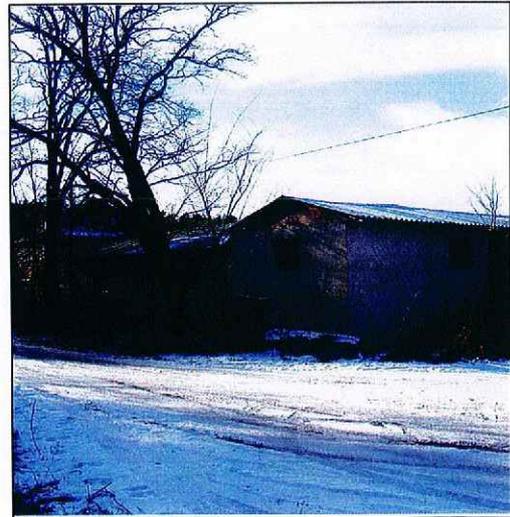
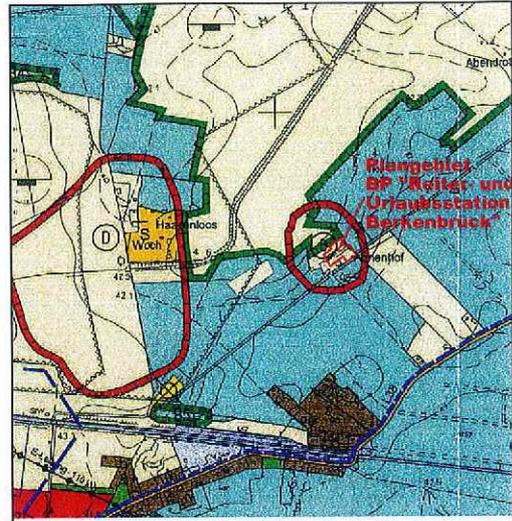


Gemeinde Berkenbrück (Amt Odervorland)

Flächennutzungsplan 3.Änderung



Auftraggeber:

Gemeinde
Berkenbrück
Amt Odervorland
Bauamt

Bahnhofstr. 3-4
15518 Briesen

Auftragnehmer:

**BEST PLAN**
Planungs- und Ingenieurbüro GmbH

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

Endfassung

INHALTSANGABE

Teil A Textteil

1. Vorbemerkungen
 - 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit
 - 1.2 Erforderlichkeit einer landschaftsplanerischen Zuarbeit
 - 1.3 Verfahren
 - 1.4 Kartengrundlagen
2. Planungsziele und -grundlagen
 - 2.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung
Regionalplanerische Zielvorgaben
 - 2.2 Fachplanungen
 - 2.3 Planungsziele der Gemeinde
3. Bestand
4. Zusammenfassende Landschaftsplanerische Bewertung
5. Bevölkerungsentwicklung
6. Grundzüge der Flächennutzung
7. Flächenbilanz
8. Rechts- und Planungsgrundlagen

Anlage Umweltbericht

0. Vorbemerkungen
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

Teil B Planteil

Flächennutzungsplan (Ausschnitte)

Maßstab 1:10.000
(im Original)



Flächennutzungsplan Berkenbrück
3. Änderung

BEST PLAN

Begründung zur 3. Änderung FNP Berkenbrück (Amt Odervorland)

gemäß § 5 Abs. 5 des Baugesetzbuchs Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

(Gemeinde Berkenbrück, Gemarkung Berkenbrück).

1. Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Verfahren für die 3. Änderung des FNP ist durch die Gemeinde aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten aufgenommen worden. Im Bereich der Flur 1 Flurstücke 228 tlw., 238 tlw., 401 tlw. (an der Demnitzer Landstraße - Verbindungsstraße zwischen Berkenbrück und Demnitz/ Falkenberg) liegt ein vorhandener Reiterhof, der in den vergangenen Jahrzehnten in unterschiedlicher Intensität bewirtschaftet wurde. 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. Die Gemeinde Berkenbrück unterstützt das Vorhaben der „Reiter- und Urlaubsstation“ und sieht hierin einen weiteren Baustein der touristischen Infrastruktur der Region.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt:

Fläche 1 - ca. 1,00 ha

1.2 Erforderlichkeit einer landschaftsplanerischen Zuarbeit

Gemäß dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz werden *"die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...) von den Trägern der Bauleitplanung (also von den Gemeinden; Ergänzung des Verfassers) in Landschafts- und Grünordnungsplänen dargestellt"* (§ 7(1) BbgNatSchG).

Deshalb wurde für die Gemeinde Berkenbrück ein Landschaftsplan erarbeitet, dessen Darstellungen auf der Grundlage des § 1a (2) Nr. 1 BauGB, des § 7(2) BbgNatSchG und des



gemeinsamen Erlasses des MUNR und MSWV vom 29.04.1997 entsprechend in den Flächennutzungsplan der Kommune integriert wurden.

1.3 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluß zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Berkenbrück wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Berkenbrück gefaßt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch öffentliche Auslage des Bebauungsplanes „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“ vom 06.03.2012 bis einschließlich 10.04.2012 statt. (Bekanntmachung im Amtsblatt des Amtes Odervorland am 28.02.2012)

Die frühzeitige Beteiligung zum FNP-Änderungsverfahren erfolgt somit n. § 3 (1) Nr. 2 BauGB (Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage).

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen vorgebracht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zeitgleich zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, ebenfalls durch frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“.

Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden (die Aussagen werden, soweit FNP-relevant im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt):

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 Urlaubsstati-



on 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 betroffen. 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 Rauchschnalben angebracht und im Zuge der Regenwasserversickerung auch eine Schlammputze 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:

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 Split-



tersiedlung 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. 4,67 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 zur FNP-Änderung 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

Es ist zu prüfen, ob die im FNP dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch die neu ausgewiesene Sonderbaufläche überlagert wird. Bei Vergleich mit der topographischen Karte liegt diese Vermutung nahe. **(1a)**

Im Rahmen der FNP-Änderung sind die möglichen Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen durch die geplante Sonderbauflächenausweisung vor allem gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung zu ermitteln und zu bewerten. **(1b)**

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

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, SG untere Wasserbehörde - Die Verbote der Verordnung des Wasserschutzgebietes Fürstenwalde vom 26.05.2009 sind einzuhalten. Innerhalb der Schutzzone IIIA findet keine Neubebauung statt. Vorhandene bzw. weitergenutzte Anlagen zur Lagerung von Festmist bzw. Gülle sind entsprechend den erhöhten Anforderungen im Schutzgebiet und außerhalb gemäß den technischen Regeln anzupassen. Ebenso die Anlagen zur Abwasserbeseitigung wie Sammelgruben und deren Zuleitungen. Das weitgehend unbelastete Niederschlagswasser der befestigten Flächen (ausgenommen das von den Mistplatten) wird über die belebte Bodenzone breitflächig versickert. **(2)**

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde - Es sind die im Rahmen der Stellungnahme zur verbindlichen Bauleitplanung vorgebrachten Einwendungen (03.12.2012) zu berücksichtigen.

Nachfolgend die Einwendungen zur verbindlichen Bauleitplanung:

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 Lebensraum 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 Biotope sind auf der Planzeichnung mittels Ausweisung einer Maßnahmefläche rechtsverbindlich zu sichern. Eine Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope 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 Baufenster 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, Bauordnungsamt, AG Denkmalschutz - Im Änderungsbereich 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) liegt der Stellungnahme bei)

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Münzen, etc.) entdeckt werden 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.

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.

Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde - Waldflächen sind durch die 3. Änderung des FNP nicht betroffen.



Hinweis: im angrenzenden Bereich befinden sich Waldflächen. Damit treffen die gesetzlichen Regelungen des LWaldG Brandenburg § 23 (1) und (2) „Umgang mit Feuer“ auf die Flächen der Reiter- und Urlaubsstation vollinhaltlich zu und sind einzuhalten.

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabt. Ost

Immissionsschutz – das Areal wird bereits als Pferdehof genutzt, die Nutzung soll nur maßvoll intensiviert werden. Dazu soll der Bestand nachgenutzt und qualifiziert werden. eine Erweiterung ist nicht vorgesehen. 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 entgegenstellen. 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 Lärmbelastigung 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 Beregung des Reitplatzes o. Verwendung eines staubarmen Belages.

Votum: der Planung stehen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen.

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 - Das vorgesehene Sondergebiet „Reiterhof“ ist aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch nicht relevant.

Landesbetrieb Straßenwesen - Das Plangebiet liegt nordwestlich der Landesstraße 38. Die Straßenbaulast für die Landesstraße verwaltet die NL Ost.

Die örtliche Erschließung der Gemeinde Berkenbrück erfolgt über die L38.

Die 3. Änderung des FNP sieht vor, einen vorhandenen Reiterhof (Gem. Berkenbrück, Flur 1, Flurstücke 228, 238, 401) in eine Reiterhof mit touristischer Nutzung umzuwandeln.

Die Erschließung der Planfläche hat vorwiegend rückwärtig über vorhandene/ auszubauende Anliegerstraßen zu erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Straßenbauverwaltung keine Lärmschutzmaßnahmen übernommen werden.

Unter Beachtung der genannten Hinweise und Forderungen wird der Änderung des FNP zugestimmt.

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

Zu (1a) - 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 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit abgesichert.

Zu (1b) - Die möglichen Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens und der (im BP) festgesetzten max. Kapazitäten eingeschätzt worden (S. auch Begründung zum BP 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.“ Weitere Untersuchungen sind demnach nicht notwendig.

Zu (1c) - Die nachrichtliche Übernahme erfolgt.

Zu (2) - Die angesprochenen Gesichtspunkte sind in nachfolgenden Planungsebenen (verbindliche Bauleitplanung, Ausführungsplanung) zu berücksichtigen.

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 Rechtsprechung 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 Biotope 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 Vorgenannten. 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 VollgeschöÙ). 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 VollgeschöÙ 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.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.03.2013 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen. Wesentliche Änderungen ergeben sich daraus für die 3. FNP-Änderung 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 Feststellungsbeschluss für die 3. FNP-Änderung gefaßt.

1.4 Kartengrundlagen

Folgende topografische Karten im Maßstab 1:10.000 dienen als Kartengrundlagen:

Gemeinde Berkenbrück

3650-SO Langewahl

3650-NO Berkenbrück

3651-NW Demnitz

3651-SW Kersdorfer Schleuse

Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden Teilflächen der Gemarkung (Änderungsflächen und Umgebung) im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

2. Planungsziele und -grundlagen

2.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanerische Zielvorgaben

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 zum Bebauungsplan „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“ - 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.

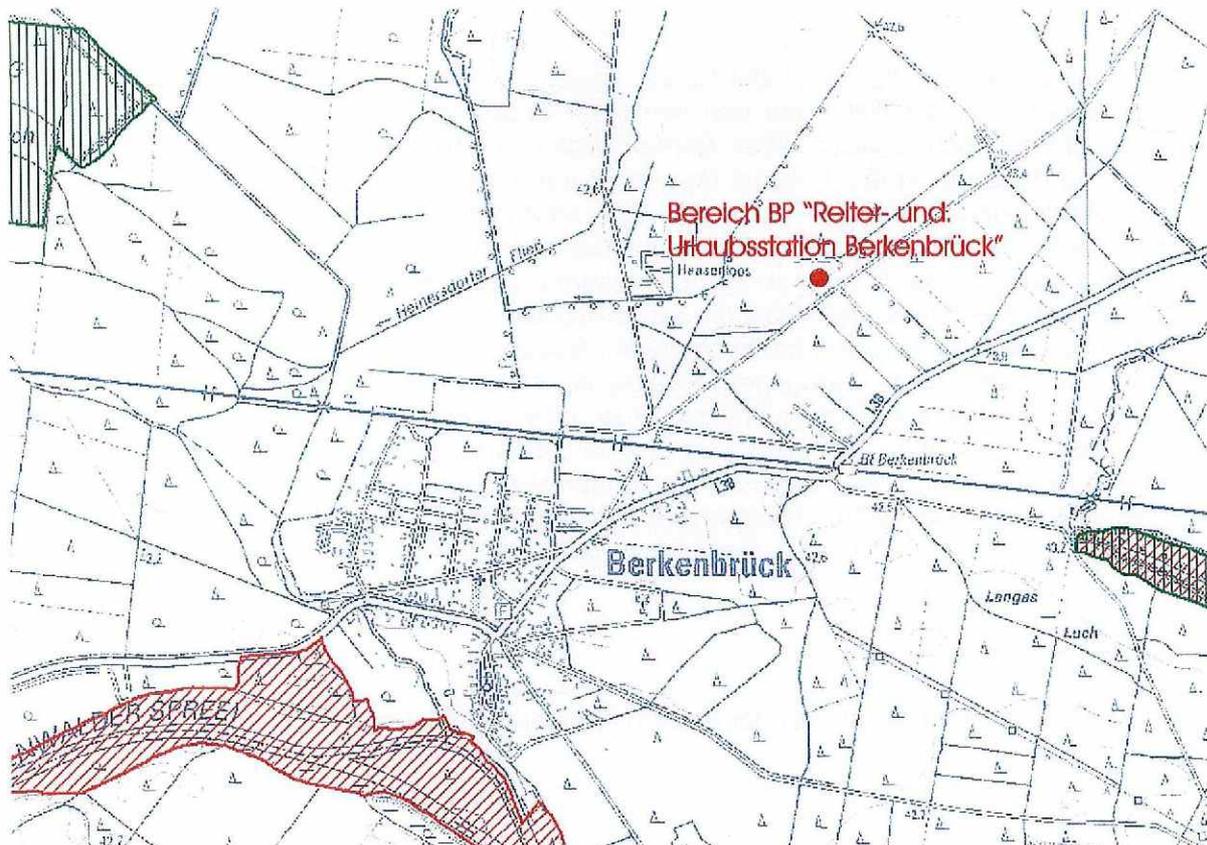
Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Oder-Spree zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“ - Der BP befindet sich bei Entwicklung aus dem FNP in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen 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.

2.2 Fachplanungen

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH

Die Änderungsfläche ist nicht Bestandteil eines FFH-Gebietes, LSG oder NSG.





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

Datum: 01.08.2011

Bild – Lage der Schutzgebiete, Bereich BP „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“ = Bereich 3. FNP-Änderung

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind

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

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

Denkmalschutz

Bodendenkmale

Im rechtskräftigen FNP ist der Änderungsbereich und dessen 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 zum Bebauungsplan „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“- 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.

2.3 Planungsziele der Gemeinde

Die Planungsziele der Gemeinde für die Änderungsfläche werden wie folgt bestimmt:

Mit der Änderung des FNP soll ein bereits siedlerisch geprägtes Gelände außerhalb der Siedlungslage Berkenbrück vorbereitet werden, um die beabsichtigte touristische Einrichtung (Reiter- und Urlaubsstation für bis zu 10 Pferde (Eigentum des Betreibers, Gastpferde, mitgeführte Pferde von Urlaubern/ Besucher; mit 3 Ferienwohnungen) zu ermöglichen.

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

Die im Änderungsbereich dann 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 wäre nicht sinnvoll.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird der Änderungsbereich als Sonderbaufläche ausgewiesen.

Die Planung sieht die Nachnutzung der vorhandenen Gebäude vor. Vorgesehen sind nur geringfügige Erweiterungen/ Arrondierungen der Baukubaturen.

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

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

3. Bestand

Der Änderungsbereich ist bereits durch eine Anzahl baulicher Anlagen gekennzeichnet. Diese gehen auf die Vornutzung als „Pferdehof“ (s.o.) zurück.



Die Städtebauliche Situation im und um den Änderungsbereich 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 sind ohne wesentliche Unterbrechung genutzt worden. Die Gebäude konzentrieren sich auf die Flurstücke 401 (im Änderungsbereich) und 400 (außerhalb des Änderungsbereichs).

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ergibt sich aus seiner Lage an der „Demnitzer Landstraße“. 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)



Bild – Luftaufnahme Änderungsbereich und Umgebung

Eintragung im rechtskräftigen FNP als Landwirtschaftsfläche

In Nachbarschaft zum Plangebiet sind im rechtskräftigen 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.

Boden



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 Dünensande.

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.

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

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)

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 Vegetati-



on 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 quaritären 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.

Arten/ Biotope

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 bebauten 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, 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

Landschaftsbild

Der Änderungsbereich 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.

Klima / Luft/ Immissionen

Der Änderungsbereich 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 die Nutzung als Pferdehof (Mist) 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 (außerhalb des Änderungsbereichs) betroffen sein.

4. zusammenfassende Landschaftsplanerische Bewertung (s. auch Punkt 3. „Bestand“)

Die Änderungsfläche ist im Wesentlichen durch Gebäude, bauliche Anlagen und Nebenflächen gekennzeichnet. Diese wurden bereits in der Vergangenheit als „Pferdehof“ genutzt. In der Umgebung schließen sich im Wesentlichen Landwirtschafts- und Waldflächen an.



Das Gelände befindet sich außerhalb der Hauptsiedlungslage Berkenbrück. Dies ist jedoch für die angestrebte Nutzung sinnvoll.

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 Umweltbericht)

5. Bevölkerungsentwicklung

Durch die Änderungen in der Ausweisung von Landwirtschaftsflächen-Flächen und Sonderbau-Flächen ergibt sich keine Steigerung des Angebots an Wohnbauflächen. Diese Entwicklungsmöglichkeiten liegen damit nach wie vor im Rahmen der durch die Landesplanung vorgegebenen Kennziffern.

6. Grundzüge der Flächennutzung

Mit der angestrebten Änderung des FNP werden für **alle Flächenarten, bis auf Sonderbauflächen und Landwirtschaftsflächen**, keine Änderungen der Flächenparameter vorgenommen.

Der Charakter des Ortes/ des Änderungsbereichs wird mit den geplanten FNP-Änderungen nicht verändert. Es werden keine Änderungen vorgenommen, die die bisherige Planungsausrichtung für die Gemeinde in Frage stellt. Eine bereits vorhandene Einrichtung wird mit der gleichen Nutzungsausrichtung, jedoch qualifiziert, weitergeführt.

Durch die 3. Änderung des FNP werden keine neuen Siedlungsflächen vorbereitet.

7. Flächenbilanz

Flächenentwicklung bezogen auf die Änderungsfläche

Neuausweisung 1,0 ha Sonderbaufläche

Summe = 1,0 ha

Ausweisung rechtskräftiger FNP

1,0 ha Landwirtschaftsfläche

Summe = 1,0 ha

Keine zusätzliche Siedlungsfläche



Flächenbilanz nach der 3. FNP-Änderung

Flächennutzung	Ausweisung gesamt in %	Ausweisung gesamt
Bauflächen:		
Wohnbaufläche	0,41 %	7,2 ha
Gemischte Baufläche	2,08 %	36,8 ha
Gewerbliche Baufläche	0,89 %	15,8 ha
Gemeinbedarf	0,00 %	0,00 ha
Sonderbaufläche	0,47 %	8,4 ha
Ver- und Entsorgung (Altlastenfläche Müllkippe)	0,06 %	1,00 ha
Summe	3,91 %	69,20 ha
keine Bauflächen:		
Grünfläche (Dauerkleingärten)	0,22 %	3,90 ha
Landwirtschaft	16,09 %	285,00 ha
Wald	65,66 %	1.163,10 ha
Summe	81,97 %	1.452,00 ha
Verkehrsflächen:		
Straßenflächen	4,13 %	73,1 ha
Bahn	0,56 %	10,00 ha
Summe	4,69 %	83,10 ha
Sonstige Flächen:		
Wasserflächen	8,23 %	145,8 ha
Gehöfte im Außenbereich	0,18 %	3,20 ha
Unland	1,02 %	18,00 ha
Summe	9,43 %	167,00 ha
Gesamtsumme	100,00 %	1.771,30 ha

(Aktualisierung der Flächenbilanz aus der Erarbeitung des rechtskräftigen FNP Stand 10/99, Verfasser: Büro selbständiger Ingenieure, Schöneiche)

8. 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

0. Vorbemerkungen

Die 3. FNP-Änderung wird mit dem Ziel durchgeführt, die vorhandenen Gebäude und Anlagen im Bereich der geplanten Reiter- und Urlaubsstation zu qualifizieren und den Betrieb eines Pferdehofes (einschließlich Urlauberbetreuung/ touristische Nutzung) weiterzuführen bzw. wieder aufzunehmen. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung wird nach derzeitigem Kenntnisstand damit gerechnet, dass für die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope, Tiere und Pflanzen, Klima/Luft und Wasser keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der Planung auftreten. Kultur- und sonstige Sachgüter werden insoweit berührt, als sich im Bereich der Änderungsfläche ein Bodendenkmal befindet. Da sich die Konzeption der Revitalisierung auf eine Neustrukturierung des Gebietes ausrichtet, können hier begleitende Maßnahmen der Denkmalschutzbehörden für einzelne Baumaßnahmen notwendig sein. Aus der geplanten Nutzung des Objektes lassen sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ableiten. Für das Landschaftsbild sind durch die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes Verbesserungen zu erwarten.

Alternativen zur Planung und damit zur Nachnutzung dieses Siedlungsteiles sind nicht erkennbar. Der Verzicht auf die Nachnutzung hätte zur Folge, dass der städtebauliche Missstand an der Demnitzer Landstraße weiter besteht und ggf. durch den Verlust von Offenflächen (Wiesen/Weiden) größere Veränderungen in der Kulturlandschaft entstehen.

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

Flächennutzungsplan Berkenbrück 3. Änderung

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, Pferdepension, Pferdegnadenhof, touristische Nutzung);



Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf von Grund und Boden s. auch Begründung zum BP „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“ 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 Bauleitplanverfahren 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 Änderung des FNP sowie der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachbeitrag „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 „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“ unter Abschnitt I. 3.2 „Übergeordnete Planungen“ und II. 1.2 „Planverfahren“

FFH, LSG, NSG

s. Abschnitt Schutzgebiete s. Begründung zum BP „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“ unter Abschnitt I. 3.2 „Übergeordnete Planungen“

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 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 Kapitel 2. „Planungsziele und –grundlagen“, 3. „Bestand“ und 4. „Zusammenfassende Landschaftsplanerische Bewertung“

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 Plan-



gebietes 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 Änderungsbereich. Aufgrund der Entfernung zu anderen Siedlungsteilen weist die Fläche bezogen auf das Schutzgut Mensch eine mittlere Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Verkehrslärm:

s. auch Begründung zum BP „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“ Kapitel II Pkt. 3.1.3 „Emissionen“

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich sind in einem verbindlichen Bauleitplan daraus folgend 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 Sonderbaufläche 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 für diesen Siedlungsteil stattgefunden hat, ist hier auch für die Zukunft nicht mit Belastungen zu rechnen.

Die TWSZ IIIA ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Abwasserentsorgung:

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

Bewertung:

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Änderungsbereich 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 Gebiet der 3. Änderung 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 Änderungsbe-
reich kommen. Die Entwicklung ist optimal so auszurichten, dass zum Bestand lediglich Arrondierungen bzw. Ersatzbauten (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 Bodenlebewesen und Mikroorganismen darstellt. Als Filter- und Speicherschicht ist der Boden für das Grundwasser von großer Bedeutung.

Bewertung

Bei der baulichen Entwicklung des Sondergebietes gilt es die natürlichen Funktionen des Bodens weitestgehend zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Verdichtung und Versiegelung sind weitestmöglich zu vermeiden oder zu minimieren. Auch Schäden durch Wasser- oder Winderosion sind zu vermeiden. Auf unversiegelten Flächen ist eine möglichst dauerhafte Bedeckung mit Vegetation anzustreben.

Das bedeutet für die Änderungsfläche, dass ein verbindlicher Bauleitplan 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 inneren 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 Änderungsbereich oder dessen direkter Umgebung nicht vorhanden. Das Ufer der Spree, des bestimmenden Gewässers im Land-



schaftsraum liegt mehr als 1 km südlich der Änderungsfläche, womit zwischen beiden kein unmittelbares Wirkungsgefüge besteht. Westlich des Änderungsbereiches, 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 der Änderung und des benachbarten Wohngrundstücks ist die Grundwasserneubildung aufgrund des siedlungstypisch bereits erhöhten Versiegelungsgrades lokal 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 Sickereinrichtungen (Sickerschächte, Rigolen etc.) technisch gelöst werden, die allerdings einer Genehmigung bedürfen und auch den Bedürfnissen des Trinkwasserschutzes Rechnung tragen müssen.

Im Entwurf des Bebauungsplanes ist für die Entwicklung eines Reiterhofes auch eine ausreichend dimensionierte Mistplatte vorzusehen.

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

Stoffeinträge in das Grundwasser sind zu vermeiden.

Während der möglichen Bauarbeiten und beim Betrieb von geplanten Einrichtungen, wie einem Reiterhof, 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.

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)

Der Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereich sehr gering. Luftverschmutzungen wie CO, Stickoxide, Kohlenwasserstoffe, Schwefeldioxid und Feinstaub stellen hier kein erhebliches Problem dar. Die Insellage des Siedlungssplitters innerhalb von Wald und Wiesenflächen lässt eine hohe Luftqualität erwarten. Der westliche Teil des Änderungsbereiches, 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 anfallende Pferdemist mit sich bringen. Dies ist jedoch für einen Reiterhof typisch und nur im Nahbereich wirksam. Je nach Wahl des Standortes der Dungplatte kann besonders das benachbarte Wohngrundstück betroffen sein.

Bewertung

Den vergleichsweise ausgeglichenen Zustand des Klimas am Waldrand gilt es, auch bei baulicher Entwicklung im Änderungsbereich 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 Überschildung 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 wieder herzustellen.

"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)

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 Änderungsbereich sind zahlreiche Gehölzpflanzungen ausgeführt worden. Das pflanzliche Artenspektrum wird sowohl von der natürlichen Vegetation aber durch den erheblichen Anteil von Grünflächen, auch stark von Ziergehölzen bestimmt.

Insbesondere Koniferen, wie Fichten und Lebensbäume, sowie einige Laubbäume und Ziersträucher wurden hierzu verwendet. Sie bilden innerhalb des Reiterhofes nur eine untergeordnete Kategorie, sind aber für die optische Trennung zum benachbarten Wohngrundstück (12127) und für die Überschildung 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 im Wald 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 unterschiedlich. Positiv wirkt vor allem die große Anzahl kleinerer Strukturen und extensiv genutzter bzw. ruder-



raler 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.

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.

Aufgrund der geologischen Besonderheiten Brandenburgs, dessen Oberfläche sehr stark durch eiszeitliche Bildungen geprägt ist, bestehen vielerorts, zum Beispiel auf den großflächigen Talsandablagerungen des Berliner Urstromtals, sehr günstige Voraussetzungen für die Entstehung von Trocken- und Halbtrockenrasen. Die Vegetationsschicht der auf ärmsten Sandstandorten vorkommenden Trockenrasen-Gesellschaften (Sandtrockenrasen) ist auch hier stark lückig, so dass offene Sandflächen zum typischen Erscheinungsbild dieser Biotope gehören. Alle genannten Biotope sind durch §32 BbgNatSchG geschützt.

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 Biotoptyp 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. 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.

Frischwiesen und Frischweiden sind im weiteren Umland des Änderungsbereiches recht häufig, vor allem in der Nähe von Ortschaften, anzutreffen. Ausgedehnte Flächen gibt es im Auenbereich der Drahendorfer 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 Biotoptypen, 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 Odervorland, 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.

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. In den hier angrenzenden Waldbereichen dominiert die Kiefer so stark, dass von einer Monokultur gesprochen werden muss. Diese Forsten unterliegen keinem gesetzlichen Schutz und kommen als bestimmendes Element in allen bewaldeten Bereichen des Amtes Odervorland vor.

Biotope des Änderungsbereichs und seiner Umgebung

(Nr. gemäß Biotopkartierung Brandenburg)

Biotopcode	Bezeichnung	Vorkommen im Änderungsbereich
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 Biotoptyp 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
Vorkommen am Änderungsbereich		
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 Änderungsbereiches finden sich Ansätze des nach § 32 BbgNatSchG geschützten Trockenrasens, deren 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 des Amtes Odervorland 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 Biotopie 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 Eulenfaltern, 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 "Glieningmoor" 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:

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



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 bombina</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 fuscus</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 Besonnung, Pionierart mit geringer Laichplatzbindung
Kreuzkröte	2	flache, pflanzenarme, stark besonnte Kleingewässer, Landlebensraum: offene, vegetationsarme, sonnige Gebiete, lockere Sand- und Kiesböden (Ruderalflächen, Trockenrasen)
Zauneidechse (<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 Siedlungferne 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, Kolkrabe, 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 Sekundärbiotope

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.

Wegen der lang andauernden Nutzung ist mit besonders störungsempfindlichen Vögeln oder Säugetieren nicht zu rechnen. Die Änderungsfläche ist Bestandteil einer sehr viel größeren Waldfläche und liegt im Grenzbereich zu einer ebenfalls ausgedehnten Offenfläche. So besteht bei der Inanspruchnahme der Fläche keine Gefährdung für den Bestand der in diesen beiden Flächenkategorien auftretenden Arten.

Herpetofauna

Die möglichen Einwirkungen einer Entwicklung des Sondergebietes auf Arten und Biotope sind konkret im Verfahren zum BP „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“ eingeschätzt worden.

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 Tötungsverbotes 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. Die Jagdreviere der Fledermäuse werden nicht eingeschränkt. Ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand des § 42 BNatSchG ist nicht erkennbar."

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.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz) wird durch die FNP-Änderung 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.



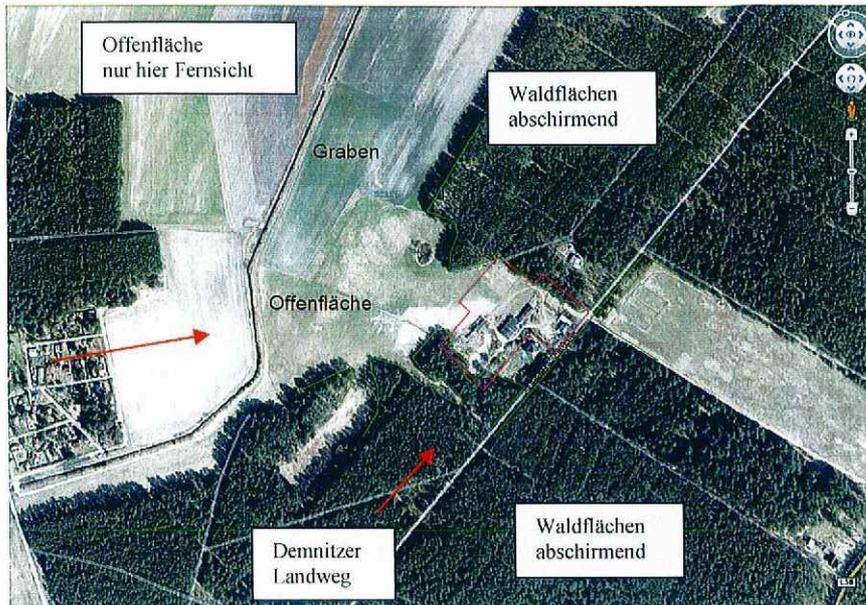


Bild 10
Einbindung der Reiterstation durch Waldflächen
rot Plangebiet
grün Waldkante

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 Unterkerungsgebäudes 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 im Bebauungsplan, 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 die Änderung des FNP 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 der verbindlichen Bauleitplanung im Sinne des Landschaftsbildes sollen die Sicherung des unterschiedlichen Charakters der im Plangebiet aneinander grenzenden Flächen, der Blickbeziehungen in die freie Landschaft und der landschaftsgerechte Übergang von der Siedlung zum Kiefernhochwald sein. Das typische Element eines Siedlungssplitters mit landwirtschaftlicher Nutzung und dessen Eigenheiten ist zu bewahren und bietet gleichzeitig eine ökonomische Möglichkeit zum Erhalt der Offenflächen und damit zur nachhaltigen Sicherung der gewachsenen Kulturlandschaft.

Durch die Planung bzw. die damit eingeleitete Entwicklung werden sich Verbesserungen im Landschaftsbild ergeben. Städtebauliche Missstände an einer Ortsverbindungsstraße werden beseitigt.

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

Entsprechend dem kaum geänderten Charakter der weiter entwickelten Ansiedlung ist nicht mit einer erheblichen Wirkung auf die Schutzgüter zu rechnen.

Es erfolgt nur eine 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, durch Beseitigung von baulichen Missständen, 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 Änderungsgebiet keine wesentlichen Veränderungen des Umweltzustandes zu erwarten, bedingt durch die Vorprägung der Flächen. Dies betrifft alle Schutzgüter.

Allgemein werden die möglichen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen bei der Entwicklung von Baugebieten unterschieden.

Durch das Bauen bedingte Wirkungen

- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch physikalische Bodenveränderungen
- (z B. Bodenverdichtung, -verschlammung, -überdeckung und -verfrachtung)
- Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch potenziellen Schadstoffeintrag (Lagerung von Baumaterialien und Treib und Schmierstoffen)
- mögliche Beschädigung von Bäumen, Sträuchern und der Krautschicht durch Baumaschinen
- Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, Abgase, Staubentwicklung Erschütterungen und mechanische Schäden

Anlagebedingte Wirkungen

- Abtrag von gewachsenem Oberboden in bislang unbebauten/versiegelten Teilbereichen
- Verlust von Flächen und Einschränkung der Bodenfunktionen durch Versiegelung; Vollversiegelungen erfolgen durch neue Baukörper und Verkehrsflächen, Teilversiegelungen durch befestigte Flächen (z.B. Stellplätze)
- Störung des Landschaftsbildes durch nicht angepasste Baukörper (Dimensionen, Farbe, Form),
- Verlust von Gehölzen und Vegetationsflächen sowie Veränderungen des natürlichen Reliefs



- Änderung des Mikroklimas mit extremeren Werten für Temperatur, Wind und Feuchtegrad (Trockenheit)
- Verlust von Lebensraum durch Beseitigung von Wald, Gehölz- und anderen Vegetationsflächen
- lokale Barrierewirkung (Trennung von Wanderrouten) für wildlebende Tiere durch Bauwerke und Einfriedungen

Betriebsbedingte Wirkungen

- gebietsbezogener erhöhter Energie- und Trinkwasserverbrauch
- Erhöhung des Störungsgrades für die Arten der natürlichen Lebenswelt in angrenzenden, unbebauten Gebieten
- mehr Abwasser und Müll
- erhöhte stoffliche Emissionen durch Verkehr und Heizung,
- mehr Lärm und Bewegung durch Einwohner und Besucher (Gäste, Lieferanten, Handwerker u. a.)

Alle Wirkungsgruppen werden im vorliegenden Falle durch Nachnutzung der vorhandenen Gebäude und Bodenplatten gegenüber vollständigen Neubauten erheblich verringert

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei fehlender Anpassung des FNP kann auch das Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung nicht abgeschlossen werden und es fehlt die rechtliche Voraussetzung zur Aufwertung der vorhandenen baulichen Anlagen die jedoch weiter genutzt und im Rahmen des Bestandschutzes erhalten werden können. Die Nutzung würde 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 in der Gemarkung Berkenbrück kann für einen Reiterhof nicht zur Verfügung gestellt werden.

Der hier vorgesehene Standort im Norden der Ortslage ist bereits durch eine gleichartige Nutzung gekennzeichnet und zudem mit zwei weiteren bebauten Grundstücken benachbart, die dem Wohnen dienen und ebenfalls Bestandsschutz genießen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wären bei Nichtdurchführung der Planung in diesem Falle die Umweltauswirkungen durch weiteres Hinausdrängen in die Landschaft vermutlich größer.

Die Verkehrsanbindung an das regionale Verkehrssystem über die vergleichsweise wenig befahrene Demnitzer Landstraße ist für die Entwicklung eines Sondergebietes (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 / anderweitige Planungsmöglichkeiten

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 Eingriffsregelung 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 durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden dazu allgemeine Vorgaben formuliert.

Die konkrete Bilanzierung kann erst in einem gegebenenfalls notwendigen landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Grünordnungsplan) der verbindlichen Bauleitplanung erreicht werden.

Damit soll heraus gearbeitet werden, inwieweit durch Festsetzungen eines verbindlichen bauleitplanes zur Minderung und zum Ausgleich die ggf. zulässigen im Vergleich zum vorherigen Zustand der Nutzung innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (sog. Ersatzmaßnahmen) werden 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 aufgeführt. 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.

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.

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

- Absicherung, Erhaltung oder Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Sicherung oder Neuanlage von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- Erhaltung oder Verbesserung der mikroklimatischen Situation
- Einordnung in das bzw. Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes

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. Der Umfang der zulässigen, überbaubaren Flächen soll am Bestand orientiert werden, um erhebliche Eingriffe in das Schutzgut und daraus folgende Kompensationsmaßnahmen zu vermeiden. Neben den Gebäuden sind auch die Nebenanlagen, z.B. für die Pferdehaltung und den ruhenden Verkehr, entsprechend planungsrechtlich zu begrenzen.

Zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in das Schutzgut Boden soll die Beschränkung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen in den einzelnen Baugebieten auf die bereits überbauten bzw. mit Bodenplatten versiegelten Bereiche erfolgen. Dabei sind im Bebauungsplan Festsetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung in der vorhandenen Grundfläche aufzunehmen.

Weitere Minderungsmaßnahmen können die Nebenanlagen, insbesondere Anzahl, Art und Lage der Flächen für Stellplätze betreffen. Dadurch sind ggf. auch Aufwertungen von gegenwärtig beeinträchtigten Flächen möglich.

Mit einer Nutzung die Anlagen in Größenordnung des Bestandes erfordert, werden auch Beeinträchtigungen des Mikroklimas, des Landschaftsbildes und die Inanspruchnahme von Lebensräumen wild lebender Tiere und Pflanzen vermieden.

Unvermeidbare Belastungen:

Durch Nachnutzung des Standortes sind zusätzliche Belastungen für das Schutzgut Boden vermeidbar.

(Verweis auf die Begründung zum BP „Reiter und Urlaubsstation Berkenbrück“)

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes soll durch Festsetzungen zur Vermeidung, zur Verringerung und Ausgleich von Eingriffen in den Bebauungsplänen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. BNatSchG, geregelt werden.

Den Umwelteinwirkungen bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen soll in der Entwicklung des Sondergebietes mit verschiedenen Maßnahmen begegnet werden.

So kann innerhalb eines Bebauungsplanes die Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen für das gesamte Sondergebiet nach §9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB erfolgen.



Auch die sonstigen, im Änderungsbereich vorhandenen, Gehölzpflanzungen sollten erhalten werden und im verbindlichen Bauleitplan entsprechend festgesetzt werden. Baumverluste und flächige Eingriffe in den Waldbestand sind dagegen zu vermeiden.

Um einen Austausch von Individuen im Sondergebiet und darüber hinaus zu ermöglichen, sollen Zäune für Wanderrouten bestimmter Tierarten offengehalten werden und müssen eine entsprechende Bodenfreiheit aufweisen.

Unvermeidbare Belastungen:

Sofern flächige Verluste von Gehölzen auftreten, stellen diese nicht ausgleichbare Eingriffe dar, weil im Bereich von Gebäuden und Nebenanlagen keine Möglichkeiten für die Kompensation bestehen.

Weiterhin sind jedoch bei laufendem Betrieb im Sondergebiet mindestens auf einigen Teilflächen, wie den Stellplatzflächen und generell auf den inneren Erschließungsflächen, gesteigerte Nutzungsfrequenzen gegenüber dem aktuellen Zustand zu erwarten. Durch die vorhandene Nutzung werden deren Nachbarflächen aber nur geringfügig mehr gestört.

Schutzgut Landschaftsbild

Für die Flächen kann bei einer Entwicklung wie oben beschrieben, sowie einer Beibehaltung der Eingrünungen eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden. Auswirkungen ergeben sich lediglich für den Nahbereich. Durch Nachnutzung bereits bebauter bzw. vorgeprägter Flächen werden erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild im Mittel- und Fernbereich vermieden und im Nahbereich nicht verstärkt, ggf. sogar verringert (Bauruinen).

Sinnvoll sind hier Maßnahmen zur Begrenzung der überbaubaren Grundflächen, zur Gestaltung der Baukörper und zur Sicherung bzw. Entwicklung des Gehölzbestandes.

Diese sollen sich an den vorhandenen Gebäuden und Anlagen orientieren um die Tendenz zur Verdichtung oder Erweiterung des Siedlungsgebietes zu vermeiden. Darüber hinaus sind Festsetzungen zu treffen um die Anzahl der Vollgeschosse und die absolute Höhe von Baukörpern zu regeln.

Wesentlich ist auch die Erhaltung des gewachsenen Waldrandes, welcher ein prägender Faktor des Standortes ist.

Für die angestrebten Anlagen und Gebäude sollen Baumfällungen vermieden werden, was bei Anlehnung an den Bestand anzunehmen ist. Die von einer Entwicklung des Sondergebietes ausgehenden 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.

Unvermeidbare Belastungen:

In die mit Sträuchern und Jungbäumen bestandenen Flächen wird voraussichtlich durch Neuregelung von Nebenanlagen eingegriffen werden. Inwieweit diese Eingriffe auf der Änderungsfläche ausgeglichen werden können, muss im Verfahren des Verbindlichen Bauleitplanes untersucht werden.

Schutzgut Wasser

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sollen in der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen, die den Versiegelungsgrad innerhalb der Flächen regeln, vermieden bzw. verringert werden.



Der Wasserkreislauf bleibt damit gebietsbezogen in gleicher Weise erhalten, lokal können jedoch technische Aufwendungen erforderlich werden, um anfallende Niederschläge zu versickern.

In Anbetracht der Vorbelastung der Änderungsfläche mit Gebäuden und befestigten Flächen spielt die Begrenzung der zulässigen überbaubaren Flächen eine wesentliche Rolle. Hierbei sieht der bereits im Verfahren befindliche Bebauungsplan „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“ für die einzelnen Objekte baufelder vor, die den Bestand eng umschreiben. Mit solchen Festsetzungen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Verhältnisse für das Schutzgut Wasser nicht verschlechtern.

Unvermeidbare Belastungen:

Die zulässige partielle Entwicklung bzw. Verlagerung von Nebenanlagen ermöglichen unter Umständen durch ihre Ausdehnung nicht immer eine flächige Versickerung, so dass besondere technische Vorkehrungen/Sickeranlagen, z.B. Mulden, geschaffen werden müssen. Diese sind durch die untere Wasserbehörde erlaubnispflichtig.

Schutzgut Mensch

Maßnahmen oder Festsetzungen bezüglich des Schutzgutes Mensch sind nach derzeitigem Kenntnisstand für die Entwicklung der Änderungsfläche nicht erforderlich

Maßnahmen zur Sicherstellung ausgewogener klimatischer Verhältnisse sind generell angebracht (s. Schutzgut Klima/Luft). Sie decken sich mit den Erfordernissen zur möglichen Begrenzung der Versiegelungsrate und von Gehölzverlusten.

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 ist z.B. der Standort der Dungplatte, der sich im Bestand an der gemeinsamen Grundstücksgrenze befindet, auf Grund wasserrechtlicher Bedenken zu verlagern. Ebenfalls zu nennen ist die Erhöhung des an- und abfahrenden Verkehrs zur zukünftigen Reiterstation

Ersatzmaßnahmen

Für das Schutzgut Boden können durch begrenzende Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe ausgeschlossen werden. Dies geschieht durch die Inanspruchnahme bereits bebauter, versiegelter oder verdichteter Flächen. In weitere Schutzgüter werden ebenfalls Eingriffe vermieden oder sie sind, wie im Falle der Gehölzverluste durch Verlagerung der Dungplatte, im Geltungsbereich ausgleichbar. Deshalb ist die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches, d. h. von sogenannten Ersatzmaßnahmen, nicht erforderlich.



Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort:

Die zur Änderung vorgesehene Fläche bietet sich durch ihre Lage und durch die vorhandene bauliche Vorprägung für die nunmehr vorgesehene Entwicklung an. Die Aufnahme eines Änderungsverfahrens beruht auf konkreten Entwicklungsabsichten und aktuellem Bedarf. Durch die Nachnutzung der Fläche sind bereits städtebauliche, naturschutzfachliche und ökonomische Aspekte berücksichtigt worden. Es erfolgt damit keine reale Erweiterung des Siedlungsgebietes. Der Änderungsbereich ergibt sich weitgehend aus der Lage und dem Umfang der vorhandenen Gebäude und Flächen für die Pferdehaltung.

Eine anderweitige Ausweisung von entsprechenden Gebieten in der Gemarkung Berkenbrück wäre mit mindestens gleichen oder deutlich stärkeren negativen Wirkungen auf alle Schutzgüter verbunden.

Planinhalt:

Die ursprünglich im FNP fixierte Nutzung ist nicht mehr aktuell und soll auch nicht mehr weiter verfolgt werden. Andere Planinhalte/ die Beibehaltung der Ausweisung als Waldfläche würden den Verzicht auf diese moderate Entwicklung bedeuten. Eine Verdrängung in weniger geeignete Areale wäre wahrscheinlich.

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

Zur Beurteilung der Flächen aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine Bestandserfassung im Zeitraum Februar bis Juli 2012 vor Ort durchgeführt. Im Hinblick auf relevante Aussagen für die Änderungsflächen erfolgte eine Recherche in übergeordneten Planungen und anderen, bereits vorhandenen Unterlagen zu den Standorten. Die vorgefundene Situation wurde einer Bewertung zugeführt und die mit der Ausweisung als Baugebiete zu erwartenden Wirkungen bewertet.

Im Rahmen des parallelen Verfahrens zum Bebauungsplan „Reiter- und >Urlaubsstation Berkenbrück“ wurde ein Grünordnungsplanes mit Darstellung des Bestandes und mit Vorschlägen der in den BP zu integrierenden Festlegungen (einschließlich Bilanzierung zur Versiegelung Bestand→Planung, Beschreibung des Zustandes und der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Flora, Fauna, Wasser) erstellt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen eine Reihe von Angaben auf grundsätzlichen Angaben oder Ergebnissen aus analogen Bereichen im gleichen Naturraum. Die relevanten Umweltfolgen der zu ändernden Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Entwicklung des Änderungsgebietes vorliegen.

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den Bereich ist ein weitergehender detaillierter Umweltbericht angefertigt worden. Die dabei vorzuschlagenden Festsetzungen



der Minderung und des Ausgleichs sollen bei Realisierung der zulässigen baulichen Anlagen gebietsbezogen umgesetzt werden.

Nach vorgesehener Einrichtung der Urlaubsstation soll innerhalb eines Jahres eine Ortsbesichtigung unter Beteiligung der Kommune und der zuständigen Umweltbehörde durchgeführt werden. Die Entwicklung der Änderungsfläche und deren Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann durch folgende Ortsbesichtigungen im minimalen Rhythmus von 5 Jahren überprüft werden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 3. FNP-Änderung wird mit dem Ziel durchgeführt, eine Siedlungsbrache zur Nachnutzung vorzubereiten. Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelungsrate wird nach derzeitigem Kenntnisstand damit gerechnet, dass für die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope, Tiere und Pflanzen, Klima/Luft und Wasser keine Verschlechterungen durch die Umsetzung der Planung auftreten. Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch geplante Überbauung einer Bodendenkmalfläche berührt. Aus der geplanten Nutzung des Areals lassen sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ableiten (die z. Zt. nicht mehr in Betrieb befindliche Bahnlinie östlich der Änderungsfläche ist jedoch zu berücksichtigen). Für das Landschaftsbild sind durch die Beseitigung von baulichen Missständen und die nachhaltige Pflege der Kulturlandschaft Verbesserungen bzw. stabilisierende Effekte zu erwarten.

Durch das parallel laufende Verfahren des bebauungsplanes „Reiter- und Urlaubsstation Berkenbrück“ wird die notwendige Vorsorge für die Ansiedlung und Entwicklung eines ländlichen Tourismusbetriebes betrieben, dessen Anfänge in die 90er Jahre zurückreichen. Dort soll die bereits etablierte Pferdehaltung als Dienstleistung auf höherem Niveau angeboten werden. Dazu werden die vorhandenen Gebäude und begonnenen Bauvorhaben innerhalb des Sondergebietes genutzt bzw. fertig gestellt.

Positive Alternativen zur Planung und damit zur Nachnutzung des Siedlungsteiles sind nicht erkennbar. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen für ein solches Vorhaben sind nicht notwendig. Der Verkehrsanschluss des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Demnitzer Landstraße.

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht des Bebauungsplanes 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 Darstellung als Sondergebiet mit einer darauf folgenden angepassten Baugebietsentwicklung erfolgen.

