrundstück nimmt einen großen Teil der Straßenfront ein, so dass wiederum nur eine schmale Zufahrt sichtbar ist. Der bauliche Zustand einiger Anlagen und die nur geringfügige Nutzung stellen aber hier Konflikte für das Landschaftsbild im Nahbereich dar.

Nach Nord-Westen öffnet sich die Landschaft zu größeren Wiesenflächen um den Kuhluchgraben die bis zur Wochenendhaussiedlung Haasenloos reichen.

Die mittlere bis hohe Qualität dieses Raumes kann durch ausschließliche Nachnutzung und Qualifizierung der vorhandenen Anlagen des Reiterhofes nicht beeinträchtigt werden und es sind Aufwertungen für den Nahbereich zu erwarten.

Relief

Der Naturraum besitzt allgemein eine mittlere bis geringe Reliefenergie. Das Relief des Raumes um das Plangebiet ist vornehmlich Weichseleiszeitlich (bis etwa 14000 v.d.Z) geprägt und sehr eben. Die Talsandflächen zeigen besonders wenig Reliefenergie und so ist auch das Gelände im Geltungsbereich nahezu eben, fällt aber leicht nach Westen und Süden. Im Geltungsbereich und seinem näheren Umfeld betragen die Höhen laut vorliegender Vermessung zwischen 42,12 m und 43,54 m ü. NHN. Zum Vergleich: Der Wasserstand der Spree bei Berkenbrück wird in der topografischen Karte mit 37,70 m über NHN angegeben.

Fazit

Das Vorhaben war zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Landschaftsplanes des Amtes Odervorland nicht bekannt und konnte in der Eingriffsbewertung auch nicht berücksichtigt werden. Allgemein wurde dort jedoch auf Eingriffe durch Überbauung und zunehmende Versiegelung verwiesen, die neben Boden und Mikroklima auch alle anderen Schutzgüter betreffen können.

Da mit Hilfe des Bebauungsplanes die Nachnutzung der vorhandenen Gebäude und Anlagen geregelt werden soll und keine Erweiterung vorgesehen ist, werden erhebliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht erwartet. (s. dazu auch Umweltbericht)

2.5 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das im Plangebiet gelegene Areal ist Privateigentum. Die umliegenden Flurstücke zum Plangebiet befinden sich ebenfalls in Privatbesitz, bis auf die Straßengrundstücke der Demnitzer Landstraße.



3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Berkenbrück ist das Plangebiet im Wesentlichen als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

In Nachbarschaft zum Plangebiet sind im FNP

- im Osten, Süden - Waldflächen
- im Westen – Landwirtschaftsflächen, im weiteren Waldflächen
- im Norden – Landwirtschaftsflächen

ausgewiesen.

Die Demnitzer Landstraße ist im FNP nicht als Hauptverkehrsstraße eingetragen.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines im FNP eingetragenen Bodendenkmals.

Nördlich und nordwestlich an das Plangebiet schließt sich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an (Maßnahmenfläche I).

Sonstige wesentliche Darstellungen für das Plangebiet sind dem FNP nicht zu entnehmen.



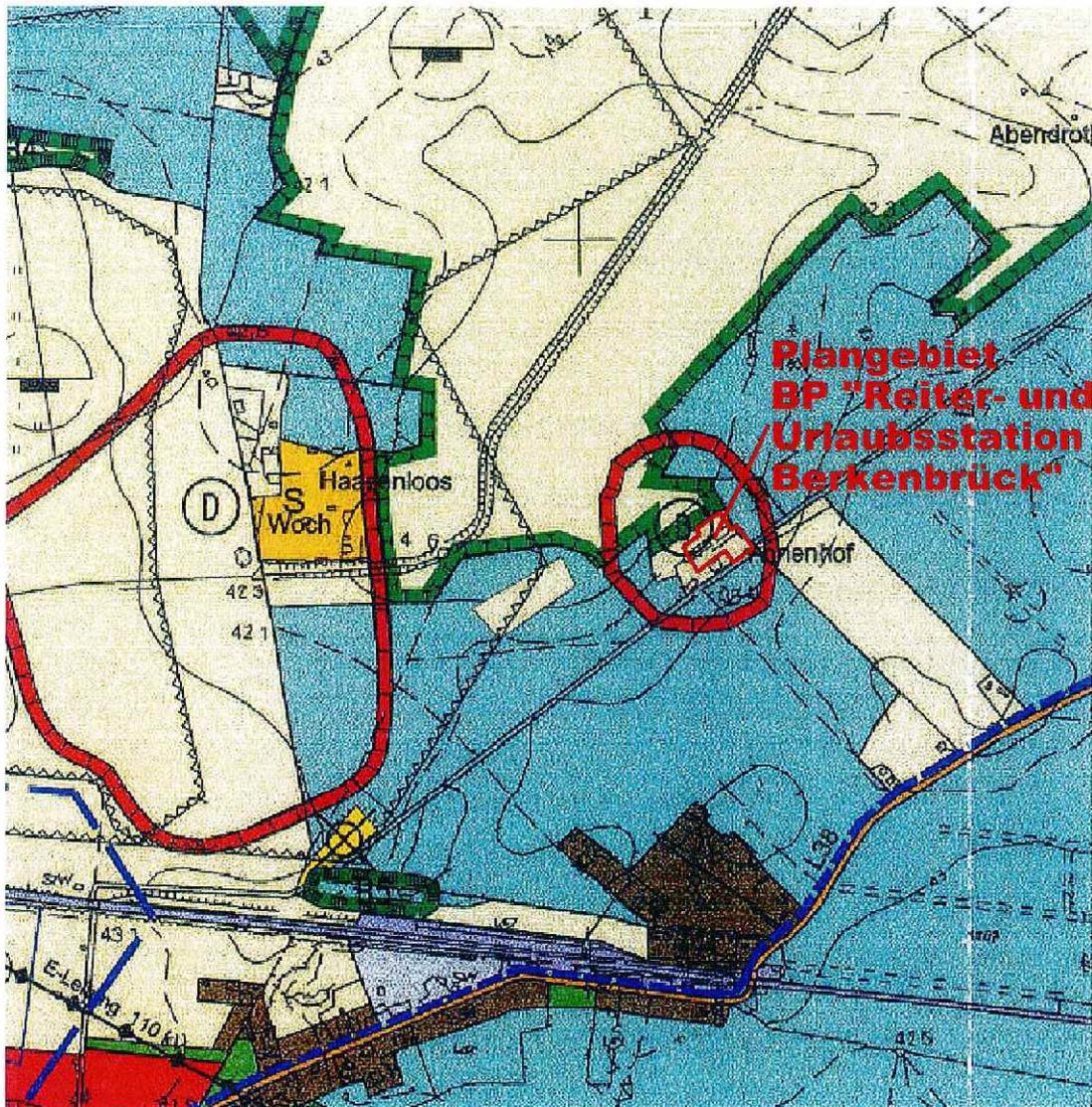


Bild – Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan Berkenbrück

Damit entsprechen die Ausweisungen des rechtskräftigen FNP nicht der Planungsabsicht des BP „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“, da hier eine touristische Einrichtung vorgesehen ist (Das BP-Gebiet hat die Größe von ca. 1 ha). Aus diesem Grund ist eine Änderung des FNP notwendig. Es ist geplant, die Änderung der Flächenausweisungen im FNP wie folgt vorzunehmen:

- die Fläche der Reiter- Urlaubsstation (Plangebiet des BP) - von Landwirtschaftsfläche in Sonderbaufläche Zweckbestimmung Tourismus

(Die frühzeitige Beteiligung zum BP „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“ gilt gleichzeitig als frühzeitige Beteiligung zur FNP-Änderung.)



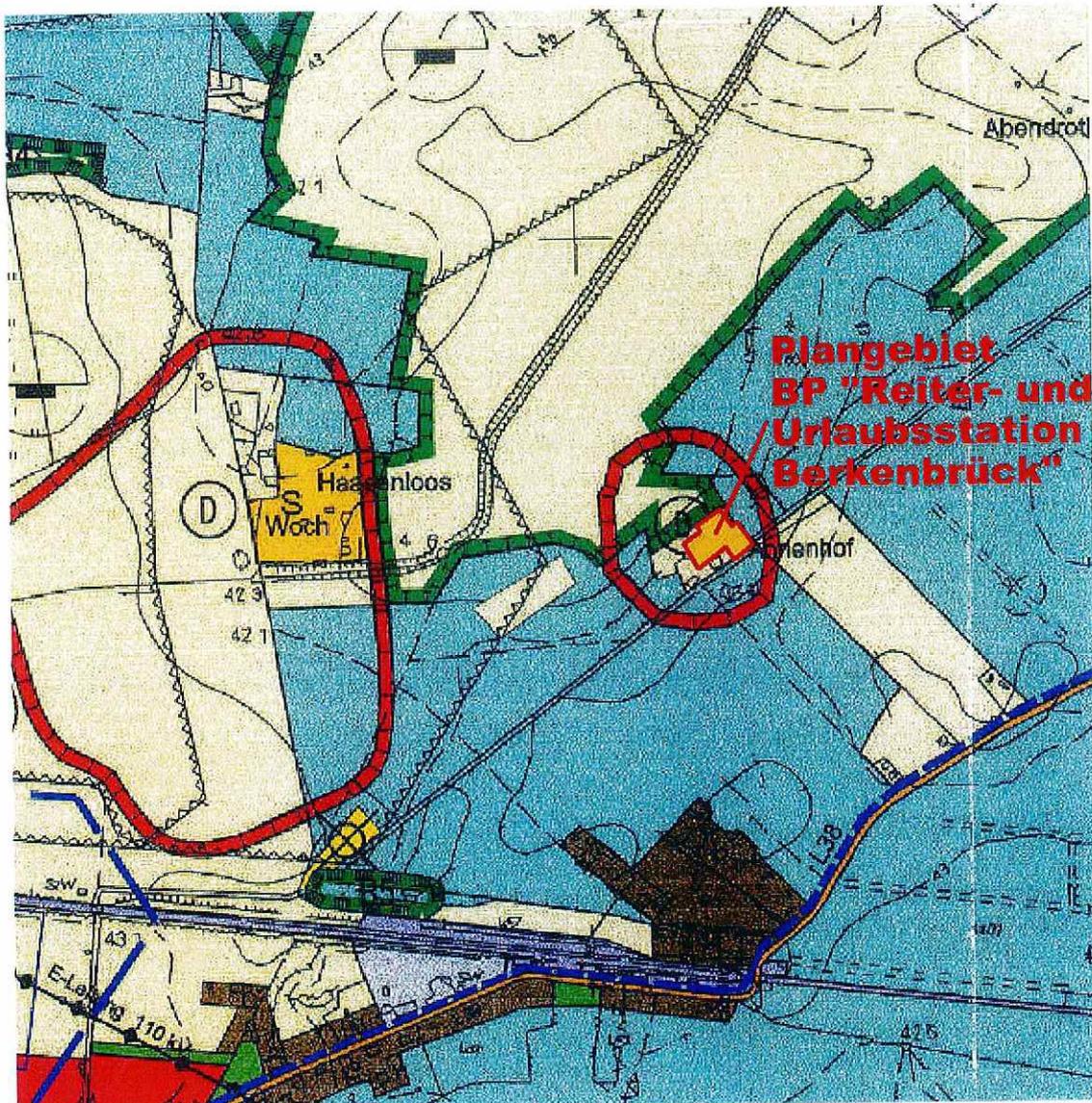


Bild – Ausschnitt Flächennutzungsplan Berkenbrück – Änderung „Reiter- und Urlaubsstation“

3.2 Übergeordnete Planungen

LEPro, LEP B-B

Das Amt Odervorland, zu dem die Gemeinde Berkenbrück gehört, ist im Zentrale-Orte-System des LEP B-B dem Mittelebereich Frankfurt (Oder) zugeordnet.

Das Plangebiet des BP „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“ liegt laut Festlegungskarte 1 des LEP B-B nicht im Freiraumverbund lt. 5.2 (Z).

Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL 5 zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Die Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Der für die Planung relevante Grundsatz der Raumordnung wird angemessen berücksichtigt. Ein Anschluß an das vorhandene Siedlungsgebiet von Berkenbrück besteht nicht.



Eine quantitativ unbegrenzte Siedlungsentwicklung, die das Ziel 4.2 des LEP B-B ohne Wohnnutzungen eröffnet, ist daher am Standort nicht möglich. Das Plangebiet selbst ist hochbaulich geprägt. Es ist als Splittersiedlung zu werten und ihre Planung nach LEP B-B Ziel 4. 3 zu beurteilen. Da das Plangebiet durch die bestehende Bebauung nahezu vollständig eingenommen wird, ist eine raumbedeutsame Erweiterung der Splittersiedlung nicht zu befürchten.

Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Oder-Spree zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Der BP befindet sich bei Entwicklung aus dem FNP in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung und wird befürwortet. Der Geltungsbereich des BP befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes im LEP B-B. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden. Die ländlichen Räume sollen in ihren vielfältigen Funktionen als Wirtschafts-, Natur-, landschafts-, Kultur- und Erholungsraum gestärkt und entwickelt werden. Die geplante Sicherung und Weiterentwicklung des Pferdehofs nördlich der Ortslage Berkenbrück entspricht den regionalen Zielsetzungen einer nachhaltigen und integrierten ländlichen Entwicklung der Region Oderland-Spree.

FFH

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe eines FFH-Gebietes. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind

- das Gebiet „Glieningmoor“ und
- das Gebiet „Spree“

Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete

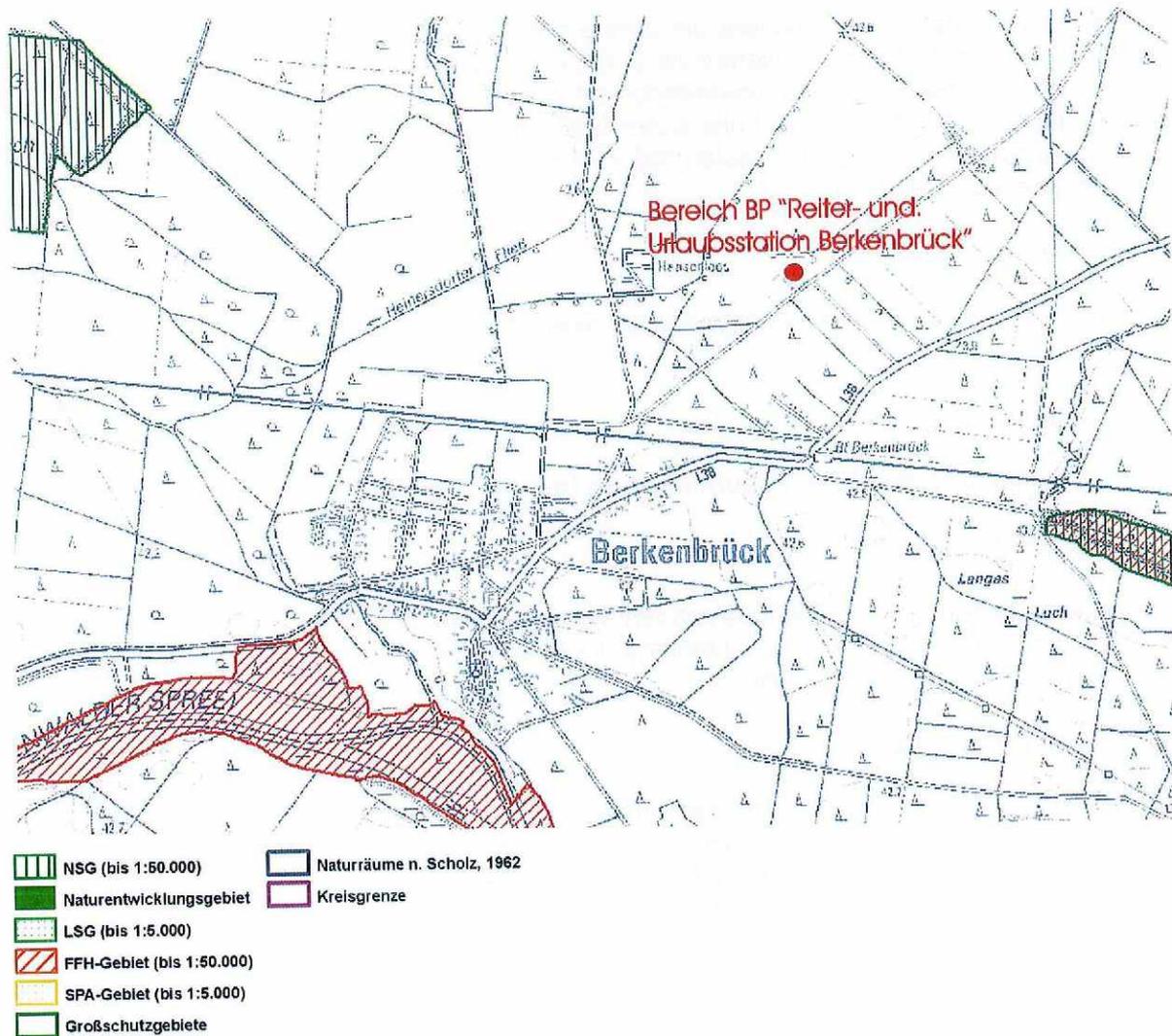
Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet mit Schutzstatus. Nächstgelegen ist das NSG „Glieningmoor“, das bis auf wenige Abweichungen identisch mit dem o.g. FFH/Gebiet ist.

NSG + FFH Glieningmoor (im Osten)	1,23 km
NSG Beerenbusch (im Westen)	2,36 km
FFH Gebiet Spree (im Süden)	2,03 km

Wirkungen aus dem Plangebiet auf ein FFH-Gebiet sind somit nicht gegeben.

Wirkungen aus dem Plangebiet auf ein sonstiges naturschutzfachliches Schutzgebiet sind somit nicht gegeben.





Datenquelle: Landesumweltamt Brandenburg, Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, GB-G I/99.

Datum: 01.08.2011

Bild – Lage der Schutzgebiete

3.4 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Im FNP ist der Bereich des Plangebiets und Umgebung als Bodendenkmal eingetragen. Entsprechend sind Baumaßnahmen, für die Neuschachtungen/ Neugründungen notwendig sind, nur in Abstimmung und im Einvernehmen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden zulässig.

Stellungnahme des Landkreises Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG Denkmalschutz zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Im Plangebiet sind der unteren Denkmalbehörde Bodendenkmale bekannt bzw. es werden, aufgrund der topographischen Situation, Bodendenkmale begründet vermutet. Die Schachtungsarbeiten müssen deshalb kontrolliert werden. Hierzu sind der unteren Denkmalschutzbehörde die Termine für die Erdarbeiten rechtzeitig (mind. 2 Wochen vorher) bekannt zu geben. (Ein Lageplan mit dem Ausmaß des bekannten Bodendenkmals (im Wesentlichen auf den Flurstücken 401 und 228) lag der Stellungnahme bei) Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Münzen, etc.),



sind die Denkmalfachbehörde sowie die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Entdeckte Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand und in geeigneter Weise zu schützen. Funde sind abgabepflichtig. Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen.

Baudenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet oder dessen direkter Umgebung nicht bekannt.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Planverfahrens umfasst die für die (Wieder)Einrichtung der Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück vorgesehene Flurstücke 228 tlw., 238 tlw. und 401 (tlw.) der Flur 1 der Gemarkung Berkenbrück.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen

im Norden	Von Landwirtschaftsflächen,
im Süden	Von der Demnitzer Landstraße, im Weiteren von Waldflächen,
im Westen	von Landwirtschaftsfläche, Waldflächen
im Osten	von Waldflächen

eingeschlossen.

1.2 Planverfahren

Grundlage für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens war der 2011 gestellte Antrag des Grundstückseigentümers an die Gemeinde Berkenbrück, mit der Zielstellung den Pferdehof an der Demnitzer Straße wieder aufleben zu lassen und damit einen touristischen Anziehungspunkt für die Gemeinde Berkenbrück zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“ wurde durch den Gemeinderat am 07.12.2011 gefaßt.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung im Zusammenhang mit der angestrebten Qualifizierung des Pferdehofs an der Demnitzer Landstraße sind abgefragt worden.

Die öffentliche Auslage zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 06.03.2012 bis einschließlich 10.04.2012 statt. (Bekanntmachung im Amtsblatt des Amtes Odervorland am 28.02.2012) Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen vorgebracht worden.

Gleichzeitig zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:



Landkreis Oder-Spree, SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung, Fachbereich Bauleitplanung - Der beabsichtigte Reitplatz sollte nur dann als Grünfläche festgesetzt werden, wenn tatsächlich eine Grünfläche beabsichtigt ist. Dem widerspricht die textl. Festsetzung, nach der der Reitplatz 100% des ausgewiesenen Baufeldes einnehmen kann. Es ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Koppelflächen, die lt. Begründung zum BP nicht Bestandteil des BP werden sollen, nicht um privilegierte Vorhaben i.S.v. § 35 (1) BauGB, sondern lediglich um sonstige Vorhaben i.S.v. § 35 (2) BauGB handelt. Eine Baugenehmigung zur sicher erforderlichen Einzäunung der Koppelflächen steht unter dem Vorbehalt der Beeinträchtigung öffentlicher Belange. (Ohne planerische Entscheidung der Gemeinde soll der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. die natürliche Eigenart der Landschaft kann auch durch Zäune o. sonstige Einfriedungen beeinträchtigt werden, durch die die Landschaft durch trennende Elemente unterteilt wird.) Eine Einbeziehung dieser Flächen in den BP sollte daher geprüft werden. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen sollte auf die zum Betrieb der Reiter- und Urlaubsstation erforderliche Anzahl begrenzt werden. **(1)**

Landkreis Oder-Spree, SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung, Fachbereich Kreisliche Infrastruktur - Das BP-Gebiet wird über die „Demnitzer Landstraße“ an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Diese gehört zum kommunalen Straßennetz der Gemeinde Berkenbrück. Die Demnitzer Landstraße hat eine Fahrbahnbreite von 3,0 bis 4,5 m (Aussage BP). In den Straßenbereichen mit 3,0 m ist demzufolge nur ein Einrichtungsverkehr möglich. Der Fahrbahnquerschnitt von 4,5 m sichert einen Begegnungsverkehr von PKW/ PKW. Die Umsetzung des BP begründet eine Änderung der gegenwärtigen Verkehrsverhältnisse auf der Demnitzer Landstraße (Anlieger-, Besucher-, Liefer- bzw. Entsorgungsverkehr). Ein Begegnungsverkehr ist nicht mehr auszuschließen. Insofern wird auf die hieraus erwachsende Verantwortung der zuständigen Straßenbaubehörde hingewiesen. Durch das Anlegen von Ausweichtaschen sollten die Voraussetzungen für einen Begegnungsverkehr geschaffen werden. **(2)**

Landkreis Oder-Spree, SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung, Fachbereich Kreis- und Verkehrsplanung - Im touristischen Leitbild des Tourismusverbandes Seenland Oder-Spree ist das Oberziel das themenübergreifende Leitmotiv „Natur erleben“ verankert, mit dem die Region u.a. den Bereich Freizeitsport, in dem auch das Thema „Reiten“ eine wesentliche Rolle spielt, vermarktet. Das Vorhaben zur Errichtung der Reiter- und Urlaubsstation in Berkenbrück fügt sich somit gut in die im o.g. touristischen Leitbild festgelegten Entwicklungsziele ein.

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde - Zur Planungsabsicht bestehen seitens der uNB erhebliche Bedenken.

Im einzelnen:

- Es ist geplant, die vorhandenen Gebäude zu sanieren und zu erweitern. Darüber hinaus werden neue Bauflächen für Stellplätze und eine Mistplatte ausgewiesen. Insgesamt führt die Planung zu einer Ausweitung der baulichen Anlagen im Außenbereich und damit zu einer Verfestigung Splittersiedlung.
- Die betriebsbedingten Auswirkungen der Planung, also ein erhöhter Besucherverkehr in einem störungsarmen Landschaftsraum, Ausbau der Infrastruktur, da ein 3m asphaltierter Weg höchstwahrscheinlich für die Ansprüche einer Reiter- und Urlaubsstation nicht ausreichen wird und die damit einhergehende Veränderung des Landschaftsbildes lassen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft befürchten.
- Durch die Überplanung des Gebietes mit einem BP wird die Möglichkeit eröffnet, nicht nur den Bestand zu sanieren und zu nutzen, sondern auch die vorhandenen Gebäude abzureißen und komplett neu zu bauen. In diesem Zusammenhang .
- Insgesamt führen die aufgeführten Bedenken zu einer Unzulässigkeit des Eingriffs. **(3)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Wasserbehörde - Der BP berücksichtigt nicht die Lage des Vorhabens innerhalb der neu festgelegten Trinkwasserschutzzone der Grundwassererfassung des Wasserwerks Berkenbrück (Wasserschutzgebiet Fürstenwalde). Flurstück 238 liegt vollständig in der TWSZ IIIa, Flurstück 401 ist tlw. von der TWSZ IIIa betref-



fen. Auf dem Flurstück 238 (Baufläche BF 6) ist eine Festmistplatte geplant (300 qm). Diese muß den Anforderungen gemäß VAWS und der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes zu genügen, eine medienbeständige eingefasste Platte sein und in einer Sammelgrube entwässern, welche mit einer Leckanzeige und ggf. doppelwandig ausgeführt sein muß. die Lage der geplanten Festmistplatte in der Schutzzone IIIa hat nach § 4 Punkt 14 der o.g. Verordnung zur Folge, dass die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung, wenn damit eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete oder eine Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne § 19 BauNVO zugelassen wird, verboten ist.

Möglichkeiten der Anpassung an die fachlichen Anforderungen oder Überwindung (z.B. Ausnahme o. Befreiungen) – die Errichtung der Festmistplatte ist an einem anderen Standort, außerhalb der TWSZ zu planen. Betreffend der TWSZ IIIa auf dem Flurstück 401 (außerhalb des Plangebietes) wird eine Bebauung ausgeschlossen.

Zu Pkt. 5 S. 22 – die Freilandhaltung (Koppeln) ist innerhalb der TWSZ IIIa verboten, wenn die Ernährung der Tiere nicht im Wesentlichen aus der genutzten Weidefläche erfolgt.

In der Umsetzung der beschriebenen und angedeuteten Vorhaben ist die o.g. Verordnung dringend zu beachten. Die Verbote sind einzuhalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Verbote der Zone IIIB auch in der Zone IIIA gelten.

Abwasserentsorgung – die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung im Plangebiet ist durch den Nachweis der Dichtheit aller dafür bestehenden und zu erweiternden Systeme (Grundleitungen, Schächte und Sammeleinrichtungen) abgesichert.

Mit der Änderung des Brandenburgischen Wassergesetzes (19.12.2011) gilt der § 68 BbgWG auch für Niederschlagswasser von Dachflächen. Die Ausnahmeregelung, nach der Niederschlagswasser von Dachflächen von den Bestimmungen der Abwasserbeseitigung ausgenommen war, ist weggefallen. Das bedeutet, die Gemeinden haben grundsätzlich das gesamte auf ihrem Gebiet anfallende Abwasser zu beseitigen und die dazu notwendigen Anlagen (Abwasseranlagen) zu betreiben. Die betroffenen Grundstückseigentümer können auf ihren Grundstücken eine Niederschlagswasserbeseitigung nur durchführen, wenn ihnen die Abwasserbeseitigungspflicht übertragen wird. Es wird empfohlen, die Niederschlagsentwässerung für die Planungsflächen nach § 66 (2) i.V.m. § 54 (4) BbgWG über eine Satzung zu regeln. Ersatzweise kann auch eine gebietsbezogene Regelung durch Festsetzungen im BP erfolgen. **(4)**

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, AG Denkmalschutz – s.o. Pkt. 3.4 „Denkmalschutz“

*Landkreis Oder-Spree, Ordnungsamt, SG Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz - Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 96 m³/h für den Zeitraum von 2 h zu gewährleisten. Der Straßenkörper muß in der Lage sein, eine Achslast von 10t und ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t aufnehmen zu können. **(5)***

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5 - Die Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Der für die Planung relevante Grundsatz der Raumordnung wird angemessen berücksichtigt. Ein Anschluß an das vorhandene Siedlungsgebiet von Berkenbrück besteht nicht. Eine quantitativ unbegrenzte Siedlungsentwicklung, die das Ziel 4.2 des LEP B-B ohne Wohnnutzungen eröffnet, ist daher am Standort nicht möglich. Das Plangebiet selbst ist hochbaulich geprägt. Es ist als Splittersiedlung zu werten und ihre Planung nach LEP B-B Ziel 4. 3 zu beurteilen. Da das Plangebiet durch die bestehende Bebauung nahezu vollständig eingenommen wird, ist eine raumbedeutsame Erweiterung der Splittersiedlung nicht zu befürchten.

Regionale Planungsgemeinschaft Oder-Spree - Der BP befindet sich bei Entwicklung aus dem FNP in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung und wird befürwortet. Der Geltungsbereich des BP befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes im LEP B-B. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden. Die ländlichen Räume sollen in ihren vielfältigen Funktionen als Wirtschafts-, Natur-, Landschafts-, Kultur- und Erholungsraum gestärkt und entwickelt werden. Die geplante Sicherung und Weiterentwicklung des Pferdehofs nördlich der Ortslage Berkenbrück entspricht



den regionalen Zielsetzungen einer nachhaltigen und integrierten ländlichen Entwicklung der Region Oderland-Spree.

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR - Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise beachtet werden:

- Bei Umbau- und Abrissarbeiten ist der gesetzliche Artenschutz zu beachten (v.a. Fledermausquartiere)
- Die Stellplätze sind mit mind. 3 Bäumen (Hochstamm 16/18) zu begrünen
- Die Koppeln sind mit Einzelbäumen und Baumgruppen aufzuwerten (pferdeverbißsicher)
- Eingrünungen sind ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen
- In den Ställen sollen Nisthilfen für Rauchschwalben angebracht und im Zuge der Regenwasserversickerung auch eine Schlammfütze angelegt wird, die Material für den Nestbau bereit stellt.

Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde - Waldflächen sind durch die im BP beschriebenen Vorhaben nicht betroffen.

Wasser- und Landschaftspflegeverband Untere Spree - Gegen die Erstellung des BP hat der Wasser- und Landschaftspflegeverband Untere Spree keine Einwendungen, Bemerkungen oder Hinweise zu geben.

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabt. Ost –

- Immissionsschutz – Immissionsschutzrechtliche Belange können zurzeit nicht geprüft werden.
- Wasserwirtschaft – aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände oder Bedenken. Forderungen werden nicht erhoben.
- Naturschutz – Es erfolgte keine Stellungnahme.

Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst - Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der BP-Fläche ergeben. Es ist nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen

Landesamt für Bauen und Verkehr - Die vorgesehene touristische Nutzung als „Reiter- und Urlaubsstation“ ist aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch nicht relevant. Eine höhere Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten. Die vorhandene Anbindung der geplanten Reiterstation kann weiterhin als ausreichend beurteilt werden.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe - Der Planungsbereich liegt vollständig innerhalb des gem. § 7 BBergG erteilten Erlaubnisfeldes „Pillgram (11-1525)“. Rechtsinhaber der bis 26.07.2014 gültigen Erlaubnis, die der Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen dient, ist die Celtique Energie GmbH.

Landesbetrieb Straßenwesen - Das Plangebiet liegt nordwestlich der Landesstraße 38. Die Straßenbaulast für die Landesstraße verwaltet die NL Ost. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die kommunale Straße zur L38. Belange der Straßenbauverwaltung werden durch die Aussagen zum Verkehr, dass es zu keiner wesentlichen Verkehrserhöhung kommt, nicht berührt.

Im weiteren Planverfahren werden die Anregungen wie folgt berücksichtigt:

Zu (1) - Der Reitplatz wird im Entwurf zum BP ebenfalls als SO ausgewiesen. Die Nutzung „Pferdehof“ ist mit seinen Nebeneinrichtungen (u.a. eingezäunte Weideflächen) seit Jahrzehnten vorhanden. Von der Rechtmäßigkeit der Einrichtung in der Vergangenheit wird ausgegangen. Die Hauptursache für die Einleitung des BP-Verfahrens liegt in der Ermöglichung der Einrichtung von Wohnbereichen für den Betreiber/ ggf. für Angestellte und in der notwendigen Sanierung/ Modernisierung des Areals.



Zur Zeit sind für die Einrichtung folgende Flächen als Koppeln in Nutzung (außerhalb des BP-Gebietes):

Flurstück	Größe (m ²)	Davon Nutzung als Koppel (m ²)	Besitzstand
401	11.959	3000	Eigentum
155	4.004	4.004	Eigentum
238	25.000	25.000	Eigentum
239 tlw.	8.780	8.780	Pacht
229 tlw.	6.000	6.000	Pacht
Summe		46.784 (Davon im Eigentum 32.004, davon zugepachtet 14.780)	

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf max. 2 festgesetzt (als Betriebswohnung für den Betreiber/ für Angestellte)

Zu (2) – die genannten Maße sind der Vermessung zum BP entnommen. Der Begegnungsverkehr Pkw/ Lkw findet in der Realität bereits statt (z.B. durch Fäkalienabfuhr (an der Demnitzer Landstraße ist kein zentrales Abwassernetz vorhanden), sonst. Entsorgungsverkehr durch die KWU, ggf. Landwirtschafts- und Forstverkehr). Durch die geplanten Reiter- und Urlaubsstation ist durch die Begrenzung der Parameter (max. 3 Ferienwohnungen, Stallanlagen für max. 10 Pferde, max. 2 Wohnungen für den Betreiber) nicht mit einer wesentlichen Veränderung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Gemeinde Berkenbrück geht nach bisherigem Kenntnisstand davon aus, dass der Verkehr über die Demnitzer Landstraße weiterhin in der vorhandenen Form abgewickelt werden kann. Dies wird auch durch die Tatsache gestützt, dass bereits in den 90er Jahren ein Pferdehof am gleichen Standort betrieben wurde. Sollten die Praxiserfahrungen nach Betriebsaufnahme der Reiter- und Urlaubsstation ergeben, dass trotzdem Maßnahmen ergriffen werden müssen, wird die Anregung der Ausweichstellen zu einem späteren Zeitpunkt nochmals geprüft. Eine Änderung des Ausbaustandards zum jetzigen Zeitpunkt ist aus Sicht der Kommune nicht erforderlich.

Zu (3) - Der Stellungnahme wird durch die Gemeinde nicht gefolgt. Die Bedenken der uNB können so nicht nachvollzogen werden. Die Funktionen der angeführten Bauflächen sind bereits vorhanden. Auch im Bestand existieren bereits eine Mistplatte sowie eine Anzahl von Stellplätzen. Im Rahmen der Sanierung wird diesen Funktionsbereichen lediglich ein neuer Standort zugewiesen. Das von baulichen Anlagen geprägte Areal wird nicht erweitert. Die Bauflächen/ -massen werden lediglich an die ursprüngliche und im Zuge des Bebauungsplanes angestrebte Nutzung angepasst. Damit ist max. eine unwesentliche Erweiterung verbunden. Auch die Gemeinsame Landesplanung kann in ihrer Stellungnahme keine raumbedeutsame Erweiterung einer Splittersiedlung erkennen (s.o.). Ein weiterer Ausbau der Splittersiedlung findet nicht statt. Auch der ausgeführte „erhöhte Besucherverkehr“ ist nicht erheblich, da lediglich 3 Ferienwohnungen angeboten werden und im Weiteren mit Tagesbesuchen (mit gemessen an den Auswirkungen geringer Frequenz) zu rechnen ist. Die Anlage lässt in ihrem Umfang keine „massenhafte Nutzung“ zu. Auch die Begrenzung der (geplanten) Zahl eingestellter Pferde bestätigt dies. Ein möglicher „Ersatzneubau“ ändert an dieser Aussage ebenfalls nichts. Durch eine Sanierung der Anlage ist eher eine deutliche Verbesserung für das Landschaftsbild zu erwarten. Die geplante Sicherung und Weiterentwicklung des Pferdehofs nördlich der Ortslage Berkenbrück entspricht den regionalen Zielsetzungen einer nachhaltigen und integrierten ländlichen Entwicklung der Region Oderland-Spree. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden weitere Aussagen zur Bilanzierung in den Bereichen Natur- und Landschaftsschutz im Umweltbericht gemacht. Im Umweltbericht sind nur geringfügige Wirkungen auf den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild zu behandeln (s.u.). Ähnliches ist aufgrund der geringfügigen Änderungen bei baulichen Anlagen und beim laufenden Betrieb auch für den Artenschutz zu erwarten. Die Bedingungen für die erschließende



Straße (Demnitzer Landstraße) werden durch den Pferdehof nur unwesentlich beeinflusst (s.o.). Die Straße ist als Gemeindestraße, ohne Einschränkungen für den allgemeinen Verkehr zugelassen. Insofern ist nicht nachzuvollziehen inwieweit ein Objekt mit zu erwartendem sehr geringfügigen Verkehrsaufkommen den Status dieser Straße verändern soll. Maximal sind ggf. an Engstellen in Abständen Ausweichbereiche anzulegen (s.o.). Dies kann ohne erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft geschehen.

Die Planung wird durch die Kommune weiter verfolgt. Die voraussichtlichen Eingriffe werden von so geringer Erheblichkeit, dass der zu erwartende positive Effekt für die Tourismusregion deutlich höher zu bewerten ist. Ein Stück Kulturlandschaft wird wieder hergestellt bzw. erhalten und eine in die ländliche Umgebung passende Nutzung, mit Tradition am Ort, wird qualifiziert.

Zu (4) - Die Mistplatte wird im Entwurf zum BP außerhalb der TWSZ IIIA angelegt (Baufläche BF 6 wird Richtung Osten verschoben).

Lt. Aussage des zukünftigen Betreibers der Reiter- und Urlaubsstation erfolgt die Ernährung der Tiere im Wesentlichen aus den genutzten Weideflächen (dem Betreiber gehörend bzw. zugepachtet). Insgesamt stehen z. Zt. ca. 4,68 ha an Koppelfläche zur Verfügung. (s.o.). Die im Objekt gehaltenen Pferde sind Robustpferde, die das ganze Jahr auf der Weide verbringen und selbständig Rückzugsmöglichkeit in den Stall haben. Ein Pferd benötigt etwas ½ ha Weideland. Die Robustpferde benötigen zusätzlich Heu. Ansonsten ernähren sie sich ausschließlich von dem, was auf der Weide wächst.

Die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers kann flächenhaft erfolgen. Genehmigungspflichtige Bauwerke sind für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht notwendig. Eine gesonderte Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser im BP ist nicht notwendig. Die Kommune hat die Aufgabe der Abwasserentsorgung (gilt nun auch für Niederschlagswasser) dem Zweckverband Wasserver- und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland übertragen. Demnach ist keine weitere Satzung notwendig. Der Eigentümer der jeweiligen Grundstücke muß sich also mit dem Zweckverband zum Thema Abwasser- (Niederschlagswasser-) entsorgung ins Benehmen setzen.

Zu (5) - Die Löschwassermenge wird durch die öffentliche TWL/ den Betreiber der Reiter- und Urlaubsstation abgesichert. Das Areal des BP wird über die öffentliche Gemeindestraße „Demnitzer Landstraße“ erschlossen. Für diese Straße sind keine Belastungsgrenzen ausgewiesen. Die Forderung hinsichtlich Achslast und Gesamtgewicht besteht gleichermaßen für bereits bestehende Objekte an der Demnitzer Landstraße.

Nach Behandlung des Entwurfs zum BP im Bauausschuß und im Gemeinderat Berkenbrück im September 2012 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) BauGB vom 08.11. bis 10.12.2012 durchgeführt.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise vorgebracht worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB wurde mit Schreiben vom 30.10.2012 durchgeführt.

Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

Landkreis Oder-Spree, SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung, Fachbereich Bauleitplanung

Im Rahmen der BP-Erstellung sind die möglichen Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen durch die geplante Pferdehaltung vor allem gegenüber der in 25 m zur Mistplatte und 50 m zum Stallgebäude und zu den Paddocks vorhandenen Wohnbebauung zu ermitteln und zu bewerten. Aus der bereits vorhandenen Nutzung eine Konfliktfreiheit zu schlußfolgern, birgt die Gefahr eines Abwägungsfehlers. **(1a)**



Die textliche Festsetzung Nr. 6 ist hinsichtlich der Aussage „... Bäume der im Bestand vorhandenen Arten ...“ unbestimmt. Die möglichen Baumarten sind mit einer Pflanzliste zu unterlegen. **(1b)**

Das Wasserschutzgebiet Fürstenwalde/ Spree ist nach § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den BP zu übernehmen. **(1c)**

Landkreis Oder-Spree, SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung, Fachbereich Kreisliche Infrastruktur - Der Hinweis des SG kreisliche Infrastruktur in der Stellungnahme vom 22.03.2012 hat nach wie vor Gültigkeit. Nach § 2 (1) der Straßenverkehrsordnung haben Fahrzeuge die Fahrbahn zu nutzen. Bankette gehören nicht zur Fahrbahn. Die Gemeinde Berkenbrück hat gemäß § 9 (1) Brandenburgisches Straßengesetz als zuständige Straßenbaubehörde die Fahrbahnverhältnisse an die regelmäßigen Verkehrsbedürfnisse anzupassen. Der Begegnungsverkehr Pkw/ Lkw ist mit der Schaffung von Baurecht nicht mehr auszuschließen. Dem hat die Gemeinde Berkenbrück als zuständige Straßenbaubehörde Rechnung zu tragen. Durch das Anlegen von Ausweichtaschen sollte die Gemeinde Berkenbrück als zuständige Straßenbaubehörde die Voraussetzungen für einen möglichen Begegnungsverkehr schaffen. **(2)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde

Die bereits in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Bedenken (Verfestigung einer Splittersiedlung, notwendiger Ausbau der vorhandenen Infrastruktur, Ausweisung eines Sondergebietes und damit die Möglichkeit, über den Bestand hinaus neue Gebäude und Nebenanlagen zu errichten) bestehen weiterhin. **(3a)**

Vor allem die Bedenken bezüglich des anstehenden Straßenausbaus konnten nicht ausgeräumt werden. In der Trägerbeteiligung haben mehrere Behörden darauf hingewiesen, dass die Straße derzeit nicht ausreichend dimensioniert ist u. z.B. Ausweichstellen geschaffen werden müssen. Die damit einhergehenden Veränderungen des Landschaftsbildes lassen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft befürchten. **(3b)**

Darüber hinaus wird auf folgendes hingewiesen: Durch die Ausweisung des Sondergebietes im FNP wird eine Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überplant. Die Anlage eines Reitplatzes widerspricht der Darstellung im FNP, welche eine extensive Wiesennutzung vorsieht. **(3c)**

Der besondere Artenschutz wurde unsachgemäß abgearbeitet. Es sind keine artenschutzrechtlichen Untersuchungen erfolgt. Im Plangebiet sind v.a. die Tierarten Amphibien, Reptilien, Fledermäuse, Vögel und Fledermäuse relevant. In dem benachbarten Kleingewässer ist von einem Vorkommen von Amphibien auszugehen. Diese können das Plangebiet als Landlebensraum als auch als Winterlebensraum nutzen. Reptilien sind aufgrund der vorhandenen Lebensräume nicht ausgeschlossen. Die Gebäude wurden nicht auf Gebäudebrüter o. Fledermäuse untersucht. Die Untersuchung ist jedoch die Grundlage für die Einschätzung, ob die Verbotstatbestände erfüllt sind. Derzeit kann für die o.g. Tierarten die Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. **(3d)**

Die im Plangebiet vorhandenen geschützten Biotop sind auf der Planzeichnung mittels Ausweisung einer Maßnahmefläche rechtsverbindlich zu sichern. Eine Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotop ist gem. § 30 BNatSchG verboten und durch entsprechende Festsetzungen auszuschließen. Die Überplanung eines geschützten Biotops durch Ausweisung eines Sondergebiets ist unzulässig. **(3e)**

Die Eingriffsregelung wurde im BP-Entwurf nur unzureichend abgearbeitet.

- Durch den BP wird der Eingriff in Gehölzstrukturen vorbereitet. Es ist unklar, um welche Gehölzflächen (z.B. Einzelbäume, Sträucher, Artenzusammensetzung, in der Biotopkartierung nicht enthalten) es sich handelt. Als Ausgleich sollen im Plangebiet neue Gehölzflächen angelegt werden. Jedoch ist nicht dargelegt, in welchem Umfang (Fläche in m²) Gehölze als Ausgleich gepflanzt werden sollen und in welcher Artenzusammensetzung und Qualität. Es sind nur standortgerechte, einheimische Laubbäume und Laubsträucher als Ausgleich zulässig. Für die Ausgleichspflanzung ist der



Erlaß des MLUV zur Sicherung heimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft (09.10.2008) zu beachten.

- Das Baufeld 5 dient der Unterbringung des Reitplatzes. Es wird zwar unter Punkt Vermeidungsmaßnahmen dargelegt, dass der Reitplatz nur unbebaut, unversiegelt zu errichten ist, eine Festsetzung dazu fehlt jedoch.
- Insgesamt wird im Umweltbericht dargelegt, dass sich die Versiegelung nicht erhöht. Die Bauflächen sind jedoch sehr großzügig um die vorhandenen Gebäude gelegt, so daß entsprechend BP-Entwurf im nachhinein deutlich mehr Flächen versiegelt werden können als bisher. Die im Bestand verdichteten Flächen wurden in die Bestandsversiegelung einberechnet. Paddockflächen o. z.B. die bisherigen Stellplätze sind so gering verdichtet, da sie im Bestand als nicht versiegelt oder teilversiegelt angenommen werden können. Dazu kommt, dass die neuen Stellflächen (stpl 1) auf bisher nicht genutzten Flächen am Waldrand ausgewiesen werden.
- Ebenso trägt die geplante Errichtung von 2 Wohnungen zur Verfestigung einer Splittersiedlung bei. Eine Notwendigkeit zur Errichtung von 2 Wohnungen ist nicht erkennbar. Den Festsetzungen ist zu entnehmen, dass eine Wohnung für die Familie selbst und die 2. Wohnung für Angestellte geplant ist. Es sollen jedoch keine Mitarbeiter eingestellt werden, da die Familie selbst die Reiterstation betreiben will. Sollten später weitere Arbeitskräfte erforderlich werden, besteht für Mitarbeiter jedoch keine Notwendigkeit vor Ort zu wohnen, wenn bereits die Betreiberfamilie auf der Reiterstation wohnt. Darüber hinaus sollen die neuen Wohngebäude mit jeweils 2 Vollgeschossen errichtet werden, welches zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führt. **(3f)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Wasserbehörde - Zur textl. Festsetzung Nr. 1 letzter Anstrich „.... gesamtes Plangebiet – Kinderspielplatz, bauliche Ver- und Versorgungsanlagen, Wegeanlagen, Terrassen“ – das gesamte Plangebiet schließt auch den Teil des Gebietes innerhalb der Schutzzone IIIA des Flurstückes 238 mit ein. Dieser Teil ist durch Verbote besonders geschützt. – *Möglichkeit der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen:* Beschränkung des Geltungsbereichs des BP auf das Gebiet außerhalb der Schutzzone IIIA oder Festlegung, daß im Bereich der Schutzzone IIIA (betrifft im Plangebiet die Fläche des Flurstückes 238) keine Neubebauung und Versiegelung stattfinden darf. **(4)**

Sonstige Informationen und Hinweise:

Weitergenutzte Anlagen zur Lagerung und Verwertung von Festmist bzw. Gülle sind entsprechend den erhöhten Anforderungen im Schutzgebiet und außerhalb gemäß den technischen Regeln (u.a. VawS) anzupassen. Dies betrifft ebenso die Anlagen zur Abwasserbeseitigung, wie Sammelgruben und deren Zuleitungen.

Das weitgehend unbelastete Niederschlagswasser der befestigten Flächen (ausgenommen das von den Festmistplatten) wird über die belebte Bodenzone breitflächig versickert.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL 5 - Die angezeigten Planungen sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Der für die Planungen relevante Grundsatz der Raumordnung ist angemessen berücksichtigt worden.

Regionale Planungsgemeinschaft Oder-Spree - Der aus der 3. Änderung des FNP entwickelte BP befindet sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung und wird befürwortet.

Der Geltungsbereich des BP befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes im LEP B-B. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden. Die ländlichen Räume sollen in ihren vielfältigen Funktionen als Wirtschafts-, Natur-, landschafts-, Kultur- und Erholungsraum gestärkt und entwickelt werden. Die geplante Sicherung und Weiterentwicklung des Pferdehofs nördlich der Ortslage Berkenbrück entspricht den regionalen Zielsetzungen einer nachhaltigen und integrierten ländlichen Entwicklung der Region Oderland-Spree.

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR - Die grundsätzliche Zustimmung vom 21.03.2012 behält weiterhin ihre volle Gültigkeit.



Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde - Waldflächen sind durch die im BP beschriebenen Vorhaben nicht betroffen.

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabt. Ost

Immissionsschutz – das Plangebiet befindet sich außerhalb der Siedlungslage. Auf dem angrenzenden Wohngrundstück befindet sich eine Wohnnutzung. Weitere Wohnnutzungen befinden sich in ca. 300 bis 400m Entfernung. In der näheren Umgebung sind keine emittierenden Nutzungen vorhanden, die sich dem Vorhaben entgegenstehen. Vom Vorhaben selbst sind, wenn überhaupt, nur geringfügige Emissionen zu erwarten. Aufgrund der geringen Anzahl der Ferienwohnungen ist von einem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen und damit einhergehender erheblicher Lärmbelastung nicht auszugehen. Die durch die Nutzung als Pferdehof ausgehende Geruchsbelastung ggü. der angrenzenden Wohnnutzung wird ebenfalls als nicht erheblich eingeschätzt und wird durch das Versetzen der Dungplatte in östliche Richtung reduziert.

Hinweis: um Staubemissionen auf dem Reitplatz zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu begrenzen, sollten entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, etwa regelmäßige Beregnung des Reitplatzes o. Verwendung eines staubarmen Belages.

Votum: der Planung stehen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen.

Wasserwirtschaft – aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Hinweise oder Forderungen.

Naturschutz – Es erfolgte keine Stellungnahme.

Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst - Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der BP-Fläche ergeben. Es ist nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen.

Hinweise für den Fall dass bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden - Verbot Kampfmittel zu berühren oder in ihrer Lage zu verändern, Verpflichtung die Fundstelle der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Die Stellungnahme ersetzt ein Protokoll über die Absuche der Grundstücksfläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

Landesamt für Bauen und Verkehr - Die vorgesehene touristische Nutzung als „Reiter- und Urlaubsstation“ ist aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch nicht relevant.

Eine höhere Verkehrszunahme ist nicht zu erwarten. Die vorhandene Anbindung der geplanten Reiterstation kann weiterhin als ausreichend beurteilt werden.

Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonenverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

Landesbetrieb Straßenwesen - Das Plangebiet liegt nordwestlich der Landesstraße 38. Die Straßenbaulast für die Landesstraße verwaltet die NL Ost. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die kommunale Straße zur L38. Belange der Straßenbauverwaltung werden nicht berührt.

Wehrverwaltung, Wehrbereichsverwaltung Ost - Die Belange der Bundeswehr werden durch das Vorhaben nicht berührt. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

EWE- Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die Stellungnahme vom 14.03.12 behält ihre Gültigkeit.

e-on/edis - Gegen den BP bestehen keine Bedenken. Sollte es Berührungspunkte mit Anlagen der edis geben, wird um Mitteilung gebeten.

Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland - Am Inhalt der Stellungnahme vom 26.03.12 haben sich keine Veränderungen ergeben.

Deutsche Telekom Technik GmbH - Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (ein Lageplan liegt der Stellungnahme bei).

Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den BP aufzunehmen:



- In allen Straßen/ Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen, 1989) zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
- Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im BP-Gebiet so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom Technik GmbH anzuzeigen.

GDMcom (im Auftrag der VNG Gasspeicher GmbH (ONTRAS) und der VNG Gastransport GmbH (VGS)) - Das Vorhaben berührt keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS. Es gibt keine Einwände gegen das Vorhaben.

Mineralölverbundleitung Schwedt (MVL) - Da sich im Planbereich keine Anlagen o. Anlagenteile des Unternehmens befinden, bzw. diese vom Vorhaben nicht beeinflusst werden, bleibt die Gültigkeit der Stellungnahme vom 08.03.2012 vollinhaltlich bis zum 31.12.2013 bestehen.

Zu (1a) - Die möglichen Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens und der festgesetzten max. Kapazitäten eingeschätzt worden (S. Begründung S. 28 „...Aufgrund der angestrebten Kapazitäten im Plangebiet und der o.g. Entfernungen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Konflikte zu erwarten, die Festsetzungen im BP notwendig machen.“). Dass die Nutzungen in ähnlicher Größenordnung bereits seit Jahrzehnten vor Ort vorhanden sind und das benachbarte Wohngrundstück aus einem „Herausverkauf“ aus dem ehemals zusammengehörenden Komplex entstanden ist, unterstützt die vorgenannte Einschätzung. Im ländlichen Raum, zumal außerhalb von Wohnbereichen, gehört das Vorhandensein einer begrenzten Anzahl von Tieren (max. 10 Pferde) zum absolut üblichen, normalen und tolerierbaren Zustand. In seiner Stellungnahme kommt das LUGV Bereich Immissionsschutz zum gleichen Schluß: „Vom Vorhaben selbst sind, wenn überhaupt, nur geringfügige Emissionen zu erwarten. Aufgrund der geringen Anzahl der Ferienwohnungen ist von einem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen und damit einhergehender erheblicher Lärmbelastung nicht auszugehen. Die durch die Nutzung als Pferdehof ausgehende Geruchsbelastung ggü. der angrenzenden Wohnnutzung wird ebenfalls als nicht erheblich eingeschätzt und wird durch das Versetzen der Dungplatte in östliche Richtung reduziert.“ Ein Abwägungsfehler kann somit nicht erkannt werden.

Zu (1b) - Die textliche Festsetzung wurde entsprechend ergänzt, die Pflanzliste in die Festsetzung aufgenommen.

Zu (1c) - Die nachrichtliche Übernahme ist erfolgt.

Zu (2) - Der Begegnungsverkehr Pkw/ Lkw findet in der Realität bereits statt (z.B. durch Fäkalienabfuhr (an der Demnitzer Landstraße ist kein zentrales Abwassernetz vorhanden), sonst. Entsorgungsverkehr durch die KWU, ggf. Landwirtschafts- und Forstverkehr). Durch Schaffung von Baurecht für den Reiterhof werden diese gegebenen Verhältnisse nicht verändert. Durch die geplanten Reiter- und Urlaubsstation ist durch die Begrenzung der Parameter (max. 3 Ferienwohnungen, Stallanlagen für max. 10 Pferde, max. 2 Wohnungen für den Betreiber) nicht mit einer wesentlichen Veränderung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Gemeinde Berkenbrück geht nach bisherigem Kenntnisstand davon aus, dass der Verkehr über die Demnitzer Landstraße weiterhin in der vorhandenen Form abgewickelt werden kann. Dies wird auch durch die Tatsache gestützt, dass bereits in den 90er Jahren



ein Pferdehof am gleichen Standort betrieben wurde. Sollten die Praxiserfahrungen nach Betriebsaufnahme der Reiter- und Urlaubsstation ergeben, dass trotzdem Maßnahmen ergriffen werden müssen, wird die Anregung der Ausweichstellen zu einem späteren Zeitpunkt nochmals geprüft. Eine Änderung des Ausbaustandards zum jetzigen Zeitpunkt ist aus Sicht der Kommune nicht erforderlich.

Zu (3a) - Die pauschalen Bedenken der uNB sind nicht nachzuvollziehen. Die zulässigen Gebäude, Anlagen und Funktionen sind im Geltungsbereich bereits vorhanden (z.B. Mistplatte und eine Anzahl von Stellplätzen). Im Rahmen der Sanierung wird diesen Funktionsbereichen nur teilweise ein neuer Standort zugewiesen, auch um Umweltaspekten besser gerecht zu werden. Das von baulichen Anlagen geprägte Areal wird nicht erweitert. Die Bauflächen/-massen werden lediglich an die ursprüngliche Nutzung angepasst, max. unwesentlich erweitert und im Zuge des Bebauungsplanes geordnet. Auch die Gemeinsame Landesplanung kann in ihrer Stellungnahme keine raumbedeutsame Erweiterung einer Splittersiedlung erkennen.

Zu (3b) - Der hier angenommene „erhöhte Besucherverkehr“ ist nicht erheblich, da lediglich 3 Ferienwohnungen angeboten werden und im Weiteren mit Tagesbesuchen zu rechnen ist. Die Anlage lässt in ihrem Umfang damit keine „massenhafte Nutzung“ zu. Auch die Begrenzung der (geplanten) Zahl eingestellter Pferde bestätigt dies. Die geplante Sicherung und Weiterentwicklung des Pferdehofs nördlich der Ortslage Berkenbrück entspricht den regionalen Zielsetzungen einer nachhaltigen und integrierten ländlichen Entwicklung der Region Oderland-Spree. Lediglich eine Behörde (Landkreis Oder-Spree, SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung, Fachbereich Kreisliche Infrastruktur) hat auf den beengten Straßenraum hingewiesen. Der hier angesprochene, abzusichernde Gegenverkehrsfall Pkw/ Lkw ist bereits im Bestand abzusichern. Durch den geplanten Reiterhof wird somit an dieser Sachlage keine Veränderung herbeigeführt. Die Gemeinde Berkenbrück geht nach bisherigem Kenntnisstand davon aus, dass der Verkehr über die Demnitzer Landstraße weiterhin in der vorhandenen Form abgewickelt wird. Dies wird auch durch die Tatsache gestützt, dass bereits in den 90er Jahren ein Pferdehof am gleichen Standort betrieben wurde. Sollten die Praxiserfahrungen nach Betriebsaufnahme der Reiter- und Urlaubsstation ergeben, dass trotzdem Maßnahmen ergriffen werden müssen, wird die Anregung der Ausweichstellen zu einem späteren Zeitpunkt nochmals geprüft. Eine Änderung des Ausbaustandards zum jetzigen Zeitpunkt ist aus Sicht der Kommune nicht erforderlich. Ggf. zu ergänzende Ausweichstellen (an einer bestehenden öffentlichen Straße) können in jedem Fall so platziert werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft nicht eintreten. Durch eine Sanierung des Reiterhofes ist grundsätzlich eine deutliche Verbesserung für das Landschaftsbild zu erwarten.

Zu (3c) - Diese Aussage ist nicht richtig. Auf der Planzeichnung zur FNP-Änderung grenzt die neu ausgewiesene Sonderbaufläche an die Maßnahmenfläche, deren Ziel die Erhaltung der Offenfläche ist. Die Ausweisungen im FNP sind nicht parzellenscharf. Vor Ort ist die o. g. Grenzziehung (Sondergebiet zu Maßnahmenfläche) nachvollziehbar. Darüber hinaus wird durch den Betrieb des Reiterhofes mit extensiver Weidehaltung die geplante Maßnahme mit abgesichert.

Zu (3d) - Die Themen zum Artenschutz sind abgearbeitet worden. (s. auch Begründung zum BP Stand Entwurf August 2012 S. 47, 48) Zu den angesprochenen Tiergruppen (*nicht Arten*) sind Wertungen vorgenommen worden, die sich auf mehrere Vororttermine begründen. Nach der gefestigten Rechtssprechung des BVerwG setzt die Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 42 (nunmehr 44) BNatSchG entgegenstehen, eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tierarten und ihrer Lebensräume voraus. Das verpflichtet die Behörde nicht, ein lückenloses Arteninventar zu fordern. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall ab. Lassen bestimmte Vegetationsstrukturen sichere Rückschlüsse auf die faunistische Ausstattung zu, so kann es mit der gezielten Erhebung der insoweit maßgeblichen repräsentativen Daten sein Bewenden haben.



Sind von Untersuchungen keine weiterführenden Erkenntnisse zu erwarten, müssen sie auch nicht durchgeführt werden.“ BVerwG Urteil v. 09.07.2008; konkreten Hinweisen ist allerdings nachzugehen. Diese wurden durch die Fachbehörde nicht geliefert und so wurden faunistische und floristische Erhebungen (Vorortbegehungen im Laufe des Verfahrens) parallel zum Verfahren sowie durch Analogiebetrachtungen durchgeführt. Die Gemeinde Berkenbrück sieht mit dem vorhandenen Sachstand die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange hinreichend berücksichtigt, Verbotstatbestände nach BNatSchG werden als nicht gegeben angesehen; unter der Voraussetzung, dass Nist- und Brutzeiten, sowie Tierwanderungen bei der Bauzeit – z.B. keine Baumfällungen in dieser Zeit, berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist jede Erfassung von Fauna und Flora auf einen konkreten Zeitpunkt bezogen. D.h. bis zum Zeitpunkt des Baubeginns können sich hier Verschiebungen ergeben, die dann ebenso im Bereich des Artenschutzes zu berücksichtigen sind. Die zukünftige Nutzung im Plangebiet deckt sich mit der Nutzung der vergangenen Jahrzehnte (in unterschiedlicher Intensität, aber immer mit geringer Kapazität). Insofern ist gerade hieraus keine erhebliche Änderung für hier vorkommende Tierarten zu erwarten.

Zu (3e) - Im Bereich der ausgewiesenen Sondergebietsflächen sind keine nach §30 BNatSchG geschützten Biotopflächen vorhanden (werden in der Stellungnahme der uNB auch nicht benannt). Insofern sind keine Maßnahmenflächen auszuweisen, die Planausweisungen bleiben wie im Entwurf zum BP ausgewiesen.

Zu (3f) - Die Bedenken der uNB zur Eingriffsregelung können so nicht nachvollzogen werden. (s. nachfolgende Einzelpunkte)

- Es werden 320 m² Gehölzverluste im Baufeld 6 benannt. Baumverluste und flächige Eingriffe in den Waldbestand sind dagegen nicht vorgesehen (s.S.60).
- Die Gehölzpflanzung entlang der Grenze des Flurstückes 400 wird zur Erhaltung und Entwicklung festgesetzt, dies betrifft etwa 220 m². Weiterhin sind 6 Bäume zu pflanzen. Die Artenwahl erfolgt entsprechend Gehölzübersicht in der Anlage des GOP; Daraus werden folgende Arten in die Festsetzung übernommen: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Ein Reitplatz im Freien ist im Allgemeinen unversiegelt, da er ansonsten seiner Funktion nicht entsprechen kann. Entsprechend Festsetzung ist im Baufeld 5 nur ein Reitplatz zulässig. Zur weiteren Präzisierung des Sachverhalts werden die Festsetzungen jedoch dahingehend ergänzt, dass der Reitplatz nicht versiegelt werden darf.
- Diese Aussage ist nicht richtig. Die Baufelder B1 bis B4 (nur hier sind Gebäude zulässig) orientieren sich an den jeweils vorhandenen Gebäudegrundflächen (im Fall des Pferdestalls unter Einbeziehung vorhandener Fundamente) ohne jeden Gebäudesprung nachzuvollziehen. Insofern sind Gebäudeerweiterungen nur sehr untergeordnet möglich. Zur Versiegelung sind umfangreiche Nachweise im Umweltbericht erstellt worden, in deren Ergebnis eine Erhöhung der Versiegelung im Plangebiet nicht stattfindet. Dabei sind selbstverständlich die vorhandenen Beeinträchtigungen, wie verdichtete, abgefahrene Stellplätze, in die Bilanz eingegangen.
- Die Festsetzung einer Zulässigkeit von max. 2 Wohnungen ergibt sich normal aus der beschriebenen Nutzung. Die derzeitige Betreiberfamilie besteht aus dem Elternpaar und einer erwachsenen Tochter. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit von 2 Wohnungen. Diese Familiensituation ist wie immer variabel (und vergleichbar mit Bauernhöfen) und ist bedingt dadurch, dass mehrere Generationen einer Familie in einer solchen Situation vorhanden sein können. Der Zusatz „für Angestellte“ ist eine mögliche Variante zum Vor genannten. Die Festsetzung verbleibt wie im Entwurf vorhanden. 2 Vollgeschosse sind im Bereich Reiterhof bereits vorhanden (vorhandenes Wohnhaus außerhalb des Plangebietes) und entsprechen einer 1-Familienhausbebauung (auch ein ausbaufähiges Dachgeschoss ist ein Vollgeschos). Da Gebäude mit 2 Vollgeschossen i.d.R. eine Höhe von 10 m nicht übersteigen, der Komplex an 3 Seiten von Wald umgeben ist (mit Bäumen > 10m) und der vorhandene Zustand bezüglich Gebäudekubaturen nicht wesentlich zur



Bestandsstruktur verändert wird (auch wenn die vorhandenen Gebäude in Baufeld 2 und 3 durch die flach geneigten Satteldächer nur 1 Vollgeschoß besitzen), kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Entwicklung nicht erkannt werden.

Die Planung wird durch die Kommune weiter verfolgt. Die voraussichtlichen Eingriffe werden von so geringer Erheblichkeit sein, dass der zu erwartende positive Effekt für die Tourismusregion deutlich höher zu bewerten ist. Die Umsetzung der Planungsabsicht trägt durch die Sicherung einer wirtschaftlich tragfähigen und in die ländliche Umgebung passenden Nutzung zum Erhalt der Kulturlandschaft bei, die am Standort bereits Tradition hat.

Zu (4) - Die textliche Festsetzung wurde entsprechend geändert. Wesentliche inhaltliche Änderungen ergeben sich für den BP daraus nicht.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.03.2013 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen. Wesentliche Änderungen ergeben sich daraus für den BP nicht. Erneute Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind somit nicht notwendig.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.03.2013 den BP „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“ als Satzung beschlossen.

2. Intention des Planes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für ein Gelände außerhalb der Siedlungslage Berkenbrück Planungsrecht geschaffen werden, um die beabsichtigte touristische Einrichtung (Reiter- und Urlaubsstation mit Stallungen für bis zu 10 Pferde (eigene Pferde des Betreibers, Gastpferde, mitgeführte Pferde von Urlaubern/ Besucher; mit 3 Ferienwohnungen) zu ermöglichen.

Das Bebauungsplangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,00 ha. Durch die geplante Bebauung wird bereits vorhandener Bestand qualifiziert und auf die o.g. Aufgaben vorbereitet.

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind auf Tourismus in einer geringen und für den Standort ausgerichteten Größenordnung angelegt. Die Nutzung ist an die notwendige Verbindung mit der Landwirtschaft (Weideflächen) gebunden. Eine Ansiedlung in der Hauptsiedlungslage Berkenbrück ist nicht sinnvoll.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird das Plangebiet als Sondergebiet ausgewiesen.

Die Planung sieht die Nachnutzung der vorhandenen Gebäude vor und gibt nur sehr geringen Spielraum für Erweiterungen/ Arrondierungen der Baukubaturen.

Die Reiter- und Urlauberstation wird durch die Eigentümerfamilie (z. Zt. 3 Personen) betrieben.

Die vorhandene Zufahrt von der Demnitzer Landstraße soll weiter genutzt werden.

3. Wesentlicher Planinhalt

Es ist geplant, im Bebauungsplan bebaubare Grundstücksflächen (Sondergebiet nach § 11 BauNVO) festzusetzen. Dafür werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie durch Baugrenzen die überbaubaren Flächen festgelegt. Für die geplanten Stellplätze werden Umgrenzungen für Flächen für Stellplätze festgesetzt.



Das zulässige Nutzungsmaß wird durch die Ausweisung der Baugrenzen, die Festsetzung von zulässigen Grundflächen und die zulässige Geschoßanzahl bestimmt.

3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie unter Berücksichtigung der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen gewährleisten.

Bei der Aufstellung des Planes wurden insbesondere berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (gesonderter Standort des Pferdehofs abseits der Hauptsiedlungslage),
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (touristisches Angebot),
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Einbindung der Bebauung in dasselbige (Nachnutzung vorhandener Gebäudesubstanz, Qualifizierung des Bestandes – damit Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes, Erhalt der vorhandenen natürlichen Strukturen),
- die Belange des Umweltschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes,
- die Belange der Wirtschaft (Schaffung/ Erhalt eines kleinen mittelständischen Betriebes im Tourismusgewerbe),

3.1.1 bauliche Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet soll auf Grund seiner Lage und des Charakters der beabsichtigten Nutzung im Wesentlichen als Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung Reiter- und Urlaubsstation ausgewiesen werden.

Die geplante Nutzung im Plangebiet soll sich auf die Betreuung der Reiter- und Urlaubsstation mit den dazu gehörenden Funktionen (Beherbergung von Urlaubern – max. 3 Ferienwohnungen; Konzentration auf Reiten/ Pferdehaltung/ Pferdepflege auch für Kurzzeitgäste) beschränken.

Auf Grund der vor Ort vorhandenen Bauweise sollen für die Gebäude max. 2 Vollgeschosse zugelassen werden.

Die zulässigen Grundflächen sind an die Ausweisung der Baugrenzen und textliche Festsetzungen für einzelne Nutzungen gebunden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Die Orientierung der Bebauungskubaturen erfolgt am Bestand.

Gestalterische Festsetzungen

Es werden keine gestalterische Festsetzungen auf der Basis des § 81 der BbgBO im Plangebiet für die Gestaltung vorgenommen.



3.1.2 Verkehr/ Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kfz über die Demnitzer Landstraße. Innerhalb des Plangebietes ist keine öffentliche Erschließung geplant. Die Zufahrt von der Demnitzer Landstraße bleibt bestehen.

Die Verkehrsfrequenz auf der Demnitzer Landstraße wird sich durch die Aktivierung des Pferdehofs nicht wesentlich verändern s.o.).

Für den ruhenden Verkehr, der durch die geplante Nutzung abzusichern ist, sind im Plangebiet 2 Flächen ausgewiesen (1 für Pkw, 1 für die mit der Nutzung verbundenen und üblichen Pkw-Anhänger für Pferdetransport). Nur diese Flächen sind für die Absicherung des ruhenden Verkehrs ausgewiesen, um geordnete Verhältnisse in diesem Bereich abzusichern.

Ver-/Entsorgung

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes soll mittels Anschlüsse an die vorhandenen Medien der Versorgungsträger in den öffentlichen Verkehrsräumen erfolgen bzw. sind diese aufgrund der Vornutzung bereits vorhanden.

Die Stellungnahmen der regionalen Medienträger zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestätigen die gegebene Absicherung der Versorgung.

Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser kann nicht in ein Abwassersystem eingeleitet werden. Aufgrund der nicht erheblich zunehmenden Versiegelung im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass das anfallende Niederschlagswasser weiterhin vollständig im Plangebiet auf vorhandenen Flächen der Versickerung zugeführt werden kann.

Die Versickerung über Anlagen/ Bauwerke bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis (Beantragung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises), da die Einleitung von Niederschlag in das Grundwasser eine Gewässerbenutzung nach Wasserhaushaltsgesetz darstellt.

Hinweis: Mit der Änderung des Brandenburgischen Wassergesetzes (19.12.2011) gilt der § 68 BbgWG auch für Niederschlagswasser von Dachflächen. Die Ausnahmeregelung, nach der Niederschlagswasser von Dachflächen von den Bestimmungen der Abwasserbeseitigung ausgenommen war, ist weggefallen.

Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung werden im BP nicht getroffen. Hier wird auf den konkreten Nachweis im bauordnungsrechtlichen Verfahren verwiesen.

3.1.3 Emissionen

Das Plangebiet und dessen Umgebung (Norden, Süden, Osten) wird nicht oder nur sehr geringfügig von Immissionen aus dem Straßenverkehr belastet. Das Plangebiet liegt an einer Gemeindestraße, die nur von geringer Bedeutung ist. Umgebende Wohnnutzungen sind mit einer Ausnahme nicht vorhanden (das benachbarte, 2005 verkaufte Grundstück, Flurstück 400). Die Wochenendhaussiedlung Haasenloss liegt ca. 430 m weiter östlich, die nächstgelegenen Bereiche der Siedlungslage Berkenbrück ca. 300 m südlich. Zwischen dem Plange-



biet und Haasenloos liegt eine Landwirtschaftsfläche, zwischen dem Plangebiet und der Siedlungslage Berkenbrück liegt Wald.

Die Nutzung im Plangebiet ist bereits vorhanden und wird im Grundsatz nicht verändert. Es soll jedoch eine moderate Intensivierung der Nutzung gegenüber dem aktuellen Bestand stattfinden. Diese erreicht dann die gleiche bzw. eine geringfügig höhere Intensität wie zum Beginn der 90er Jahre des vorigen Jahrhunderts. Die Mistplatte, die bislang östlich direkt neben dem nachbarlichen Wohnhaus gelegen ist, soll zukünftig weiter entfernt, näher zum Pferdestall angeordnet werden (BF 6). Aufgrund der angestrebten Kapazitäten im Plangebiet und der o.g. Entfernungen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Konflikte zu erwarten, die Festsetzungen im BP notwendig machen.

3.1.4 Umweltbelange

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (in der Fassung vom 24.06.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)) i. V. m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)) i.V.m. §§ 10 bis 18 Brandenburgisches Naturschutzgesetz anzuwenden. Im Rahmen der Umweltprüfung wird innerhalb des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan reagiert. Als Grundlage für den Umweltbericht wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Es ist vorgesehen:

- das Ortsbild weitestgehend zu erhalten bzw. aufzuwerten (Nutzung u. Qualifizierung vorhandener Bausubstanz und Anlagen)
- klare Grenzen für die Nutzung/Funktion von Flächen in der Praxis vorzugeben
- keine zusätzlichen Flächen in Anspruch zu nehmen (gegenüber dem Bestandsgefüge)
- die Versiegelung unter Berücksichtigung des Nutzungszweckes so gering wie möglich zu halten
- Die Einbindung in die angrenzenden Waldflächen zu erhalten

Der Begründung zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit folgendem Inhalt als Anlage beigelegt:

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden)
- Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind
- Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind



- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt
- Allgemein verständliche Zusammenfassung

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan soll die Errichtung/ Qualifizierung von Gebäuden und baulichen Anlagen entsprechend § 11 BauNVO ermöglichen (hier konkret eine Reiter- und Urlaubsstation).

Diese Planungsabsicht befindet sich nicht in Übereinstimmung mit den Ausweisungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Berkenbrück.

In einem parallel zum BP-Verfahren durchgeführten FNP-Änderungsverfahren sollen die im Plangebietsbereich bislang ausgewiesenen Landwirtschaftsflächen in Sonderbauflächen geändert werden.

(s. auch S. 14, 15 der Begründung zum BP)

Die Frühzeitige Beteiligung zum BP „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“ gilt gleichzeitig als frühzeitige Beteiligung zum Änderungsverfahren des FNP der Gemeinde Berkenbrück (§ 3 Abs. 1 Punkt 2.)

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Allgemeines

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen erforderlich machen.

Lärm, Geruch

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der geplanten Größenordnung der Nutzung sind keine Maßnahmen zum Lärmschutz oder in Hinsicht auf Geruchsbelästigungen zu ergreifen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine richtwertüberschreitenden Belastungen durch die geplante Nutzung zu erwarten.

Regenwasser

Das Plangebiet kann nicht an ein Regenwasserentsorgungssystem angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser kann innerhalb des Plangebietes versickert werden. Zu beachten sind dabei die Anforderungen der Trinkwasserschutzzone IIIA (benachbart zu dem Bereich mit ausgewiesenen Baufeldern).

2 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Umsetzung der Planung erfolgt keine grundsätzliche Änderung der Anbindung des Plangebietes an die Erschließungstrasse (Demnitzer Landstraße). Die Grundstückerschließungssituation wird beibehalten. Die Intensität des zu erwartenden Verkehrs aufgrund der geplanten Nutzung im Plangebiet wird zu keiner wesentlichen Veränderung der Verkehrssituation auf der Demnitzer Landstraße führen. (s.o.)



3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens werden im Umweltbericht dokumentiert (s.u.).

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- Keine Mehrversiegelung
- Aufwertung des Landschaftsbildes im Nahbereich durch Qualifizierung der Anlage
- Beitrag zum Ziel der Maßnahmefläche nördlich des Plangebietes durch Beweidung
- Gehölzverluste können im Plangebiet ausgeglichen werden

4 Flächenbilanz

Flächenbilanz Bebauungsplan
„Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“

Fläche Plangebiet 9.935 qm

Davon:

- Sondergebiet § 11 BauNVO 9.935 qm

BF 1	341 qm Versiegelung
Paddockflächen	360 qm
BF 2	389 qm Versiegelung
BF 3	190 qm Versiegelung
BF 4	321 qm Versiegelung
BF 5	300 qm Versiegelung
BF 6	keine Versiegelung
Stellplatzanlagen	400 qm Versiegelung
Sonst.	1.200 qm Versiegelung
= Summe versiegelte/ teilversiegelte Flächen 3.401 qm)	

Geplante Nutzungen

Reiter- und Urlaubsstation

5 Notwendige Nebenflächen (nicht Bestandteil des BP-Gebietes)

Zur ordnungsgemäßen Führung der Reiter- und Urlaubsstation sind zusätzlich zum Areal des Hofes (Bereich der Gebäude und baulichen Anlagen) Flächen zum Auslauf und als Weideflächen notwendig. Diese bereits vorhandenen Flächen verlieren nicht ihren Status gegenüber der Bestandsnutzung und sind demzufolge nicht Bestandteil des BP-Gebietes. (s.o.)



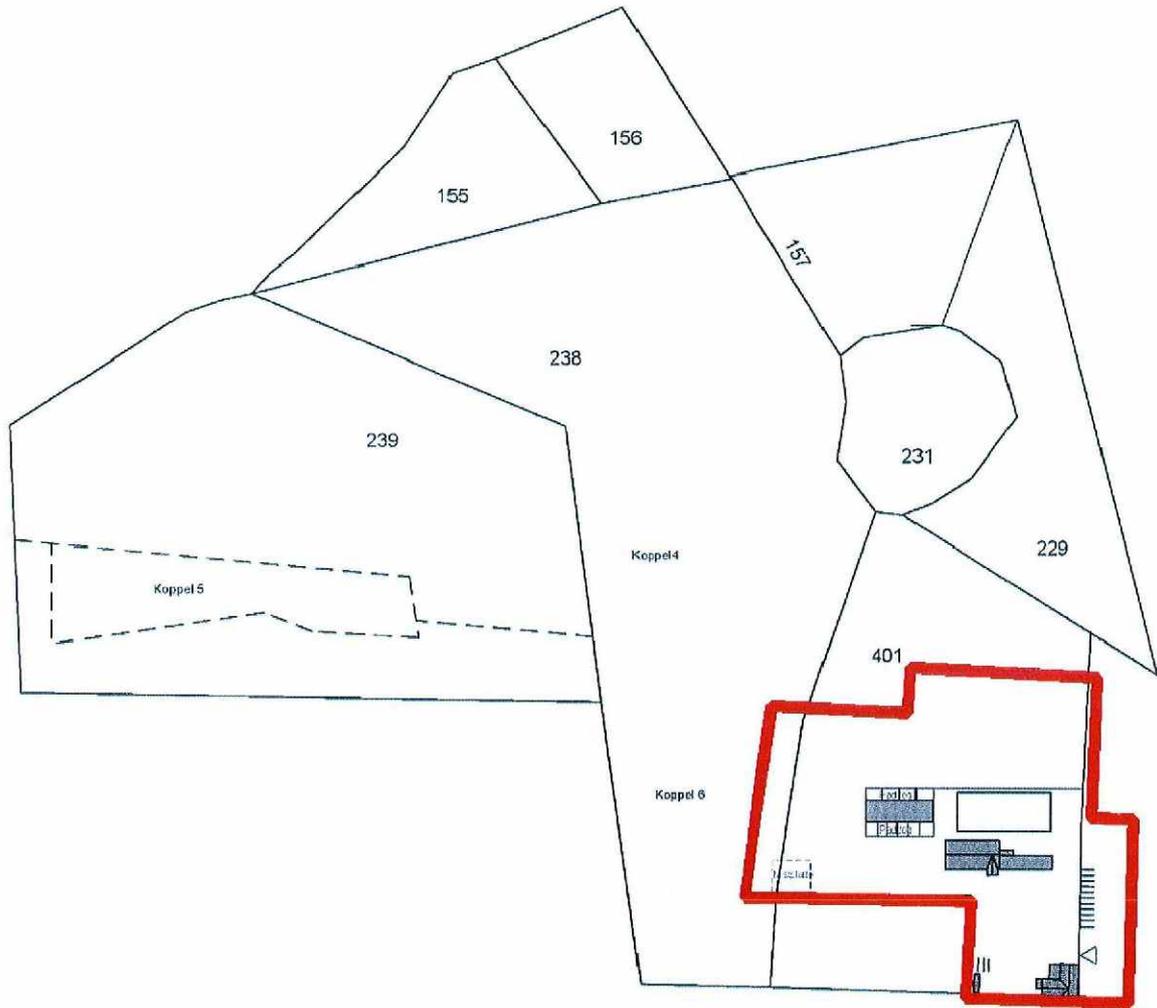


Bild – Plangebiet und zur Verfügung stehende Weideflächen. Insgesamt stehen z.Zt. ca. 4,68 ha als Weidefläche zur Verfügung.

6 Durchführung

Durchführung von Kompensationsmaßnahmen

Die Festsetzungen zur Kompensation von Eingriffen sind in einem Zeitraum von zwei Jahren nach Realisierung des Vorhabens zu realisieren. Die konkreten Leistungen sind bis zum Satzungsbeschluss rechtlich zu fixieren und der städtebaulichen Planung beizufügen.

Alle notwendigen Regelungen zu möglichen Ersatzmaßnahmen/ sonstigen Maßnahmen sind in städtebaulichen Verträgen im Sinne des §11 BauGB zu fixieren.

Durchführung der Gesamtmaßnahme

Mit der Umsetzung der Maßnahme ist unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu rechnen, also im Jahr 2013.



Kosten

Die Kosten des Bauleitplan-Verfahrens und für die Entwicklung des Plangebietes werden durch den Investor getragen. Öffentliche Haushalte der Kommune werden dadurch nicht belastet.

IV. Rechts- und Planungsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl. I Nr. 28)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2010 (GVBl. I /10Nr.14)



Anlage

Umweltbericht

Zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligung sind beim Landkreis Oder-Spree der erforderliche Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB angefragt worden (s. Begründung zum BP, Kapitel II Pkt. 1.2 *Planverfahren*).

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden)

Bebauungsplan „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“

Standort: nördlich der Siedlungslage Berkenbrück, nördlich der Bahnlinie Berlin - Frankfurt/Oder, an der Demnitzer Landstraße
 Gemarkung Berkenbrück,
 Flur: 1
 Flurstück: 228 tlw., 238 tlw., 401 tlw.

Ein Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet von Berkenbrück besteht nicht. Eine quantitativ unbegrenzte Siedlungsentwicklung, die das Ziel 4.2 des LEP B-B ohne Wohnnutzungen eröffnet, ist jedoch am Standort nicht möglich. Das Plangebiet selbst ist hochbaulich geprägt. Es ist als Splittersiedlung zu werten und ihre Planung nach LEP B-B Ziel 4. 3 zu beurteilen. Da das Plangebiet durch die bestehende Bebauung nahezu vollständig eingenommen wird, ist eine raumbedeutsame Erweiterung der Splittersiedlung nicht zu befürchten.

Ausweisung von Flächen für ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO (ca. 1,00 ha);
 Planerische Sicherung/ Qualifizierung einer vorhandenen Anlage, die bereits in der Vergangenheit dem geplanten Nutzungszweck gedient hat (Pferdehof, Pferdepenion, Pferdegnadenhof, touristische Nutzung);
 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf von Grund und Boden s. Begründung zum BP, Abschnitt III 4 „Flächenbilanz“

2. Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (in der Fassung vom 24.06.2004, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)) i. V. m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)) i.V.m. §§ 10 bis 18 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (zuletzt geändert durch durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.Juli 2010 (GVBl.I Nr. 28)), auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fach-



beitrag „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“ und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Fachplanungen

LEP B-B, Landesplanung, Regionalplanung s. Begründung zum BP unter Abschnitt I. 3.2 „Übergeordnete Planungen“ und II. 1.2 „Planverfahren“

FFH, LSG, NSG

s. Begründung zum BP unter Abschnitt I. 3.2 „Übergeordnete Planungen“

relevante Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde

Zur Planungsabsicht bestehen seitens der uNB erhebliche Bedenken.

Im einzelnen:

- Es ist geplant, die vorhandenen Gebäude zu sanieren und zu erweitern. Darüber hinaus werden neue Bauflächen für Stellplätze und eine Mistplatte ausgewiesen. Insgesamt führt die Planung zu einer Ausweitung der baulichen Anlagen im Außenbereich und damit zu einer Verfestigung Splittersiedlung.
- Die betriebsbedingten Auswirkungen der Planung, also ein erhöhter Besucherverkehr in einem störungsarmen Landschaftsraum, Ausbau der Infrastruktur, da ein 3m asphaltierter Weg höchstwahrscheinlich für die Ansprüche einer Reiter- und Urlaubsstation nicht ausreichen wird und die damit einhergehende Veränderung des Landschaftsbildes lassen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft befürchten.
- Durch die Überplanung des Gebietes mit einem BP wird die Möglichkeit eröffnet, nicht nur den Bestand zu sanieren und zu nutzen, sondern auch die vorhandenen Gebäude abzureißen und komplett neu zu bauen. In diesem Zusammenhang sind vor allem die unabsehbaren Folgen einer Nutzungsaufgabe zu Bedenken, die zu baulichen Missständen oder eine Nachnutzung, die nicht auf landschaftsbezogene Erholung ausgerichtet ist, führen kann..
- Insgesamt führen die aufgeführten Bedenken zu einer Unzulässigkeit des Eingriffs.

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabt. Ost

- Immissionsschutz – Immissionsschutzrechtliche Belange können zurzeit nicht geprüft werden.
- Wasserwirtschaft – aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände oder Bedenken. Forderungen werden nicht erhoben.
- Naturschutz – Es erfolgte keine Stellungnahme.

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR

- Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise beachtet werden:
- Bei Umbau- und Abrissarbeiten ist der gesetzliche Artenschutz zu beachten (u. a. Fledermausquartiere)
- Die Stellplätze sind mit mind. 3 Bäumen (Hochstamm 16/18) zu begrünen
- Die Koppeln sind mit Einzelbäumen und Baumgruppen aufzuwerten (pferdeverbißsicher)
- Eingrünungen sind ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen



- In den Ställen sollen Nisthilfen für Rauchschwalben angebracht und im Zuge der Regenwasserversickerung auch eine Schlammfütze angelegt wird, die Material für den Nestbau bereit stellt.

3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Daran anschließend wird die mit der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

Zum Bestand s. auch Begründung zum BP unter Kapitel I Pkt. 2.4 „Natur und Landschaft“, Pkt 2.5 „Altlasten“, Kapitel II Pkt. 3.1.3 „Emissionen“

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohngrundstück der Nachbarschaft (Lärm, Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen), ggf. auf weiter entfernte Siedlungsgebiete (Siedlungslage Berkenbrück - ca. 350 m zum Siedlungsteil nördlich der Bahntrasse und ca. 700 m bis zur Hauptsiedlungslage, Wochenendhaussiedlung Haasenloos - ca. 400 m) und für den Bereich des Plangebietes selbst aus der Nachbarschaft zu einer Verkehrsstrasse (Demnitzer Landstraße) (Lärm, Immissionen) von Bedeutung. Die Bahntrasse Berlin – Frankfurt/ Oder befindet sich ca. 500 m südlich des Plangebietes. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich außer dem erwähnten einen Wohngrundstück Landwirtschafts- (vorwiegend Weideland) und Waldflächen. Von hier aus sind Auswirkungen durch die Bewirtschaftung (Lärm, Staub) denkbar. Gewerbliche Anlagen und größere touristische Einrichtungen befinden sich nicht in der Umgebung zum Plangebiet. Aufgrund der Entfernung zu anderen Siedlungsteilen weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine mittlere Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Verkehrslärm:

s. auch Begründung zum BP Kapitel II Pkt. 3.1.3 „Emissionen“

Das Plangebiet wird von Immissionen aus dem Straßenverkehr der Demnitzer Landstraße belastet. Diese sind auf Grund der Verkehrsfrequenz (sowohl grundsätzlich auf der untergeordneten Verbindungsstraße zwischen Berkenbrück und Demnitz als auch durch die geplante Nutzung im Plangebiet) jedoch so gering, dass diese Belastung kaum nennenswert erscheint. Es werden absehbar weder gängige Grenzwerte überschritten, noch der beabsichtigte touristische Nutzungszweck wesentlich beeinflusst.

Emissionsbedingte Festsetzungen für die geplanten Anlagen im Plangebiet sind im BP daraus folgernd nicht notwendig.

Durch die Entfernung zur Bahntrasse ergibt sich ebenfalls keine Belastung, die Maßnahmen erforderlich macht.

Belastungen durch Land- und Forstwirtschaft:

Die Belastung aus der Bewirtschaftung der umliegenden Landwirtschafts- und Forstflächen bewegen sich im dafür typischen Rahmen und sind lediglich temporär. Auf Grund



der Lage des Plangebietes sind diese, da im üblichen Rahmen, hinzunehmen. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind daraus nicht abzuleiten.

Abfallentsorgung:

Gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung sind die auf der künftigen Reiter- und Urlaubsstation anfallenden überlassungspflichtigen Abfälle dem Landkreis zu überlassen. Bezüglich der Zugänge und der Zufahrt ist § 5 der BbgBO zu beachten. Da bereits in der Vergangenheit eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung stattgefunden hat, ist hier auch für die Zukunft nicht mit Belastungen zu rechnen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird eine Erneuerung der Mistplatte vorgenommen. Bereits im Entwurf des Baugebietes ist der geplante Standort der Mistplatte so verschoben worden, dass diese nicht mehr innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA liegt.

Abwasserentsorgung:

Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung im Plangebiet wird durch den Nachweis der Dichtheit aller dafür bestehenden und zu erweiternden Systeme (Grundleitungen, Schächte und Sammeleinrichtungen) abgesichert.

Die zur Reiter- und Urlaubsstation gehörenden Koppeln (außerhalb des Plangebietes) befinden sich im Wesentlichen innerhalb der TWSZ IIIA. Die Freilandhaltung (Koppeln) ist innerhalb der TWSZ IIIA verboten, wenn die Ernährung der Tiere nicht im Wesentlichen aus der genutzten Weidefläche erfolgt. Durch Flächen im Eigentum des Betreibers der Reiter- und Urlaubsstation und hinzu gepachtete Flächen haben die Koppeln derzeit eine Gesamtfläche von ca. 4,68 ha. Ein Pferd benötigt ca. ½ ha Weideland. Die hier gehaltenen Pferde sind Robustpferde, die das ganze Jahr auf der Weide verbringen und sich ausschließlich von den Weideflächen ernähren. Lediglich Heu wird zusätzlich benötigt. Durch den Betreiber wird abgesichert, dass die entsprechende Quote im Weidebetrieb eingehalten wird.

Bewertung:

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Baugebiet nicht zu erwarten (Anschlusszwang, zwingende Einhaltung der einzuhaltenden Standards und Gesetze), so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Baugebiet liegt zwar außerhalb der Siedlungslage der Gemeinde Berkenbrück, ist jedoch durch eine bauliche Nutzung gekennzeichnet. Entsprechend ist im Bestand bereits ein hoher Versiegelungsgrad zu konstatieren. Mit der Umsetzung der Planung wird es nur zu einem geringfügigen Anstieg der Versiegelung im Plangebiet kommen. Die Planung ist so ausgerichtet, dass zum Bestand lediglich Arrondierungen bzw. Ersatzerrichtungen (Mistplatte) vorgenommen werden.

" Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können." (§2 Abs.1 BNatSchG)

Das Schutzgut Boden hat im Naturhaushalt eine zentrale Bedeutung als Substrat für die Pflanzen- und Tierwelt, weil es Luft, Wasser und Nährstoffe für die Pflanzen bereitstellt, ihnen Halt gibt und zudem einen Lebensraum für eine große Anzahl von tierischen Bo-



denlebewesen und Mikroorganismen darstellt. Als Filter- und Speicherschicht ist der Boden für das Grundwasser von großer Bedeutung.

Bewertung

Die natürlichen Funktionen des Bodens gilt es weitestgehend zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Verdichtung und Versiegelung sind weitestmöglich zu vermeiden oder zu minimieren. Schäden durch Wasser- oder Winderosion sind zu vermeiden. Auf unversiegelten Flächen ist eine möglichst dauerhafte Bedeckung mit Vegetation anzustreben. Das bedeutet für den Bebauungsplan, dass dieser Einschränkungen für Lage und Größe der Bauflächen innerhalb des Sondergebietes vorsehen sollte. Aufgrund der Spezifik der geplanten Entwicklung ist eine Einschränkung der Versiegelung analog zu den vorhandenen Gebäuden bzw. begonnenen Objekten über eine Begrenzung der GRZ bzw. deren zulässiger Überschreitung gem. §19 (4) BauNVO möglich und auch sinnvoll. Die Einrichtung der Erschließungswege (Verkehrsflächen) sollte mit möglichst wasser- und luftdurchlässigen bzw. begrünbaren Materialien ausgeführt werden.

Die verbleibenden Grünflächen sollen weiterhin dauerhaft mit Vegetation bedeckt, nicht mineralisch gedüngt und nicht mit Pestiziden behandelt werden. Für die Bautätigkeit gilt allgemein, dass abgetragener Oberboden sorgsam zu lagern bzw. sinnvoll wieder einzubauen ist (s. auch BauGB § 1Abs.5 i.V.m. §1a Abs.1).

Bevorzugte Befestigungen aus Sicht des Wasser- und Bodenschutzes sind:

Rindenmulch

Schotterrasen

Rasengittersteine/ Wabengitter

Pflaster mit breiten offenen Fugen (Rasenpflaster),

wassergebundene Decke,

Hydropflaster oder -belag (stark wasserdurchlässige Baustoffe)

Schutzgut Wasser/ Wasserhaushalt

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, daß auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet oder dessen direkter Umgebung nicht vorhanden. Das Ufer der Spree, des bestimmenden Gewässers im Landschaftsraum liegt mehr als 1 km südlich des Plangebietes, womit zwischen beiden kein unmittelbares Wirkungsgefüge besteht. Westlich des Plangebietes, in ca. 300 m Entfernung durchzieht ein Graben den landwirtschaftlich genutzten Offenraum und an dessen Rand befindet sich ein Kleingewässer (Wasser führend im Untersuchungszeitraum 02.-06.2012).

"Der Naturhaushalt ist in seinen räumlich abgrenzbaren Teilen so zu sichern, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse . . . erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden."; „Schädliche Umwelteinwirkungen sind . . . gering zu halten; empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.“ (§2 Abs. 1 BNatSchG) "Gewässer sind vor Verunreinigungen zu schützen, ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten oder wiederherzustellen." (BNatSchG § 2 Abs. 1, 6)

Der Bereich des Naturraums besitzt aufgrund der hohen Sickerkapazität der oberen Substratschichten eine hohe Rate der Grundwasserneubildung. Im Bereich des Plange-



bietes und des benachbarten Wohngrundstücks ist die Grundwasserneubildung aufgrund des siedlungstypisch erhöhten Versiegelungsgrades bereits deutlich verringert.

Die Neubildung des Grundwassers geschieht vornehmlich durch die Niederschläge. Der oberflächennahe Grundwasserspiegel im Spreetal (Urstromtal) und die geringe Bindigkeit sowie gute Durchlässigkeit der Talsande begünstigen trotz des geringen jährlichen Dargebotes von 550 mm die Grundwasserneubildung. Dies hat aber auch eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit und eine erhöhte Verschmutzungsgefährdung des obersten Grundwasserleiters zur Folge. Eine potentielle Verschmutzungsgefahr im Plangebiet besteht auf Grund der sandigen Substrate durch den anfallenden Pferdedung und auf PKW-Stellplätzen. Die Grundwasserneubildung geschieht vor allem außerhalb der Vegetationszeit und ist durch den großen Anteil unbebauter und unbefestigter Flächen kaum gestört.

Durch das Vorhaben sind zusätzliche Versiegelungen von insgesamt bis zu 203 m² anrechenbarer Fläche zu erwarten. Diese Größenordnung ist für die Größe des Plangebietes noch nicht relevant und kann die Versickerung von Niederschlägen und die Grundwasserneubildung nicht entscheidend beeinträchtigen. Die Niederschläge können weiterhin flächig versickert werden. Das kann jedoch auch durch geeignete Sickersicherungen (Sickerschächte, Rigolen etc.) technisch gelöst werden, die allerdings einer Genehmigung bedürfen und auch den Bedürfnissen des Trinkwasserschutzes Rechnung tragen müssen.

Im vorliegenden Entwurf ist für die Entwicklung des Reiterhofes auch eine ausreichend dimensionierte Mistplatte im Baufeld 6 vorgesehen. Diese liegt im Entwurf zum BP außerhalb der TWSZ. Die TWSZ IIIA ist jedoch unmittelbar benachbart. Entsprechend sind die Anforderungen gemäß VAWs und die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes zu beachten, bautechnische Vorgaben daraus einzuhalten.

Das Schmutzwasser kann nicht direkt dem kommunalen Entwässerungssystem zugeführt werden. Die Abwasserentsorgung vor Ort ist über abflusslose Sammelgruben zu realisieren. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung im Plangebiet wird entsprechend durch den Nachweis der Dichtheit aller dafür bestehenden und zu erweiternden Systeme (Grundleitungen, Schächte und Sammeleinrichtungen) abgesichert.

Stoffeinträge in das Grundwasser sind zu vermeiden.

Während der Bauphase und beim Betrieb der geplanten Einrichtungen kann es auf den sandigen Böden bei relativ geringem Grundwasserflurabstand z.B. durch Treib- und Schmierstoffe zum Eintrag von Schadstoffen (z.B. Kraft- und Schmierstoffe) in das Grundwasser kommen. Der Landschaftsplan weist hier auf die potentiell hohe Grundwassergefährdung hin.

Weitere Empfindlichkeiten hinsichtlich Vorbelastungen durch vorhandene Quellen eines Stoffeintrages (Altlasten) sind nicht bekannt.

Bewertung

Die Entwicklungsziele für das Schutzgut Wasser bestehen darin, Grund- und Oberflächenwasser vor Schadstoffeinträgen zu schützen und die Grundwasserneubildung vollständig zu sichern, also die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes nachhaltig zu gewährleisten.

Die Nutzung ist auf allen Flächen so zu gestalten, dass eine minimale Bodenversiegelung durch zu erwartende Eingriffe gewährleistet wird.

Der Eintrag von ungeklärten Siedlungsabwässern wird nicht als zu erwartender Konflikt betrachtet, da betreffende bauliche Anlagen gem. WHG sowie BbgWG vor Nutzungsbeginn auszubilden sind. Der Einsatz von mineralischen Düngern und Pestiziden bei der Grünflächenpflege ist zu minimieren bzw. ganz zu vermeiden.



Die Versickerung von Niederschlagswässern ist innerhalb des Plangebiets, wenn erforderlich, mittels geeigneter Vorrichtungen (Mulden-, Rigolen- Systeme etc.) sicherzustellen. Die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers kann im allgemeinen jedoch flächenhaft erfolgen. (Hier wird jedoch auf das aktuelle BbgWG verwiesen (Niederschlagswasser von Dachflächen = Abwasser. Die Kommune hat die Aufgabe der Abwasserentsorgung (gilt nun auch für Niederschlagswasser) dem Zweckverband Wasserver- und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland übertragen. Der Eigentümer der jeweiligen Grundstücke muß sich also mit dem Zweckverband zum Thema Abwasser- (Niederschlagswasser-) entsorgung ins Benehmen setzen.)

Schutzgut Klima/Luft

" Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; . . . Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken." (§2 Abs. 2 BNatSchG)

Das Plangebiet stellt eine nur wenig überschränkte Fläche innerhalb eines großen Waldmassivs dar. Es wird meso- und mikroklimatisch noch von den angrenzenden Waldflächen beeinflusst. Jedoch treten auch durch die nach Westen anschließende Offenfläche klimatische Wirkungen auf, deren letzter östlicher Ausläufer das Plangebiet quasi darstellt. So treffen die überwiegend aus Westen einfallenden Winde vergleichsweise ungestört auf das Plangebiet, werden aber durch Wald und Gebäude bereits gebrochen.

Durch Gebäude und auch Gehölze ist der südöstliche Geltungsbereich gegenüber den offenen Koppeln durch eine weitaus höhere Oberflächenrauigkeit gekennzeichnet und befindet sich im Grenzbereich von Waldklima und Offenlandklima.

Die Abgas- und Lärmbelastung, etwa durch Kraftfahrzeugverkehr und Heizung, ist im Plangebiet sehr gering. Luftverschmutzungen wie CO, Stickoxide, Kohlenwasserstoffe, Schwefeldioxid und Feinstaub stellen im Plangebiet kein erhebliches Problem dar. Die Insellage des Siedlungssplitters innerhalb von Wald und Wiesenflächen lässt eine hohe Luftqualität erwarten. Der westliche Teil des Geltungsbereiches, jenseits der Gebäude ist praktisch vollständig frei von Fahrzeugverkehr und die niedrige Verkehrsfrequenz auf der Demnitzer Landstraße bringt keine Beeinträchtigungen der westlichen Gebietsteile mit sich.

Eine gewisse Geruchsbelastung kann der Pferdemist mit sich bringen. Dies ist jedoch für einen Reiterhof typisch und nur im Nahbereich wirksam. Je nach Wahl des Standortes der Dungplatte kann das benachbarte Wohngrundstück betroffen sein.

Bewertung

Den vergleichsweise ausgeglichenen Zustand des Klimas am Waldrand gilt es, auch bei baulicher Entwicklung des Reiterhofes zu erhalten, zu stabilisieren und auf weitere Flächen auszudehnen. Dazu sind die für das Lokalklima wirksamen vorhandenen Vegetationselemente zu erhalten und, wo zweckmäßig, zu ergänzen (insbesondere Baumgruppen, Hecken sowie einzelne Solitärbäume).

Ebenfalls ist die Versiegelung auch in Zukunft möglichst gering zu halten (siehe Wasserhaushalt/ Boden). Ein Ausgleich der mikro- und mesoklimatischen Verhältnisse ist durch die Überschränkung von Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen mit Bäumen und durch die Begrünung aller unversiegelten Flächen anzustreben.

Durch eine vollständige ganzjährige Überdeckung des unversiegelten Bodens mit Vegetation und den Ausbau Wind brechender Strukturen sind Staubbelastungen und Winderosion zu vermeiden.



Schutzgut Arten und Biotope, Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume, sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen.

"Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen." (§2 Abs. 1, 10 BNatSchG)

Die Lebensraumqualität der Flächen im Großteil des Gebietes ist auf Grund der bestehenden Nutzung durch die Pferdehaltung und den ständigen Aufenthalt von Menschen gering. Dennoch existieren im Plangebiet Flächen von mittlerem bis hohem Wert (trockene Ruderalflächen, Brachen) mit artenreichem Pflanzenbestand und geringeren Störungen.

Flora

Die potenzielle natürliche Vegetation für die trockenen Bereiche der Spreetalniederung, einschließlich des Plangebiets, besteht aus Kiefernwald. Auf den nördlich benachbarten grundwasserbeeinflussten Moorböden würde Erlenbruchwald entstehen.

Im Gegensatz zur natürlichen bzw. potentiell natürlichen Vegetation, die aus wenigen unterschiedlichen Waldgesellschaften besteht, zeigt sich die aktuelle Vegetation wesentlich vielgestaltiger, was hauptsächlich auf anthropogene Einflüsse und die Prägung der Kulturlandschaft zurückzuführen ist.

Im Plangebiet sind zahlreiche Gehölzpflanzungen ausgeführt worden. Insbesondere Koniferen, wie Fichten und Lebensbäume, sowie einige Laubbäume und Ziersträucher wurden hierzu verwendet. Sie bilden jedoch innerhalb des Reiterhofes nur eine untergeordnete Kategorie, sind aber für die optische Trennung zum benachbarten Wohngrundstück (12127) und für die zunehmende Überschattung von Flächen von Bedeutung.

Auf den Fahrspuren und im südwestlichen Randbereich der Koppeln ist keine Vegetation vorhanden; sie ist abgetreten bzw. abgefahren worden (10160). An den Rändern dieser Flächen sind Zonen mit Ruderalvegetation (10121) entstanden, die auch im Zusammenhang mit Lagerflächen oder abgebrochenen Baumaßnahmen zu finden sind.

Auch die Randflächen des Geltungsbereiches im Nordosten, jenseits der Einfriedungen, tragen einen ähnlichen Charakter und sind als aufgelassenes Grasland zu bewerten. Kleinere Flächen bilden auch ausgesprochenen Trockenrasen mit Silbergras (*Corynephorus canescens*) als dominierender Art (Schutzstatus nach §32 BbgNatSchG). Diese Flächen bilden den Übergang zum Kiefernhochwald (08480) der sowohl nordöstlich als auch südlich angrenzt. Im Süden reichen jedoch Koppeln oder als Paddock genutzte Flächen bis in den bestockten Bereich, während unweit im Nordosten eine bebaute Parzelle liegt.

Neben der Kiefer (*Pinus sylvestris*) kommen insbesondere Arten wie Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), seltener Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*) und an den Rändern auch Sandbirke (*Betula pendula*) vor.

Die aktuelle Lebensraumqualität der Flächen im Gebiet ist sehr heterogen. Positiv wirkt vor allem die große Anzahl kleinerer Strukturen und extensiv genutzter bzw. ruderaler Bereiche. Auf Grund der bestehenden aber tlw. eingeschränkten Nutzungen (Wohnen,



Tierhaltung) und der natürlichen Verhältnisse (Sukzession, Substrate des Bodens) sind die Flächen von unterschiedlicher Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Das pflanzliche Artenspektrum im Plangebiet wird sowohl von der natürlichen Vegetation aber durch den erheblichen Anteil von Grünflächen, auch stark von Ziergehölzen bestimmt.

Generell lässt sich der überwiegende Teil des Plangebiets als ein teilweise gestörter, trockener, meist nährstoffarmer Bereich beschreiben.



Bild 4
Nördliche Übergangszone zum Wald mit Reitgrasflur (*Calamagrostis epigeios*)



Bild 5
Blick nach Südwesten vom Rand des Vorhabens



Bild 6
kleine Trockenrasenfläche am nordöstlichen Waldrand



Bild 7
Hofsituation, links unfertiges Pensionsgebäude





Bild 8
Kleingewässer nördlich vom Plangebiet mit Gehölzrand



Bild 9
Frischwiese nördlich vom Plangebiet

Gemäß der Kartieranleitung des Landes Brandenburg wird die vorherrschende Siedlungsstruktur im Westteil dem Biotoptyp „Dorfgebiet (Mischung aus Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen)“ (12127) zugeordnet. Sie setzt sich wiederum aus verschiedenen kleinflächigen Strukturen zusammen. Ein großer Teil von ihnen, insbesondere die Koppeln aber auch einige Randflächen zählen zu den Gras- und Staudenfluren. Dazu gehören alle gehölzfreien oder gehölzarmen (Deckungsgrad der Gehölze < 10%), von Gräsern und/oder Stauden beherrschten Flächen aller Feuchtigkeitsstufen.

Auffällig sind die kleinflächigen Trockenrasen/Halbtrockenrasen (0512) / Sandtrockenrasen (05121) am Nordostrand (s. Bild 6). Zu diesen Trockenrasen gehören alle ungedüngten Grasfluren auf trockenen Standorten, unabhängig davon, ob und wie diese Flächen bewirtschaftet werden. Es sind auch alle unterschiedlichen Formen der Halbtrockenrasen sowie Pionierfluren mit dominierenden Trockenrasenarten erfasst.

Die Vegetationsschicht der auf ärmsten Sandstandorten vorkommenden Trockenrasengesellschaften (Sandtrockenrasen) ist auch hier stark lückig, so daß offene Sandflächen zum typischen Erscheinungsbild dieser Biotope gehören. Alle genannten Biotope sind durch §32 BbgNatSchG geschützt.

Aufgrund der geologischen Besonderheiten Brandenburgs, dessen Oberfläche sehr stark durch eiszeitliche Bildungen geprägt ist, bestehen vielerorts, besonders aber auf den großflächigen Talsandablagerungen des Berliner Urstromtals, sehr günstige Voraussetzungen für die Entstehung von Trocken- und Halbtrockenrasen.

Obwohl große Teile der Gemarkung Berkenbrück im Bereich dieser Talsandablagerungen liegen, sind Trocken- und Halbtrockenrasen eher selten anzutreffen, da diese Flächen nahezu geschlossen von Kiefernforsten und anderen Waldgesellschaften bedeckt sind. Aber schon die Sukzession auf kleinsten Flächen, wie Wegränder oder Leitungstrassen, zeigen die Tendenz zur Herausbildung von Rasengesellschaften trockener Standorte.

Neben dem auffallenden Trockenrasen bilden größere Flächen mit aufgelassenem Grasland verschiedener Standorte (0513) den nordöstlichen Übergang zum Kiefernhochwald.

In diesem Biotoptyp sind brachliegende, früher durch Mahd oder Beweidung genutzte Grünlandstandorte auf Standorten verschiedener Bodenfeuchte zusammengefasst. Die Graslandbiotope feuchter und trockener Bodenstandorte sind entsprechend ihres Gefährdungsgrades gesetzlich geschützt, wohingegen aufgelassene Graslandbiotope frischer Standorte relativ häufig auftreten.



Der *Biototyp Frischwiesen/Frischweiden (0511)* erscheint im Umfeld des Kleingewässers (s. Bild 9). Er ist ein von Gräsern beherrschtes, extensiv genutztes, (mäßig) gedüngtes und regelmäßig gemähtes oder beweidetes Dauergrünland. Extrem artenarmes Intensivgrasland gehört nicht zu dieser Kategorie. Bei regelmäßiger Bewirtschaftung und nur mäßiger Düngung können insbesondere die Frischwiesen sehr artenreich sein. Bei sehr geringem Viehbesatz oder zeitweiliger Nutzungsauffassung können Frischweiden sehr schnell eine ähnliche Qualität erreichen.

Während beide Biotypen nicht gesetzlich geschützt sind, kommen Frischwiesen oftmals im Komplex mit geschützten Grünlandbiotopen vor und können dann als Bestandteil der Gesamtfläche Schutzstatus erlangen.

Frischwiesen und Frischweiden sind im Umland des Plangebietes recht häufig, vor allem in der Nähe von Ortschaften, anzutreffen. Ausgedehnte Flächen gibt es im Auenbereich der Drahdorfer Spree südlich des Oder-Spree-Kanals.

In größerer, westlicher Entfernung verläuft ein Graben, der die Acker und Wiesenflächen nördlich von Berkenbrück entwässert.

Solche künstlich angelegten Gräben (Biotopschlüssel Nr. 01130...) sind oftmals die Ursache für die Zerstörung anderer Biotypen, die heute als selten und somit stark gefährdet gelten. Angelegt wurden sie, um auch Extremstandorte der anthropogenen Nutzung zuführen zu können (Entwässerung von Auenlandschaften, Feuchtwiesen und Mooren zur besseren landwirtschaftlichen Nutzung). Bei Extensivierung der Grabenpflege und einer sensiblen Austarrierung der Entwässerungsfunktion unter Beachtung des Erhalts der zumeist potentiellen bzw. noch tatsächlichen naturnahen Begleitgesellschaften können Gräben durchaus als wertvolle Biotope für den Biotop- und Artenschutz eingeordnet werden. Als geradlinige Biotopstrukturen erfüllen sie wichtige Vernetzungsfunktionen innerhalb des Biotopverbundes.

Wie die Mehrzahl der Entwässerungsgräben innerhalb der Feldfluren des Amtes, zeigt auch der hier betrachtete kein naturnahes Erscheinungsbild.

Nordwestlich des Plangebietes existiert ein Kleingewässer (Biotopschlüssel Nr. 02120...). Solche Kleingewässer haben deutlich weniger als 1 ha Wasserfläche und sind nach § 32 BbgNatSchG geschützt. Hierzu zählen alle Sölle, Pfuhle, Tümpel usw. mit entsprechend geringer Größe. Dazu zählen ebenso Kleingewässer, die nur nach längeren Regenperioden Wasser führen und sonst, mitunter über mehrere Jahre, trocken bleiben (temporäre Kleingewässer). Oft handelt es sich um wertvolle Biotope, die sich durch ihre Artenvielfalt von der Umgebung abheben. Sie stellen wichtige Rückzugsgebiete für Pflanzen und Tiere dar. Die Kleingewässer tragen in weiten Ackerfluren zur Raumgliederung und Bereicherung des Landschaftsbildes bei.

Im Amt Odervorland gibt es hauptsächlich innerhalb der Feldflur Kleingewässer. Davon ist ein Großteil bereits temporär bzw. ganzjährig trocken gefallen. Allen gemein ist die Beeinträchtigung durch hohen Nährstoffeintrag durch die umgebende bzw. angrenzende Nutzung.

Beim vorliegenden Kleingewässer sind Ansätze zu einem flächigen Laubgebüsch (0710) vornehmlich aus Weiden vorhanden. Die Gehölze bilden aber gerade keine geschlossene Fläche, weswegen hier nur der textliche Hinweis erfolgt.

Hierbei handelt es sich um von Laubsträuchern geprägte, flächenhafte Gebüsche auf nassen, frischen oder trockenwarmen Standorten.

Auf nassen Standorten werden ausschließlich Weidengebüsche erfasst, die durch ein Dickicht aus Korbweiden oder Grauweiden gebildet werden. Diese Weidengebüsche nasser Standorte sind in jedem Fall nach §32 BbgNatSchG geschützt.

Bei den hier betrachteten Waldflächen (084...), die sich dreiseitig um das Plangebiet erstrecken, handelt es sich ausschließlich um naturferne Nadelholz-Forstkulturen. Das



bedeutet, dass Bestandsaufbau, Baumartenzusammensetzung und Bodenflora weder einer natürlichen Waldgesellschaft noch der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen.

Neben der den Bestand bestimmenden Baumart können Neben- und/oder Mischbaumarten angegeben sein. Diese müssen dann aber mit mindestens 30% am Bestandsaufbau beteiligt sein. In den hier angrenzenden Waldbereichen dominiert jedoch die Kiefer so stark, dass von einer Monokultur gesprochen werden muss.

Die zumeist in Monokultur angelegten Forsten unterliegen keinem gesetzlichen Schutz und kommen als bestimmendes Element in allen bewaldeten Bereichen des Amtes Odervorland vor.

Biotope des Plangebiets und seiner Umgebung

(Nr. gemäß Biotopkartierung Brandenburg)

Biotopcode	Bezeichnung	Vorkommen im Plangebiet
05 110	Frischwiesen/-weiden	Im Umfeld des Kleingewässers
05 121	Trockenrasen	Teilbereich der nicht eingezäunte Flächen am Rande der Koppeln, NO- Rand des Plangebietes
05 130	Aufgelassenes Grasland	Größere nicht eingezäunte Flächen am Rande der Koppeln, NO- Rand des Plangebietes
05 150	Intensivgrasland	Nördlich angrenzende Weideflächen der Pferde
08 480	Kiefernforst	Westlich angrenzend, nur an den Rändern andere Arten, junges bis mittleres Alter (Trockenschäden)
12 127	Dorfgebiet (Mischung aus Landwirtschaft, Gewerbe und Wohnen)	Im Zusammenhang mit dem benachbarten reinen Wohngrundstück kann der vorhandene Standort diesem Biotop-typ am besten zugeordnet werden
10 121	Ruderalfluren, dörflich	Häufig am Rand befahrener Flächen, besonders im zentralen Plangebiet ausgeprägt (unbefestigte Stellplätze), Ausdehnung schwankt mit Niederschlagsmenge
10 160	Freiflächen im Siedlungsbereich, wenig versiegelt, mehr oder weniger ohne Vegetation	Durchziehen das gesamte Plangebiet aber auch am Rande von Koppeln, besonders bei temporären Stellplätzen; oft in Kombination mit Ruderalfluren
Vorkommen am Plangebiet		
01 130	Gräben	Entfernung 260 m bis Stallgebäude
02 120	Kleingewässer	Entfernung 100 m bis Stallgebäude
12 123 2	Einzelhaussiedlung , älterer Siedlungsbereich mit garten	Direkt angrenzend, südlich

Auf der Fläche des Plangebietes finden sich Ansätze des nach § 32 BbgNatSchG geschützten Trockenrasens, dessen Ausdehnung ist jedoch sehr gering. Nordnordwestlich, liegt in 100 m Entfernung, ein ebenfalls geschütztes Kleingewässer. Beide Strukturen werden unter dem Aspekt der gegenwärtig bereits angesiedelten Pferdehaltung kaum beeinträchtigt da sie von Vegetationsflächen umschlossen sind.

Fauna

Die spezifische Tier- und Pflanzenwelt eines Landschaftsraumes wird im Wesentlichen durch das Vorkommen charakteristischer Lebensräume bestimmt. Die Entstehung und Entwicklung dieser Lebensräume hängt mit der über Jahrhunderte währenden Nutzung der Landschaft durch den Menschen zusammen.

Für das Untersuchungsgebiet liegen keine speziellen faunistischen Erhebungen vor. Über nachgewiesene bzw. zu erwartende Arten gibt der Landschaftsplan unter dem Punkt V 1.2 Geschützte Arten im Plangebiet – Fauna Auskunft.

Von den dort aufgeführten Gruppen können geschützte Fische und Weichtiere (Mollusken) auf Grund ungeeigneter Lebensräume im Plangebiet nicht betroffen sein.



Dagegen können Großschmetterlinge (Macrolepidoptera) und Eulenfalter (Noctuidae) potentiell in den nördlichen Randbereichen und auf Teilflächen im bebauten Gebiet vorkommen, denn nahezu alle gefährdeten Großschmetterlinge und Falter sind an Lebensräume gebunden, die extreme Standortbedingungen aufweisen und zumeist an extensive Nutzung gebunden sind. Durch Angleichung von Standortbedingungen und Nutzungsintensivierung bzw. -auflassung werden diese Biotope immer seltener und gelten somit als gefährdete Lebensräume. Mögliche Verbreitungsschwerpunkte der Großschmetterlinge und Eulenfalter sind hier extensiv genutzte Offenlandflächen trockener Standorte, die durch Nutzungsauflassung, Nutzungsintensivierung bzw. durch vollständigen Verlust (Siedlungsdruck, Aufforstungen etc.) stark gefährdet sind.

Im Bereich des Amtes Odervorland gehören zu den nachgewiesenen Großschmetterlingen und Eulenfallern, die nach der Roten Liste Brandenburg Gefährdungskategorien von 1-4 zugeordnet sind:

- *Maculinea nausithous* (Schwarzblauer Moorbläuling)
- *Nola aerugula*
- *Eugraphe sigma*
- *Cerastis leucographa*
- *Agrochola laevis*

Exakte Artennachweise für diese faunistische Klasse liegen im Plangebiet oder dessen Umgebung nicht vor und sind im gesamten Bereich des Amtes nur für das NSG "Glie-ningmoor" vorhanden.

Vorkommen geschützter Arten der Herpetofauna sind im Plangebiet weder im Landschaftsplan angegeben, noch durch die Einwohner bekannt. Entsprechend der Auswahl von im Gebiet des Amtes Odervorland nachgewiesenen Lurchen und Kriechtieren (Amphibia, Reptilia), die nach der Roten Liste Brandenburg Gefährdungskategorien von 1-4 zugeordnet sind, können in den spezifischen Biotopen im oder am Plangebiet folgende Arten potentiell vorkommen¹:

Art / Verbreitungstyp im Plangebiet	RL	Lebensraum / Habitatqualitäten
Ringelnatter (<i>Natrix natrix</i>)	3	Gebüsche, lichte Kiefernwälder, Heiden, Wiesen mit enger Bindung an Gewässer - Hauptbeute Amphibien u. Fische
Blindschleiche (<i>Anguis fragilis</i>)	3	Bereiche mit leichter Bodenfeuchte und zeitweiliger Besonnung, unterholzreiche Wälder, südexponierte Waldränder im Zusammenhang mit angrenzenden extensiv bewirtschafteten Grünland, Hecken, Gebüsche, Gärten
Rotbauchunke (<i>Bombina bom-bina</i>)	1	größere stehende Gewässer mit klarem Wasser und dichter Vegetation in offenem Gelände: Kleingewässer (Sölle), Teiche, Verlandungszonen der Seen
Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>)	1	sonnenexponierte Laichgewässer, oft auf Grünland oder Feldern, (Teiche, Pfuhe, Sölle, wassergefüllte Senken), Landhabitat in Ufernähe mit hohem Nahrungsangebot (Gebüsche, Hochstaudenfluren, lichte Feuchtwälder, Grünland), sonnenexponiert
Knoblauchkröte (<i>Pelobates fus-cus</i>)	3	Laichgewässer bevorzugt mit dichter Vegetation
Wechselkröte	2	Thermophile Steppenart, sonnenexponierte Lebensräume mit wenig Vegetation (Ruderalstandorte, Gärten), meidet Wälder (Teiche, Sölle, temporäre Kleingewässer) wichtig ist Beson-nung, Pionierart mit geringer Laichplatzbindung

¹ Landschaftsplan für das Amt Odervorland, S.97 Tab. 20 BEST PLAN 1998



Kreuzkröte	2	flache, pflanzenarme, stark besonnte Kleingewässer, Landlebensraum: offene, vegetationsarme, sonnige Gebiete, lockere Sand- und Kiesböden (Ruderalflächen, Trockenrasen)
Zaunidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	2	sonnenexponierte Habitate mit < 50% Deckungsgrad u. genügend Unterschlupfmöglichkeiten, grabbarer Boden, Ruderalflächen, Grabenränder, Hecken, Waldränder, Trocken- u. Halbtrockenrasen

In dem vielfältig geprägten Landschaftsraum der Gemarkung Berkenbrück ist eine Vielzahl von Vogelarten beheimatet. Neben den ausgedehnten Waldbereichen sind Seen, Moore, Bruchwälder sowie der Wechsel von Offen- und Halboffenlandschaften kennzeichnend für das avifaunistische Artenspektrum.

Nahe gelegene Seen und die ausgedehnten Wald- und Forstgebiete zwischen Berkenbrück und der Spree sowie großflächige Wiesen innerhalb des Forstes zeichnen sich durch relative Naturnähe, Ungestörtheit und Siedlungsferne aus. Dies begünstigt die Annahme durch besonders störungsempfindliche Vogelarten als Brutplatz und regelmäßiges Nahrungsrevier.

Hauben- und Tannenmeise, Sing-, Mistel- und Wacholderdrossel zählen zu den charakteristischen Vogelarten der Nadelwälder. Daneben sind Hohltaube, Schwarzspecht, Kolkrahe, Wendehals und Waldohreule typische Brutvögel der Waldgebiete.

Rot- und Damwild, Wildschwein, Fuchs, Iltis (RL3), Maulwurf (RL4), Igel (RL4), Waldspitzmaus und Wühlmaus sowie verschiedene Fledermausarten zählen zu den charakteristischen Säugetieren der Wälder.

Fledermäuse gehören zu den Tierarten, die dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG unterliegen. In der Roten Liste Brandenburg werden sechzehn Arten genannt. Im § 34 (4) BbgNatSchG ist der besondere Schutz von Fledermausquartieren vorgesehen. Über das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet stehen nur Erhebungen aus der Region für die Auswertung zur Verfügung.

Aktivitäten von Wild, meist Wildschweine oder Rehe, die in den Herbst- und Wintermonaten häufig sogar aus der offenen Landschaft in die Ortschaft eindringen, treten hier in den an das Plangebiet auftretenden Wald- und Feldflächen ganzjährig auf.

Zur Erfassung des Umweltzustandes, einschl. Flora und Fauna, wurden im Plangebiet mehrfach Begehungen durchgeführt und Angaben von anderen Vorhaben in analogen Bereichen der Gemarkung verglichen.

Bewertung

Die im Plangebiet bestehenden Kleinstrukturen, Gehölzbestände und Ruderalflächen bieten ausgezeichneten Lebensraum und Schutz für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Insbesondere die Randbereiche werden nur selten durch Menschen gestört und können so auch von empfindlichen Arten besiedelt werden.

Die Lage am Waldrand und die Vielfalt der Vegetationsbestände sowie zahlreiche potentielle Nist und Brutstätten bieten die Grundlage für eine hohe Artenvielfalt. Zur hohen Biodiversität trägt auch der benachbarte Hausgarten, außerhalb des Geltungsbereiches, bei. Neben Insekten sind hier vor allem Vögel zu nennen, die auf Grund der Pferdehaltung Nahrungshabitate und Brutmöglichkeiten antreffen. Auch die selten befahrenen, unbefestigten ‚Sandwege‘ bilden für Wärme liebende Insekten Sekundärbiotopie

Für Arten und Lebensgemeinschaften bestehen die Entwicklungsziele darin, die Beeinträchtigung von Biotopen mit erhöhtem Wert einschließlich ihrer wildlebenden Pflanzen- und Tierarten zu unterlassen und, wenn unvermeidbar, zu minimieren sowie für möglichst viele typische heimische Arten, besonders aber für seltene und geschützte Arten, geeignete Lebensräume zu erhalten und zu entwickeln.



Für das Schutzgut Arten und Biotope sind sowohl aus der Überbauung, der Anlage von Erschließungsflächen, als auch aus dem Verlust bzw. der Störung der Vegetationsflächen durch den intensivierten Betrieb des Reiterhofes Beeinträchtigungen zu erwarten.

Weiterhin verbleibt durch den Hof mit Gebäuden, Zäunen und befestigten Flächen eine Barrierewirkung für einige Tiergruppen zwischen den offenen Flächen und den angrenzenden Waldrändern. Allerdings sind mit dem Aufenthalt von Menschen und gelegentlichen Kfz-Bewegungen sowie seltenen Pflegearbeiten auf den Vegetationsflächen Störungen der natürlichen Lebewelt bereits im Ausgangszustand vorhanden (Fluchtwirkung).

Barrierewirkungen werden für die meisten Tierarten durch die selten befahrenen Verkehrsstrassen, die einzeln stehenden Gebäude und die durchlässigen Einfriedungen bislang kaum erzeugt.

Da diese Situation bereits gegeben ist, muss nicht mit zusätzlichen Tierverlusten oder Beeinträchtigungen ganzer Populationen gerechnet werden.

Im Plangebiet ist im Interesse der Erhaltung einer hohen Artenvielfalt im Rahmen der Ausweisung von überbaubaren Flächen und Nebenanlagen der Verlust von Gehölzflächen und artenreichen Säumen zu minimieren bzw. zu vermeiden.

Im Sinne der Sicherung und Entwicklung wertvoller, artenreicher Lebensräume und zur Förderung der Biotopvernetzung ist die vorhandene Ausstattung des Gebiets mit Großgehölzen zu sichern und besonders in den neu entstehenden Randgebieten nachhaltig neu anzulegen.

Um das erhaltenswerte Gehölzpotenzial durch baubedingte Beeinträchtigungen (Erschließungs- und Baumaßnahmen) nicht zu gefährden, ist auf die Einhaltung der vom Gesetzgeber geforderten Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18 920 zu achten.

Für alle Bereiche ist die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern anzustreben. Zum Ausgleich der möglichen Verluste an bestehenden Gehölzformationen sind möglichst im Plangebiet flächige oder lineare Pflanzungen festzusetzen. Die Artenwahl sollte sich dabei auf die bereits im Bestand vorhandenen Gehölze beziehen. Intensiv gestaltete Grünanlagen sollen auf ein Minimum beschränkt und die Mehrheit der Flächen nur extensiv gepflegt werden. Dabei soll vom Zentrum des Hofes bis zu den Waldrändern eine Abstufung im Sinne der Naturnähe erfolgen.

Besonderer Artenschutz

Aspekte des besonderen Artenschutzes spielen für die betrachtete Fläche eine nicht unwesentliche Rolle. Dies liegt an der Einbeziehung floristisch reicher und vergleichsweise wenig gestörter Saumflächen und des Waldrandes sowie der unterschiedlichen Ausstattung der Fläche mit Gebäuden Anlagen und weiteren Strukturen, die als Sekundärbiotope wirken. Dieser Komplex von Faktoren macht verschiedene Flächen des Reiterhofes und in seinem unmittelbaren Umfeld als Lebensraum für sensible Arten geeignet.

Andererseits erlaubt die stetige Bewirtschaftung des Hofes keine Ansiedlung von Populationen der meisten höheren Tierarten. Dafür besteht aber über die Frei- und Grünflächen, einschließlich des benachbarten Wohngrundstücks, eine Vernetzung mit den umliegenden Wald- und Offenlandbiotopen. Dadurch ist im Geltungsbereich eine ähnliche Artenzusammensetzung wie in seinem Umfeld anzunehmen. Arten mit geringem Flächenbedarf und geringerer Empfindlichkeit gegenüber den Wirkungen der Pferdehaltung und der dauernden Anwesenheit von Menschen können auf dem bereits bebauten Gelände dauerhaft vorkommen. Dazu gehören z.B. viele Insektenarten aber auch Vögel und Kleinsäuger. Für diese Gruppen treten auch bei Weiterführung der Pferdehaltung und Ausdehnung der Nebenanlagen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf, da auch zukünftig extensiv genutzte und gepflegte Flächen verbleiben.



Als streng geschützte Art kann am gut besonnten Waldrand die Rote Waldameise (*Formica rufa*) auftreten. Ein Ameisenhaufen innerhalb des Plangebietes wurde jedoch im ersten Halbjahr 2012 nicht aufgefunden.

Herpetofauna

Das Vorkommen von Lurchen ist durch das nahe gelegene Kleingewässer grundsätzlich möglich. Allerdings sind Boden und Mikroklima im Plangebiet extrem trocken und verhindern so deren Vorkommen. Für Reptilien ist der Lebensraum insbesondere am süd-exponierten Waldrand, oder den offenen Sandflächen eher geeignet. Diese offenen Sandflächen können aber durch den Verkehr bzw. die Pferde nicht als Lebensraum für Reptilien dienen, da bereits eine geringe Frequenz zu ständigen Tierverlusten führen würde.

Während der Bestandserfassungen von Frühjahr bis Sommer 2012 sind keine Vertreter der Herpetofauna festgestellt worden und auch von Anwohnern ist nicht darüber berichtet worden.

Fledermäuse

Zu dieser Tiergruppe liegen aus anderen Quellen keine konkreten Informationen für das Plangebiet vor. Sie findet im Geltungsbereich kaum geeignete Quartiere da Altbäume mit Höhlungen fehlen. Die vorhandenen leichten Bauten oder Bauruinen sind für frostfreie Winterquartiere nicht geeignet. Somit kommen nur potenzielle Sommerquartiere in Betracht und die Einhaltung des Tötungsverbot nach §44 BNatSchG kann durch Ausführung von Baumaßnahmen im Winter Beachtung finden. Dagegen weisen die Wälder im Umfeld des Plangebietes mehrere Jahrzehnte alte, Bäume mit geeigneten Hohlräumen auf.

Die Fläche ist dreiseitig von Wald umgeben und liegt am Rande einer Offenfläche. Durch Pferdehaltung und differenzierte Vegetationsflächen stellt sie ein gutes Nahrungshabitat für Fledermäuse dar. Dies wird sich bei Realisierung der Planung nicht ändern.

Vögel

Auch für Vögel bieten die Offenflächen und die mit Gehölzen ausgestatteten Bereiche des Plangebietes vielfältigen Lebensraum.

Doch auch diese werden durch den Aufenthalt von Menschen und Hauskatzen aus angrenzenden Wohngrundstücken gestört. Daneben unterliegen sie den geringen Störungen durch den ruhenden und fließenden Verkehr. Somit können alle Flächen von verschiedenen Arten als Nahrungshabitat (Insekten) genutzt werden. Die Vegetationsstrukturen sind aber als Brutstätten durch die genannten Störungen nur eingeschränkt zu nutzen. Für die unempfindlicheren Arten kann durch zeitliche Regulierung das Tötungsverbot nach §44 BNatSchG eingehalten werden. Da sich die Grundstruktur und Nutzungsart im Plangebiet nicht ändern, ist für die bislang vorkommenden Vögel nicht mit einer Verschlechterung der Situation zu rechnen. Ihre Lebensbedingungen bleiben annähernd gleich, so dass keine Population beeinträchtigt wird. Die Pferdehaltung trägt über die Landschaftspflege wesentlich zur Stabilisierung des Arteninventars bei.

Durch die im BP festgesetzten Parameter ergeben sich gegenüber dem Bestand keine wesentlichen Änderungsmöglichkeiten. Entsprechend ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht damit zu rechnen, dass Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz) wird durch die B-Planung nach gegenwärtigem Kenntnisstand bei Berücksichtigung der gesetzlichen Standards während der Bauzeiten nicht vorbereitet.



Schutzgut Landschaftsbild

"Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden." (§2 Abs. 1 BNatSchG)

Die landschaftliche Eigenart der Grundstücke im Plangebiet wird durch die siedlungsferne Lage am Waldrand charakterisiert. Außer nach Westen grenzt an allen Seiten Kiefernhochwald direkt an. Die Bebauung wird vom zweistöckigen Wohnhaus auf dem nicht im Plangebiet befindlichen Wohngrundstück dominiert. Alle Gebäude im Plangebiet sind eingeschossig, mit Pult oder flachen Satteldächern. Damit ist eine Fernwirkung kaum gegeben und auch an der erschließenden Demnitzer Landstraße kann die Situation erst im Nahbereich erfasst werden. An der nach Westen offenen Seite schließen Weiden und Felder an, die sich bis zu einem weiteren Waldgebiet in mindestens 400 m Entfernung erstrecken.

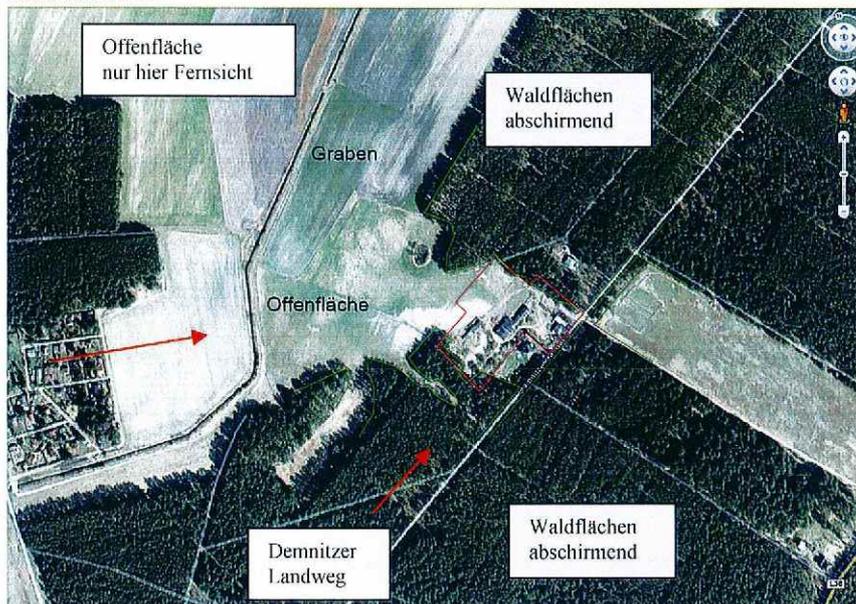


Bild 10
Einbindung der Reiterstation durch Waldflächen
rot Plangebiet
grün Waldkante

Konflikte in der Nahzone bestehen derzeit durch nicht fertig gestellte Bauten und mangelnde Funktionszuordnung der Flächen im Hofbereich.

Von besonderer Bedeutung für die Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum sind die Erscheinung zum Demnitzer Waldweg und deutlich geringer auch die Fernwirkung nach Westen.

Der Waldrand an der Nordgrenze des Plangebietes ist relativ gut ausgeprägt und entspricht der regionalen Eigenart, wenn auch die Strauchschicht nicht vollständig entwickelt ist.

Bewertung

Die Fertigstellung des Wohn- und Unterkerftsgebäudes sowie des Pferdestalles kann nur zu einer Aufwertung der bestehenden Situation führen. Gleiches gilt für die systematische Ordnung der Funktionen und der dafür benötigten Flächen.

Von großer Bedeutung für das Ortsbild ist die Ansicht vom Demnitzer Waldweg und hier insbesondere die der Fassade des Lagergebäudes. Bei Aufwertung dieser Fassade und Erhaltung bzw. Ergänzung der vor gelagerten Bäume und Sträucher wird gegenüber der



bestehenden Situation eine deutliche Verbesserung erreicht.

Durch Begrenzung der zulässigen überbaubaren Grundflächen und Gebäudehöhen sowie die Steuerung der bebaubaren Bereiche durch Baufelder sind unnötige Gehölzverluste zu unterbinden. Die erforderlichen Verkehrsflächen werden gegenüber dem Bestand nur geringfügig und nur für den ruhenden Verkehr erweitert. Ziel der Planung muss es sein, den Charakter des Gebietes so zu entwickeln, dass Art, Maß und Platzierung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der Freiräume der landschaftlichen Situation an diesem siedlungsfernen und selten frequentierten Standort angemessen sind.

Durch das Vorhaben ist nicht von einem Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild im Waldgebiet zwischen Berkenbrück und Demnitz auszugehen. Der Eingriff kann durch gestalterische Aufwertung der Gebäude, Orientierung am Bestand, Erhaltung und Neupflanzung von Gehölzen und die Sicherung der anliegenden Waldränder, gemindert bzw. vermieden werden.

Ziele des Bebauungsplanes im Sinne des Landschaftsbildes sind die Sicherung des unterschiedlichen Charakters der im Plangebiet aneinander grenzenden Flächen, der Blickbeziehungen in die freie Landschaft, (kein durchgängiger Verbau mit Gebäuden und Gehölzen) und der landschaftsgerechte Übergang von der Siedlung zum Kiefernhochwald (Waldränder) mit geeigneten Vegetationselementen. Das typische Element eines Siedlungssplitters mit landwirtschaftlicher Nutzung und dessen Eigenheiten ist zu bewahren und bietet gleichzeitig eine ökonomische Möglichkeit zur nachhaltigen Sicherung der gewachsenen Kulturlandschaft (Erhalt der Offenflächen).

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Das Plangebiet gehört nicht zu einer historischen Ortslage, befindet sich auch nicht in der Nähe zu einer solchen. Im Plangebiet sind jedoch der unteren Denkmalbehörde Bodendenkmale bekannt bzw. es werden, aufgrund der topographischen Situation, Bodendenkmale begründet vermutet. Die Schachtungsarbeiten müssen deshalb kontrolliert werden. Dem ist im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen Rechnung zu tragen.

Baudenkmale befinden sich weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Umgebung.

Bewertung

Bei Einhaltung der entsprechenden Forderungen der Denkmalschutzbehörden werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die geplante Entwicklung innerhalb des Plangebietes keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter erheblich beeinträchtigt.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge der Schutzgüter zu betrachten. Die aus methodischen Gründen



auf diese Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung keine Veränderung der bisherigen Grundstruktur bewirkt. Insbesondere ist auf der bislang bereits bebauten Fläche ein nur unerheblich höherer Versiegelungsgrad zu erwarten. Entsprechend ist der Einfluss auf die Bodenfunktionen nicht von bedeutendem Umfang. Durch die zu erwartende Begrenzung der Höhenentwicklung aller baulichen Anlagen ergeben sich ebenso keine zusätzlichen Wirkungen auf das Landschaftsbild in der von Wald und Landwirtschaft bestimmten Landschaft.

Flächen, die im Rahmen von Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft von Bedeutung sind, werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Der Charakter des Plangebiets wird als Lebensraum für Tieren und Pflanzen, sowie für die abiotischen Schutzgüter insgesamt nur geringfügig verändert und führt für das Landschaftsbild sogar zur Aufwertung.

Zusammengefaßte Umweltauswirkungen

Die vorgesehene planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen bzw. begonnenen Bebauung innerhalb des Plangebietes zielt im Wesentlichen auf die Nutzung und Ergänzung der vorhandenen Gebäude und Anlagen ab.

Entsprechend dem gering geänderten Charakter einer solchen Ansiedlung ist nicht mit einer erheblichen Wirkung auf die Schutzgüter zu rechnen.

Es erfolgt eine nur geringfügig intensivere Nutzung des Areals und der angrenzenden Flächen (Erschließungsstraße, Weiden).

Auf Grund der ähnlichen Siedlungsstruktur des Ausgangszustandes ist eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes im Plangebietsbereich und den angrenzenden Flächen nicht anzunehmen. Im Nahbereich werden Aufwertungen erwartet.

Da Eingriffe in Natur und Landschaft weitgehend vermieden werden oder innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen sind, ist eine Kompensation außerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

Wechselwirkungen zu Kultur- und anderen Sachgütern sind bei Einhaltung der geltenden Bestimmungen, nicht zu erwarten.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung sind im Plangebiet nur geringe Veränderungen des Umweltzustandes zu erwarten. Dies betrifft insbesondere die ggf. höhere Versiegelungsrate mit einem geringfügigen Eingriff in die Bodenfunktionen für das Gesamtgebiet.

Entsprechend der vorgesehenen Festsetzungen wurde eine Übersicht zu den Werten der möglichen Flächenentwicklungen aufgestellt, die dem Vergleich zum Ist-Zustand dient.

In den nachfolgenden Übersichten sind die Verhältnisse für das Plangebiet im Bestand und entsprechend der Festsetzungen, mit möglichem Eingriff angegeben.

Bestand

Gebäude	763	m ²	
Nebenanlagen	2.358	m ²	(48+453+1823+34 m ²)



davon voll versiegelt	501	m ²	(48+453 m ²)
davon verdichtet	1.857	m ²	

Planung B-Planentwurf

Bebaubare Fläche	1.541	m ²	
Baufeld 1, Stall	341	m ²	(=100% Baufenster 31x11 m)
Baufeld 2, Beherbergung	389	m ²	(=100% Baufenster 24,84x15,66 m)
Baufeld 3, Wohnen	190	m ²	(=100% Baufenster 23,80x7,98 m)
Baufeld 4, Lager	321	m ²	(=Baufenster 20,51x15,65 m)
Baufeld 6, Mistplatte	300	m ²	(=100%)

zulässige Nebenanlagen	1.350	m ²	
Terrassen	100	m ²	
Wege	750	m ²	
sonstige Versiegelungen	250	m ²	

Stellplätze PKW	125	m ²	(10x 5x2,5 m)
Stellplätze Hänger	125	m ²	(5x 2,50x10 m)

Für eine auf die Bodenfunktionen bezogene Bilanz sind die ermittelten Werte mit dem Grad der zulässigen bzw. wahrscheinlich auftretenden Versiegelung berechnet worden. Die Einschränkungen der Bodenfunktionen werden angelehnt an Werte der Umweltbehörde Hamburg und der TU Hannover (1984/1992 berechnet). Dazu findet sich eine tabellarische „Flächenbilanz zur Versiegelung“ auf der folgenden Seite (Übersicht 1).

Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens

Es werden baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens unterschieden. Die im Ergebnis des Grünordnungsplans erfolgten Minderungsmaßnahmen sind bei dieser Aufstellung noch unberücksichtigt und werden erst im Fortlaufenden beschrieben.

Durch das Bauen bedingte Wirkungen

- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch physikalische Bodenveränderungen (z.B. Bodenverdichtung, -verschlammung, und -verfrachtung),
- Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch möglichen Eintrag von Schadstoffen,
- Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm und Erschütterungen,
- mögliche Beschädigung von Bäumen und Sträuchern des Gehölzbestandes in Baugebieten und auf Erschließungstrassen sowie in benachbarten Waldflächen durch Baumaschinen,
- Beeinträchtigung des Ortsbildes während des Bauens durch Lagerung von Baumaterialien, Baumaschinen / -fahrzeuge und devastierte Flächen

Anlagebedingte Wirkungen

- Abtrag von gewachsenem Oberboden,
- Zusätzlicher Verlust von unbebauten Flächen und Einschränkung der Bodenfunktionen durch Versiegelung; Vollversiegelung durch die Baukörper sowie eine Voll- oder Teilversiegelung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen, Gesamtverlust von 203 m²



- unversiegeltem Boden,
- Änderung des Mikroklimas durch den Gewinn von 972 m² Vegetationsfläche und mögliche Verluste von Gehölzen
 - mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Größe und Gestalt der Baukörper, befestigte Flächen und Gehölzverluste in den Randbereichen

Betriebsbedingte Wirkungen

- erhöhter Wasser- und Energieverbrauch (durch mehr Aufenthalte von Bewohnern und Gästen),
- mehr Abwasser und Müll,
- verstärkte Emissionen (Abgase, Lärm) durch Bewohner, Gäste und Anlieferung,
- Beeinträchtigungen der Menschen sowie der Arten und Lebensgemeinschaften durch erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet und zusätzlich auf der Demnitzer Landstraße



Übersicht 1:

Reiter und Urlaubsstation Berkenbrück
Flächenbilanz zur Versiegelung ungemindert

Bestand /Planung	Plan- gebiet	Gebäude, Anlagen nach §19(4) BauNVO,		Verkehrsflächen		Verkehrsfläche, Standplätze, Zufahrten		Stellflächen, PKW, Hänger		vegetat.-freie Flächen, Ablagerungen		Vegetationsfläche	
		B	P	B	P	B	P	B	P	B	P	B	P
Fläche		763	341		125	1823				742		2352	7009
		453	389		125	34						548	
		48	190									3137	
			321										
			300										
			100										
			750										
Summe P	9900		250										
Summe B	9900	1264	2641	0	250	1857	0	0	0	742	0	6037	7009
Differenz		1377		250		-1857		0		-742		972	
Art der Beeinträchtigung		Versiegelungen durch Gebäude, Wege, Fundamente u.a. Anlagen		Versiegelungen durch Pflaster, Beton u. Naturstein		unbefestigt, verdichtet		Fahrspuren, Rasengitter		Paddocks, Sandfläche		ohne Versiegelung und erhebliche Beeinträchtigungen	
Einschränkung d. Bodenfunktion		100%		80%		70%		45%		10%		-	
anrechenbare Fläche	202,9	1377		200		-1299,9		0		-74,2		-	

(Bestand / Planung nach Bebauungsplan im Vergleich, ohne Minderungsmaßnahmen, Alle Angaben zum Bestand wurden nach amtlichem Vermessungsplan und Objektbesichtigungen durch den Autor aufgenommen.)



Die Übersicht zeigt eine mögliche Inanspruchnahme von Boden bzw. Verlust anrechenbarer Fläche mit Verlust der Bodenfunktionen von etwa 203 m², so dass mit dem Vorhaben ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden verbunden sein kann.

In der Größe dieses Eingriffs werden Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erforderlich, wenn nicht durch Maßnahmen eine wesentliche Minderung bzw. Vermeidung erreicht werden kann.

Um die Wirkung von Eingriff mindernden Bauweisen nachzuweisen, wurden die zulässigen Nebenanlagen mit angenommener totaler Versiegelung berechnet und in einem zweiten Schritt eine verminderte Wirkung mit wasserdurchlässigen Systemen alternativ dargestellt (Übersicht 2).

Diese Bauweisen sind durch Festsetzungen des Bebauungsplanes sicher zu stellen.

Neben der möglichen Zunahme überbauter Flächen können Verluste an vorhandenen Gehölzen bedeutsam sein, die jedoch durch Erhaltungsgebote reduziert werden und weiterhin durch Neupflanzungen auszugleichen sind.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung können die vorhandenen baulichen Anlagen weiter genutzt und im Rahmen des Bestandschutzes erhalten werden. Die Nutzung könnte auf dem jetzigen Niveau weiter geführt oder beendet werden. Beide Szenarien machen Investitionen eher unwahrscheinlich und die vorhandenen Missstände hinsichtlich des Landschaftsbildes bleiben erhalten bzw. verschärfen sich mittel- und langfristig. Die teilweise Aufgabe von Flächen führt in den angrenzenden Bereichen zum Verlust von Offenflächen und verändert das Landschaftsbild weit über den Geltungsbereich hinaus.

Die ebenfalls mögliche Entstehung von Arbeitsplätzen ist ausgeschlossen. Eine gleichartige, vorgeprägte Siedlungsfläche mit Landwirtschaftsflächen ähnlicher Größenordnung und in ähnlich attraktiver Lage kann für einen Reiterhof nicht zur Verfügung gestellt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wären bei Durchführung der Planung an anderem Standort die Umweltauswirkungen durch weiteres Hinausdrängen in die Landschaft vermutlich größer und mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Der hier vorgesehene Standort im Norden von Berkenbrück ist bereits durch eine gleichartige Nutzung gekennzeichnet und zudem mit zwei weiteren bebauten Grundstücken benachbart, die dem Wohnen dienen und ebenfalls Bestandsschutz genießen.

Die Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrssystem über die vergleichsweise wenig befahrene Demnitzer Landstraße ist für einen Reiterhof mit dem jetzt gewählten Standort sehr gut geeignet. Hier werden sowohl Umwelt- als auch Immissionsbelastungen für die Bevölkerung von Wohngebieten durch die Standortwahl weitgehend vermieden.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und



Landschaft durch geplante Siedlungsvorhaben zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen, soweit möglich innerhalb des Gebietes, Mittels geeigneter Maßnahmen auszugleichen.

Mit Hilfe der Bilanzierung im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung (Grünordnungsplan) soll heraus gearbeitet werden, inwieweit durch Festsetzungen zur Minderung und zum Ausgleich der durch die geplante Entwicklung verursachten Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zum vorherigen Zustand der Nutzung innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (sog. Ersatzmaßnahmen) sind somit notwendig, wenn diese Eingriffe so erheblich sind, dass sie nicht im Geltungsbereich zu kompensieren sind.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Nach §19 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe jedoch sind zu mindern und durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund erheblicher Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Aufrecht Erhaltung bzw. Verbesserung der Bodenfunktionen
- Verbesserung der mikroklimatischen Situation
- Einordnung in das bzw. Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Entwicklung des Plangebietes kann grundsätzlich mit erheblichen Eingriffen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Abschnitt 3 BNatSchG) i.V.m. §10 BbgNatSchG verbunden sein.

Die konkrete Einrichtung der Reiterstation, mit weitgehend vorhandenen Gebäuden und Nebenanlagen, wird durch die Ausweisung von 4 Baufeldern ermöglicht. Diese können zu 100 % überbaut werden. Ein weiteres Baufeld dient der Anlage des unbefestigten Reitplatzes. Ein 6. Baufeld ist für die Einordnung der neuen Mistplatte vorgesehen (Ersatz für eine vorhandene Anlage).

Da im Bezug auf das Schutzgut Boden ein bereits in ähnlichem Umfang ungestörter Ausgangszustand vorliegt, ist der erwartete Umfang der Eingriffe nicht erheblich und wird so in der o. a. Flächenbilanz größtmäßig berechnet.

Nach Anrechnung der zu erwartenden Versiegelung einschließlich der gemäß Festsetzungen zulässigen Nebenanlagen ergeben sich durch das Vorhaben keine Einschränkungen der Bodenfunktionen. Die geringfügige Aufwertung von 84,6 m² ist ebenfalls nicht erheblich. Es wird von einer Festschreibung des status quo ausgegangen, so dass der Bauleitplan nicht zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden führen wird.



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

Schutzgut Boden

Grünordnerisch ist zumindest die Vermeidung von zusätzlich versiegelten Flächen anzustreben. Die enge Ausrichtung der zulässigen, überbaubaren Flächen am Bestand vermeidet erhebliche Eingriffe in das Schutzgut und daraus folgende Kompensationsmaßnahmen. Neben den Gebäuden sind auch die Nebenanlagen, insbesondere für die Pferdehaltung (z.B. Mistplatte) und den ruhenden Verkehr, entsprechend planungsrechtlich zu begrenzen.

Zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgte zumeist eine Beschränkung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen in den einzelnen Baugebieten **(M1)** auf die bereits überbauten bzw. mit Bodenplatten versiegelten Bereiche. Dabei werden Festsetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung in der vorhandenen Grundfläche festgesetzt:

- Baufeld 1 - zulässige Überbauung 100 %; ein Vollgeschoss
- Baufeld 2 - zulässige Überbauung 100 %; zwei Vollgeschosse
- Baufeld 3 - zulässige Überbauung 100 %; zwei Vollgeschosse
- Baufeld 4 - zulässige Überbauung 100 %; max. Höhe 5,00m über 43,2 NHN

Eine weitere Minderungsmaßnahme im Sinne einer lockeren Besiedelung und niedriger Versiegelungsraten stellt die Festsetzung von wichtigen Nebenanlagen innerhalb von begrenzten Baufenstern dar **(M2)**.

- Baufeld 5 - Nutzung erfolgt als Reitplatz; un bebaut, unversiegelt, keine Inanspruchnahme von bestockter Waldfläche
- Baufeld 6 - darin mögliche Anordnung einer 300 m² großen Mistplatte (Lagerfläche und Arbeitsbereich); Totalversiegelung durch Beachtung des Grundwasserschutzes

Ebenso kann die ausschließliche Festsetzung von zwei Bereichen mit zulässigen Stellplätzen zur Minderung der Eingriffe beitragen **(M3)**.

- St 1 Beschränkung der Stellplatzanzahl für Pkw auf 10
- St 2 Beschränkung der Stellplatzanzahl für Anhänger auf 5

Darüber hinaus sollen Stellplätze im Geltungsbereich nicht zulässig sein.

Diese „Festschreibung des Bestandes“ vermeidet auch Beeinträchtigungen des Mikroklimas, des Landschaftsbildes und die Inanspruchnahme von Lebensräumen wild lebender Tiere und Pflanzen.

Die Flächenübersicht bzw. -bilanz ändern sich damit zum ungeminderten Zustand geringfügig und zeigt eine minimale Aufwertung, das Schutzgut Boden betreffend.

Ein Eingriff in die Bodenfunktionen kann im Plangebiet vermieden werden. Wie die auf der folgenden Seite dargestellte Bilanz (Gegenüberstellung der aktuellen Situation) ausweist, erfolgt durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung und notwendige Ordnung von Funktionsflächen im Plangebiet keine zusätzliche Überbauung oder ein quantitativer Verlust von Vegetationsflächen.



Übersicht 2

Reiter und Urlaubsstation Berkenbrück
Flächenbilanz zur Versiegelung gemindert

	Plan- gebiet	Gebäude, Anlagen nach §19(4)BauNVO,		Verkehrsflächen		Verkehrsfläche, Standplätze, Zufahrten		Stellflächen, PKW, Hänger		Versiegelungen und Grünflächen, Ablagerungen		Vegetationsfläche	
		B	P	B	P	B	P	B	P	B	P	B	P
Bestand /Planung													
Fläche		763	341		750	1823			125	742		2352	7009
		453	389		250	34			125			548	
		48	190									3137	
			321										
			300										
			100										
Summe P	9900												
Summe B	9900	1264	1641	0	1000	1857	0	0	250	742	0	6037	7009
Differenz		377		1000		-1857		250		-742		972	
Art der Beeinträchtigung		Versiegelungen durch Gebäude, Wege, Fundamente u.a. Anlagen		Versiegelungen durch Pflaster, Beton u. Naturstein		unbefestigt, verdichtet		Fahrspuren, Rasengitter		Paddocks, Sandfläche		ohne Versiegelung und erhebliche Beeinträchtigungen	
Einschränkung d. Bodenfunktion		100%		80%		70%		45%		10%		-	
anrechenbare Fläche	-84,6	377		800		-1299,9		112,5		-74,2		-	



Schutzgut Tiere und Pflanzen - NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNSYSTEM)

Der Schutz von Tieren und Pflanzen, als Bestandteile des Naturhaushaltes, soll auf der Grundlage des Grünordnungsplanes durch Festsetzungen zur Vermeidung, zur Verringerung und Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Umweltwirkungen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. BNatSchG erfolgen.

Den Umwelteinwirkungen bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen soll in der Planung mit folgenden Maßnahmen begegnet werden:

Die weitgehend vorhandene Gehölzpflanzung entlang der Grenze des Flurstückes 400 wird zur Erhaltung und Entwicklung festgesetzt (**M4**). Die minimale Breite der Struktur kann dabei von etwa 3 m im Bereich BF6 bis zu 1 m im Bereich St2 schwanken.

Um einen Austausch von Individuen im Geltungsbereich und darüber hinaus zu ermöglichen, sollen Zäune entsprechende Wanderrouten für bestimmte Tierarten offenhalten und müssen eine entsprechende Bodenfreiheit aufweisen. Mindestens sollen sie mit Öffnungen von 0,1 m Höhe im Abstand von maximal 5,00 m versehen sein (**M6**).

Nicht ausgleichbare Eingriffe ergeben sich durch Verlust von Gehölzen auf etwa 320 m² (ca. 16 x 20 m) im Bereich von Baufeld 6 (BF6). Baumverluste und flächige Eingriffe in den Waldbestand sind dagegen nicht vorgesehen.

Weiterhin sind jedoch bei laufendem Betrieb des Reiterhofes auf einigen Teilflächen, insbesondere auf den Stellplatzflächen und generell auf den inneren Erschließungsflächen gesteigerte Nutzungsfrequenzen gegenüber dem aktuellen Zustand zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Auf die mit der geplanten Entwicklung hinsichtlich des Schutzgutes „Landschaftsbild“ verbundenen Eingriffe soll der Bebauungsplan mit den Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Grundflächen (s. Schutzgut Boden) reagieren. Diese orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden und Anlagen und vermeiden somit Tendenzen zur Verdichtung oder Erweiterung des Siedlungsgebietes. Der Komplex von Maßnahmen führt zur Ausweisung von Baufeldern, die den Bestand, auch an begonnenen Anlagen, eng umschließen. So wird insbesondere der bereits gewachsene Waldrandbereich erhalten, welcher ein prägender Faktor des Standortes ist.

Darüber hinaus sind Festsetzungen zu treffen um die Anzahl der Vollgeschosse und die absolute Höhe von Baukörpern zu regeln (**M7**), die an den Bestand angepasst sein sollen. Für die einzelnen Baufelder des Sondergebietes werden die nachfolgenden Festlegungen getroffen:

BF 1	1 Vollgeschoß
BF 2	max. 2 Vollgeschosse
BF 3	2 Vollgeschosse
BF 4	Gebäudehöhe max. 5,00m ü. 43,2 NHN

Für die angestrebten Anlagen und Gebäude (meist nur Abschluss bereits begonnener Maßnahmen) sind keine Baumfällungen notwendig. Jedoch ergeben sich durch BF 6 Eingriffe in mit Sträuchern und Jungbäumen bestandene Flächen. Die daraus resultierenden Veränderungen im Ortsbild werden im Hinblick auf einige nicht fertig gestellte Objekte dennoch eher als Aufwertung, denn als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wahr zu nehmen sein.

In Verbindung mit den mindernden bzw. ausgleichenden Maßnahmen durch Erhaltung bzw. Neupflanzung verschiedener Gehölze können mit Entwicklung des Reiterhofes die vor Ort bestehende Konflikte gelöst und selbst wahrnehmbare Veränderungen im Mittel-



und Fernbereich ausgeschlossen werden. Somit können die Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt zu einer Entwicklung der Reiter- und Urlaubsstation ohne Eingriffe in das Orts- bzw. Landschaftsbild beitragen.

Unvermeidbare Belastungen:

Für die angestrebte wirtschaftliche Nutzung können ein zweites Geschoss in den Baufeldern 2 und 3 und damit eine erkennbar größere Höhe der Baukörper notwendig werden. Dies wirkt sich erheblich auf das Landschaftsbild aus und kann erst mittelfristig durch teilweise Einbindung des bebauten Areals mit Gehölzformationen ausgeglichen werden. Auch im Nahbereich kann die Wirkung zweigeschossiger Gebäude durch Bäume und Sträucher deutlich reduziert werden.

Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser reagiert der Bebauungsplan durch Festsetzungen, die den Versiegelungsgrad gering halten (s. Schutzgut Boden, M1-M3). Die Versiegelung bzw. Versickerungsfähigkeit des Bodens im Geltungsbereich wird nicht verringert, da weite Teile des Plangebietes auch weiterhin gänzlich ohne bauliche Anlagen bleiben sollen (s. auch Versiegelungsbilanz).

Der Wasserkreislauf bleibt damit gebietsbezogen in gleicher Weise erhalten, lokal können jedoch technische Aufwendungen erforderlich werden, um anfallende Niederschläge zu versickern. Dies betrifft insbesondere das Umfeld der Baufelder BF1-BF4.

Für die Anlage einer Mistplatte, wie in BF6 vorgesehen, gelten strenge Regeln zum Schutz des Grundwassers. Ihr Standort ist im Ergebnis der TöB-Beteiligung aus dem Trinkwasserschutzgebiet verlagert worden. Hier ist die konkrete Bauweise der Anlage durch die untere Wasserbehörde zu genehmigen.

Unvermeidbare Belastungen:

Unvermeidbare Belastungen für das Schutzgut Wasser treten nicht auf, sofern die geltenden übergeordneten Regelungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Schutzgut Mensch

Die vorgesehene Nutzung wird in Art und Umfang nicht oder nur wenig von der aktuellen abweichen. Dabei soll die Erholungsnutzung jedoch einen stärkeren Anteil erhalten und die wirtschaftliche Grundlage der Pferdehaltung stärken. Diese touristische Nutzung schließt bereits im Ansatz Entwicklungen aus, die zur Beeinträchtigung von Menschen führen.

Unvermeidbare Belastungen:

Unvermeidbare Belastungen ergeben sich für das unmittelbar angrenzende Wohngrundstück durch die Emissionen der Pferdehaltung. Hier wird es aber durch den Bebauungsplan gegenüber dem Ausgangszustand nur sehr geringe Änderungen geben. So wird z.B. der Standort der Mistplatte, der sich im Bestand an der gemeinsamen Grundstücksgrenze befindet, verlagert und rückt weiter vom Wohngebäude ab. Hier ebenfalls zu nennen ist die Erhöhung des an- und abfahrenden Verkehrs zum zukünftigen Reiterhof.

Ersatzmaßnahmen

Für das Schutzgut Boden werden durch die begrenzenden Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Eingriffe zugelassen. Sie werden durch die Inanspruchnahme bereits bebauter, versiegelter oder verdichteter Flächen vermieden. In weitere Schutzgüter wer-



den ebenfalls Eingriffe vermieden oder sie sind, wie im Falle der Gehölzverluste in Bau-
feld 6, im Geltungsbereich ausgleichbar. Deshalb ist die Durchführung von Kompensati-
onsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches, d. h. von sogenannten Ersatzmaß-
nahmen, nicht erforderlich.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort:

Der Standort mit bereits vorhandenen Siedlungsteilen ist auf Grund der Planungsabsich-
ten insbesondere auf Grund der langjährig hier betriebenen Pferdehaltung aber auch
aus immissionsrechtlicher Sicht, sowie aufgrund der vergleichsweise störungsfreien Ver-
kehrsanbindung ausgewählt worden.

Der Raum nördlich von Berkenbrück bis hin nach Demnitz erhält mit der touristischen
Einrichtung der Reiter- und Urlaubsstation ein Element zur verträglichen Nutzung und
Erhaltung der Kulturlandschaft.

Ein gleichwertiger Standort bietet sich innerhalb der Gemarkung Berkenbrück nicht an.

Planinhalt:

Der Planinhalt ergibt sich weitgehend aus Lage und Umfang der vorhandenen Gebäude
und Flächen für die Pferdehaltung, die in wenig veränderter Weise für das Betreiben des
Reiterhofes genutzt und aufgewertet werden

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bieten sich darum nicht an.

6. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusam- menstellung der Angaben aufgetreten sind

Für die Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein
Fachbeitrag zur Eingriffsregelung (GOP) erstellt. Dessen Angaben beruhen im Wesentli-
chen auf:

- a) Bestandsaufnahme im Zeitraum Februar bis Juli 2012 auf der Grundlage der vorhan-
denen Vermessung (Biotopkartierung auf Grundlage der Biotopkartierungsanleitung
Brandenburg von 2004)
- b) Recherche übergeordneter Planungen
- c) Recherche bereits vorhandener Unterlagen zum Standort
- d) Erstellung eines Grünordnungsplanes mit Darstellung des Bestandes und mit Vor-
schlägen der in den BP zu integrierenden Festlegungen (einschließlich Bilanzierung
zur Versiegelung Bestand→Planung, Beschreibung des Zustandes und der Auswir-
kungen auf die Schutzgüter Boden, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Flora, Fauna, Was-
ser)

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl
beruhen eine Reihe weitergehender Angaben auf grundsätzlichen oder allgemeinen An-
gaben. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft
worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine Beurteilung der Umweltver-
träglichkeit einer Realisierung der Planungsabsicht vorliegen.



7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Die Festsetzungen der Minderung und des Ausgleichs sollen bei Realisierung der zulässigen baulichen Anlagen zur Entwicklung des Reiterhofes umgesetzt werden.

Nach Errichtung der Reiterstation ist innerhalb eines Jahres eine Ortsbesichtigung mit dem Ziel, den Erfolg der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zu überprüfen, durchzuführen. Die Entwicklung im Plangebiet ist durch weitere Ortstermine, mind. nach weiteren 5 Jahren zu überprüfen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Planung des BP „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“ wird die notwendige Vorsorge für die Ansiedlung und Entwicklung eines ländlichen Tourismusbetriebes betrieben, der bereits eine Tradition vor Ort hat. Hier soll die bereits etablierte Pferdehaltung als Dienstleistung auf höherem Niveau angeboten werden. Dazu werden die vorhandenen Gebäude und begonnenen Bauvorhaben baurechtlich gesichert und deren weitere Qualifizierung ermöglicht. Funktionsflächen und Nebenanlagen werden dem erwarteten Bedarf in Lage und Größe angepasst und entsprechend geltender Richtlinien von Seiten des z.B. Trinkwasserschutzes neu geordnet.

Eine neue innere Erschließung des Plangebietes ist nicht notwendig. Der Verkehrsanschluss des Plangebietes erfolgt dabei weiter über die Demnitzer Landstraße.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Dabei wird deutlich, dass aufgrund der Vorprägung innerhalb des Plangebietes nur wenige rein grünordnerische Maßnahmen möglich sind. Allerdings werden bei Anlehnung der Festsetzungen an die bestehende Situation auch erhebliche Eingriffe vermieden und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die angepasste Baugebietsentwicklung erfolgten.



