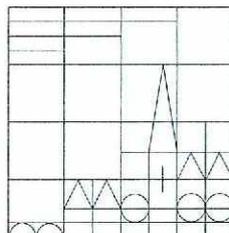


AMT ODERVORLAND
GEMEINDE BRIESEN



BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN 3 / 2004

'WOCHENENDHAUSSIEDLUNG AM PETERSDORFER SEE'



REGIOCONSULT

BEBAUUNGSPLAN 3 / 2004
"WOCHENENDHAUSSIEDLUNG AM PETERSDORFER SEE"

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: Verein 'Freizeitsiedlung am Petersdorfer See e.V. Briesen'

Auftragnehmer: REGIOCONSULT Potsdam
Rosa-Luxemburg-Str. 40
14482 Potsdam-Babelsberg
Tel. 0331 – 707 839
Fax 0331 – 708 839

Bearbeiter: Horst P. Richter, Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner
Cornelia Schiller, Dipl. Ing. Landschaftsplanerin



Potsdam-Babelsberg, August 2005

Gliederung		Seite
1	Ausgangssituation	5
1.1	Planungsanlass	
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	
1.3	Vorgaben der Landesplanung	6
1.4	Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung	7
1.5	Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen und Hinweise	
1.6	Verlauf des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes	8
1.7	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	
2	Planungskonzept	9
2.1	Nutzungskonzept	
2.2	Erschließung	
2.3	Infrastruktur	10
3	Grünordnungsplan und Eingriffsregelung	11
3.1	Planerische Vorgaben	
3.1.1	Übergeordnete Planungsaussagen	
3.1.2	Schutzgebiete	12
3.2	Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft	13
3.2.1	Nutzungsstrukturen im Planungsraum	
3.2.2	Potenziell natürliche Vegetation	
3.2.3	Geologie und Geomorphologie	
3.2.4	Böden	14
3.2.5	Klima und Luft	
3.2.6	Wasserhaushalt	15
3.2.7	Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume	16
3.2.8	Landschaftsbild und Erholung	
3.3	Eingriffsermittlung und -bewertung (Konfliktanalyse und Konfliktminderung)	18
3.3.1	Methodischer Rahmen	
3.3.2	Ermittlung der Eingriffsfläche	
3.3.3	Hinweise zur Bilanzierung der Eingriffe in den Waldbestand	
3.3.4	Ermittlung und Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter	19
3.4	Unvermeidbare, erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben	22
3.5	Eingriffsbilanzierung und Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz	
3.6	Erläuterung und Begründung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen	25
3.7	Kostenschätzung zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen	
3.8	Sicherung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen	

4	Festsetzungen im Bebauungsplan	26
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	
4.2	Gestalterische Festsetzungen	
4.3	Grünordnerische Festsetzungen	27
5	Quellenverzeichnis	28
5.1	Literatur	
5.2	Karten	
5.3	Sonstige Rechtsgrundlagen	
6	Anhang	29

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 3 / 2004 "Wochenendhaussiedlung Am Petersdorfer See"	6
--	---

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter	20
Tab. 2: Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	24

1 AUSGANGSSITUATION

1.1 Planungsanlass

Der Verein 'Freizeitsiedlung am Petersdorfer See e.V. Briesen' hat im Jahr 1998 die bereits seit Anfang der 70er Jahre bestehende Wochenendhaussiedlung von der Erbengemeinschaft 'Pulmann' erworben. Der Umfang des Kaufes beinhaltete das Flurstück 414/2 mit ca. 1,4 ha und das Flurstück 836 mit ca. 11,7 ha.

Bis zur Eigentumsrückführung der Flurstücke 414/2, 835 und 836 an die o. g. Erbengemeinschaft nach der Wende befand sich auf dem überwiegenden Teil des Flurstücks 836 ein Camping- und Zeltplatz. Zur infrastrukturellen Ausstattung des Camping- und Zeltplatzes wurde u. a. auf Fl.Nr. 835 (Sondergebietsfläche B) ein Wohnhaus mit gastronomischer Einrichtung errichtet. Dieses wird nicht mehr in der damaligen Funktion benötigt und wurde unterdessen in ein Wochenendhaus umgewandelt. Obgleich der damalige funktionale Zusammenhang (Camping- und Zeltplatz, gastronomische Einrichtung) heute nicht mehr Bestand hat, ist die Gemeinde bestrebt, die Fläche der ehemaligen Gaststätte in den Bebauungsplan einzubeziehen. Auf diese Weise soll das massive, sehr gut erhaltene Gebäude für die bestehende Wochenendnutzung sowie die vorhandene Anbindung des Flurstücks 835 an die Petershagener Straße (über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) gesichert werden.

Die Gemeinde Briesen und der Verein 'Freizeitsiedlung am Petersdorfer See e.V. Briesen' streben daher einen Bebauungsplan an, der, unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte und landschaftlicher Gegebenheiten, den vorhandenen baulichen Bestand in seinem gesamten jetzigen Umfang sichert (Bestandsschutz). Darüber hinaus soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Erweiterung der gegenwärtigen Bebauung in dem festgesetzten Maße ermöglicht werden.

Mit der Auftragserteilung durch den Verein 'Freizeitsiedlung am Petersdorfer See e.V. Briesen' vom 15.10.2003 wurde die Erarbeitung des Planentwurfs zur Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes an REGIOCONSULT Potsdam in Auftrag gegeben.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des Ortskerns Briesen in einem Waldstück (vgl. Abb. 1). In einer Entfernung von ca. 60 m befindet sich der Petersdorfer See. Das Planungsgebiet umfasst die Fl.Nr. 835, 414/2, 836 (Teilfläche) mit einer Fläche von ca. 2,2 ha (21.714 qm).

Das Planungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden: Petersdorfer See
- im Osten: Grundstück Fl.Nr. 415/2
- im Süden: Grundstück Fl.Nr. 836 (Teilfläche), angrenzend an Fl.Nr. 416 (Petershagener Straße)
- im Westen: Grundstück Fl.Nr. 413

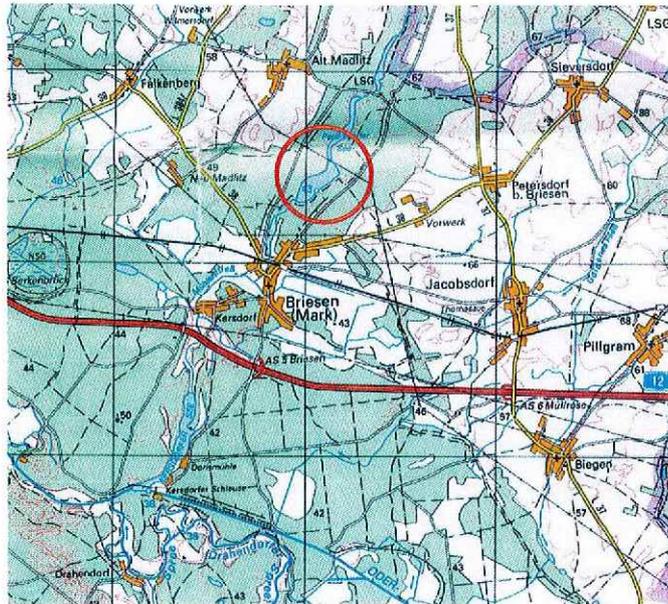


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 3 / 2004 "Wochenendhaussiedlung Am Petersdorfer See" (LANDESVERMESSUNGSAMT BRANDENBURG 1995)

1.3 Vorgaben der Landesplanung

Mit Schreiben vom 02.10.2003 / 01.07.2005 hat das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg die folgenden regionalen Zielsetzungen, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt:

Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG) 2001

- Anlage von touristischen Einrichtungen unter Schonung der Landschaft und möglichst Zuordnung zu vorhandenen Ortslagen
- Besondere Förderung des Natur- und Landschaftsschutzes
- Beachtung der Schutzgebiete

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) 2003

- Vermeidung von bandartigen baulichen Entwicklungen entlang von Verkehrswegen außerhalb von Siedlungsbereichen
- Verhinderung der Entstehung von Streu- und Splittersiedlungen
- Zuordnung der Flächen für Campingplätze, Wochenendhäuser, Ferienheime und Ferienwohnungen zu vorhandenen Ortslagen oder geeigneten Freizeit- und Erholungsschwerpunkten

Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) 2004

- Vermeidung der Entstehung und Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen
- Sicherung eines ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems und Entwicklung seiner Funktionsfähigkeit
- Behutsame Erschließung der für die Erholungsnutzung geeigneten Naturerlebnisräume
- Bewahrung sensibler, stöempfindlicher Landschaftsbereiche vor Belastungen und Überbeanspruchungen

Regionalplan der Region Oderland-Spree (RegPI) 2001

- Vorrang der Belange von Natur und Landschaft, der Sicherung und Entwicklung der darin integrierten bedeutsamen Freiraumfunktionen sowie der Werte des Naturhaushaltes im ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystem/Vorranggebiet Freiraum
- Zulässigkeit von Siedlungserweiterungen in Vorranggebieten Freiraum nur im Rahmen des Eigenbedarfs und beim Nachweis ausreichender Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Funktion des ökologischen Freiraumsystems
- Entgegenwirken einer Zersiedlung der Landschaft

1.4 Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der GEMEINDE BRIESEN vom 01.12.2000 sieht für das Planungsgebiet folgende Nutzungen vor:

Das mit Wochenendhäusern bestandene Hauptgebiet (Fl.Nr. 414/2 und 836, teilweise, Sondergebietsfläche A) ist als Sondergebiet für Wochenendhäuser dargestellt. Für den westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der ehemaligen Gaststätte (Fl.Nr. 835, Sondergebietsfläche B) sieht der FNP eine Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz vor. Das restliche Gebiet ist der forstwirtschaftlichen Nutzung (Wald) vorbehalten.

Die Sondergebietsfläche B ist somit nicht aus dem FNP entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB). Eine Änderung des FNP im Hinblick auf die geplante Ausweisung der "Wochenendhaussiedlung Am Petersdorfer See" ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

1.5 Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen und Hinweise

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein Gebiet mit Verdacht auf Bodendenkmalvorkommen (Hinweis). Obgleich bisher im Planungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt sind, können Bodendenkmale im Boden verborgen sein.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie z. B. Tonscherben, Metallgegenstände o. ä., entdeckt werden, ist die Denkmalfachbehörde oder untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstätte sind gemäß § 11 Abs. 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten. Die entdeckten Funde können gemäß § 11 Abs. 4 BbgDSchG von der Denkmalfachbehörde zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz genommen werden.

1.6 Verlauf des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes

<u>Datum</u>	<u>Durchgeführte Verfahrensschritte</u>
29.08.2003	Anfrage Raumordnung
04.09.2003/ 22.01.2004	Aufstellungsbeschluss
22.01.2004	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
01.11.2003/ 01.02.2004	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 BauGB)
22.01.2004	Billigungsbeschluss
09.02.-11.03.2004	1. Öffentliche Auslegung (§ 3 BauGB) / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)
18.03.2004	Beschluss über die Bedenken und Anregungen - Abwägungsbeschluss
08.04.-09.05.2005	2. Öffentliche Auslegung (§ 3 BauGB) / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)
09.06.2005	Beschluss über die Bedenken und Anregungen - Abwägungsbeschluss
08.07.-21.07.2005/ 11.07.-25.07.2005	3. Öffentliche Auslegung (§ 3 BauGB) / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)
25.08.2005	Beschluss über die Bedenken und Anregungen - Abwägungsbeschluss
13.10.2005	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
01.11.2005	Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 BauGB)

1.7 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Rechtsgrundlagen in der zurzeit gültigen Fassung herangezogen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zul. geänd. durch Artikel 12 OLG-VertrÄndG v. 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I/03 S. 210), geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I/03 S. 273)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. August 2004 (GVBl. I/04 S. 350)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 215)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert am 21.12.2004 (BGBl. I, S. 186)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04 S. 137).

2 PLANUNGSKONZEPT

2.1 Nutzungskonzept

Der Bebauungsplan wird mit geringfügiger Änderung aus dem rechtskräftigen FNP der GEMEINDE BRIESEN (2000) entwickelt (vgl. Kap. 1.4).

Das Nutzungskonzept des Bebauungsplanes sieht die Ausweisung eines Sondergebiets, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (SO WOCH) gemäß § 10 BauNVO vor. Als bebaubare Flächen werden die vorhandenen Wochenendhäuser (Fl.Nr. 414/2 und 836, teilweise, Sondergebietsfläche A) sowie die ehemalige Gaststätte (Fl.Nr. 835, Sondergebietsfläche B) ausgewiesen. Zur Bestimmung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen werden die einzelnen Parzellenflächen dargestellt und somit planungsrechtlich festgesetzt. Für jedes bestehende Wochenendhaus innerhalb der abgegrenzten Parzellenflächen, dessen Grundfläche kleiner als 50 qm ist, wird ein Baufenster von 50 qm zugeordnet (§ 55 Abs. 7 BbgBO). Vorhandene Gebäude, deren Grundfläche 50 qm überschreiten, werden in der Größe ihrer Bestandsgrundfläche festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der abgegrenzten Parzellenflächen 1 bis 36 (Fl.Nr. 414/2 und 836, teilweise, Sondergebietsfläche A) und der Parzellenfläche 37 (Fl.Nr. 835, Sondergebietsfläche B) sind Nebengebäude und Garagen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 15 qm zulässig.

Die Flächen zwischen den als Wochenendhausgebiet klassifizierten Sondergebietsflächen A und B werden als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (vgl. Kap. 2.2) ausgewiesen.

2.2 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der "Wochenendhaussiedlung Am Petersdorfer See" an das örtliche Straßennetz erfolgt über zwei, innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes gelegene Hauptwege, die an eine befahrbare öffentliche Straße (Petershagener Straße) angeschlossen sind. Die einzelnen Parzellenflächen werden jeweils direkt über interne Erschließungsstraßen bzw. -wege erschlossen, die an die zwei Hauptwege angebunden sind. Die Parzellenflächen 30 bis 35 innerhalb der Sondergebietsfläche A werden über die davor liegenden Parzellenflächen 23 bis 28 erschlossen. Eine zwischen diesen einzelnen Parzellenflächen befindliche Zuwegung ermöglicht die innere Erschließung der südlichen Parzellenflächen. Die Erschließung der beiden Parzellenflächen 29 und 36 innerhalb der Sondergebietsfläche A erfolgt über einen außerhalb der Sondergebietsfläche gelegenen Weg.

Der innerhalb des Planungsgebiets gelegene Haupterschließungsweg (zwischen der Sondergebietsfläche A und B)¹ weist eine Breite von ca. 3 bis 5 m auf. Ausweich- bzw. Wendemöglichkeiten sind durch die angebundene inneren Erschließungswege gewährleistet.

Die inneren Erschließungswege sind durchgängig ca. 3 m breit. Ausweich- bzw. Wendemöglichkeiten sind durch ihre beiderseitige Anbindung an die Hauptwege vorhanden.

Die Fahrwege innerhalb des Bebauungsplanes sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger, Radfahrer, Anliegerverkehr) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um teilweise mit Recycling befestigte Sandwege, die der Belastung mit Fahrzeugen der Feuerwehr sowie der Ver- und Entsorgung standhalten. Für die Gewährleistung

¹ Der außerhalb des Bebauungsplanes gelegene Haupterschließungsweg grenzt östlich an das Planungsgebiet.

der Befahrbarkeit der Wege mit eben genannten Fahrzeugen sind diese von jeglichem Bewuchs freizuhalten.

Das Flurstück 835 (Sondergebietsfläche B) ist über ein Wege- und Leitungsrecht (auf Flurstück 836) an die Petershagener Straße angeschlossen.

Der zum Wochenendhausgebiet gehörige Parkplatz im südlichen Geltungsbereich wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fläche für das Parken von Fahrzeugen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die notwendige Anzahl der Stellplätze innerhalb der Sondergebietsflächen A und B ist der Stellplatzsatzung der Gemeinde Briesen in der Fassung vom 15.04. 2005 zu entnehmen.

2.3 Infrastruktur

- Ver- und Entsorgung
 - Auf dem Gelände der "Freizeitsiedlung Am Petersdorfer See" befinden sich Brunnen zur Wasserversorgung und Gruben zur Abwasserbeseitigung.
 - Die Frischwasserversorgung ist sowohl durch Einzelbrunnen als auch durch Gemeinschaftsbrunnen, die mehrere Wochenendhäuser versorgen, gewährleistet.
 - Die Abwasserbeseitigung erfolgt über abflusslose Sammelgruben, die jeweils einem Wochenendhaus oder mehreren Wochenendhäusern zugeordnet sind.
 - Entsprechende Wasseranalysen der Trinkwasserbrunnen werden angefertigt. Die Abwassergruben werden auf Dichtigkeit geprüft.
 - Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch die e.Dis Nord AG gewährleistet.
 - Ein Anschluss an das Leitungsnetz der Telekom ist vorhanden.
 - Gasversorgung ist nicht gewährleistet.
 - Für den Brandschutz sind keine stationären Einrichtungen existent. Allerdings wird durch die Eigentümer der einzelnen Parzellenflächen im Bereich des Bootssteiges am nahe gelegenen Petersdorfer See (ca. 60 – 100 m) eine DIN-gerechte, frostfreie Entnahmestelle für Löschwasser errichtet.

- Einrichtungen für den Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur
 - Wichtige Grundversorgungseinrichtungen stehen in Briesen zur Verfügung.

3 GRÜNORDNUNGSPLAN UND EINGRIFFSREGELUNG

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verpflichtet, Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) aufzustellen. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 i. V. mit § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Der vorliegende Grünordnungsplan ist diesem Zwecke dienlich.

Das geplante Vorhaben hat eine Änderung der Nutzung von Grundflächen zur Folge und greift damit erheblich und nachhaltig in den Naturhaushalt ein. Der Eingriff ist entsprechend dem § 18 BNatSchG zu beurteilen (vgl. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Eingriffe im Sinne des BNatSchG sind „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Zudem sind gemäß § 19 Abs. 1 und 2 BNatSchG Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie zur Kompensation der unvermeidbaren Beeinträchtigungen zu treffen. Rechtsgrundlage für den Vollzug der Eingriffsregelung sind die rahmengesetzliche Regelung der §§ 18 bis 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie die landesrechtliche Umsetzung mit den §§ 10 bis 18 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG).

Die Ziele des GOP bestehen somit im Wesentlichen in der:

- Ermittlung und Bewertung des Zustandes der natürlichen Ressourcen im Planungsraum (Bestandsaufnahme und Bewertung),
- Darstellung der erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen des Vorhabens auf die Ressourcen (Konfliktanalyse) sowie
- Entwicklung und Ausarbeitung von Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

3.1 Planerische Vorgaben

3.1.1 Übergeordnete Planungsaussagen

Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in Kapitel 1.3 beschrieben.

Flächennutzungsplan

Darstellungen des FNP der GEMEINDE BRIESEN (2000) zum Planungsgebiet sind Kapitel 1.4 zu entnehmen.

Landschaftsrahmenplan

Für den Planungsraum enthält der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree – Teilgebiet Fürstenwalde – (LANDKREIS ODER-SPREE 1996) folgende relevante Aussagen:

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb einer bewaldeten Sanderfläche mit Schmelzwasser Rinne (sog. Falkenhagen-Madlitzer Rinne, vgl. Kap. 3.2.3). In dieser ist das Kersdorfer Mühlenfließ

mit dem Madlitzer, Petersdorfer und Kersdorfer See eingebettet. Für diesen Landschaftsraum formuliert der Landschaftsrahmenplan folgende Leitbilder, Entwicklungsziele und Leitlinien:

- Erhalt und Entwicklung der Seenketten und Rinnen sowie des naturnahen Landschaftsraumes,
- Verbesserung des Biotopverbundes,
- Sicherung und Verbesserung der Naturhaushaltsfunktionen,
- Sicherung der ungestörten Durchgängigkeit dieses Landschaftsraumes für den Naturschutz, das Landschaftsbild und die Erholungsvorsorge,
- Erhalt, Aufwertung und Wiederherstellung dieses für den Altlandkreis typischen Landschaftsraumes mit seiner charakteristischen Eigenart, Vielfalt und Naturraumausstattung.

Zudem ist das Planungsgebiet Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Madlitz-Falkenhagener Seengebiet" (vgl. Kap. 3.1.2). Der Landschaftsrahmenplan schlägt die Erweiterung dieses Schutzgebietes um Flächen östlich des bestehenden LSG als wichtiger Ergänzungsraum und als Pufferzone für die besonders empfindliche Kernzone (geplantes Naturschutzgebiet (NSG) "Madlitzer und Petersdorfer See") vor.

Weitere vom Landschaftsrahmenplan benannte Erfordernisse und Maßnahmen sind u. a.:

- Unterschutzstellung des Briesener Mühlenfließes als LSG,
- Unterschutzstellung des Kersdorfer Sees als NSG,
- Vermeidung intensiver Erholungsnutzungen und weiterer Bungalowbebauungen,
- Unterschutzstellung des gesamten Wiesenzuges bei Briesen (Biotopverbund),
- Verbesserung der Gewässerqualität.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für das AMT ODERVORLAND – Entwurf (1998) enthält keine für den Planungsraum relevanten Entwicklungsziele und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

3.1.2 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des LSG "Madlitz-Falkenhagener Seengebiet". Der Flächenschutz nach § 22 BbgNatSchG umfasst den Landschaftsraum um den Madlitzer und Petersdorfer See und besteht seit dem 12.01.1965. Das LSG weist eine Gesamtgröße von 10,3 km² auf. 640 ha davon liegen in den Gemarkungen Alt Madlitz, Briesen und Falkenberg (AMT ODERVORLAND 1998). Mit Schreiben vom 17.01.2005 wurde auf Antrag der Gemeinde entschieden, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht im Widerspruch zum Schutzzweck der Verordnung über das LSG stehen. Diese Entscheidung wird mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes wirksam.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich nach Angaben des Kultur- und Sportamtes mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG (vgl. Kap. 1.5). Bodendenkmale stehen nach BbgDSchG unter Schutz. Sollten bei Bodenarbeiten o. ä. archäologische Denkmale oder Funde, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt, entdeckt werden, so ist die zuständige Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Das Vorkommen sonstiger Schutzgebiete oder -objekte innerhalb des Planungsgebiets ist nicht bekannt.

3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Grundlage der Eingriffsregelung ist die Ausprägung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume sowie Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung und ihrer Funktionen im Planungsgebiet. Da voraussichtlich keine besonderen Ausprägungen des Naturhaushaltes betroffen sind, wird die Auswertung vorhandener Datengrundlagen sowie eine Kartierung der Biotoptypen als ausreichend erachtet.

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt verbal argumentativ und schutzgutbezogen. Sie stellt neben eigenen Erhebungen im Wesentlichen eine Zusammenfassung der Aussagen aus dem Landschaftsplan für das AMT ODERVORLAND – Entwurf (1998) dar.

3.2.1 Nutzungsstrukturen im Planungsraum

Die Flächen der geplanten "Wochenendhaussiedlung Am Petersdorfer See" sind, abgesehen von dem bereits vorhandenen Bestand an Wochenendhäusern, Nebenanlagen und sonstigen Baulichkeiten (ehemalige Gaststätte), vornehmlich mit Kiefern bestanden (vgl. Kap. 3.2.7).

Das Gebiet wird von Waldwegen durchzogen, die zur Erschließung der bestehenden Wochenendhaussiedlung genutzt werden. Im südlichen Geltungsbereich befindet sich ein Parkplatz. In einer Entfernung von ca. 60 m grenzt der Petersdorfer See an das Planungsgebiet. Im Südwesten verläuft eine Freileitung der Telekom.

3.2.2 Potenziell natürliche Vegetation

In der heutigen Kulturlandschaft blieb unter dem Einfluss des Menschen der ursprüngliche Charakter einer Naturlandschaft nur sehr kleinfächig erhalten. Waldgebiete, die ehemals nahezu flächendeckend vorhanden waren, mussten zugunsten von Weide-, Wiesen-, Acker- und Siedlungsstandorten weichen. Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungen des Menschen ist eine Vielzahl von sog. Ersatzgesellschaften entstanden.

Dieser real vorhandenen Vegetation lässt sich eine potenziell natürliche Vegetation (PNV) gegenüberstellen. Sie ist die sich unter gegebenen Standortbedingungen einstellende Klimaxgesellschaft bzw. Schlussvegetation, wenn weitere menschliche Eingriffe in Zukunft unterbleiben würden. Der Begriff der potenziell natürlichen Vegetation schließt somit bereits stattgefundenen natürlich und anthropogen verursachte Standortänderungen mit ein.

Trotz dieses hypothetischen Charakters hilft der Begriff, die stattgefundenen, meist irreversiblen Veränderungen durch den Menschen zu verdeutlichen. Darüber hinaus liegt in der Landschaftsplanung die Bedeutung der potenziell natürlichen Vegetation vor allen Dingen darin, dass das heutige natürliche Potenzial des Landschaftsraumes, seine Leistungsfähigkeit und Nutzungsmöglichkeit verdeutlicht werden. Grundsätzlich trägt die potenziell natürliche Vegetation zur Pflege- und Entwicklungskonzeption für Landschaftsräume sowie zur Entscheidungsfindung bei gestaltenden Maßnahmen in der Bauleitplanung bei.

Die potenziell natürliche Vegetation ist ein von Natur aus fast lückenloses Waldland mit einem im Bereich der Sanderflächen vorherrschenden Kiefern-Traubeneichenwald und im Bereich der Moränenplatte dominierenden Traubeneichen-Hainbuchenwald. In grundwasserbeeinflussten Bereichen würde sich ein Komplex aus Erlenbruchwald, Erlen-Eschenwald, feuchtem Stieleichen-Hainbuchenwald und feuchtem Stieleichen-Birkenwald einstellen.

3.2.3 Geologie und Geomorphologie

Naturräumlich befindet sich das Planungsgebiet im Grenzsäum zweier Großlandschaften - der Ostbrandenburgischen Platte und dem Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiet - am Südrand der Lebusplatte. Die Lebusplatte ist gemäß Landschaftsrahmenplan des LANDKREISES ODER-

SPREE (1996) eine abwechslungsreiche Agrar- und Waldlandschaft. Die Gemarkung Briesen liegt auf einer flachwelligen Grundmoräne, in die nach Osten ein ausgeprägter Senkenzug, in Form einer Schmelzwasserrinne (Falkenhagener Rinne), eingebettet ist.

Die geomorphologischen Verhältnisse werden von der glazialen Überprägung der Weichseleiszeit bestimmt. Die Grundmoränenflächen bestehen aus Geschiebelehmen, -mergeln und -sand. Der südliche Teil der Lebusplatte wurde unter den Bedingungen des Permafrostes aufgrund von oberflächlich abfließenden Schmelzwässern mit Sanden unterschiedlicher Korngröße überlagert. In die Grundmoränenlandschaft sind eiszeitliche bzw. postglaziale wasserführende Sölle oder Pfuhe eingebettet.

Das Relief des Planungsgebiets ist insgesamt als eben zu bezeichnen und steigt nach Nordosten leicht an. Die Höhenlage des Planungsgebiets liegt im Bereich 51 - 53,5 m ü. NHN.

3.2.4 Böden

Bestandbildende Bodenarten innerhalb des Amtes Odervorland sind aufgrund der glazialen und postglazialen Ausgangsbedingungen Sande und Lehme. Die höher gelegenen und flachen Gemarkungsteile im Bereich der Lebusplatte werden von sickerwasserbestimmten Tieflehmen (Tieflehm-Fahlerden) dominiert, die vorwiegend vernässungsfrei sind. An Hauptbodenarten sind lehmiger Sand bzw. stark sandiger Lehm vorherrschend. Nebenbodenarten mit einem Anteil von ca. 30 % sind Sand sowie anlehmige Sandböden.

Das Planungsgebiet wird aufgrund vorherrschender nährstoffarmer Standortverhältnisse von schwach lehmigen Sanden (Ausgangsgestein) bestimmt. Als Bodentyp kommen dementsprechend hauptsächlich Tieflehm-Fahlerden und Sand-Braunerden vor (AMT ODERVORLAND 1998).

Die mit Wald bestandenen Böden weisen eine hohe Funktionsfähigkeit auf. Sie zeichnen sich durch einen relativ geringen Hemerobiegrad (Grad des menschlichen Einflusses) aus. Zudem sind die Böden ganzjährig mit einer Vegetationsdecke bedeckt, so dass wichtige Bodenprozesse und Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion und Regelungsfunktion im Wasser- und Stoffhaushalt) ablaufen können. Einer geringen Funktionsfähigkeit unterliegen hingegen die Böden, die versiegelt sind. Im Planungsgebiet betrifft dies die mit Wochenendhäusern sowie sonstigen Anlagen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze) bestandenen Flächen (vgl. Karte "Übersicht über die vorhandene Bebauung" im Anhang).

3.2.5 Klima und Luft

Im Hinblick auf das Großklima liegt das Planungsgebiet in einem Übergangsbereich vom atlantisch zum kontinental ausgeprägten Klima. Aufgrund der Küstenferne sind die klimatischen Gegebenheiten jedoch mehr dem kontinental beeinflussten Tieflandklima zu zuordnen (AMT ODERVORLAND 1998).

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8 bis 8,5°C. Die mittleren Monatstemperaturen betragen im Januar -1,5 bis 0°C und im Juli 17,5 bis 18,5°C. Das Klima ist gekennzeichnet durch warme Sommer und mäßig kalte Winter mit z. T. großen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen. Die durchschnittlichen jährlichen Niederschlagsmengen von 490 bis 590 mm liegen auf dem allgemein niedrigen Niveau Ostbrandenburgs. Ein Großteil des Niederschlags fällt in den Monaten Mai bis September mit einem Maximum im Juni.

Bei der Bewertung der lokal- bzw. kleinklimatischen Verhältnisse ist die Betrachtung der Kalt- und Frischluftentstehung sowie die damit eng verbundenen Abfluss- und Austauschprozesse entscheidend.

Kleinklimatisch ist das Planungsgebiet dem Waldklima zu zuordnen (AMT ODERVORLAND 1998). Die Waldflächen bewirken einen Temperatursausgleich und tragen erheblich zur Filterung von Luftschadstoffen, wie z. B. Stäube, bei. Damit geht eine Verbesserung der Luft einher. Die von den Waldflächen innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets produzierte Frischluft fließt dem Gelände folgend vornehmlich nach Süden bzw. Süd-Westen in Richtung Briesen ab. Folglich kommt dem Planungsgebiet, im Zusammenhang mit den umgebenden zusammenhängenden Waldflächen, eine besondere Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet zu. Die Funktionsfähigkeit des Planungsgebiets für das Kleinklima und die Luft ist, bis auf die versiegelten Bereiche (vgl. Karte "Übersicht über die vorhandene Bebauung" im Anhang), insgesamt als hoch zu bewerten.

3.2.6 Wasserhaushalt

Grundwasser

Im Übergangsbereich zwischen Lebusplatte und Fürstenwalder Spreetalniederung kommt ungespanntes Grundwasser oberflächennah bei Grundwasserflurabständen von 5-10 m vor. Die Lebusplatte ist vorwiegend durch oberflächenfernes Grundwasser charakterisiert, welches in Tiefen bis zu 60 m anzutreffen ist. Das Grundwasser fließt nach Süden in Richtung Spree, da der Großteil der Gemarkung Briesen südlich der Grundwasserscheide liegt.

Eine entscheidende Voraussetzung für die Erhaltung und Erneuerung der Grundwasservorräte ist die Grundwasserneubildungsrate. Die Neubildung des Grundwassers resultiert v. a. aus der Versickerung des Niederschlagswassers. Die Versickerungsrate ist von Klima- und Witterungsverhältnissen, vom Relief, von der Beschaffenheit der Bodenoberfläche (Nutzung) und vom Untergrund abhängig (BLUME 1992). Flächen, die über eine gute Grundwasserspeisung mit relativ schadstoff- und nährstoffarmen Sickerwasser verfügen, tragen erheblich zur Funktionsfähigkeit des oberflächennahen Grundwassers bei. Sie weisen eine hohe Versickerungsrate sowie eine entsprechende Nutzung (extensiv) auf und tragen demnach zu einer hohen Anreicherung des Grundwassers bei. Aufgrund gut durchlässiger Gesteine (Sand) innerhalb des Planungsgebiets sowie des hohen Waldanteils herrschen günstige Bedingungen für die Grundwasserneubildung vor. Die Beschaffenheit des anstehenden Gesteins sowie die Art der Nutzung führen folglich zu einer hohen Empfindlichkeit des oberflächennahen Grundwassers gegenüber Belastungen in Form von Schadstoffeinträgen und Grundwasserabsenkungen.

Über die Qualität des Grundwassers liegen keine Daten vor. Anhand der Flächennutzung lässt sich die Qualität des oberflächennahen Grundwassers annähernd ableiten. Da das Planungsgebiet zum überwiegenden Teil mit Wald bestanden ist, kann von einer guten Wasserqualität ausgegangen werden.

Oberflächengewässer

Nach den Rückschmelzprozessen der Weichseleiszeit verblieben die Schmelzwasserrinnen als Seen in der Landschaft. Die Falkenhagener Rinne mit dem Madlitzer und dem Petersdorfer See sowie dem Mühlenfließ durchzieht von Nord nach Südwest die Gemarkung. Über das Mühlenfließ besteht eine Verbindung zur Spree. Ein weiteres wichtiges Fließgewässer ist neben dem Mühlenfließ das „Verlorene Wasser“. Darüber hinaus gibt es wasserführende Feldsölle und im Gutspark ein Teich- und Grabensystem.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Allerdings ist der Petersdorfer See in einer Entfernung von ca. 60 m zur geplanten Wochenendsiedlung gelegen. Er weist die Gewässergüteklasse (GSK) II auf, d. h. er ist mäßig belastet (AMT ODERVORLAND 1998).

3.2.7 Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume

Die Biotoptypenkartierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nach der Biotopkartierung Brandenburgs – Liste der Biotoptypen (LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG 2003) durchgeführt. Danach befinden sich nachfolgend aufgeführte Biotoptypen innerhalb des Planungsgebiets.

Kiefernforst (WNK)

Die Vegetationsstruktur wird durch die in der Baumschicht dominierende Wald-Kiefer bestimmt. Der Kiefernbestand ist geschlossen und gleichaltrig. Daneben kommen Arten wie Stiel- und Trauben-Eiche, Spätblühende Traubenkirsche und Eberesche vor. In der meist geschlossenen Bodenvegetationsdecke sind Himbeere und Drahtschmiele bestandsbildend. Des Weiteren sind Arten wie Brombeere, Weißdorn, Holunder, Rotes Straußgras, Ruchgras und Sauerklee vertreten. Aufgrund der Dominanz der Arten Himbeere und Drahtschmiele handelt es sich bei der vorhandenen Waldgesellschaft um einen Drahtschmielen- bzw. Himbeer-Drahtschmielen-Kiefernforst.

Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn

Pinus sylvestris - Wald-Kiefer

Quercus petraea - Trauben-Eiche

Quercus robur - Stiel-Eiche

Rubus fruticosus - Brombeere

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Sorbus aucuparia - Eberesche

Anthoxanthum odoratum - Ruchgras

Deschampsia flexuosa - Drahtschmiele

Geranium robertianum - Stinkender Storchschnabel

Hypericum perforatum - Echtes Johanniskraut

Moehringia trinervia - Dreinervige Nabelmiere

Oxalis acetosella - Wald-Sauerklee

Urtica dioica - Große Brennnessel

Vaccinium myrtillus - Blaubeere

Veronica chamaedrys - Gamander-Ehrenpreis

Campingplatz mit Gehölzen (PCB)

Als Campingplatz in lichten Waldbeständen werden die bereits bestehenden Wochenendhäuser (Fl.Nr. 414/2 und 836, teilweise) sowie die ehemaligen Gaststätte (Fl.Nr. 835) definiert.

Angaben oder Anhaltspunkte über die Besiedlung des Planungsgebiets mit seltenen oder gefährdeten Pflanzen- und Tierarten (z. B. Rote Liste-Arten oder streng geschützte Arten gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG) liegen nicht vor.

Die aktuelle Bedeutung des Planungsgebiets als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Arten- und Biotopschutz) ist als mittel bis gering zu bewerten.

3.2.8 Landschaftsbild und Erholung

Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Planungsgebiets stellt sich als ein forstwirtschaftlich geprägter Landschaftsraum dar, der Teil eines großen geschlossenen Waldgebiets ist. Innerhalb der mit vornehmlich Kiefern bestandenen Flächen befinden sich Baulichkeiten (Wochenendhäuser, Garagen und sonstige Nebenanlagen) der bereits bestehenden Wochenendhaussiedlung, die jedoch aufgrund ihrer Einbettung in Waldbestände außerhalb des Planungsgebiets kaum sichtbar sind. Bei der Betrachtung des Reliefs steigt das Gelände nach Nordosten leicht an (51 - 53,5 m ü. NHN).

Innerhalb des Gebiets ergibt sich somit ein maximaler Höhenunterschied von ca. 2,5 m, der allerdings nicht wahrnehmbar ist. Eine Freileitung der Telekom durchzieht das Planungsgebiet von Südost nach Nordwest. Aufgrund ihrer geringen Höhe sowie der Ausprägung des Landschaftsraumes (geschlossener Waldbestand) gehen von diesem Element keine visuellen Beeinträchtigungen innerhalb und außerhalb des Landschaftsraumes aus.

Erholung

Öffentlich zugängliche Freiflächen innerhalb und außerhalb von Siedlungen übernehmen wichtige Funktionen für das Wohlbefinden und die Gesundheit des Menschen. Sie können für die unterschiedlichsten Erholungs- und Freizeitaktivitäten genutzt werden. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist die Benutzbarkeit des Freiraumes. Die Möglichkeit, ihn für bestimmte Aktivitäten, wie z. B. Sport treiben, spazieren gehen sowie Natur- und Landschaftserleben, zu nutzen, hängt im Wesentlichen von der Erschließung, der Betretbarkeit und der Gestalt der Flächen ab.

Im Räumlichen Entwicklungskonzept für den LANDKREIS ODER-SPREE (1995) ist das Amt Odervorland als "Gebiet mit natürlicher Eignung für die Erholungsnutzung" beschrieben. Innerhalb dieses ist der Petersdorfer See als potenzieller Schwerpunktbereich der landschaftsgebundenen Erholung klassifiziert. Hier können ruhige Naherholungsaktivitäten wie Naturerleben, Wandern und Baden durchgeführt werden (AMT ODERVORLAND 1998). Aufgrund der Nutzbarkeit sowie des Natur- und Landschaftserlebens verfügt der Landschaftsraum über eine hohe Bedeutung hinsichtlich seiner Erholungseignung.

3.3 Eingriffsermittlung und -bewertung (Konfliktanalyse und Konfliktminderung)

3.3.1 Methodischer Rahmen

Um den Eingriff in Natur und Landschaft und seine zu erwartenden Auswirkungen möglichst vollständig zu erfassen, werden die Beeinträchtigungen für die einzelnen natürlichen Ressourcen bzw. Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume sowie das Landschaftsbild/Erholung) getrennt ermittelt.

Für eine Ermittlung und Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt müssen zunächst die projektbezogenen Wirkfaktoren benannt werden, die durch die Anlage, die Nutzung sowie während der Bauphase entstehen können. Hierbei handelt es sich um Einflussgrößen, die letztendlich zu Beeinträchtigungen der Umwelt und ihrer Bestandteile führen können (KÖPPEL et al. 1998). Entsprechend ihrer Entstehung werden die Wirkfaktoren unterschieden nach bau-, anlage- und betriebsbedingt:

- Baubedingte Wirkfaktoren sind Einflussgrößen, die während der Baudurchführung entstehen können (z. B. temporäre Bodenverdichtungen und -versiegelungen, Staubeentwicklungen durch den Baustellenverkehr).
- Anlagebedingte Wirkfaktoren zeichnen sich im Gegensatz zu den baubedingten durch ihre Dauerhaftigkeit aus. Es handelt sich hierbei um Wirkungen, die durch Versiegelungen und Überbauungen z. B. durch Gebäude- und Straßenkörper sowie durch sonstige Nebenanlagen hervorgerufen werden können.
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren entstehen durch den Betrieb bzw. die Nutzung einer Anlage (z. B. Lärm- und Schadstoffemissionen infolge des Verkehrs).

Für die Ermittlung der Auswirkungen ist es folglich erforderlich, die Wirkfaktoren zu ermitteln und die Auswirkungen jedes einzelnen Wirkfaktors auf die Schutzgüter herauszuarbeiten. Bei der Ermittlung der Auswirkungen wird grundsätzlich zwischen Verlust bzw. Funktionsverlust (Totalverlust von Funktionen) und Funktionsbeeinträchtigung (Beeinträchtigung/Störung von Funktionen) unterschieden.

3.3.2 Ermittlung der Eingriffsfläche

Die Ermittlung der Eingriffsfläche erfolgt anhand der vorhandenen Bebauung mit Wochenendhäuser und sonstigen baulichen Anlagen sowie des Nutzungskonzeptes bzw. der Festsetzungen des Bebauungsplanes (vgl. Kap. 2.1 und 4).

Zur Nachvollziehbarkeit liegt der Begründung eine Übersichtskarte sowie eine tabellarische Aufstellung bei, aus denen die vorhandene Bebauung mit Gebäuden, Anbauten und Nebenanlagen sowie die zusätzliche zulässige Bebauung innerhalb der abgegrenzten Parzellenflächen der Sondergebietsflächen A und B hervorgehen (vgl. Anhang).

Danach ergibt sich eine zusätzliche zulässige Versiegelung von insgesamt **524 qm**.

3.3.3 Hinweise zur Bilanzierung der Eingriffe in den Waldbestand

Im Zuge der geplanten Ausweisung der "Wochenendhaussiedlung Am Petersdorfer See" sind Eingriffe in den Waldbestand zu erwarten. So findet durch eine planungsrechtliche Festsetzung der Waldwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. Nr. 11 BauGB eine Waldumwandlung statt, die eine forstrechtliche Kompensation erforderlich macht. Bei Eingriffen in den Waldbestand kommen die Regelungen des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) selbständig neben der Eingriffsregelung zur Anwendung.

Die Waldumwandlung durch Verkehrswege beträgt insgesamt **1.738 qm**. Eingriffe in den Wald (Nadelwald) sind nach Rücksprache mit dem zuständigen Forstamt (Amt für Forstwirtschaft Müllrose / Oberförsterei Briesen) im Verhältnis 1:1 zu kompensieren. Die erforderliche forstrechtliche Kompensation zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung umfasst folglich eine Fläche von 1.738 qm. Als Kompensationsmaßnahmen sind waldverbessernde Maßnahmen durchzuführen. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Forstamt (mdl. Frau Vöcks, Oberförsterei Briesen) sind die bestehenden Kiefernbestände in der o. g. Größenordnung südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Flurstück 836, direkt angrenzend an das Planungsgebiet) mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Straucharten mit einer zulässigen Herkunft zu unterpflanzen. Die Sicherung des forstrechtlichen Ausgleiches der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung erfolgt mittels städtebaulichen Vertrag (vgl. Kap. 3.8).

3.3.4 Ermittlung und Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Als Grundlage für die Eingriffsermittlung dienen die Ausgangsbedingungen von Natur und Landschaft im Planungsgebiet (vgl. Kap. 3.2) sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere der Versiegelungsumfang (vgl. Kap. 3.3.2). Einen Überblick über die relevanten Wirkfaktoren mit den zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt die nachfolgende Tabelle.

Tab. 1: Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Schutzgut	Wirkfaktor	baubedingt	anlage- bedingt	betriebs- bedingt	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	Erheblich- keit gemäß § 18 BNatSchG gegeben?*
Boden	Versiegelung und Überbauung		X		Verlust von offenem, belebtem Boden mit seinen Funktionen (Regulations-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktion)	ja
Wasser (Grundwasser)	Versiegelung und Überbauung		X		Verlust von Boden als Versickerungsfläche für die Grundwasserneubildung	

* unter der Voraussetzung, dass Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erfolgen

Durch die anlagebedingten Wirkfaktoren Flächenversiegelung und Überbauung sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Grundwasser) zu erwarten. Sie stellen aufgrund ihrer Intensität und Dauer des Auftretens maßgebliche Eingriffsfaktoren dar.

Auswirkungen auf den Boden

Insgesamt gehen infolge Flächenversiegelung und Überbauung **524 qm** offener, belebter Boden mit seiner Regulations-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktion dauerhaft verloren. Aufgrund der irreversiblen und nachhaltigen Funktionsverluste, die mit einer Flächenversiegelung einhergehen, sind die zu erwartenden Auswirkungen auf den Boden als **erheblich** zu bewerten.

Vermeidung/Verminderung

- Inanspruchnahme von Boden nur in dem vom Vorhaben unerlässlichen Maß
- Beschränkung von Bodenarbeiten auf künftige Bauflächen
- Wiederherstellung der Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung

Kompensationsbedarf

Als Kompensationsmaßnahme für die verloren gegangenen Bodenfunktionen sind die Funktionen von Böden auf vorbelasteten, veränderten Standorten zu verbessern. Dies kann durch

- Entsiegelung von Flächen,
- Flächige Gehölzpflanzung,
- Ökologischer Waldumbau oder
- Einzelbaumpflanzung

erreicht werden.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Grundwasser)

Durch Flächenversiegelung und Überbauung gehen **524 qm** offener Boden als Versickerungsfläche für die Grundwasserneubildung verloren. Da jedoch genügend offener Boden innerhalb des Planungsgebiets zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zur Verfügung steht, ist mit keiner Absenkung des oberflächennahen Grundwasserspiegels zu rechnen. Die Beeinträchtigung des Grundwassers ist aus diesem Grund als **nicht erheblich** zu bewerten.

Vermeidung/Verminderung

- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den Dachflächen innerhalb der abgegrenzten Parzellenflächen der Sondergebietsflächen A und B
- Vermeidung von Bodenverdichtungen

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Luft, Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume sowie das Landschaftsbild/Erholung sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

3.4 Unvermeidbare, erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben

Unvermeidbare, erhebliche Auswirkungen im Sinne des BNatSchG stellen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbilds dar, die unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht verhindert werden können. Folgende unvermeidbare, erhebliche Auswirkungen ergeben sich durch das Vorhaben:

Unvermeidbare, erhebliche Auswirkungen	Betroffene Flächengröße	Kompensations- bedarf
Zerstörung von Bodenfunktionen	524 qm	1.572 qm

3.5 Eingriffsbilanzierung und Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz

Gemäß § 19 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, *"unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen)"*. Nach § 1a BauGB i. V. mit § 200a BauGB ist keine Unterscheidung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen. Um bei der Erarbeitung von Maßnahmen in diesem Sinne eine klare Begriffsdefinition beizubehalten wird im Folgenden lediglich von Kompensationsmaßnahmen gesprochen. Dies schließt sowohl Ausgleichs- als auch Ersatzmaßnahmen ein.

Entsprechend dem obersten Grundsatz (vgl. § 19 Abs. 1 BNatSchG) werden zunächst Maßnahmen aufgezeigt, die zu einer Vermeidung bzw. Verminderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen führen. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden im nächsten Bewertungsschritt Kompensationsmaßnahmen festgelegt (vgl. § 19 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG). Im Sinne dieses Gesetzes gilt ein Eingriff als ausgeglichen, *"wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist"* (vgl. § 19 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG).

Unter Kompensationsmaßnahmen werden sowohl Ausgleichs- als auch Ersatzmaßnahmen zusammengefasst, wobei es zunächst darum geht, einen Ausgleich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen auf der betroffenen Fläche herzustellen und erst wenn dies nicht möglich ist, einen gleichwertigen Ersatz zu schaffen. Kompensationsmaßnahmen können gemäß § 200a BauGB innerhalb sowie außerhalb des Planungsraumes durchgeführt werden.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass es im naturwissenschaftlichen Sinn nie möglich sein wird, die durch den Eingriff verloren gegangenen Werte in der gleichen Art und Weise wieder herzustellen. Bei den Kompensationsmaßnahmen kann es sich daher immer nur um den Versuch handeln, sich den verloren gegangenen Qualitäten weitestgehend zu nähern.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt anhand des Leitfadens "Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) nach den §§ 10 – 18 des brandenburgischen Naturschutzgesetzes" (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG 2003).

In der folgenden Tabelle werden die durch das Vorhaben verursachten erheblichen Auswirkungen den Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. Die notwendigen Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Umweltamtes des Landkreises Oder-

Spree über Art und Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 19 BNatSchG wurden geführt. Im Sinne des BNatSchG unerhebliche Umweltauswirkungen bleiben in der tabellarischen Gegenüberstellung unberücksichtigt.

Tab. 2: Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs bzw. der betroffenen Funktionen	Umfang des Verlustes	Weitere Angaben (Beeinträchtigungsintensität, Dauer, Art des Eingriffs, Kompensationsfaktor)	Beschreibung der Vermeidung	Maßnahmen-Nr.	Beschreibung der Maßnahmen Art/Begründung	Kompensationsbedarf/Ort der Maßnahme/ zeitlicher Verlauf der Umsetzung
Boden	Ausschaltung der Bodenfunktionen durch Versiegelung / Überbauung	524 qm	Totalverlust, dauerhaft, anlagebedingt, 1:3	Inanspruchnahme von Boden nur in dem vom Vorhaben unerlässlichen Maß Beschränkung von Bodenarbeiten auf künftige Bauflächen Wiederherstellung der Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung	M 1	natürliche Waldentwicklung (Nadelwaldumbau) / Verbesserung des Bodenhaushaltes	1.572 qm innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, mit Rechtskraft des Bebauungsplanes bis zum 18. Monat nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes

3.6 Erläuterung und Begründung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen

Im Folgenden werden die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen näher beschrieben und begründet. Durch die Übernahme in den Bebauungsplan in Form zeichnerischer und textlicher Festsetzungen (vgl. Kap. 4.3) sind sie rechtsverbindlich. Der aufgeführte Zeitpunkt zur Umsetzung der Maßnahme dient als Orientierung und ist lediglich als Empfehlung zu verstehen.

Natürliche Waldentwicklung (Nadelwaldumbau) Nr. M 1

Entwicklungsziel:	Entwicklung eines naturnahen Waldes durch Umwandlung des Nadelholzforstes durch Unterpflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Straucharten
Größe / Anzahl:	1.572 qm
Beschreibung:	Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Nadelwaldbestand ist zu einem naturnahen Wald umzubauen. Hierzu wird der Bestand nach einer vorab durchgeführten Bestandesvorbereitung (Begutachtung des Bestandes, ggf. Ausführen einzelner Vorbereitungsmaßnahmen) mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Straucharten mit einer zulässigen Herkunft unterpflanzt (mdl. Frau Vöcks, Oberförsterei Briesen).
Begründung:	Verbesserung des Boden- und Grundwasserhaushaltes
Zeitpunkt der Umsetzung:	Durchführung ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bis zum 18. Monat nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes

Die Sicherung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme erfolgt mittels städtebaulichen Vertrag (vgl. Kap. 3.8).

3.7 Kostenschätzung zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen

Unterpflanzung des Nadelholzforstes mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen

Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Waldbereich umfasst eine Fläche von 1.572 qm (0,16 ha), die nach Berechnungen des Grünordnungsplanes erforderlich ist, um die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die zusätzlichen zulässigen Versiegelungen auszugleichen (vgl. Tab. 2). Die durchschnittlichen Kosten betragen 7.200 € / ha, ohne Grunderwerb.

- Herstellungskosten

0,16 ha X 7.200 € **1.131,84 €** (brutto)

3.8 Sicherung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen

Zur Sicherstellung der naturschutzrechtlichen und forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen hat die Gemeinde Briesen mit dem Vorhabenträger (Verein 'Freizeitsiedlung am Petersdorfer See e.V. Briesen') einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Der städtebauliche Vertrag regelt u. a. Art, Umfang, Ort und Zeitpunkt der Umsetzung der naturschutzrechtlichen und forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen.

4 FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Innerhalb der abgegrenzten Parzellenfläche(n) der Sondergebietsflächen A und B sind Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von

Nr. 1, 2, 13, 19, 23 bis 28, 30 bis 35:	50 qm,
Nr. 17:	51 qm,
Nr. 20:	54 qm,
Nr. 6, 8 und 21:	55 qm,
Nr. 4 und 37:	56 qm,
Nr. 11, 12 und 16:	57 qm,
Nr. 18, 22 und 29:	58 qm,
Nr. 15:	62 qm,
Nr. 5 und 10:	64 qm,
Nr. 3:	67 qm,
Nr. 9:	80 qm,
Nr. 7 und 14:	85 qm

zulässig.

2. Nebenanlagen / Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der abgegrenzten Parzellenflächen 1 bis 36 der Sondergebietsfläche A und der Parzellenfläche 37 der Sondergebietsfläche B sind nur Nebenanlagen und Garagen mit einer Grundfläche bis insgesamt max. 15 qm zulässig.

4.2 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BbgBO)

1. Außengestaltung der Gebäude / Fassaden

Zulässig sind Holzverkleidungen, geputzte Fassaden in hell abgetönten Farben oder solche aus Ziegelsichtmauerwerk (ortstypische Klinkerfarben) sowie Holzhäuser als Blockbauten oder Rahmenkonstruktionen mit Holzverkleidung oder als Sichtfachwerkkonstruktionen. Unzulässig sind jegliche Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Aluminium, Keramik und Faserzement.

2. Dachausbildung

Bei baulichen Anlagen innerhalb der Sondergebietsfläche A werden folgende Vorgaben zur Gestaltung der Dächer getroffen:

- Zulässig sind Pultdächer und symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 5° - 30°.
- Die Gebäude dürfen eine max. Firsthöhe von 4,50 m nicht überschreiten.
- Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zulässig.
- Der Dachüberstand am Ortgang bzw. an der Traufe darf max. 0,5 m betragen.

Abweichend von den oben genannten Festsetzungen wird für die Sondergebietsfläche B eine zulässige Dachneigung von 40° - 50° festgesetzt. Die max. Firsthöhe von 9,50 m darf hierbei nicht überschritten werden.

3. Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden) darf nicht höher als 0,50 m über dem anstoßenden natürlichen Terrain liegen.

4. Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der dargestellten Sondergebietsflächen A und B sind Metall- oder Holzzäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,20 m über Straßenoberkante gestattet. Vorzugsweise sind Holzzäune zu verwenden.

Zwischen den abgegrenzten Parzellenflächen innerhalb der Sondergebietsfläche A sind Abgrenzungen aus Holzzäunen, Hecken / Pflanzungen oder Maschendraht zulässig. Die Errichtung von Einfriedungsmauern und Wabensteinen ist unzulässig.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

1. Der mit der Nr. M 1 gekennzeichnete Waldbereich (1.572 qm) ist zu einem naturnahen Wald umzubauen. Hierzu ist der Bestand nach einer vorab durchgeführten Bestandesvorbereitung (Begutachtung des Bestandes, ggf. Ausführen einzelner Vorbereitungsmaßnahmen) mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Straucharten mit einer zulässigen Herkunft zu unterpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und 20 BauGB).
2. Der Baumbestand auf den abgegrenzten Parzellenflächen der Sondergebietsflächen A und B ist zur Bewahrung des Waldcharakters zu erhalten. Das Fällen von Bäumen ist nur für die Abwendung von Gefahren zulässig. Für jeden gefälltten Baum ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).
3. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
4. Pflanzenliste

<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

5 QUELLENVERZEICHNIS

5.1 Literatur

AMT ODERVORLAND (1998): Landschaftsplan nach § 7 BbgNatSchG (Entwurf) für das Amt Oder-vorland, Landkreis Oder-Spree. Briesen/Mark.

BLUME, H.-P. (Hrsg.) (1992): Handbuch des Bodenschutzes: Bodenökologie und -belastung; vor-beugende und abwehrende Schutzmaßnahmen. 2. Auflage. Landsberg/Lech.

GEMEINDE BRIESEN (2000): Flächennutzungsplan. Briesen.

KÖPPEL, J.; FEICKERT, U.; SPANDAU, L.; STRAßER, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung. Stutt-gart.

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (Hrsg.) (2003): Biotopkartierung Brandenburg – Liste der Biotoptypen. Neufassung (Stand: 15.04.2003). Potsdam.

LANDKREIS ODER-SPREE (1995): Räumliches Entwicklungskonzept für den Landkreis Oder-Spree. Beeskow.

LANDKREIS ODER-SPREE (1996): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree – Teilge-biet Fürstenwalde. Band 1 – Planung. Beeskow.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (Hrsg.) (2003): Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) nach den §§ 10 – 18 des brandenburgischen Naturschutzgesetzes. Potsdam. unveröffentl.

5.2 Karten

LANDESVERMESSUNGSAMT BRANDENBURG (1995): Topographische Karte, M 1 : 100.000, Land-kreis Oder – Spree. Potsdam.

5.3 Sonstige Rechtsgrundlagen

Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BgbLPIG) vom 20.07.1995 (GVBl. Bbg. I, S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.03.2001 (GVBl. Bbg. I, S. 42).

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) vom 04.02.1998 (GVBl. Bbg. I, S. 14), geändert durch Staatsvertrag vom 05.05.2003 (GVBl. Bbg. I, S. 202).

Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende Festle-gungen für den äußeren Entwicklungsraum – vom 20. Juli 2004 (GVBl. II S. 558).

Regionalplan Oderland-Spree (RegPI), Satzungsbeschluss der Regionalversammlung vom 26.11. 2001.

6 ANHANG

Übersicht über die vorhandene Bebauung mit Gebäuden, Nebenanlagen, Überdachungen usw. und die mögliche zusätzliche Versiegelung

Parzellenfläche	Bebauung (Wochenendhäuser)		Nebenanlagen / Garagen		Neuversiegelung, gesamt
	vor. Bebauung in qm	mögl. Erweiterung in qm	vorh. Bebauung in qm	mögl. Erweiterung in qm	
1	48	2	62	-	
2	40	10	-	15	
3	67	-	-	15	
4	56	-	-	15	
5	64	-	3	12	
6	55	-	9	6	
7	85	-	-	15	
8	55	-	5	10	
9	80	-	7	8	
10	64	-	4	11	
11	57	-	10	5	
12	57	-	19	-	
13	50	-	2	13	
14	85	-	-	15	
15	62	-	18	-	
16	57	-	2	13	
17	51	-	2	13	
18	58	-	-	15	
19	44	6	25	-	
20	54	-	15	-	
21	55	-	11	4	
22	58	-	-	15	
23	32	18	-	15	
24	32	18	8	7	
25	36	14	-	15	
26	36	14	-	15	
27	37	13	5	10	
28	36	14	37	-	
29	58	-	21	-	
30	37	13	8	7	
31	39	11	5	10	
32	32	18	3	12	
33	37	13	13	2	
34	32	18	12	3	
35	33	17	7	8	
36	50	-	17	-	
37	56	-	25	-	
Summe		199 qm		325 qm	524 qm