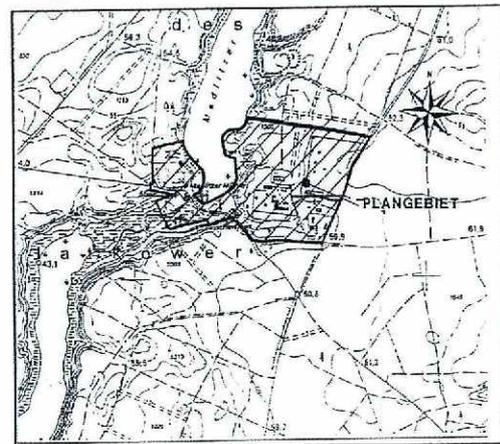
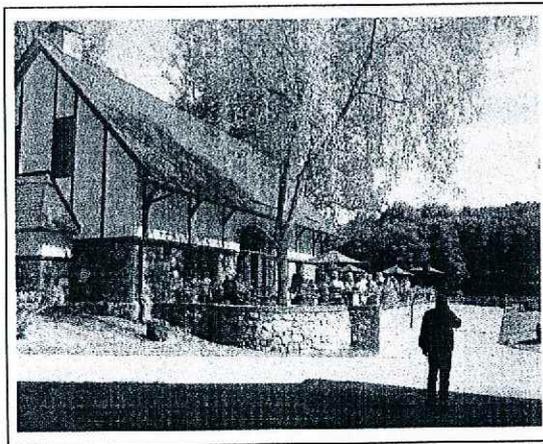
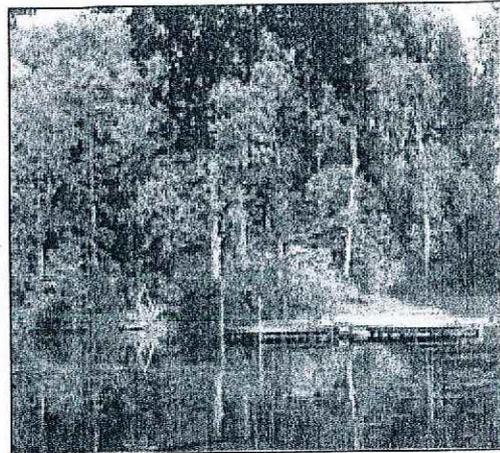
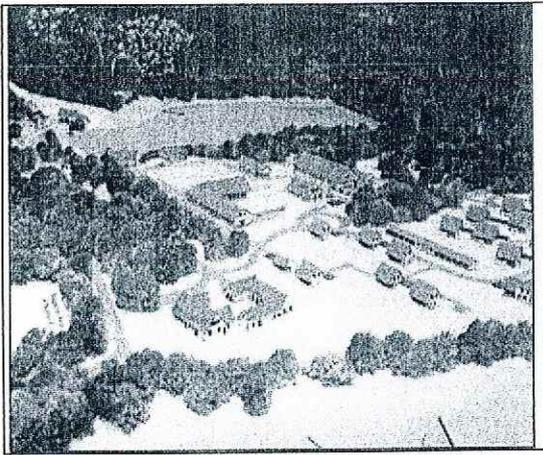


Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf OT Alt Madlitz Flächennutzungsplan – 2. Änderung



Auftraggeber:

Amt Odervorland
Bauamt

Bahnhofstraße 3/4
15518 Briesen/ Mark

Auftragnehmer:



August-Bebel-Str. 58
15517 Fürstenwalde

Bearbeiter:

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

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

Bearbeitungsstand:

September 2008

Erläuterung zur 2. Änderung FNP Madlitz-Wilmersdorf OT Alt Madlitz, (Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf, Gemarkung Alt Madlitz).

gemäß § 5 Abs. 5 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006,

1. Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Für bereits laufende Planverfahren zu verbindlichen Bauleitplanungen im Gemeindegebiet ist es notwendig, parallel ein FNP-Änderungsverfahren durchzuführen, da die bislang im FNP dargestellten Nutzungen nicht mit den in den jeweiligen Aufstellungsbeschlüssen formulierten Planungszielen der Gemeinde übereinstimmen.

Die Fläche der beabsichtigten Änderung befindet sich im Nordosten der Gemarkung Alt Madlitz innerhalb der Plangebietsfläche des Ferien-, Sport- und Freizeitdorfs Alt Madlitzer Mühle. Durch ein bereits laufendes Änderungsverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan, das insbesondere Veränderungen zu den bebaubaren Flächen und zu Flächen für den ruhenden Verkehr zum Inhalt hat, haben sich auch Veränderungen in den Sondergebietsflächen ergeben. Diese waren so erheblich, dass im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur BP-Änderung festgestellt wurde, dass die angestrebten Änderungen auch eine Änderung des FNP notwendig machen. Diese Anregung wurde von der Gemeinde aufgenommen, so dass parallel zum weiteren Änderungsverfahren des BP das Änderungsverfahren zum FNP durchgeführt wird.

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 Madlitz-Wilmersdorf OT Alt Madlitz 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 Gemeinde integriert wurden.

Für den zur Änderung anstehenden Bereich ist aus naturschutzfachlicher Sicht teilweise eine sensible Lage zu konstatieren. Das gesamte Plangebiet befindet sich im LSG "Madlitz-Falkenhagener Seengebiet". Die Aspekte des Umwelt und Naturschutzes sind innerhalb des parallel verlaufenden Verfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 der Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf in einem Grünordnungsplan bzw. im Umweltbericht untersucht worden. Die Vereinbarkeit mit den Schutzzielen des LSG wurde durch das MLUV beschieden.

1.3 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf OT Alt Madlitz wurde am 07.02.07 im Rahmen der Abwägung zur Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf gefaßt.



Parallel zum Änderungsverfahren des FNP wird das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Ferien-, Sport- und Freizeitdorf Alt Madlitzer Mühle“ durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertreterversammlung am 04.07. 2006 gefasst. Nach durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden erfolgte die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen. Aufgrund der sich daraus ergebenden Planänderungen wurden erneute Auslagen des Bebauungsplanes beschlossen.

Geplante Nutzungsänderungen BP-Änderung

Mit dem abschließenden Planungsstand (23.09.2008) sind im Zuge der Änderung des zugrunde liegenden Bebauungsplanes folgende abweichenden Inhalte geplant:

- Eine Gruppe von Bauvorhaben im Geltungsbereich sind mit Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und auf Basis von bauordnungsrechtlichen Ausnahmegenehmigungen realisiert worden. Die Summe dieser Regelungen erfordert eine Anpassung des Bebauungsplanes.
 1. Anpassung Baufeld 14 (Scheune) an Baugenehmigung
 2. Anpassung Baufeld 15 (Konferenzzentrum / Wellnessbereich) an Baugenehmigung
 3. Anpassung Baufeld 17 (Garagen) an Baugenehmigung
 4. Anpassung Baufeld 10 (Hotel Fischerhaus) an Baugenehmigung
- Darüber hinaus sind im Interesse der kurzfristigen erfolgreichen Entwicklung des Feriendorfes durch den Betreiber weitere Änderungen absehbar. Einige dieser neu geplanten Vorhabenselemente wurden im Verlauf des parallelen Verfahrens zum verbindlichen Bauleitplan verändert oder reduziert. Nunmehr beibehalten wurden:
 1. ein Parkplatz im nordwestlichen Plangebiet (westlich Finnhütte)
 2. die Baufeldanpassung der bebaubaren Fläche 2
 3. die Drehung des Baufeldes Nr. 3
 4. die Verschiebung Baufeld Nr. 4 (vorhandener Pavillon) in Richtung Steg
 5. Ausweisung des historischen Gemüsegartens bei der Mühle als Grünfläche
 6. die Drehung des Baufeldes 9 (Ausrichtung zum See)
 7. die Anlage eines Tunnels mit Teestube/ Frühstücksraum zwischen Fischerhaus und Konferenzzentrum / Wellnessbereich
 8. die Errichtung einer Kapelle für Andachten, Hochzeiten etc. (Ausweisung eines neuen Baufeldes)
 9. die Zusammenfassung der bebaubaren Flächen 19, 20 und 21 sowie die Erhöhung der dort zulässigen bebaubaren Gesamtfläche auf 1.000 m²
 10. die Erhöhung der zulässigen bebaubaren Gesamtfläche innerhalb der bebaubaren Fläche 16 auf 2.400 m² (bis zu 19 Ferienhäuser)
 11. Ausweisung einer Fläche für Abwasseranlagen nordwestlich Baufeld 16 (Standort der vorhandenen Grube); keine Ausweisung einer Pflanzenkläranlage
 12. Vergrößerung Baufeld 11 zur Anpassung an internationale Turnier-Standardmaße (Stall, Reithalle)
 13. Verlagerung SO-Grenze zur den Grünfläche D nach Westen für die Anordnung von Stellplätzen für Pferdetransporter innerhalb des Sonderbaugebietes
 14. Die Ausweisung eines Baufeldes nördlich von Baufeld 17 für weitere Pferdeställe
 15. Erweiterung des Plangebietes im Nordosten (7.946 m²)
 16. Ausweisung einer Fläche zur Anlage von zwei Longierplätzen mit je 210 m²

Da die geplanten Änderungen des FNP bereits mit der bisherigen Beteiligung des Bebauungsplanes „Ferien-, Sport- und Freizeitdorf Alt Madlitzer Mühle“ sowohl der Öffentlichkeit



als auch den betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis gebracht wurden, war eine frühzeitige Beteiligung zur FNP-Änderung nicht notwendig. Die FNP-Änderung wurde somit parallel zur erneuten Auslage des Bebauungsplanes „Ferien-, Sport- und Freizeidorf Alt Madlitzer Mühle öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der betroffenen Behörden.

1.4 Kartengrundlagen

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

- 3551 - SO Falkenhagen (Stand 1995)
- 3651 - NW Demnitz (Stand 1995)
- 3651 - NO Alt Madlitz (Stand 1996)
- 3651 - SW Kersdorfer Schleuse (Stand 1995)
- 3651 - SO Briesen (Mark) (Stand 1996).

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

Die Nutzung der angegebenen topografischen Karten erfolgt auf der Grundlage der Genehmigung zur Umarbeitung und Vervielfältigung des Landesvermessungsamtes des Landes Brandenburg (Genehmigungsnummer GB 52/96).

2. Planungsziele und -grundlagen

2.1 Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Da sich mit den Flächenwandlungen von „Waldfläche“ in „Sonderbaufläche“ keine wesentlichen Änderungen in der Flächenbilanz ergeben, diese Flächen nur einen geringen Umfang einnehmen und die Flächenausweisungen der Sondergebiete in ihrem Nutzungszweck der überörtlichen Fremdenverkehrs- und Erholungsfunktion des bereits bestehenden Feriendorfes entsprechen, befinden sich die Änderungen des FNP in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Mit Schreiben vom 06.06.2007 wurde im Rahmen der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung durch die Gemeinsame Landesplanungsbehörde die Vereinbarkeit der dargestellten Planungsabsicht mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt

2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

Die angestrebten Änderungen zum FNP entsprechen laut Schreiben der regionalen Planungsstelle vom 25.05.2007 den regionalplanerischen Zielvorgaben wenn die Vereinbarkeit mit den Schutzziele des LSG „Madlitz-Falkenhagener Seengebiet“ festgestellt werden kann. Regionalplan (Stand Nov. 2001)

Das B-Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 2 „Fremdenverkehr und Erholung in einem Vorbehaltsgebiet Fremdenverkehr/Erholung“. Außerdem wird es von einem Radfernwanderweg tangiert.

Die Erläuterungskarte 6 zeigt die Lage im LSG und stellt die Seenrinne als seltene und schutzwürdige geologische Bildung dar.

Die Erläuterungskarte 7 „Artenschutz“ zeigt am Standort einen Fischotternachweispunkt.

Die Erläuterungskarte Nr.8 „Sensible Standorte“ weist auf die landschaftsprägenden Hänge der Seenrinne hin.



Die Festlegungskarte 1 „Siedlungsstruktur und Raumnutzung der Region Oderland-Spree“ weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Kategorien Vorrang- bzw. Vorbehaltsfläche Natur und Landschaft und Vorbehaltsfläche Forst aus.

2.3 Fachplanungen

Landschaftsschutzgebiete

Laut Beschluss des Rates des Bezirkes Frankfurt/Oder vom 12.01.1965 befindet sich das gesamte Änderungsgebiet im Landschaftsschutzgebiet "Madlitz-Falkenhagener Seengebiet" (gemäß § 22 BbgNatSchG / Bestand). Die Gesamtgröße des Schutzgebietes umfasst eine Fläche von 10,3 km², 640 ha davon liegen in den Gemarkungen Alt Madlitz, Briesen und Falkenberg. Schutzziel ist die Sicherung und Entwicklung der glazifluviatilen Rinnenseenkette, die verbunden mit Fließsen, Quellen und Feuchtniederungen einen bedeutenden Rückzugs- und Ausbreitungsraum für Arten- und Lebensgemeinschaften der Gewässer, Wälder und Feuchtbiotope und eine wertvolle überörtliche Biotopverbindung darstellt. Des Weiteren ist dieser Landschaftsraum aufgrund seiner Vielfalt und Eigenart besonders für die naturverträgliche Erholungsnutzung geeignet.

Wesentliche Entwicklungsziele des LSG sind:

- ⇒ Sicherung und Entwicklung der naturnahen Biotope und Biotopstrukturen, Entwicklung strukturreicher Wälder
 - ⇒ Erhalt der Störungsarmut
 - ⇒ Vermeidung der Zersiedelung - naturverträgliche Gestaltung vorhandener Erholungseinrichtungen und Ferienhausbebauung
 - ⇒ Management der Erholungsnutzung hinsichtlich des Schutzes sensibler Landschaftsbereiche
 - ⇒ angepasste Landnutzung, auch der angrenzenden Flächen - Schutz der Quellbiotope
- Dem zugrunde liegenden Entwurf des Bebauungsplanes "Ferien-, Sport- u. Freizeitdorf Alt Madlitzer Mühle" wurde mit Schreiben vom 16.06.2008 nach entsprechender Anpassung der Inhalte vom MLUV die Vereinbarkeit mit den Schutzzielen des LSG beschieden.

FFH-Gebiete

FFH-Gebiete = Gemäß Richtlinie 92/43/EWG vom Land Brandenburg vorgeschlagene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet grenzt nicht an ein gemeldetes FFH-Gebiet bzw. ein europäisches Vogelschutzgebiet gemäß Richtlinie 79/409/EWG.

Das nächstgelegene FFH Gebiet „Ergänzung Matheswall / Schmielensee“ (Landesnummer 734) befindet sich mehr als 3 km nördlich des Geltungsbereiches womit direkte Einflüsse ausgeschlossen sind.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree (Teilgebiet Fürstenwalde) sieht für das betrachtete Gebiet um den Petersdorfer und den Madlitzer See ein Naturschutzgebiet "Madlitzer und Petersdorfer See" (gemäß § 21 BbgNatSchG) als Planungsabsicht vor. Die Schutzwürdigkeit des Madlitzer und Petersdorfer Sees als NSG ist in den 90er-Jahren durch mehrere Schutzwürdigkeitsgutachten belegt. Die Gesamtfläche des zukünftigen NSG beträgt 95 ha, wovon 60 ha auf den Nordteil (Madlitzer See) und 35 ha auf den Südteil (Petersdorfer See) entfallen sollen. Schutzzweck des beabsichtigten NSG ist die Sicherung und Entwick-



lung eines Landschaftsraumes mit überörtlich bedeutender Biotopverbundfunktion, der zudem gefährdeten und seltenen Arten geeigneten Lebensraum bietet.

Wesentliche Entwicklungsziele mit Aussagekraft auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes 02 und dessen 1. Änderung sind:

- Sicherung und Entwicklung der seltenen und gefährdeten Biotoptypen dieses Landschaftsraumes, z.B. Quellen und Quellfluren, naturnahe Fließgewässerabschnitte, naturnahe Waldbestände
- Sicherung und Entwicklung der Biotopverbundfunktion
- Erhalt der Störungsarmut
- Einschränkung und Lenkung der naturverträglichen ruhigen Erholungsnutzung durch Ausweisung von Tabubereichen und Besucherlenkung

Die aktuellen Entwicklungen des Standortes sind in den übergeordneten landschaftsplanerischen Fachplanungen nicht mehr konkret erfasst und bewertet.

2.4 Planungsziele der Gemeinde

Die Planungsziele der Gemeinde wurden für den Geltungsbereich des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan „Ferien-, Sport- und Freizeitdorf Alt Madlitzer Mühle“ dokumentiert.

Die weitere Ausgestaltung des in Betrieb befindlichen Feriendorfes wird bei Beachtung der sonstigen öffentlichen Interessen (z.B. Uferweg) durch die Gemeindevertretung in allen Punkten mitgetragen. Die touristische Attraktivität des Standortes soll weiter erhöht werden, u.a. um hier weitere dauerhafte Arbeitsplätze im Gemeindegebiet zu sichern. Das bereits langfristig besiedelte Areal wurde durch die Initiative des Investors aus dem vormals ruinösen Zustand zu einem attraktiven Ferien- und Freizeitobjekt entwickelt, auch unter Berücksichtigung des landschaftlichen Potentials.

3. Bestand

Die in der 1. Änderung des FNP behandelte Fläche ist bereits vollständig Bestandteil des Ferien-, Sport- und Freizeitdorfes Alt Madlitzer Mühle (heute: Gut Klostermühle). Es sind Flächen für Sondernutzungen (Ferien-/Freizeitunterkünfte, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen, Tagungsstätten), Verkehrsflächen sowie Wald- und Grünflächen vorhanden.

4. Umweltbericht

(Übernahme der Aussagen aus dem Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Ferien-, Sport- und Freizeitdorf Alt Madlitzer Mühle“)

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

Gegenstand der vorliegenden Bilanzierung sind die im Rahmen der 1. Änderungen des Bebauungsplanes Nr.02 der Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf auftretenden Abweichungen zu den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes.

Sie betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der östlich vom Ort Alt Madlitz, innerhalb und am Rande der Seenrinne des Petersdorfer und Madlitzer Sees liegt und folgende Flurstücke erfasst.



Gemarkung Alt Madlitz.

Flur 1

Flurstücke 406,322, 323/2, 323/1

Flur 2

Flurstücke 129/1, 129/2, 129/3, 132, 133, 191, 193, 302, 304, 308-317, 319

Neben der Anpassung des Bebauungsplanes an erteilte Baugenehmigungen mit geringfügigen Abweichungen zu dessen festgesetzten Inhalten bei den Baufeldern Nr. 14, 15 und 17 soll die Änderung die Ergänzung bzw. Neuerrichtung weiterer Gebäude und Anlagen innerhalb des Feriendorfes baurechtlich vorbereiten.

Zu den geplanten Investitionsvorhaben gehören die unter 1.3 (S. 3) aufgeführten Elemente.

Umfang und Art der beabsichtigten tlw. bereits realisierten Bebauung lassen eine Genehmigung im Rahmen des geltenden Bebauungsplanes nicht zu und entsprechen in der Summe auch den Darstellungen des FNP nicht. Mit der Aufnahme des 1. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan "Ferien-, Sport- und Freizeidorf Madlitzer Mühle" und dem darauffolgenden Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist den Planerfordernissen entsprochen worden.

Grundlage für diese Bewertung bildet der Bebauungsplan auf Grundlage der Vermessung des Büros ÖBVI Waurich Bad Saarow sowie die zur Verfügung gestellten Vermessungsdaten des Büros ÖBVI Scheu (neue Plangrundlage) sowie die von der Alt Madlitzer Mühle GmbH aus Alt Madlitz übermittelten Planungsunterlagen zu den einzelnen Investitionsobjekten.

Der historische Siedlungsbereich befindet sich am südlichen Ende des Madlitzer oder Haussees, der hier im Mittelalter durch einen Mühlendamm aus dem Briesener Mühlenfließ aufgestaut wurde. Durch die Nutzung als touristisches Objekt hat sich die bebauete Fläche nach 1945 auch nördlich des höher gelegenen alten Forsthauses ausgeweitet. Nach einer kurzen Zeit ohne Nutzung erfolgte ab Mitte der 90er Jahre der Ausbau des Feriendorfes unter Wiederherstellung der historischen Architekturelemente Mühle, Scheune, Fischerhaus und Forsthaus.

Das etwa 16 ha große Areal dehnt sich maximal 700 m in Ost-West Richtung und 350 m in Nord-Süd Richtung aus.

Die Erschließung für Besucher und die Anlieferung sind über den bereits ausgebauten Waldweg von Alt Madlitz sowie über die Waldwege von Petershagen und Briesen gesichert.

Das Vorhaben entwickelt sich in der dargestellten Sonderbaufläche –Erholung–, mit privaten Grünflächen, und auf Waldparzellen, 3km östlich von Alt Madlitz.

Es erfordert zur Anpassung des FNP die erweiterte Ausweisung von Bauflächen. Dies betrifft im Wesentlichen Flächen westlich des Madlitzer Sees. Die Bauflächen östlich davon wurden in der Darstellung entsprechend Maßstab präzisiert und der tatsächlichen Nutzung angepasst.

Weiterhin erfolgt auch dort überwiegend die Nachnutzung von Flächen, die bereits in der Vergangenheit für Erholungszwecke und deren Infrastruktur in Anspruch genommen waren (Ferienhäuser, Garagen, Mühle, Scheune und befestigte Flächen). Die durch die ehemaligen und vorhandenen Zäune gekennzeichnete Siedlungsfläche wird real nicht ausgeweitet jedoch bedeutend intensiver in Anspruch genommen.



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 der Änderung des FNP zugrunde liegende Planverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (in der Fassung vom 24.06.2004, zuletzt geändert 21.06.2005) i. V. m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert am 21.06.2005) i.V.m. §§ 10 bis 18 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.04.2004) anzuwenden, auf die im Rahmen im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachbeitrag „Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Ferien-, Sport- und Freizeitdorf Madlitzer Mühle“ und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Fachplanungen

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan bewertete in Bezug auf den FNP die Darstellung des Sondergebietes Erholung an der Madlitzer Mühle (Ostufer) unter V.7.2 mit sehr hohem Konfliktpotential für alle Schutzgüter und nur als bedingt vertretbar.

Die erwarteten Eingriffe werden bereits dort, trotz möglicher Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, als nicht ausgleichbar eingeschätzt. Die damit verbundene Notwendigkeit von Ersatzmaßnahmen hat auch der GOP des geltenden Bebauungsplanes bestätigt.

Der Landschaftsplan verweist insbesondere auch auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet "Madlitz-Falkenhagener Seengebiet".

Die Erweiterung dieses LSG um Flächen westlich der bestehenden Grenzen ist vom Landschaftsrahmenplan vorgeschlagen und vom Landschaftsplan übernommen worden. Das Schutzziel war die Einrichtung eines Ergänzungsraumes und von Pufferzonen für das ehemals geplante NSG "Madlitzer und Petersdorfer See".

Für diese wurden die folgenden wesentlichen Entwicklungsziele formuliert, die naturschutzfachlich fortgelten:

- ⇒ Sicherung und Entwicklung der naturnahen Biotope und Biotopstrukturen
- ⇒ Verbesserung des Naturhaushaltes (Quellen- und Gewässerschutz) - angepasste Landwirtschaft
- ⇒ Sicherung und extensive Pflege der Feuchtwiesen
- ⇒ Renaturierung des Briesener Mühlenfließes als bedeutendes Biotopverbindungselement
- ⇒ naturnahe Waldbewirtschaftung in den angrenzenden Forstgebieten, Strukturanreicherung der Wälder
- ⇒ Vermeidung der Zersiedelung
- ⇒ naturverträgliche Erholungsnutzung
- ⇒ Sicherung der relativen Störungsarmut

Durch das Änderungsgebiet führen Reit- und Wanderwege. Die besondere Lage der Madlitzer Mühle im Reitwegenetz bringt ihre Bedeutung als Ausgangsbasis und Knotenpunkt zum Ausdruck¹.

Auszug der Karte bestätigter Reitwege, Oberförsterei Briesen



Flächennutzungsplan Madlitz-Wilmersdorf OT Alt Madlitz
2. Änderung

BEST PLAN

Von Alt Madlitz aus verläuft die Nebenroute eines Radwanderweges in die Änderungsfläche. Ein geplanter Naturlehrpfad beginnt am Nordufer des Petersdorfer Sees (südlich vom Plangebiet) und zieht sich von dort aus am Ufer entlang nach Süden.

Das Plangebiet erscheint im genehmigten Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Alt Madlitz überwiegend als Sondergebiet 'Erholung' entsprechend § 10 BauNVO und weitere Gebiete sind als Waldflächen dargestellt. Insbesondere erfolgt westlich des Madlitzer Sees keine Darstellung von Bauflächen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree (Teilgebiet Fürstenwalde) sieht für das betrachtete Gebiet um den Petersdorfer und den Madlitzer See ein Naturschutzgebiet "Madlitzer und Petersdorfer See" (gemäß § 21 BbgNatSchG) als Planungsabsicht vor. Die Schutzwürdigkeit des Madlitzer und Petersdorfer Sees als NSG ist in den 90er-Jahren durch mehrere Schutzwürdigkeitsgutachten belegt. Die Gesamtfläche des zukünftigen NSG beträgt 95 ha, wovon 60 ha auf den Nordteil (Madlitzer See) und 35 ha auf den Südteil (Petersdorfer See) entfallen sollen. Schutzzweck des beabsichtigten NSG ist die Sicherung und Entwicklung eines Landschaftsraumes mit überörtlich bedeutender Biotopverbundfunktion, der zudem gefährdeten und seltenen Arten geeigneten Lebensraum bietet.

Wesentliche Entwicklungsziele mit Aussagekraft auf den Änderungsbereich sind:

- Sicherung und Entwicklung der seltenen und gefährdeten Biotoptypen dieses Landschaftsraumes, z.B. Quellen und Quellfluren, naturnahe Fließgewässerabschnitte, naturnahe Waldbestände
- Sicherung und Entwicklung der Biotopverbundfunktion
- Erhalt der Störungsarmut
- Einschränkung und Lenkung der naturverträglichen ruhigen Erholungsnutzung durch Ausweisung von Tabubereichen und Besucherlenkung

Auf Grund der zeitlichen Differenz sind die aktuellen Entwicklungen des Standortes in den übergeordneten landschaftsplanerischen Fachplanungen nicht mehr erfasst und bewertet worden.

Regionalplan (Stand Nov. 2001)

Das Änderungsgebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 2 „Fremdenverkehr und Erholung in einem Vorbehaltsgebiet Fremdenverkehr/Erholung“. Außerdem wird es von einem Radfernwanderweg tangiert.

Die Erläuterungskarte 6 zeigt die Lage im LSG und stellt die Seenrinne als seltene und schutzwürdige geologische Bildung dar.

Die Erläuterungskarte 7 „Artenschutz“ zeigt am Standort einen Fischotternachweispunkt. Die Erläuterungskarte Nr.8 „Sensible Standorte“ weist auf die landschaftsprägenden Hänge der Seenrinne hin.

Die Festlegungskarte 1 „Siedlungsstruktur und Raumnutzung der Region Oderland-Spree“ weist für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes die Kategorien Vorrang- bzw. Vorbehaltsfläche Natur und Landschaft und Vorbehaltsfläche Forst aus.

Landschaftsschutzgebiet

Laut Beschluss des Rates des Bezirkes Frankfurt/Oder vom 12.01.1965 befindet sich die Änderungsfläche im Landschaftsschutzgebiet "Madlitz-Falkenhagener Seengebiet" (gemäß § 22 BbgNatSchG / Bestand). Die Gesamtgröße des Schutzgebietes umfasst eine Fläche von 10,3 km², 640 ha davon liegen in den Gemarkungen Alt Madlitz, Briesen und Falkenberg. Schutzziel ist die Sicherung und Entwicklung der glazifluvialen Rin-



nenseenkette, die verbunden mit Fließten, Quellen und Feuchtniederungen einen bedeutenden Ruckzugs- und Ausbreitungsraum für Arten- und Lebensgemeinschaften der Gewässer, Wälder und Feuchtbiopte und eine wertvolle überörtliche Biotopverbindung darstellt. Des Weiteren ist dieser Landschaftsraum aufgrund seiner Vielfalt und Eigenart besonders für die naturverträgliche Erholungsnutzung geeignet.

Wesentliche Entwicklungsziele des LSG sind:

- ⇒ Sicherung und Entwicklung der naturnahen Biotope und Biotopstrukturen, Entwicklung strukturreicher Wälder
- ⇒ Erhalt der Störungsarmut
- ⇒ Vermeidung der Zersiedelung - naturverträgliche Gestaltung vorhandener Erholungseinrichtungen und Ferienhausbebauung
- ⇒ Management der Erholungsnutzung hinsichtlich des Schutzes sensibler Landschaftsbereiche
- ⇒ angepasste Landnutzung, auch der angrenzenden Flächen - Schutz der Quellbiotope

FFH

Das Änderungsgebiet grenzt nicht an ein gemeldetes FFH-Gebiet bzw. ein europäisches Vogelschutzgebiet gemäß Richtlinie 79/409/EWG.

Das nächstgelegene FFH Gebiet „Ergänzung Matheswall / Schmielensee“ (Landesnummer 734) befindet sich mehr als 3 km nördlich des Geltungsbereiches ohne funktionelle Bezüge, womit Einflüsse ausgeschlossen sind.

Die Ziele der Änderung entsprechen den Vorgaben der Innenentwicklung vor weiterer Außenbereichsnutzung. Innerhalb einer vorgeprägten Siedlungsfläche, wird die Darstellung und Verdichtung von touristischen Sondernutzungen zugelassen.

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 Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Daran anschließend wird die mit der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus abgeleitete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen zu entwickeln.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Entwicklung des Gebietes Auswirkungen auf das Umfeld der vorhandenen touristischen Einrichtungen (Lärm, Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung da sich Teile des Gebietes noch in der baulichen Entwicklung befinden und die Bebauung bzw. Flächennutzung verdichtet und intensiviert werden. So werden zum einen Abstände, ggf. Pufferzonen, verringert und zum anderen alle Menschen im Feriendorf, Besucher, Gäste und Mitarbeiter durch Bautätigkeit und stärkere Frequentierung betroffen sein.

Ein großer Teil der psychologischen Auswirkungen für die Touristen und Mitarbeiter ist über die Veränderungen im Landschaftsbild zu betrachten. Diese haben Auswirkungen auf die Wahrnehmung des Vorhabens bis hin zu Rückwirkungen auf die wirtschaftliche Situation. Dabei ist der Grad der Vornutzung ebenso wie die auf Teilflächen noch erkennbare, zeitweilige Nutzungsaufgabe bereits von Bedeutung für die dort verweilenden Menschen.



Aufgrund der Ansiedlung unterschiedlicher Nutzungen im Rahmen des Tourismus insbesondere der drei bereits in Betrieb befindlichen öffentlichen Gaststätten und des Hotels „Fischerhaus“ mit entsprechender Vorbelastung durch Verkehrslärm, weist das Änderungsgebiet bezogen auf sonstige Wirkungen für das Schutzgut Mensch nur eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich der angestrebten Veränderungen auf. Von Bedeutung sind lediglich die mit den einzelnen Baumaßnahmen verbundenen, zeitlich begrenzten Beeinträchtigungen wie Sperrung von Flächen, Staub- und Lärmbelastung sowie erhöhter Lieferverkehr und Störung des Landschaftsbildes durch Lagerplätze und abgefahrene Flächen.

Bewertung

Verkehrslärm:

Das Plangebiet wird von Immissionen aus dem Bauverkehr mittelfristig weiter belastet. Es ist davon auszugehen, dass die Baumaßnahmen in ähnlichem Umfang wie in den letzten Jahren fortgeführt werden. In zunehmendem Maße sind jedoch Randzonen des Feriendorfes besonders im nordöstlichen Teil betroffen. Damit werden mit Ausnahme der Verlagerung des Teepavillons (Baufeld Nr. 4) die sensiblen Niederungs- und Uferbereiche nicht mehr gestört.

Der Straßenverkehr auf den zuführenden Waldwegen kann nachhaltig zunehmen, da sich die Zahl der Tagesbesucher und der länger Verweilenden erhöhen soll. Damit ist eine höhere Nutzungsfrequenz für die Erschließung der Unterkünfte und Sportanlagen um die Madlitzer Mühle zu erwarten. Die inneren Erschließungsstraßen werden ebenfalls durch eine höhere Verkehrsbelastung gekennzeichnet sein. Dennoch ist der erwartete stärkere Verkehr typisch für Ferienanlagen der vorliegenden Größe und absolut betrachtet noch sehr gering. So sind von den Verkehrsflächen keine erheblichen Belastungen zu erwarten, die zur Überschreitung von Grenzwerten führen, wie sie in Sondergebieten, die der Erholung dienen, gelten.

Luftschadstoffe:

Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen sind auch bei der zusätzlich geplanten Bebauung mit Ferienhäusern im Vergleich zur bereits zulässigen Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen für die Luft zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der geplanten Nutzung sind für die Darstellung des Sondergebietes nicht erforderlich, da vom Einsatz moderner abgasarmer Heiztechnologien ausgegangen werden kann.

Durch die zulässige Nutzungsintensität kann sich der Kfz-Verkehr im Änderungsgebiet und in dessen Nachbarschaft deutlich erhöhen. Dies jedoch absehbar nicht in einem solchen Umfang, dass damit besondere Maßnahmen verbunden werden. Da konkrete verkehrs- und Schadstoffprognosen nicht vorliegen, kann nur mit der gegenwärtigen Situation verglichen werden, wo sich besonders in den Sommermonaten und zu kulturellen Höhepunkten bis zu einigen Hundert Menschen im Gebiet aufhielten und einen nicht unbedeutenden Verkehr erzeugten (z.B. auch temporär genutzte Stellplätze). Bei besonders starkem Ansturm an einzelnen Tagen wurde auch ein Pendelverkehr mit Pferdewagen zwischen Ortsausgang Alt Madlitz und der Mühle organisiert.

Abfallentsorgung:

Die anfallenden Abfälle der touristischen und gastronomischen Einrichtungen des Feriendorfes wurden bereits in der Vergangenheit regelmäßig dem kommunalen Abfallentsorgungsbetrieb angedient und getrennt nach Wertstoffen und Restmüll entsorgt. Hier werden sich Änderungen hinsichtlich der Abfallmengen auf Grund der höheren Besucherzahlen ergeben. Die Abfälle werden periodisch in verschiedenen Kategorien entsorgt bzw. der Wiederverwertung zugeführt.



Große Teile der bei der Grünflächenpflege und der Tierhaltung anfallenden Abfälle wie Laub, Mähgut und Pferdemist werden auch kompostiert oder der Landwirtschaft zugeführt. Dies ist im Sinne der natürlichen Stoffkreisläufe zur Entwicklung des belebten Oberbodens wünschenswerter als die Abfuhr solcher organischen Stoffe.

Bewertung:

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit und der weiteren Schutzgüter durch ungeordnete Abfallentsorgung sind auf Grund des geltenden Anschlusszwanges im Plangebiet nicht zu erwarten, womit hierdurch auch keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden. Insgesamt dürften die geplanten baulichen Erweiterungen nicht zu wesentlichen Änderungen im Regime (Art und Weise sowie Zeitpunkt) der Abfallentsorgung führen.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. 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. Von herausragender Bedeutung sind die geschützten Moorbildungen in den Uferbereichen des Madlitzer Sees und des Mühlenfließes. Die starke Reliefenergie des Geländes führt bei Verlust der Vegetationsschicht zu Erosion an den Hängen. So haben sich mehrere Waldwege über die Jahrhunderte als Hohlwege herausgebildet.

Auch das Änderungsgebiet (neu dargestellte SO-Fläche) ist bereits durch einen der Nutzung entsprechenden Grad der Versiegelung bzw. Überbauung mit Restaurants (Mühle, Scheune) und Ferienhäusern gekennzeichnet. Dies hat sich durch die aktuelle Nutzung, Überbauung und die Anlage von Verkehrsflächen/Stellplätzen ausgeweitet. Durch die auf eine intakte Landschaft angewiesene Erholungsnutzung ist aber insgesamt ein für Sondergebiete vergleichsweise geringer Versiegelungsgrad zu erwarten. Berechnungen zum Anteil der zulässigen bebauten oder durch Nebenanlagen beanspruchten Fläche ergaben einen Wert von 9,2% bzw. 16,2% (zusammen 25,4%) des Plangebietes. Probleme für die Oberflächenwasserversickerung sind auch bei der vorgesehenen Erhöhung der Bebauung und Ausdehnung von Nebenanlagen nicht erkennbar.

Bewertung

Die natürlichen Funktionen des Bodens gilt es weitestgehend zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Verdichtung und Versiegelung sind möglichst zu vermeiden oder zu minimieren. Auch Schäden durch Wassererosion sind zu vermeiden (Winderosion ist auf Grund des Baumbestandes nicht zu erwarten). Auf unversiegelten Flächen ist eine möglichst dauerhafte Bedeckung mit Vegetation anzustreben.

Das bedeutet für die Änderungsfläche, dass hier eine Begrenzung der bebaubaren Flächen vorgenommen wird. Gebäude sollen weitgehend am Bestand orientiert sein, ohne geringfügige Variationen in der Grundfläche auszuschließen.

Die zu befestigenden Bereiche der Verkehrsflächen, Zufahrten und Nebenanlagen sollen mit möglichst wasser- und luftdurchlässigen sowie begrünbaren Materialien ausgeführt werden. Die Grünflächen sollen dauerhaft mit Vegetation bedeckt, nicht mineralisch gedüngt und nicht mit Pestiziden behandelt werden.

Bevorzugte Befestigungssysteme aus Sicht des Boden- und Wasserschutzes:

- Schotterrasen
- Rindenmulchweg



- Rasengittersteine/ Wabengitter
- Pflaster mit breiten offenen Fugen (Rasenpflaster),
- wassergebundene Decke,
- Hydroplaster oder -belag (stark wasserdurchlässige Baustoffe).

Schutzgut Wasser/ Wasserhaushalt

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Die Bewirtschaftung des Wassers 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. Der Planungsraum umgibt im Süden das Ufer des Madlitzer Sees. Dort befinden sich mehrere Steganlagen, die in den See führen und touristischen Zwecken dienen.

Ein weiteres Oberflächengewässer ist das Briesener Mühlenfließ mit Verlauf im zentralen südlichen Plangebiet.

Die oberflächlichen Versickerungsmöglichkeiten der Bereiche mit einem durchlässigen Substrat im Plangebiet sind gut. Die Grundwasserneubildungsrate des Änderungsgebiets wird jedoch auf Grund der bestehenden bzw. noch zu erstellenden Gebäude-, Nebenanlagen und Verkehrsflächen vermindert. Der mögliche Eintrag von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser ist auf den sandigen oder auch den ufernahen Moorböden bei geringem bis sehr geringem Grundwasserflurabstand kaum gepuffert.

Das Schmutzwasser soll über eine eigene Kläranlage entsorgt werden, die nördlich errichtet wird.

Konkrete Altlasten aus Vorbelastungen, wie Stoffeinträge der ehemaligen Nutzungen, sind nicht bekannt.

Bewertung

Die Entwicklungsziele für das Schutzgut Wasser bestehen darin, sowohl das Grundwasser als auch die Oberflächengewässer vor Schadstoffeinträgen zu schützen und die Neubildung von Grundwasser auf das Gebiet bezogen zu erhalten, also die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes nachhaltig zu gewährleisten.

Die Nutzung ist so zu gestalten, dass eine minimale Bodenversiegelung durch zu erwartende Eingriffe gewährleistet wird. Vorhandene Beeinträchtigungen sind zu reduzieren bzw. zu beenden.

Die Entsorgung der Siedlungsabwässer soll in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde geregelt werden. Das Antragsverfahren für die neue Kläranlage läuft parallel. Neue und sanierte Objekte sind von Nutzungsbeginn an mit einer den einschlägigen Rechtsvorschriften entsprechenden ortsüblichen Abwasserentsorgung auszustatten.

Der Einsatz von mineralischen Düngern und Pestiziden bei Grünflächenpflege und Gartennutzung ist zu minimieren und in den Uferzonen auszuschließen.

Die Versickerung von Niederschlagswässern ist vollständig vor Ort sicherzustellen. Wenn erforderlich muss dies mittels geeigneter Vorrichtungen (Mulden-, Rigolen- Systeme etc.) erfolgen. Niederschlagswasser soll nicht direkt, insbesondere oberflächlich in den Madlitzer See oder das Briesener Mühlenfließ eingeleitet werden.

Schutzgut Klima/Luft

Das Änderungsgebiet wird meso- und mikroklimatisch auf Grund des hohen Grades der Überschildung durch Großbäume und durch seine unmittelbare Lage am Madlitzer See sowie teilweise in der Niederung der Seenrinne geprägt, die als Kaltluftentstehungsgebiet wirkt. Die waldartige Vegetation des Gebietes begünstigt, bis auf den Uferbereich



des Madlitzer Sees, eine verhältnismäßig geringe Durchlüftung und eine geringe Windbelastungen. Ein Wärmeinseleffekt besteht dadurch bislang für die isoliert gelegenen Baukörper und durch den umgebenden Waldbestand nicht. Nur entlang der ausgebauten Verkehrsstrassen (Mühlendamm), soweit diese nicht überschirmt sind, kann bereits Wärmespeicherung beim Pflaster auftreten.

Bewertung

Der überwiegend waldartige Charakter des Gebietes und seine Lage am Madlitzer See haben ein ausgeglichenes Meso- und Mikroklima zu Folge. In der Niederung ist es relief- und substratbedingt feuchter als auf den höher gelegenen Flächen.

Diesen Zustand gilt es weitestgehend zu erhalten. Er ist auch bei baulicher Verdichtung und intensiverer verkehrstechnischer Erschließung zu sichern. Es ist zu verhindern, dass durch bauliche Veränderungen Flächen entstehen, die im Sommer bei starker Sonneneinstrahlung eine starke Erwärmung und ebenso starke nächtliche Abkühlungen aufweisen.

Die Versiegelung ist so auch aus klimatischen Gründen, z.B. wegen der Wirkung als Wärmespeicher, möglichst gering zu halten (siehe auch Wasserhaushalt/ Boden). Die Erhaltung des Waldklimas im Plangebiet ist durch die andauernde Überschirmung der Straßen, Wege und anderer befestigter und unbefestigter Flächen mit Bäumen, durch einen ausreichenden Anteil unversiegelter Flächen und ggf. auch durch die Begrünung von Wänden und Fassaden anzustreben.

Die wichtigsten, für das Lokalklima wirksamen Vegetationselemente sind die Großgehölze des Waldbestandes. Der für das Feriendorf, mit Ausnahme um die Mühle, typische Kieferschirm ist weitestgehend zu erhalten und bei Verlusten wieder zu ergänzen.

Durch eine vollständige ganzjährige Überdeckung des unversiegelten Bodens mit Vegetation sind Staubbelastungen durch Winderosion zu unterbinden.

Schutzgut Arten und Biotop, Tiere und Pflanzen

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

Das pflanzliche Artenspektrum auf dem Gelände des Feriendorfes ist sehr heterogen und wird stark von den differenzierten Standortbedingungen bestimmt. Sowohl ausdauernde als auch kurzlebige Pflanzenarten treffen hier aufeinander. Das Spektrum reicht von gestörten, trockenen, nicht zu nährstoffarmen bis zu nassen, moorigen Standorten.

Die angrenzenden und sich in das Gebiet hinein erstreckenden Forste sind relativ reich strukturiert und weisen eine hohe Zahl an Baumarten auf. Dies ist in Hang und Uferbereichen auf die differenzierten Standortbedingungen zurückzuführen, wurde aber durch Anpflanzung verschiedener Forstbaumarten (Lärche, Lebensbaum, Douglasie) noch verstärkt. Teilweise ist die Ausdehnung der einzelnen Biotoparten nur sehr gering, z.B. im schmalen, moorigen und nicht durchgängig ausgeprägten Uferbereich des Madlitzer Sees, oder sie treten als Begleitbiotop, u. a. als Säume, auf.

Gemäß der Kartieranleitung des Landes Brandenburg werden die vorherrschenden Vegetationsstrukturen den Biotoptypen Ferienlager / Feriendorf (10230), ruderaler Pioniervegetation (10123) und in den Uferzonen bzw. der Niederung den Biotoparten Niedermoor, ungestört (041210) und Hochstaudenfluren feuchter Standorte (05141) zugeordnet.

Das Briesener Mühlenfließ wird als schnell fließender Bach, naturnah, beschattet (01112) kategorisiert.



Südwestlich des Gartens an der Mühle schließen sich Quellen, Quellfluren (01100) an. Sie sind vom Plangebiet durch Gräben (01133) getrennt.

Der weit überwiegende Teil der Flächen zeichnet sich durch einen mehr oder weniger dichten Gehölzbestand aus. Die Standortvielfalt und Anpflanzungen führen auch hier zu einer großen Artenzahl. So sind bei der Bestandsaufnahme des Grünordnungsplanes etwa 50 Gehölzarten aufgeführt. Der Bestand am Ufer des Madlitzer Sees setzt sich überwiegend aus Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) zusammen.

Die Lebensraumqualität ist im Gebiet sehr heterogen. Auf Grund der gegenwärtigen und ehemaligen Nutzungen (verschiedene Formen des Tourismus, Freizeitanlagen, Bautätigkeit) sind die Flächen in unterschiedlichem Maße von menschlichem Einfluss geprägt. Die am intensivsten genutzten Flächen im unmittelbaren Umfeld der Restaurants bzw. des Hotels haben nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum, da sie stark frequentiert und gepflegt werden.

Dagegen bieten die im Plangebiet gelegenen und die benachbarten Gehölzbestände, Feuchtbereiche und kleineren Offenflächen ausgezeichneten Lebensraum und Schutz für Vögel, Kleinsäuger, Insekten und sogar Lurche und Reptilien, so dass auch der siedlungsgeprägte Bereich, vor allem in den Übergangszonen zum Wald reich strukturiert ist und eine für das Umfeld überdurchschnittlich artenreiche Fauna aufweist. So sind in jüngster Zeit, während des Ausbaus und des Betriebes im Feriendorf, erstmals wieder Spuren des Bibers am Madlitzer See festgestellt worden.²

Die neu als Sonderbaufläche darzustellenden Gebiete sind nicht von hohem Wert als Lebensraum da folgende kennzeichnenden Kriterien nicht vorliegen.

- Unterschiedliche natürliche Gegebenheiten wie Böden, Feuchte, Exposition und daraus abgeleitete Biotopvielfalt
- ein geringer Anteil baulicher Strukturen
- Störungsarmut und Nutzungsaufgabe

Beeinträchtigungen der Lebensraumqualität sind dagegen gegeben durch:

- Barrierewirkungen baulicher Anlagen wie Gebäude und Zäune
- Bodenbeeinträchtigungen durch Stoffeinträge und Erosion
- Gelegentliches und permanentes Aufsuchen von Flächen, Randzonen
- Intensive Pflege von Grünflächen

Bewertung

Die bestehende Artenzusammensetzung und Artenvielfalt sind im Gebiet auf Grund der Nutzung für die Erholung und durch den Verkehr verändert, jedoch überwiegend von mittlerer bis hoher Qualität. Die aktuelle Nutzung als Feriendorf führt insgesamt zu höherem Besucherdruck und häufig auch intensiverer Pflege der Flächen. Andererseits wird durch diese Nutzung die Biotopvielfalt bis zu einem gewissen Grad erhalten, die sonst durch natürliche Sukzession verloren ginge.

Die bauliche Erweiterung bzw. Verdichtung bedeutet hier den Verlust von Lebensräumen und ist zudem mit weiterer Intensivierung des Besucherverkehrs verbunden.

Auf Arten und Lebensgemeinschaften bezogen, bestehen die Entwicklungsziele darin, für möglichst viele Arten typischer wildlebender Pflanzen und Tiere des Siedlungsbereiches geeignete Lebensräume zu erhalten und teilweise auch neu zu schaffen. Die vorgesehenen neuen Darstellungen sollen hochwertige Lebensräume nicht beeinträchtigen und notwendige Pufferzonen beachten.



Für alle bislang bestockten Bereiche ist auch im Änderungsgebiet eine Erhaltung der Überschilderung durch Sicherung und ggf. durch Neupflanzung von Bäumen anzustreben, die für die Landschaft typisch und hier heimisch sind.

Die intensiv gestalteten Grünanlagen sollen auf ein Minimum z.B. im direkten Umfeld der Gebäude, beschränkt und die Mehrheit der Flächen nur extensiv gepflegt werden. Durch große extensiv genutzte Teilbereiche gelingt es am ehesten, eine Vielzahl sehr unterschiedlicher Sekundärbiotope entstehen zu lassen. Im Wechsel mit reinen Waldparzellen findet sich in solchen Bereichen eine deutlich höhere Artenvielfalt, als auf scheinbar naturnäheren und weniger „gestörten“ Forstflächen.

Die Ausdehnung vorhandener Offenflächen und von Waldrändern ist quantitativ zu sichern und ihr Artenspektrum zu verbessern. Einfriedungen sollen für wandernde Kleinsäuger u. a. Tiergruppen durchlässig sein.

Schutzgut Landschaftsbild

Das ursprüngliche Bild der Landschaft im und um das Änderungsgebiet ist während der Jahrhunderte dauernden Nutzung durch den Menschen stark verändert worden. Die historische und auch die aktuelle Flächennutzung sind neben der Morphologie entscheidend für die Ausprägung des vorgefundenen Landschaftsbildes. So ist der prägende Madlitzer See ein seit Jahrhunderten künstlich aufgestautes Gewässer und Voraussetzung des Mühlenstandortes. Innerhalb der umgebenden Waldflächen bildet der Standort ein durch Siedlungstätigkeit geprägtes Element der Kulturlandschaft (vgl. Mühlenstandorte im Schlaubetal).

Sowohl das Briesener Mühlenfließ als auch die hängigen, bewaldeten Uferbereiche des Madlitzer unterstreichen die Wirkung des Rinnentals als typisches Element dieses Landschaftsraumes.

Das Änderungsgebiet beinhaltet Teile einer historischen Bebauung mit Mühle und Klosterscheune, sowie die nach 1945 entstandenen Siedlungselemente eines Erholungsbektes (Ferienhäuser, Garagen) Es grenzt an den See und ist von drei Seiten durch Waldflächen umschlossen.

Bis auf die Flächenabschnitte in der Niederung (Uferzonen) ist es von waldartiger Bestockung mit meist gering ausgebildeter Kraut- und Strauchschicht geprägt. Wie im östlichen Teil, lassen sich Flächen unterschiedlicher Charaktere ausweisen, die das Landschaftsbild bestimmen.

Der innerhalb der Seenrinne gelegene Teil des Plangebietes ist mit den rekonstruierten historischen Gebäuden bebaut und besitzt im Süden sowie zum Madlitzer See hin offene Abschnitte.

Der Bereich oberhalb, der Niederung ist fast vollständig bestockt. Hier befinden sich die Anlagen für den Pferdesport, die Ferienhäuser, der Wellnessbereich und die Stellplatzanlagen. Die Bauten sind locker im Gelände verteilt; allerdings nehmen Wege und Stellplätze bedeutende Anteile ein.

Der direkte Uferbereich des Madlitzer Sees ist mit Ausnahme eines kleinen Pavillons, der geringfügig versetzt werden soll, bebauungsfrei.

Die dem Ufer zugewandten Flächen des Feriendorfes sind mit nicht heimischen Ziergehölzen (u. a. Rhododendron) durchsetzt und weisen auch intensiv gepflegte Rasenflächen auf. Die steiler abfallenden Böschungen an den Hohlwegen sind teilweise mit Efeu bewachsen, womit ein guter Erosionsschutz erreicht wird.

Am Rande des Feriendorfes ist der sonst vorhandene Ufergehölzsaum lückig. Das Ufer wurde hier bereits in der Vergangenheit aus funktionellen und ästhetischen Gründen offen gehalten



Das auf den Sondergebietflächen errichtete Feriendorf bildet mit dem starken Relief, den Gewässern, seiner historischen Bebauung und den Großgehölzbeständen eine für die Region einmalige Situation mit hoher Attraktivität. Neben den Baustellen gibt es gegenwärtig nur wenige Konfliktpunkte im Landschaftsbild der Änderungsfläche.

Bewertung

Das Landschaftsbild wird besonders im tiefer gelegenen Niederungsbereich von einem attraktiven Miteinander der rekonstruierten Gebäude und der landschaftlichen Elemente wie Gewässer, Offenflächen und Waldränder geprägt. Das bewegte Relief kann hier besser wahrgenommen werden und die baulichen Anlagen ordnen sich den dominierenden Gehölzen unter. Bei den architektonischen Details wurde Wert auf die Anpassung an die historischen Vorbilder (Mühle, Scheune) bzw. den Charakter einer Waldsiedlung (Ferienhäuser) genommen.

Die Überschilderung der höher gelegenen Flächen durch Großbäume trägt zu einem sehr kleinräumigen Gesamtbild bei, das in einem attraktiven Kontrast zur Weite des Madlitzer Sees und der offenen Uferzonen steht. Die Wiederherstellung dieses Zusammenspiels aus natürlichen und baulichen Elementen ist auf Grundlage des bereits geltenden Bebauungsplanes in Hinsicht auf die Belange von Freizeit und Erholung gelungen und soll bewahrt bzw. fortgeführt werden.

Diesem Ziel müssen Art und Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Freiräume Rechnung tragen. Unverzichtbar ist auch die Erhaltung von Altbäumen.

Als sensible Freiräume sind die wenigen Offenflächen in der Niederung von Bebauung freizuhalten und die Ufer durch entsprechende Übergangszonen zu sichern.

Da die meisten Bauarbeiten bereits abgeschlossen wurden, sind damit verbundene temporäre Konflikte bereits weitgehend beseitigt.

Durch Begrenzung der zulässigen überbaubaren Grundflächen und Gebäudehöhen sowie die Regelung der bebaubaren Bereiche durch Baugrenzen sind Gehölzverluste im verbindlichen Bauleitplan zu unterbinden. Die Ausdehnung der Verkehrsflächen, hier besonders der Stellplatzanlagen, soll unter Beachtung der örtlichen Erfordernisse erfolgen. Die Höhen der Baukörper sind unter Berücksichtigung der für die Waldsiedlung typischen Bauformen so gering wie möglich zu halten.

Der Charakter des Gebietes ist so zu erhalten und zu entwickeln, dass Art, Maß und Platzierung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der Freiräume der landschaftlichen und städtebaulichen Situation in diesem landschaftlich geprägten Areal angemessen sind.

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 Änderungsgebiet umfasst Teile eines historischen Siedlungsgebietes am Mühlenstandort und befindet sich in der Nähe von Bodendenkmalen³ nordwestlich der Madlitzer Mühle.

Daher sind alle Maßnahmen, die Bodendenkmalbereiche berühren, durch die untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig und es sind entsprechende Hinweise im Bauleitplanverfahren gegeben worden.

³ (Quelle: Brandenburgisches Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Außenstelle Frankfurt (O.), Stand März 1996).



Baudenkmale befinden sich weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Umgebung. Dennoch stellen die Mühle mit Scheune, das Fischerhaus und das Forsthaus ebenso wie der aufgestaute Madlitzer See wertvolle Zeugnisse der historischen Landnutzung und Siedlungstätigkeit (Landeskultur) dar.

Bewertung

Durch die geplanten Veränderungen zur Ausweisung von Sonderbauflächen und Flächen für Wald werden die vorhandenen Kultur- oder sonstigen Sachgüter nicht erheblich beeinträchtigt. Wesentliche Teile der zulässigen Bebauung sind in gleichem oder ähnlichem Umfang vorhanden und hier gut in die Umgebung eingefügt, dennoch verändert sich der örtliche Charakter durch Verlust von Abstandsflächen (Stellplätze) und die zunehmende Pflegeintensität der meisten Flächenteile.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungen zu unterscheiden.

Auf Grund der bereits funktionierenden touristischen Nutzung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering bis mittel zu beurteilen. Stärkere Beeinträchtigungen sind für die Änderungsfläche auch im Zusammenhang mit Baumverlusten nicht zu erwarten, da diese sich nach den Unterlagen des Bebauungsplanes auf den östlichen Teil des Feriendorfes beschränken.

Eine Ausweitung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen in Folge der geplanten Änderungen ist für die Änderungsfläche nicht zu erwarten.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Änderung der Sonderbauflächen handelt es sich im Wesentlichen um die Zulässigkeit bereits vorhandener Gebäude und Anlagen. Flächenmäßig sind hier insbesondere PKW-Stellflächen von Bedeutung. Die erwarteten Nutzungen im Rahmen des Tourismus / Beherbergungsgewerbes sind mit einem Störungspotential verbunden, das durch die gleichartige Vornutzungen vergleichsweise wenig gesteigert wird. Die Umweltwirkungen liegen häufig in der Revitalisierung von brach gefallenen Flächen der ehemaligen Erholungseinrichtung und der damit verbundenen intensiveren Nutzung des gesamten Areals. Diese Wirkungen wurden jedoch weitgehend im Verfahren des bereits geltenden Bebauungsplanes berücksichtigt. Umfangreiche Verluste an Gehölzen werden im Plangebiet durch die neuen Darstellungen des FNP und Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zwingend erforderlich.

Eine geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes oder auch Aufwertung kann nur dann angenommen werden, wenn ein großzügiger Anteil von baumbestandenen Grün- und Sonderbauflächen innerhalb der geänderten Bereiche verbleibt, wie dies im Altbestand vielfach anzutreffen ist. Da nunmehr mit intensiveren Nutzung der Flächen zu rechnen ist, gewinnt der Baumbestand weiter an Bedeutung für das Landschaftsbild und damit auch für die Erholungsfunktion des Gebietes (Mikroklima).

Negative Wechselwirkungen zu Kultur- und Sachgütern sind aus der zulässigen baulichen Entwicklung nicht zu erwarten. Die Stabilisierung und Entwicklung des Feriendorfes hat wirtschaftliche Ausstrahlungskraft auf die benachbarten Gemeinden und wirkt sich damit positiv auf deren sozio-kulturelle Situation aus.



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

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die erweiterte Darstellung von Sonderbaufläche und die diesem zugrunde liegenden Änderungen des Bebauungsplanes werden teilweise erhebliche Beeinträchtigungen des Ausgangszustandes erwartet. Dies betrifft insbesondere:

- Zusätzliche Bodenversiegelung durch Gebäude und Anlagen
- Eine Anzahl von Baumverluste mit nicht erheblichen Wirkungen auf Mikroklima und Landschaftsbild
- die weiter erhöhte Nutzungsfrequenz mit Störungen der Nachbarbereiche und von Flächen an den Zufahrtstrassen

Hinsichtlich der Situation für die Versickerung des Regenwassers vor Ort, werden keine wesentlichen Änderungen erwartet.

Entsprechend der vorgesehenen Darstellungen wurde eine Übersicht zu den Werten der möglichen Flächenentwicklungen aufgestellt, die dem Vergleich zu jenen des Ist-Zustandes dient.

Tabelle 1: Flächenvergleich Änderungsfläche

Kategorie	Geltender FNP	2. Änderung FNP	Differenz
Sonderbaufläche	6,1 ha	9,3 ha	+3,2 ha
Grünfläche	-	1,9 ha	+1,9 ha
Fläche für Wald	5,1 ha	-	-5,1 ha
Gesamt	11,2 ha	11,2 ha	-

alle Angaben in ha

Ergebnis: Im Zuge der Änderungen werden zusätzliche Bauflächen von 3,2 ha sowie Grünflächen von 1,9 ha dargestellt und die Waldflächen verringern sich um 5,1 ha.

Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens

Es werden die möglichen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens unterschieden. Die Minderungsmaßnahmen des Grünordnungsplans sind bei dieser Aufstellung noch unberücksichtigt und werden erst im fortlaufenden beschrieben.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verteilten Standorte mit geänderten Festsetzungen lassen diese Wirkungen nicht flächendeckend, sondern punktuell und zeitlich verschoben auftreten. So existieren in deren Nachbarschaft immer relativ intakte Zonen, die als Rückzugsbereiche genutzt werden können und die Eingriffe u.a. in das Schutzgut Arten Biotope geringfügiger sowie mit besseren Möglichkeiten zu ihrer Verminderung ausfallen lassen.

Durch das Bauen bedingte Wirkungen

- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch physikalische Bodenveränderungen (z.B. Bodenverdichtung, -verschlammung, und -verfrachtung),
- Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch möglichen Eintrag von Schadstoffen,
- Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm und Erschütterungen,



- mögliche Beschädigung von Bäumen und Sträuchern des Gehölzbestandes in Baugebieten, auf Erschließungstrassen, und in benachbarten Wald-/ Grünflächen durch Baumaschinen,
- Beeinträchtigung des Ortsbildes während des Bauens durch Lager, Baumaschinen und devastierte Flächen

Anlagebedingte Wirkungen

- Abtrag von gewachsenem Oberboden,
- Verlust von Flächen und Einschränkung der Bodenfunktionen durch Versiegelung;
- Vollversiegelung durch die Baukörper sowie eine Voll- oder Teilversiegelung von Straßen, Wegen und Stellplätzen, Gesamtverlust entsprechend B-Plan von 3651 m² ungestörtem Boden,
- Änderung des Mikroklimas durch den Verlust von Vegetationsfläche und Einzelgehölzen (11 Bäume)
- Verringerung und Zerschneidung von Lebensräumen wildlebender Tiere,
- siedlungsbedingte Änderung von Artenvielfalt und Individuenzahl der natürlichen Lebenswelt durch Grünflächenpflege und permanenten Aufenthalt
- Veränderung / Störung des Ortsbildes durch dichte Bebauung und Veränderung des Reliefs

Betriebsbedingte Wirkungen

- erhöhter Trinkwasser- und Energieverbrauch im Gebiet,
- mehr Abwasser und Müll,
- 645 m² Lärm durch Verkehr und Sport und andere Tätigkeiten, bis in unbebaute Flächen (Wald, Uferzone)
- Beeinträchtigungen des Menschen sowie der Arten und Lebensgemeinschaften durch erhöhtes Verkehrsaufkommen auf allen Straßen und Wegen des Plangebietes und zusätzlich auf den Anbindungen, die durch angrenzende Waldbereiche und Orte verlaufen,
- Beeinträchtigung der Schutzgüter auf benachbarten Flächen durch Freizeitbetätigungen sowie erhöhten Fuß- und Rad- und Reitverkehr

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der geplanten Änderungen und Fertigstellung des Feriendorfes im ursprünglichen Umfang werden sich keine städtebaulichen Missstände erhalten, da bereits eine umfassende Gestaltung des gesamten Territoriums ausgeführt wurde. Allerdings wird mit den vorgesehenen Änderungen zum Bebauungsplan bereits auf erste Erfahrungen aus dem Bau und Betrieb der fertig gestellten Einrichtungen reagiert. Dabei sollen zum einen baurechtliche Detailprobleme vermieden werden. So durch entsprechende Bemessung und Lage der bebaubaren Flächen wie es auch durch Zusammenfassung der Baufelder 19-21 geschehen soll.

Zum anderen zeichnete sich bereits in den letzten Jahren ein erhöhter Stellplatzbedarf ab, der insbesondere bei größeren Veranstaltungen/ Festen immer wieder zu Problemen führt. Damit verfestigte sich der Siedlungscharakter auf einigen Teilflächen, z.B. am Westufer des Sees.

Andere Änderungen des Bebauungsplanes führen zu einer Verbesserung des Komforts für Besucher des Feriendorfes oder ermöglichen neue Aktivitäten (Kapelle, Holzkreativzentrum), womit wiederum eine Verdichtung verbunden ist.

Alle Änderungen zielen auf eine Anpassung des Feriendorfes an die Nachfrage bezüglich touristischer Aktivitäten und Unterkunftsformen (z.B. Ferienhäuser) und auf ein ho-



hes Qualitätsniveau ab. Damit soll das gesamte Feriendorf, z.B. durch eine bessere Auslastung der gastronomischen Einrichtungen, stabilisiert werden.

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

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen 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 Mittels geeigneter Maßnahmen auszugleichen.

Im Zuge der durch den geänderten Bebauungsplan möglichen Entwicklung ist nur mit der Fällung von wenigen Einzelbäumen im Bereich der Baufelder zu rechnen. Es handelt sich hierbei um Arten des forstlichen Bestandes. Deren Ersatz kann unproblematisch im Geltungsbereich erfolgen.

Die Bilanzierung im landschaftsplanerischen Fachbeitrag des Bebauungsplanes sowie aktualisiert in dessen Umweltbereich stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich die durch die zulässige Entwicklung verursachten Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden können.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind insbesondere zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden notwendig.

Die dort dargestellten möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden im Sinne der Schutzgüter nach Abwägung im B-Plan baurechtlich festgesetzt. Die nicht festsetzbaren Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle (außerhalb des Geltungsbereiches) sind ebenfalls konkret benannt worden und rechtlich zu sichern. Die Verfügbarkeit der vorgesehenen Flächen ist gegeben, da sie sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

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

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

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

- Schutz und Entwicklung der hochwertigen Lebensräume insbesondere Moorflächen der Niederung und Uferzone des Madlitzer Sees mit Verlandungsbereichen
- Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Erhaltung des Altbaumbestandes für ein intaktes Landschaftsbild und eine ausgeglichene mikroklimatische Situation (Waldklima)



- Öffentliche Erlebbarkeit der wesentlichen Elemente des LSG (Uferwege)
- Einordnung neuer Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild bzw. dessen Verbesserung in den Bereichen mit Missständen
- Schutz der benachbarten ungestörten Waldbereiche.

Die stärksten Wirkungen der Eingriffe gehen von der zusätzlich möglichen Flächenversiegelung und der damit verbundenen Beseitigung von Vegetation aus. Die Bodenbilanz des Vorhabens weist bereits gemindert einen Verlust anrechenbarer Fläche durch Voll- und Teilversiegelung in der Größenordnung von bis zu 3.651 m² auf.

Damit wären zugleich lokale Eingriffe in den Wasserhaushalt verbunden, da sich die für die Versickerung und die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehende Fläche entsprechend verringerte.

Für das Schutzgut Klima / Luft sind im Plangebiet keine erheblichen Eingriffe zu erwarten. Da die voraussichtlich geringen Gehölzflächenverluste auf Grund der umgebenden Waldflächen nur minimal innerhalb des Geltungsbereiches klimawirksam werden.

Für das Schutzgut Arten und Biotope sind insbesondere durch den Verlust von wenig gestörten, ruderalen und Brachflächen Eingriffe zu erwarten. So wird es real zum Verlust von bis zu 1,4 ha Wald und waldartiger Siedlungsbrache unterschiedlichen Wertes kommen.

Durch die städtebauliche Fortentwicklung kann für das Plangebiet dann nicht von einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen werden, wenn die bestehenden Konfliktsituationen bereinigt, die ufernahen Bereiche nicht beeinträchtigt werden und der Charakter einer Waldsiedlung durch Dominanz der Bäume gegenüber den Gebäuden und Nebenanlagen gewahrt wird. Dies soll durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen erreicht werden. Dazu gehört in erster Linie die Begrenzung der überbaubaren Grenzen, die immer noch weitgehend am Bestand orientiert sind. Die Platzierung der neu geplanten Baukörper soll unter dem Gesichtspunkt minimaler Gehölzverluste erfolgen. Illegale Fällungen, besonders in den Hangbereichen, sind durch Neupflanzungen auszugleichen.

Nicht zuletzt soll Beachtung finden, dass die Festsetzungen des bereits geltenden Bebauungsplanes mit den Bauflächen der Sondergebiete im Plangebiet bereits zu einer Festschreibung der anthropogenen Überformung geführt haben und langjährig bereits erhebliche Belastungen des Bodens und bis zur Entstehung des Feriendorfes auch des Landschafts- und Ortsbildes bestanden.

Die Erschließung soll über bereits vorhandene Trassen erfolgen, hier wird keine Erweiterung vorgenommen. Diese ermöglichen keinen Durchgangsverkehr und sind, bei der vorgegebenen geringen Ausbaubreite geeignet Störungen durch Kfz-Verkehr auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Im Rahmen der in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplanung wurde die Absicht formuliert, im Interesse eines verträglichen Gebietscharakters, einschränkende Entwicklungsgrenzen zu setzen und so erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes nachhaltig zu vermeiden. Durch den touristischen Charakter der Gesamtanlage liegt dies auch im wirtschaftlichen Interesse des Betreibers.

Da die Schutzgüter *Boden*, *Arten/Biotope* und *Landschaftsbild* am stärksten von Eingriffen betroffen sind, müssen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorrangig darauf abzielen, hier entsprechend aufwertend zu wirken.

Auch die Schutzgüter *Wasser* und *Klima/Luft* werden, da unmittelbar abhängig vom Versiegelungsgrad des Bodens bzw. vom Vorhandensein von Vegetation (besonders Baumbestand), durch die Bauleitplanung beeinträchtigt. Die Eingriffe können erst auf Ebene der Bauleitplanung konkret benannt werden. Der FNP nimmt lediglich die veränderte Darstellung von Flächen vor.



Folgende mögliche Eingriffe (E) und deren erhebliche Wirkungen (W) auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild des Plangebiets und umliegender Bereiche sind zu erwarten:

Eingriff (E)	Wirkung (W)
E Bauverkehr und Lagerung von Materialien <u>diese Wirkung kann bis auf abgesperrte, geschützte Bereiche das gesamte Plangebiet umfassen</u>	<p>W Physikalische Bodenveränderungen, durch Verdichtung werden Pflanzenwurzeln und das Bodenleben beeinträchtigt sowie die Sickerfähigkeit vermindert</p> <p>W Verstärkte Erosion oder Verfrachtung von Bodenteilchen nach Zerstörung der Vegetationsdecke</p> <p>W Verringerung der Sickerfähigkeit in verdichteten Bereichen</p>
E Rekonstruktion und Erweiterung von Gebäuden, Nebenanlagen mit Totalversiegelung (15528+787 m ²) Mit Teilversiegelung (Pflaster 12.960+2.500) unbefestigte Wege/ Kiesflächen 4748 m ² , Schotterrasen 7.710 m ² und sonst. Beeinträchtigungen (Reitplätze 5374 m ²)	<p>W Abtrag von Oberboden und zusätzliche Versiegelung bzw. Teilversiegelung, die Funktion des offenen Bodens als Standort für Vegetation und Bodenleben und als Versickerungs- und Filtersubstrat für die Grundwasserneubildung werden gemindert oder völlig zerstört</p> <p>W Verminderung von Vegetationsvolumen und Tierlebensraum</p>
E Neubau von Gebäuden oder Verlagerung	<p>W Verlust von naturnahen Pflanzengesellschaften und Tierlebensraum, Barrierewirkung</p> <p>W Abgrabung von Oberboden</p> <p>W Änderung des Mikroklimas durch Wärmespeicherung</p> <p>W in Abhängigkeit von der Ausbildung Beeinträchtigung <u>oder</u> Aufwertung des Landschaftsbildes</p> <p>W Räumlicher Konflikt mit Baumbestand / Baumverluste (z.B. Kapelle - ein Baum)</p>
E Erhöhte Anzahl von Menschen mit zeitweiligem oder permanentem Aufenthalt im Plangebiet	<p>W Häufigere bzw. permanente Beunruhigung von Flächen im Plangebiet und angrenzender Bereiche durch Fußgänger, Reiter und Fahrzeuge (Gäste, Versorgung)</p>
E 11 Baumverluste durch die Errichtung von Gebäuden und Anlagen (Kapelle, Dungplatte)	<p>W Veränderung des Landschaftsbildes und des Mikroklimas</p>

Nach §12 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe jedoch sind zu mindern und durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.



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

Schutzgut Boden

Auf die mit der zusätzlichen Bodenversiegelung im Rahmen der 1. Änderung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen:

- M1** Ausbau von Parkplätzen mit Schotterrassen
Durch diese Maßnahme werden 7.710 m² weniger Boden voll versiegelt
- M2** Begrenzung der Zufahrt auf eine Breite von maximal 3 m
Die mögliche Versiegelung wird so deutlich verringert, Gehölzverluste im Randbereich werden minimiert.
- M3** Begrenzung der Baufeldanpassungen auf eine geringe Erweiterung von ca. 1 m umlaufend
Orientierung des Baufeldes am Bestand bleibt erhalten, ermöglicht aber geringfügige Abweichungen z.B. einzelner Gebäudeteile (ohne baurechtl. Ausnahme)
- M4** Nachnutzung des Standortes der vorhandenen Grube zur Ausweisung von Abwasseranlagen nordwestlich Baufeld 16
Keine Inanspruchnahme eines unbebauten Bereiches durch Nachnutzung der vorhandenen Anlage
- M5** Ausschluss von Ort beton- oder Bitumendecken für Verkehrsflächen
Durch diese Festsetzung können vollständig versiegelnde Bauweisen für Verkehrsflächen ausgeschlossen werden, womit eine teilweise Versickerung erhalten wird

Unvermeidbare Belastungen:

In Folge der geänderten Darstellungen im FNP und der darauf basierenden Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine erhöhte Überbauung statthaft, außerdem ist mit einer höheren Aufenthaltsfrequenz und längeren Aufenthaltsdauer (Hotel mit Appartementshäusern, Ferienhäuser) gegenüber saisonalen Objekten im Gebiet zu rechnen, die das gesamte Jahr betrifft.

Die wesentlichen Wirkungen der Minderungsmaßnahmen beziehen sich auf die Beschränkung der zusätzlich möglichen Versiegelung, so dass sich die Flächenkategorien der Planung auf ein notwendiges Maß reduziert zeigen.

Nach Anrechnung der maximal zulässigen Versiegelung einschließlich der Nebenanlagen gemäß BauNVO ergeben sich durch die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes beim gegenwärtigen Planungsstand (Mai 2008) Eingriffe der Bodenfunktionen in einer Größenordnung von 3651 m² anrechenbarer Fläche.

Schutzgut Tiere und Pflanzen - NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNSYSTEM)

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes kann auf der Grundlage des Fachbeitrages (GOP) durch Festsetzungen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich, der Umweltwirkungen des geänderten Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. BNatSchG erfolgen.

Kompensationsbedarf ergibt sich aus dem Verlust von Bäumen, Vegetationsflächen sowie der Störwirkung durch den Aufenthalt von Menschen im gesamten Plangebiet und



an den Zufahrtstrassen.

Auf die auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen betreffenden Umwelteinwirkungen soll in der Planung mit folgenden Maßnahmen reagiert werden:

- M6** Schutz der quelligen Flächen südlich des historischen Gemüsegartens bei der Mühle vor Betreten, Verunreinigung und Überschüttung
Die Festsetzung dient dem Schutz der benachbarten sensiblen Bereiche im Sinne der Schutzgebietsverordnung, die eine seltene Flora aufweisen und auch für die Herpetofauna von Bedeutung sind.
- M7** Beachtung des Baumbestandes bei der Errichtung einer Kapelle und Ausweisung eines neuen Baufeldes (Baufeld 23)
Die Festsetzung dient dem Schutz des Baumbestandes (max. eine Baumfällung) mit vornehmlichen Wirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Mikroklima
- M8** Verzicht auf einen überdachten Holzplatzes für das Kreativzentrum mit Werkstatt-/Gerätehaus am ehemaligen Standort der geplanten Pflanzenkläranlage
Die Maßnahme dient durch planerische Nachnutzung eines abgestimmten Standortes der Erhaltung des Charakters der Waldsiedlung mit vielfältiger Biotopstruktur sowie zur Sicherung des typischen Ortsbildes sowie des Mikroklimas
- M9** alle Bäume im Sinne der Baumschutzverordnung, besonders aber dominante Altbäume und die geschützten Kastanien am Mühlendamm, sind zu erhalten.
Maßnahme zur Wahrung des stark durchgrünten Ortsbildes mit Waldsiedlungscharakter, des Mikroklimas und der Lebensqualität im Bereich des Feriendorfes. Auch als Lebensraum für verschiedene Tierarten erhalten die betroffenen Flächen hiermit eine höhere Bedeutung.
- M10** Zum Mühlenfließ, wie auch zum südlich der Mühle gelegenen Graben, ist ein mindestens 5 m breiter Pufferstreifen von baulichen Anlagen frei zu halten.
Diese Maßnahme führt zur Ausbildung von wenig gestörten Bereichen in den sensiblen Uferzonen der Gewässer und ermöglicht dort die Ansiedlung der spezifischen Vegetation
- M11** Ausweisung von privaten Grünflächen, in denen nur Wanderwege und Zugänge zu Steganlagen zulässig sind.
Diese Flächen haben hohe Bedeutung für ein intaktes Landschaftsbild und die besondere Qualität der gewässernahen Biotope als Lebensräume.
- M12** Einige Bereiche sind Vorrangflächen des Natur- und Landschaftsschutzes und sind völlig frei von baulichen Anlagen zu halten. In Anderen sollen nur Anlagen der technischen Infrastruktur zulässig sein.
Diese Maßnahme führt zur Ausbildung von wenig gestörten Bereichen in den sensiblen Uferzonen der Gewässer und ermöglicht dort die Ansiedlung der spezifischen Vegetation und seltener bzw. geschützter Tierarten
- M13** Erhaltung des geschützten Erlenwaldes (südöstlich der Mühle) nach Realisierung der Fischteiche
Diese Fläche stellt einen nach §32 BbgNatSchG geschützten Bereich im Komplex mit anderen hochwertigen Biotopen (Quellbereiche, Hangwälder, Gräben) dar.



Schutzgut Landschaftsbild

Auf die mit der geplanten Entwicklung bezüglich des Schutzgutes „Landschaftsbild“ verbundenen Kompensationserfordernisse soll der Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen reagieren:

- M1** Ausbau von Parkplätzen mit Schotterrasen
Die Maßnahme ermöglicht eine verträgliche Einbindung der Stellplätze in die Walsiedlung ohne erhebliche Störung des Landschaftsbildes
- M2** Begrenzung der Zufahrt auf eine Breite von maximal 3 m
Die Zufahrt tritt nicht dominant in Erscheinung und beeinflusst das Landschaftsbild nur gering, der Baumbestand wird geschont
- M3** Begrenzung der Baufeldanpassungen auf eine geringe Erweiterung von ca. 1 m umlaufend
Weitgehende Orientierung der Grundfläche am Bestand mit Möglichkeit für abweichende Bauteile sichert nur geringfügige Änderung des Landschaftsbildes
- M4** Nutzung des Standortes der vorhandenen Grube zur Ausweisung von Abwasseranlagen nordwestlich Baufeld 16
Keine Belastung des Landschaftsbildes durch neue Anlagen
- M7** Beachtung des Baumbestandes bei der Errichtung einer Kapelle und Ausweisung eines neuen Baufeldes (Baufeld 23)
Schutz des landschaftsbild-prägenden Baumbestandes (Walsiedlung)
- M8** Verzicht auf einen überdachten Holzplatz mit Werkstatt- /Gerätehaus am ehemaligen Standort der geplanten Pflanzenkläranlage
Schonung des örtlichen Baumbestandes als dominierendes Element des Landschaftsbildes
- M11** Ausweisung von privaten Grünflächen, in denen nur Wanderwege und Zugänge zu Steganlagen zulässig sind.
Diese Flächen haben hohe Bedeutung für ein intaktes Landschaftsbild und die besondere Qualität der gewässernahen Biotope als Lebensräume.
- M12** Einige Bereiche sind Vorrangflächen des Natur- und Landschaftsschutzes und sind völlig frei von baulichen Anlagen zu halten. In anderen sollen nur Anlagen der technischen Infrastruktur zulässig sein.
Maßnahme dient u. a. der Erhaltung des naturnahen Eindrucks der Gesamtanlage durch weite unbebaute, meist offene Flächen
- M14** Die im B-Plan festgesetzte Geschossigkeit der Bauten soll sich am baulichen Bestand orientieren.
städtebauliche Unterordnung der Gebäude im Landschaftsbild die mit Ausnahme von Mühle, Fischerhaus und Forsthaus ein Vollgeschoss aufweisen.
- M15** Generelle Festsetzung der offenen Bauweise mit Ausnahme des Kongress- und Wellnesszentrums dessen vorhandenes Gebäude über 50 m Fassadenlänge aufweist
Die Begrenzung der Baukörpermaße dient deren optischer Unterordnung gegenüber dem Baumbestand und führt zu einer lockeren Siedlungsstruktur



- M16** Festsetzung der Uferwanderwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die öffentlicher Nutzung unterliegen.

Diese Flächen haben hohe Bedeutung für ein intaktes Landschaftsbild und sichern die Erhaltung des naturnahen Eindrucks der Gesamtanlage durch weite unbebaute, meist offene Flächen in Kombination mit M21

Unvermeidbare Belastungen:

Für die angestrebten Nutzungen innerhalb der locker bebauten Siedlungslage ist eine Zunahme und damit auch Verdichtung der baulichen Anlagen zu erwarten. Dabei handelt es sich um Baumassen und Nutzungen, die siedlungsspezifisch und typisch für eine Ferienanlage dieser Qualität sind.

Im Ergebnis des langjährigen Verfahrens zum Bebauungsplan wurde eine geordnete und ausgewogene Entwicklung für die Flächen im Gebiet der Alt Madlitzer Mühle vorbereitet. Belastungen für das Plangebiet entstehen kleinräumig und zeitweilig wechselnd durch die weiterhin ausgeführten Bauarbeiten mit ihrem Bedarf an Lagerflächen. Weitere Belastungen sind bei Großveranstaltungen zu erwarten, wenn alle ausgewiesenen Stellplatzanlagen ggf. vollständig ausgenutzt werden und die große Zahl der Fahrzeuge den Gebietscharakter entsprechend beeinflusst.

Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen der Änderungen für das Schutzgut Wasser reagiert der Bebauungsplan im Änderungsbereich durch alle Festsetzungen, die den zulässigen Versiegelungsgrad im Plangebiet mindern. Durch weitere Festsetzungen zur konkreten Ausbildung befestigter Oberflächen (Teilversiegelung) erfolgt eine Minimierung der Eingriffe in die Bodenfunktionen (Versickerung, Vegetationsstandort).

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage dafür, dass alles anfallende Wasser vollständig im Plangebiet versickert wird, womit Eingriffe in den Wasserkreislauf vermieden werden.

Die Gefahr der Verschmutzung von Grund- und Oberflächenwasser wird bei Einhaltung der geltenden Regeln der Technik weitgehend vermieden.

- M1** Ausbau von Parklätzen mit Schotterrasen
Die Maßnahme bewirkt die Erhaltung der vollständigen Sickerfähigkeit auf der betroffenen Fläche
- M5** Ort beton- oder Bitumendecken sind für Verkehrsflächen nicht zulässig.
Die Maßnahme bewirkt eine teilweise Erhaltung des Sickervermögens auf den befestigten Verkehrsflächen
- M10** Zum Mühlenfließ, wie auch zum südlich der Mühle gelegenen Graben, ist ein mindestens 5 m breiter Pufferstreifen von baulichen Anlagen frei zu halten.
Die Maßnahme bewirkt einen erhöhten Schutz der Oberflächengewässer vor Schadstoffeinträgen

Schutzgut Mensch

Die vorgesehene Nutzung entspricht den übergeordneten Planungen und ermöglicht weiterhin die Erholungsfunktion als eigentlichen Zweck des gesamten Vorhabens. Insofern sind spezielle Maßnahmen bezüglich des Schutzgutes Mensch auf Grund der unveränderten Lage des Plangebietes und der identischen Nutzung nicht notwendig. Zu sichern ist die öffentliche Zugänglichkeit des Ufers am Madlitzer See als einem Kernstück



des Landschaftsschutzgebietes. Dazu sollen entsprechende Festsetzungen im B-Plan erfolgen.

Das Vorhaben hatte sich nach den Inhalten des geltenden Bebauungsplanes zu einem aufwertenden Element des LSG entwickelt und lebt andererseits von dessen Attraktivität. Es ist davon auszugehen, dass diese Wechselwirkung auch in Zukunft erhalten bleibt.

Als besonders bedeutend sind in diesem Zusammenhang die auf das Schutzgut Landschaftsbild gerichteten Maßnahmen zu nennen, die alle dem Ziel der Integration von Bauten und Anlagen in die landschaftliche Situation dienen.

Unvermeidbare Belastungen:

Die unvermeidbaren Belastungen konzentrieren sich auch für die Menschen als Bewohner und Gäste des Gebietes auf die durch Baumaßnahmen hervorgerufenen Wirkungen. Weitere Belastungen über ein allgemein zu tolerierendes Maß eines „normalen“ Betriebes im Feriendorf sind nicht zu erwarten. Wiederum muss auf die besondere Situation bei den seltenen größeren Festen hingewiesen werden, wo untypisch hohe Besucherzahlen zu einer abweichenden Situation führen. Sie bilden die gewollte Ausnahme zur ruhigen, naturverträglichen Erholung der übrigen Zeit.

Allgemeine Festsetzungen zu den Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:

Über einzelne konkrete Maßnahmen hinaus werden auch pauschale Maßnahmen vorgeschlagen, die bauplanungsrechtlich nicht in einen Bebauungsplan übernommen werden können, jedoch im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan genannt wurden:

- A** Für die im Bestand zu erhaltenden Gehölze sind während der Bauzeit Schutzmaßnahmen gegen mechanische und chemische Schädigungen der Stämme und Hauptwurzeln nach DIN 18920 bzw. RAS-LG4 sicher zu stellen.
Diese Maßnahme soll den Verlust oder die nachhaltige Schädigung wertvoller Gehölzbestände, insbesondere während der Bautätigkeit auf den jeweiligen Flurstücken, vermeiden.
- B** Bei Ausschachtungen von Ober- und Unterboden ist die getrennte Lagerung sowie ein fachgerechter Wiedereinbau nach DIN 18196/ 18915 sicher zu stellen. Diese Maßnahme soll den Verlust des wertvollen humushaltigen Oberbodens durch Mineralisierung verhindern und eine unverminderte Qualität der Bodenoberfläche im Gebiet nach Abschluss der Bautätigkeit sichern.
- C** Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes zu versickern. Dazu sind ausreichend dimensionierte Versickerungsmöglichkeiten wie Mulden, Rigolen u. ä. anzulegen.
Die Maßnahme dient der Aufrechterhaltung des Wasserkreislaufes im Gebiet und insbesondere der Grundwasserneubildung.

Nach Durchführung aller Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden auf den genannten Flächen die betroffenen Schutzgüter deutlich geringer beeinträchtigt und das Landschaftsbild wird tlw. sogar aufgewertet.

Die Eingriffe in die Schutzgüter *Wasser* und *Klima/Luft* können bei Integration der Festsetzungsvorschläge bezüglich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser und der Sicherung bzw. Nachpflanzung von Gehölzen als weitgehend ausgeglichen betrachtet werden.

In Hinsicht auf die Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Biotope, Mikroklima und Landschaftsbild ist zu beachten, dass die positive Wirkung durch neu ge-



pflanzte Großgehölze erst mittelfristig (nach einigen Jahren) einsetzt, wenn diese ausreichend große Kronen ausgebildet haben. Deswegen sind bereits Pflanzqualitäten mit größerem Stammumfang oder Höhe zu verwenden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts erfolgen, bei Durchführung der Minderungsmaßnahmen, nicht. Soweit erforderlich, trägt hierzu die Anlage von zweckmäßigen Sickereinrichtungen (z.B. Muldensystemen) bei.

Ersatzmaßnahmen

Die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe sind auf Grund der weniger belasteten Ausgangssituation nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgleichbar. Da eine erhebliche Größenordnung an nicht ausgleichbaren Eingriffen verbleibt, sind Ersatzmaßnahmen nach §14 BbgNatSchG erforderlich. Ihr Umfang definiert sich wesentlich an den verbleibenden die 3.651 m² anrechenbarer Fläche mit Totalverlust der Bodenfunktionen.

Vom Vorhabensträger ist als Kompensation der Waldumbau auf eigenen Flächen der Alt Madlitzer Mühle GmbH vorgesehen. Diese werden im Verhältnis 1:3 angerechnet, da im Wald durch den Unterbau mit Laubhölzern lediglich eine Aufwertung gegenüber der vorhandenen Situation mit einer reinen Kiefernkultur stattfinden soll. Die notwendigen Flächen von ca. 1,1 ha (10.953 m²) befinden sich in der Gemarkung Petershagen auf dem Flurstück 248 der Flur 2 (Waldabteilung 1640).⁴ Hier werden Maßnahmen die bereits der Eingriffsbewältigung im geltenden Bebauungsplan dienen fortgeführt und erweitert.

Die dort erreichte Flächenwirkung bei der Wiederherstellung der Bodenfunktionen kann den anrechenbaren Verlust im Plangebiet vollständig kompensieren.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort:

Die Siedlungstätigkeit an den Standorten der Änderungsfläche ist bereits durch den laufenden Tourismusbetrieb mit mehr oder weniger lockerer Bebauung und die damit verbundene teilweise Versiegelung des Grund und Bodens gekennzeichnet. Somit bereiten die Planinhalte zur erweiterten Standortentwicklung zwar Eingriffe vor, die sich jedoch an anderer Stelle hinsichtlich der Umweltauswirkungen deutlich stärker erweisen würden und wirtschaftlich nicht denkbar sind. Eine Entwicklung auf bisher nicht durch Siedlungstätigkeit geprägtem Gelände wird verhindert (Nachnutzung, Innenverdichtung vor Außenentwicklung unter Beachtung der für den Ort/ die Ortslage typischen Bebauungsformationen).

Planinhalt:

Die Anpassung der Darstellungen im FNP entspricht der begonnenen tatsächlichen Entwicklung insbesondere des touristischen Schwerpunktes „Madlitzer Mühle“ im Amt Odervorland. Eine Alternative dazu besteht nicht, ohne wesentliche Teile des Vorhabens in Konflikt mit dem Planungs- und Baurecht zu bringen bzw. zu belassen. Sowohl die Gemeinde als auch der Vorhabensträger dokumentieren durch die Inhalte der 1. Änderung ihren Willen zur nachhaltigen Entwicklung des Feriendorfes.

Da die Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf in den übergeordneten Planungen keine entsprechenden Flächen an anderer, gegebenenfalls nicht vorbelasteter Stelle ausweist, ist der Verzicht am Standort Madlitzer Mühle im Sinne der Umweltbelange und für die Gemeinde nicht mit erkennbaren Vorteilen verbunden da er die größte regionale Investition gefährdet.

Angabe Herrn Steinicke Alt Madlitzer Mühle GmbH



Flächennutzungsplan Madlitz-Wilmersdorf OT Alt Madlitz
2. Änderung

BEST PLAN

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 Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung (GOP) erstellt. Dieser ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch:

- a) Gebietskenntnis und regelmäßige Begehungen im Geltungsbereich seit 1995 sowie Bestandsaufnahmen in verschiedenen Zeiträumen von 1996 (1. Entwurf-B-Plan) bis Mai 2008 auf der Grundlage der vorhandenen Vermessungen (Biotopkartierung auf Grundlage der Biotopkartierungsanleitung Brandenburg von 2004, Gehölzerfassung und Bewertung auf Basis der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg und der kreislichen Richtlinie zur Bemessung des Umfanges von Ersatzmaßnahmen nach § 5 Abs. 3 der Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 17.06.1994)
- b) Recherche übergeordneter Planungen und Fachgutachten wie Landschaftsplan des Amtes Oder-Vorland, Landschaftsrahmenplan, Regionalplan sowie der geltende Bebauungsplan und der dazu angefertigte Gründordnungsplan
- c) Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages mit Darstellung der Situation wie sie durch den geltenden Bebauungsplan definiert ist und eines Maßnahmenplanes mit Vorschlägen der in den BP zu integrierenden Festlegungen zu den vorgenommenen Änderungen. Der Fachbeitrag beinhaltet weiter eine Bilanzierung zur zulässigen Versiegelung -Baurechtliche Zulässigkeit→geplante Zulässigkeit- sowie die Beschreibung des Zustandes und der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Flora, Fauna, Wasser). Die Bilanzierung wurde im verfahren den geänderten Inhalten angepasst.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die spezifischen Fachgutachten, wie das ichthyologische Gutachten zur Madlitz – Falkenhagener Seenkette und der Landschaftsplan sind allerdings bereits einige Jahre alt, so dass sich sehr wahrscheinlich Veränderungen eingestellt haben. Die langjährige Dauer des Verfahrens zum geltenden Bebauungsplan sowie zur 1. Änderung und die permanente Bautätigkeit vor Ort erforderten die häufige Abgleichung der Angaben zum aktuellen Zustand.

Die relevanten Umweltfolgen der geänderten Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft und mit den zuständigen Gremien und Behörden beraten worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen. Zu einzelnen Punkten erfolgt eine unterschiedliche Bewertung durch die Fachbehörden.

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

Die Umsetzung der Inhalte zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet auch bei Realisierung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von negativen Wirkungen auf die Schutzgüter einige erhebliche negative Effekte vor. Diese verbleibenden Eingriffe sollen durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 09 der Gemeinde Briesen „Ferien-, Sport- und Freizeitdorf Alt Madlitzer Mühle“ kompensiert werden.

So beschränken sich die Überwachungsmaßnahmen nicht nur auf das Plangebiet selbst, sondern auch auf die von Ersatzmaßnahmen betroffenen Flächen. Nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist innerhalb von zwei Jahren eine Orts-



besichtigung mit den zuständigen Ordnungsbehörden durchzuführen. Die Entwicklung im Plangebiet soll durch eine wiederholte Ortsbesichtigung nach weiteren 5 Jahren oder nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde überprüft werden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel des Entwicklungskonzeptes ist es, die sich aus den Bauvorhaben ergebenden Beeinträchtigungen am Eingriffsort zu kompensieren oder an anderer Stelle auszugleichen. Gleichzeitig wird die Voraussetzung geschaffen, eine der Umgebung angepasste Entwicklung des Feriendorfes zu gewährleisten.

Bei der Festlegung der Kompensationsmaßnahmen wurden zunächst zwei Grundüberlegungen vorangestellt:

- Ist eine Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücken des Feriendorfes möglich und sinnvoll?
- Bleiben nach Umsetzung der Maßnahmen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurück und kann das Landschaftsbild neu gestaltet werden (gemäß § 12 BbgNatSchG)?

Die auf der Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes beibehaltene intensive Durchgrünung des Feriendorfes, vor allem mit Baumbestand, bedeutet gleichzeitig Sicherung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie eine harmonische Einbindung in den Landschaftsraum. Im Einzelnen führt dies zur:

- Erhaltung von vergleichsweise wenig gestörtem Wald und von Grünflächen als Lebensräume (z.B. Uferzonen de Madlitzer Sees)
- Schaffung von Nist- und Nahrungsplätzen für Vogelarten durch die heckenartige Abpflanzung entlang der östlichen Grundstücksgrenze
- Positive Beeinflussung des Mikroklimas (Sicherung des Waldklimas)
- Verbesserung der Bodenstruktur durch Humusanreicherung über Laubgehölze
- Landschaftliche Einbindung und innere Strukturierung des Feriendorfes durch Bestandserhaltung und die Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Durch die vorgesehene und zulässige Entwicklung des Plangebietes wird in dem bereits siedlungsgeprägten Areal im Ortsbereich Madlitzer Mühle die weitere, geordnete Nutzung und städtebauliche Entwicklung fortgesetzt. Die durchlaufende öffentliche Erschließung des Plangebietes ist im Bestand bereits angelegt und bleibt unverändert bestehen. Die vorhandenen Gebäude werden vollständig umgenutzt und teilweise ergänzt. Dadurch wird eine Bebauung von noch nicht besiedelten Bereichen an anderer Stelle vermieden und andererseits die qualitative und wirtschaftliche Situation des Feriendorfes und der angelagerten Gastronomie verbessert. Im parallel durchgeführten Verfahren des Bebauungsplanes wurden die Inhalte mit den übergeordneten Planungen abgestimmt.

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Änderung des FNP vorbereitet werden, sind nicht zu benennen. Die Situation vor Ort wird gegenüber den Festsetzungen des geltenden Flächennutzungsplanes nicht verändert. Eine höhere Nutzungsintensität ist insbesondere auf den bereits dargestellten Bauflächen östlich des Madlitzer Sees zu erwarten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes optimiert die baurechtlichen Möglichkeiten für die Entwicklung einer hochqualitativen Ferienanlage mit überregionaler Attraktivität



durch die Ausweisungen für ergänzende Freizeitaktivitäten und verschiedene Formen der Unterkunft für Gäste.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich wurden im GOP zum Bebauungsplan erarbeitet. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Festsetzungen zur Oberflächenausbildung im Plangebiet, Pflanzfestsetzungen, Festsetzung der absolut überbaubaren Grundstücksfläche) und der Ermittlung zur Größenordnung notwendiger Ersatzmaßnahmen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Weiterentwicklung des Feriendorfes unter Berücksichtigung der Maßnahmen im Plangebiet zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen sowie nach Durchführung von geeigneten Ersatzmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber dem aktuellen Zustand zu erwarten sind.

5. Bevölkerungsentwicklung

Durch die Änderungen in der Ausweisung der Flächen ergeben sich keine direkten Änderungen in den Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung von Alt-Madlitz, da keine Änderung in der Ausweisung von Wohnbauflächen durch die FNP-Änderung erfolgt. Andererseits kann durch die geschaffenen Arbeitsplätze einer sinkenden Einwohnerzahl entgegengewirkt werden.

6. Grundzüge der Flächennutzung

Mit der angestrebten Änderung des FNP werden außer in den Bereichen **Sonderbauflächen** und **Flächen für Wald** keine Änderungen der Flächenparameter vorgenommen.

Sonderbauflächen werden als tatsächlich genutzte Bereiche einer bestehenden Anlage für das Feriendorf neu ausgewiesen. Dabei sollen vorhandene Anlagen und Gebäude weiter genutzt und dem gegenwärtigen Standard angepaßt werden. Das Ferien-, Sport- und Freizeitdorf Alt Madlitzer Mühle hat sich mittlerweile als Erholungs- und Feriendort mit breiter Angebotspalette etabliert.

Durch die Neuausweisung von 5,4 ha Sonderbauflächen werden die **Waldflächen** im FNP geringfügig verringert.

Mit 1221 ha Waldfläche waren 55 % der Gemarkungsfläche von Wald bestanden.

Die Veränderung ergibt ein Minus von ca. 0,4 % Waldfläche.

7. Flächenbilanz

Bilanz Bau- und Grünflächen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes

	W	M	SO / WO	SO / FE	Versor- gung	Grün	Gesamt
Alt Madlitz	3,7	23,4	2,2	-	7,0	27,0	63,3
Neu Madlitz	-	4,1	-	-	-	0,5	4,6
Madlitzer Mühle	-	-	-	6,1	-	-	6,1
Gesamt	3,7	27,5	2,2	6,1	7,0	27,5	74,0



Bilanz Bau- und Grünflächen des Flächennutzungsplanes nach Inhalt der 2. Änderung

	W	M	SO / WO	SO / FE	Versor- gung	Grün	Gesamt
Alt Madlitz	3,7	23,4	2,2	-	7,0	27,0	63,3
Neu Madlitz	-	4,1	-	-	-	0,5	4,6
Madlitzer Mühle	-	-	-	9,3	-	1,9	11,2
Gesamt	3,7	27,5	2,2	11,5	7,0	29,4	79,1

Der Zuwachs an Bauflächen (SO) ergibt 3,2 ha. Außerdem werden 1,9 ha Grünfläche dargestellt wodurch insgesamt eine Verringerung der Flächen für Wald um 5,1 ha auftritt. Die Landwirtschaftsflächen (798 ha) sind nicht von der Änderung betroffen.

Rechts- und Planungsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2003 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- **Bauordnung für das Land Brandenburg (BbgBO)** in der Fassung vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818/1827)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG**) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 106)



Die Flächenbilanz beruht auf dem Geänderten Bebauungsplan und erfasst die Baugebiete sowie sonstige Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, deren Summe dessen Gesamtfläche bildet. Sie stimmt nicht mit der Änderungsfläche des FNP überein, da hier Flächenteile in den gegebenen Kategorien (Wald)dargestellt werden. Sie stellt sich folgendermaßen dar (Stand September 2008):

Flächenbilanz zur Versiegelung

Bestand Fläche	Geänderte Baugebiete		Nebenanlagen Flächen		Verfügbare Zulassung		Stützfläche		Rezeptfläche		Verfügbare Fläche		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
	161360	19366	18315	7020	15360	8015	3748	1500	770	4500	5274	129001	127117
Differenz													
Bestand		Anrechenbar durch Bestände Baugebiete		Anrechenbar durch Fläche		Länge Verfügbare Zulassung		Quadratmeter Rezeptfläche		Rezeptfläche		Verfügbare Fläche	
anrechenbare Fläche	36511	1227		1795		1227		1434		457			

alle Angaben in m²

Nach Anrechnung der zu erwartenden maximal zulässigen Versiegelung, einschließlich zulässigen Nebenanlagen, ergeben sich durch veränderte Festsetzungen Einschränkungen der Bodenfunktionen in einer Größenordnung von bis zu 3651 m² anrechenbarer Fläche, so dass es sich bei dem Vorhaben um einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden handelt.