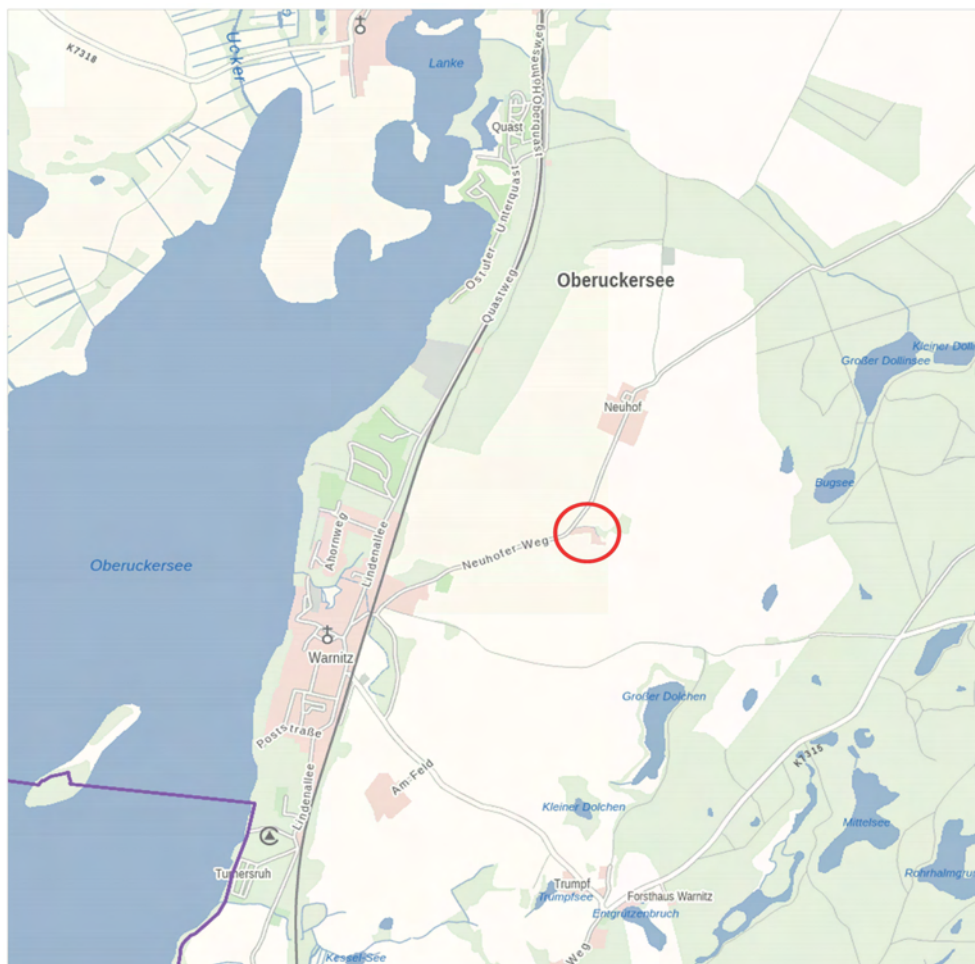


Gemeinde Oberuckersee OT Warnitz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§12BauGB) „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“

Begründung



Übersichtskarte (ohne Maßstab) – Quelle : BrandenburgViewer, Download vom 16.05.2024

Impressum:

Träger des Planverfahrens

Gemeinde Oberuckersee
Amt Gramzow
Bau- und Ordnungsamt
Poststraße 25
17291 Gramzow

Planverfasser

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Motzstr. 59
10777 Berlin
(Bebauungsplan)

Büro für Umweltplanungen
Dipl.-Ing. F. Schulze
Kameruner Weg 1
14641 Paulinenaue
(Umweltbericht)

Die vorliegende Begründung besteht aus folgenden Teilen:

- | | |
|-----------------|-------------------------------|
| Teil I | Städtebauliche Planung |
| Teil II | Umweltbericht |
| Teil III | Anlagen |

Teil I

Städtebauliche Planung

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Verfahrensdurchführung.....	1
1.1	Rechtliche Grundlagen.....	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.3	Art des Planverfahrens.....	1
1.4	Verfahrensablauf.....	2
2	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2.1	Planungsgegenstand.....	3
2.2	Planungsnotwendigkeit.....	3
2.3	Planungsziele.....	3
3	Örtliche Verhältnisse.....	4
3.1	Bestandsangaben zum Plangebiet.....	4
3.2	Eigentumsverhältnisse.....	5
4	Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots.....	6
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	6
4.2	Städtebauliche Entwicklung ohne Flächennutzungsplan.....	9
4.3	Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen.....	10
5	Grundlagen der Planung.....	12
5.1	Planungskonzept, Vorhaben- und Erschließungsplan.....	12
5.2	Umweltbericht.....	13
6	Planinhalt des Bebauungsplans.....	14
6.1	Herstellung des Vorhabenbezugs.....	14
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	15
6.3	Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	19
6.5	Bauweise.....	20
6.6	Zufahrten und Stellplätze.....	20
6.7	Nebenanlagen.....	21
6.8	Geh- und Fahrrecht.....	22
6.9	Verkehrsflächen.....	22
6.10	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft.....	22
7	Flächenbilanz.....	27
8	Auswirkungen der Planung.....	28
8.1	Änderung des Bau- und Planungsrechts.....	28
8.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	28
8.3	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes.....	29
8.4	Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse und die soziale Infrastruktur.....	30
8.5	Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde Oberuckersee.....	30
8.6	Bodenordnende Maßnahmen.....	31
9	Hinweise zur Umsetzung der Planung.....	31

1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung

1.1 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Warnitz die Flurstücke 43 teilweise, 44/3, 44/4, 45 teilweise, 83 teilweise und 95 teilweise.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 14.271 m² (ca. 1,43 ha).

1.3 Art des Planverfahrens

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 12 BauGB als vorhabenbezogener und gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Ein Element des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – jedoch nicht Teil der Satzung - ist der zwischen der Gemeinde Oberuckersee und der Vorhabenträgerin abzuschließende Durchführungsvertrag, in welchem weitere – über die Festsetzungsmöglichkeiten mit bodenrechtlichem Bezug des § 9 BauGB hinausgehende – Regelungen getroffen werden sollen, die als Bedingungen für die Umsetzung des Vorhabens wesentlich sind. Obligatorischer Inhalt, folgend aus § 12 Abs. 1 BauGB, ist der zu erbringende Nachweis, dass die Vorhabenträgerin in der Lage ist, innerhalb einer bestimmten Frist, die getroffenen Regelungen durchführen zu können und zu werden.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Bebauungsplanbegründung [siehe Teil II].

Bei der Planung sind die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus nachrichtlichen Übernahmen ergeben, zu berücksichtigen.

Die Durchführung der Planaufstellung erfolgt im zweistufigen Normalverfahren gemäß §§ 2 bis 4a BauGB.

1.4 Verfahrensablauf

Auf Antrag der Vorhabenträgerin hatte die Gemeindevertretung Oberuckersee bereits auf ihrer Sitzung am 08.11.2017 die Schaffung von Baurecht für die beabsichtigte Nutzung der ehemaligen Gehöftanlage Neuhofer Weg als Ferienwohnanlage befürwortet und der Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem BauGB zugestimmt (Beschluss Nr. 0104/17).

Bis auf die Vermessung des Plangebiets und die Erstellung eines Artenschutzgutachtens hatten sich danach jedoch weitere Planungsschritte aufgrund der Corona-Pandemie verzögert.

Da die Planungsabsicht unverändert weiter bestand, ist die Vorhabenträgerin im Frühjahr 2024 mit einem Planungskonzept an die Verwaltung des Amtes Gramzow herangetreten, um nunmehr den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des erforderlichen Bebauungsverfahrens vorzubereiten.

Die Gemeindevertretung Oberuckersee hat daraufhin auf ihrer Sitzung am 05.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ beschlossen (Beschluss Nr. 0037/24).

Seitdem erfolgte die Konkretisierung der Planungskonzeption und wurde der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet.

Nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Oberuckersee über den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Rahmen des zweistufigen Planverfahrens zunächst die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zum vorliegenden Vorentwurf durchgeführt.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsschritte werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden sodann gemäß § 3 Abs. 2 Bzw. § 4 Abs. 2 BauGB ein zweites Mal an der Planung beteiligt. Sofern im Ergebnis dessen keine weiteren Planänderungen erforderlich werden, welche die Grundzüge der Planung betreffen und eine nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfordern würden (§ 4a Abs. 3 BauGB), kann die endgültige Planfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet und der Gemeindevertretung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Vor dem Satzungsbeschluss ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schließen [siehe Kapitel 1.3]. Mit Kostenübernahmeerklärung vom 03.12.2024 hat sich die Vorhabenträgerin bereits zur Übernahme aller mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundenen Kosten verpflichtet.

Da die Gemeinde Oberuckersee nicht über einen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ nach erfolgtem Satzungsbeschluss der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB) und tritt dann mit öffentlicher Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

2 Anlass und Ziele der Planung

2.1 Planungsgegenstand

Das Plangebiet liegt zwischen der Ortslage Warnitz und dem Siedlungsteil Neuhof und umfasst die bebauten Flächen und angrenzenden Freiflächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle Neuhofer Weg 3 (Flurstücke 44/3 und 44/4) und Neuhofer Weg 4 (Flurstück 95), welche von der Ortsverbindungsstraße Neuhofer Weg aus über eine am südlichen Rand des Flurstücks 45 verlaufenden Zufahrtsweg erschlossen werden.

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Flurstücke 44/3, 44/4, 45 und 95 und beabsichtigt, die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle zu einer Ferienwohnanlage zu entwickeln.

2.2 Planungsnotwendigkeit

Gemäß § 1, Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, "... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist."

Mit Vorbescheid vom 27.06.2017 hatte die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Uckermark mitgeteilt, dass Baumaßnahmen an den Gebäuden der ehemaligen Hofanlage Neuhofer Weg mit dem angestrebten Ziel der Nutzungsänderung für Wohnzwecke oder eine touristische Wohnnutzung insgesamt planungsrechtlich nicht zulässig wären, da das Vorhabengrundstück weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) liegt und auf das beantragte Vorhaben auch § 35 Abs. 2 BauGB (Zulässigkeit sonstiger Vorhaben im Außenbereich) nicht anwendbar ist.

Somit kann die planungsrechtliche Zulässigkeit des Planvorhabens nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans hergestellt werden.

2.3 Planungsziele

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle Neuhofer Weg zu einer Ferienwohnanlage wie folgt geschaffen werden:

Das bereits zum Aufstellungsbeschluss vorgelegte Planungskonzept soll als Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträgerin [siehe Kapitel 5.1 sowie Teil III, Anlagen 1 und 2] die Grundlage für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen bilden und sieht insbesondere vor, im westlichen Randbereich des Flurstücks 95 die Bebauungsstruktur der ursprünglich allseitig von Gebäuden umschlossene Hofanlage wiederherzustellen und in 3 Gebäuden Ferienwohnungen und in einem weiteren Gebäude Gästezimmer sowie Gemeinschaftsräume unterzubringen.

Auf der Fläche der sich östlich davon befindenden Scheune wird eine Nutzung für Veranstaltungszwecke angestrebt.

Im Bereich der ebenfalls baulich vorgeprägten Flächen auf den Flurstücken 44/3 und 44/4 ist die Unterbringung von Räumen für die Verwaltung / Bewirtschaftung sowie einer Betriebswohnung vorgesehen.

Die Verkehrserschließung der Anlage soll weiterhin über den am südlichen Rand des Flurstücks 45 verlaufenden Zufahrtsweg erfolgen. Vorhandene Gehölzbestände sollen in größtmöglichem Umfang erhalten werden. Stellplätze und Erholungsflächen sollen außerhalb

davon untergebracht werden.

Auf Grundlage dieser konzeptionellen Zielstellungen sollen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan insbesondere folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) für die Errichtung einer Ferienwohnanlage, einschließlich ergänzender Nutzungen für die Verwaltung und Bewirtschaftung sowie von Nebenanlagen und Stellplätzen;
- Gliederung des Baugebietes in Teilbereiche und Konkretisierung der jeweiligen Zweckbestimmung;
- Bestimmung des zulässigen Umfangs und Charakters der Bebauung (Maß der baulichen Nutzung, Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise);
- Festsetzung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze;
- Freihaltung sonstiger Flächen zur Einbindung des Vorhabens in den Landschaftsraum sowie zum Erhalt und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich und zur Gestaltung des Siedlungs- und Landschaftsbildes;
- Berücksichtigung weiterer Umweltbelange (u.a. Artenschutz).

Bei der Planung sind die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus vorhandenen nachrichtlichen Übernahmen ergeben, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planung sind in der Begründung zu erläutern.

3 Örtliche Verhältnisse

3.1 Bestandsangaben zum Plangebiet

Lage und räumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt auf einem von Ackerflächen umgebenen Plateau oberhalb des Oberuckersees am Neuhofer Weg, der die Ortslage Warnitz und den Siedlungsteil Neuhof verbindet und im weiteren Verlauf bis in die Nachbargemeinde Blankenburg führt. Die Entfernung bis zur am Ufer des Oberuckersees liegenden Ortsmitte von Warnitz beträgt etwa 1,3 km. Bis zum Siedlungsteil Neuhof beträgt die Entfernung etwa 500 m.

Warnitz verfügt über einen Bahnanschluss. Die Entfernung über die Kreisstraße K7315 zur Anschlussstelle Warnitz der Autobahn A11 beträgt etwa 5,0 km.

Der Verwaltungssitz des Amtes Gramzow liegt etwa 10,5 km entfernt. Bis in die Kreisstadt Prenzlau beträgt die Entfernung etwa 18,5 km.

Planstandort

Im Gegensatz zu der angrenzenden offenen und intensiv bewirtschafteten Ackerlandschaft ist der Standort der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle Neuhofer Weg 3 und 4 neben dem baulichen Bestand von teils dichtem Gehölzbestand im nördlichen Bereich und einer Graslandsenke mit einzelnen Gehölzgruppen im südlich angrenzenden Bereich geprägt.

Die Höhenlage des Plangebietes variiert zwischen etwa 58,5 m ü. NHN an der Zufahrt Neuhofer Weg und etwa 62,3 m ü. NHN im östlichen Randbereich des Flurstücks 44/4. Das Gebiet liegt damit ca. 40 bis 44 m über dem mittleren Niveau des Oberuckersees.

Die den Kern der ehemaligen Hofstelle bildenden Gebäude auf dem Flurstück 95 stehen bereits seit längerer Zeit leer und weisen zum Teil deutliche Bauschäden auf. Die den Hof im Norden und Westen begrenzenden Nebengebäude sind bereits überwiegend verfallen. Die Bebauungsstruktur der Gesamtanlage ist jedoch noch deutlich erkennbar und prägt den Standort als Element im Landschaftsraum.

Nordöstlich davon befinden sich auf dem Flurstück 44/3 ein weiteres Gebäude, bei dem es sich um den Rohbau anstelle eines vormaligen Gebäudes handelt, sowie bauliche Reste ergänzende Stall- und Nebengebäude.

Die Gesamtanlage wird vom Neuhofer Weg aus durch einen an der südlichen Grenze des Flurstücks 45 verlaufenden unbefestigten Weg erschlossen, der temporär auch von Fahrzeugen zur Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen genutzt wird.

Medientechnische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet verfügt über sich in Nutzung befindende Anschlüsse an das Stromversorgungsnetz und an die Trinkwasserversorgung. Die Leitungen verlaufen von den Anschlusspunkten am Neuhofer Weg etwa entlang der Grenzen der Flurstücke 45 und 44/4 zum Flurstück 90 bis in den Bereich der Gebäude auf dem Flurstück 95.

Weitere Auskünfte zum medientechnischen Bestand und zu möglichen Neuanschlüssen werden im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum vorliegenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ durchzuführenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Angaben zum Inhalt der von den zuständigen Versorgungsträgern eingeholten Auskünfte werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

Kommunale Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen mit bodenrechtlichem Bezug gültig:

- Satzung über die Herstellung notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Oberuckersee - (Stand 27.10.2005),
- Satzung zum Schutz von Bäumen im Amtsbereich des Amtes Gramzow – Baumschutzsatzung - (Stand 25.11.2020).

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III (Zone der wirtschaftlich genutzten harmonischen Kulturlandschaft) - Landschaftsschutzgebiet – des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin sowie im Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) Schorfheide-Chorin.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Bebauungsplangebiet liegenden Flurstücke 44/3, 44/4, 45 teilweise und 95 teilweise der Flur 1, Gemarkung Warnitz befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Die anteilig im Bebauungsplangebiet liegenden Flurstücke 43 und 83 der Flur 1, Gemarkung Warnitz gehören zum Bestand der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche Neuhofer Weg und befinden sich im Eigentum der Gemeinde Oberuckersee.

4 Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet.
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Für die fünf Regionen Brandenburgs konkretisieren außerdem Regionalpläne die Festlegungen der Landesplanung. Die Gemeinde Oberuckersee gehört zum Landkreis Uckermark, der mit dem Landkreis Barnim die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim bildet.

Bereits mit Bekanntmachung am 23. Dezember 2020 im Amtsblatt für Brandenburg ist der sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim in Kraft getreten und entfaltet seitdem die Steuerungswirkung für 13 festgelegte Grundfunktionale Schwerpunkte in der Planungsregion Uckermark-Barnim, in denen erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels bestehen.

Weiterhin ist mit Bekanntmachung am 23. Oktober 2024 im Amtsblatt für Brandenburg (ABl. Nr. 42) der Integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim in Kraft getreten, der Festlegungen zu den Themen Gewerbestandorte, Rohstoffsicherung und -gewinnung, Tourismus, Siedlungsentwicklung, Verkehr und Mobilität, Freiraumverbund, erneuerbare Energien sowie regionale Kooperation beinhaltet.

Im Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ sind folgende Inhalte der Raumordnungspläne in die Planung einzustellen:

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 enthält insbesondere folgende für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ relevante Aussagen:

- Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

- Gemäß § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleitungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden.
- Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 vermieden werden. Gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2007 sollen Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen im Verbund entwickelt werden.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der aus dem LEPro abgeleitete und am 01.07.2019 in Kraft getretene LEP HR trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert.

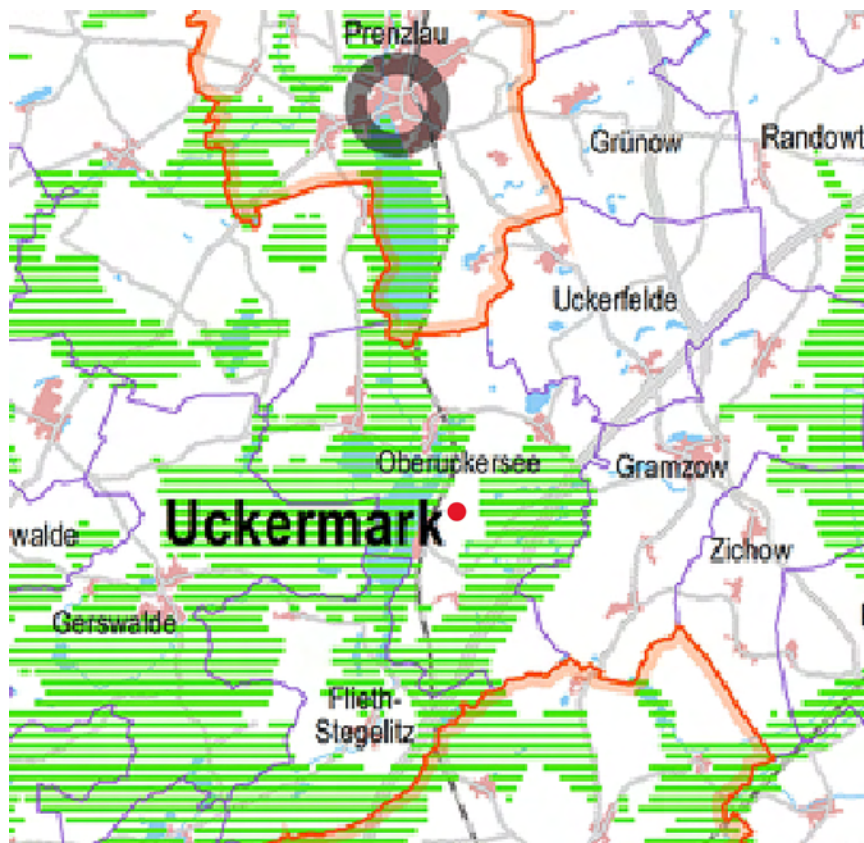
Im LEP HR werden textliche Festlegungen zu folgenden Themen getroffen:

- 1 Hauptstadtregion,
- 2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel,
- 3 Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte,
- 4 Kulturlandschaften und ländliche Räume,
- 5 Siedlungsentwicklung,
- 6 Freiraumentwicklung,
- 7 Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung,
- 8 Klima, Hochwasser und Energie,
- 9 Interkommunale und regionale Kooperation.

Gemäß Ziel 1.1 LEP HR ist die Gemeinde Oberuckersee Bestandteil des Weiteren Metropolenraums (WMR) der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Der Gemeinde werden im Rahmen der Festlegungen zur zentralörtlichen Gliederung keine Funktionen zugewiesen. Die Funktionen der Grundversorgung sollen jedoch in allen Gemeinden abgesichert werden (Grundsatz 3.2 LEP HR), d.h. auch außerhalb Zentraler Orte.

In der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) werden im Bereich des Planstandortes „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ keine flächenbezogenen Festlegungen getroffen. Der Standort ist weder Teil der als „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 5.6 LEP HR dargestellten Flächen noch Teil der als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 LEP HR dargestellten Flächen [siehe Abbildung].

Wenige hundert Meter westlich und östlich des Planstandortes befinden sich als „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 LEP HR dargestellte Flächen.



Ausschnitt Festlegungskarte LEP HR mit Kennzeichnung Planstandort (rot)

Im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg zum vorliegenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ eingeholt.

Angaben zum Inhalt der Stellungnahme werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim

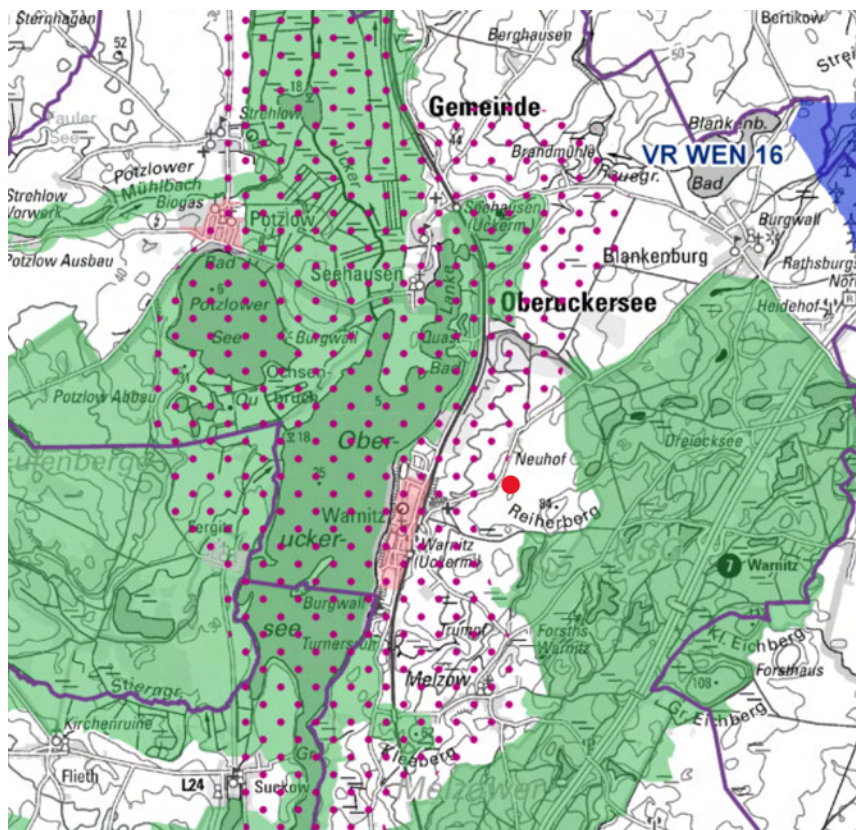
Der am 23. Dezember 2020 in Kraft getretene sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim enthält keine den Planstandort des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ betreffenden Festlegungen.

In der Festlegungskarte „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist die Gemeinde Oberuckersee nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen.

Die nächstgelegenen als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Gemeinden Gramzow und Gerswalde liegen vom Planstandort etwa 11 km östlich bzw. etwa 15 km westlich entfernt.

Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim

Der am 23. Oktober 2024 in Kraft getretene Integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim enthält keine den Planstandort des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ betreffenden Festlegungen [siehe Abbildung].



Ausschnitt Festlegungskarte Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim mit Kennzeichnung Planstandort (rot)

Gemäß Darstellung in der Festlegungskarte des Integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim erstreckt sich unmittelbar westlich des Planstandortes eine ausgedehnte Fläche, die als „Vorbehaltsgebiet Tourismus“ (G 3.1) festgelegt ist [siehe violette Punktraster]. Zudem ist die Ortslage Warnitz als „Vorbehaltsgebiet Siedlung“ (G 4.1) festgelegt [siehe rosa Farbdarstellung]. Unweit westlich und östlich des Planstandortes befinden sich als „Vorranggebiet Freiraumverbund“ (Z 6.1) festgelegte Flächen [siehe grüne Farbdarstellung], welche die Darstellungen der gemäß Ziel 6.2 LEP HR bereits erfolgte Festlegung als Flächen für den Freiraumverbund räumlich präzisieren.

Im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim zum vorliegenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ eingeholt.

Angaben zum Inhalt der Stellungnahme werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

4.2 Städtebauliche Entwicklung ohne Flächennutzungsplan

Wie bereits in Kapitel 1.4 erwähnt, verfügt die Gemeinde Oberuckersee nicht über einen Flächennutzungsplan, sodass § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, keine Anwendung findet.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Hiervon kann im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ ausgegangen werden, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von etwa 1,43 ha nur einen äußerst kleinen Teil des Gemeindegebietes umfasst, sich die geplante bauliche Entwicklung auf die Bestandsflächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle Neuhofer Weg beschränkt, die geplante Errichtung einer Ferienwohnanlage den Entwicklungszielen der Gemeinde zur Stärkung des Tourismus entspricht und durch die Planung sonstige bestehende Flächennutzungen – hier insbesondere die Nutzung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen – nicht beeinträchtigt wird.

Ohne Vorhandensein eines Flächennutzungsplans bedarf jedoch der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ nach erfolgtem Satzungsbeschluss der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB) und kann erst danach durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft gesetzt werden.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen

Kommunale Satzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ sind folgende Satzungen mit bodenrechtlichem Bezug gültig:

- Satzung über die Herstellung notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Oberuckersee - (Stand 27.10.2005),
- Satzung zum Schutz von Bäumen im Amtsbereich des Amtes Gramzow - Baumschutzsatzung - (Stand 25.11.2020).

Die Einhaltung der in diesen Satzungen enthaltenen Regelungen ist im Rahmen des künftigen Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Sonstige Planungen und rechtliche Bindungen

Weitere Satzungen oder sonstige Planungen und Vorschriften, die Regelungen mit bodenrechtlichem Bezug gemäß § 9 BauGB (Inhalte des Bebauungsplans) enthalten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ nicht zu beachten.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ liegt in folgenden Schutzgebieten:

- Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin, Schutzzone III (Zone der wirtschaftlich genutzten harmonischen Kulturlandschaft) – Landschaftsschutzgebiet,
- Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) Schorfheide-Chorin.

Die Schutzzone III des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin ist dem Schutzstatus eines Landschaftsschutzgebietes gleichgestellt. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ bedarf es daher der Zustimmung der zuständigen Schutzgebietsbehörde zu den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Des Weiteren ist im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Einhaltung der Ziele zur Erhaltung des Lebensraums der im Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) Schorfheide-Chorin vorkommenden sensiblen Vogelarten nachzuweisen.

Belange des Biotopschutzes

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ befinden sich gemäß Biotopkartierung [siehe Teil III - Anlage 3] folgende geschützte Biotope:

Biotoptyp 051314 Grünlandbrache feuchter Standorte, von rasigen Großseggen dominiert, unversiegelt

Die Fläche befindet sich überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs und greift nur geringfügig in den südöstlichen Randbereich des Plangebiets ein.

Biotoptyp 11161 Feldsteinhaufen, teilversiegelt (2 Standorte)

Die Feldsteinhaufen befinden sich im südöstlichen Randbereich und im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs.

Alle geschützten Biotope befinden sich außerhalb geplanter Flächeninanspruchnahmen. Beeinträchtigungen oder Verluste sind daher nicht zu erwarten.

Artenschutzbelange

Im Rahmen der Planung sind Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG abzuwenden [siehe Erläuterungen in Teil II – Umweltbericht].

Im Plangebiet erfolgte bereits im Jahr 2021 eine faunistische Kartierung, die im März 2022 in einem Bericht zusammengefasst worden sind [siehe Teil III - Anlage 4]. Die Kartierungen werden im weiteren Planverfahren nochmals aktualisiert und nachfolgend erforderliche CEF-Maßnahmen bestimmt.

Angaben zum Inhalt der Maßnahmen werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

Bau- und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen direkter Umgebung befinden sich gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg keine Bau- und Bodendenkmale.

Im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die Stellungnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Uckermark sowie des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) zum vorliegenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ eingeholt.

Angaben zum Inhalt der Stellungnahmen werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

Altlasten

Nach bisherigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten innerhalb des Bebauungsplangebietes vor.

Im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Uckermark zum vorliegenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ eingeholt.

Angaben zum Inhalt der Stellungnahme werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

Im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Brandenburg zum vorliegenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ eingeholt.

Angaben zum Inhalt der Stellungnahme werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

5 Grundlagen der Planung

5.1 Planungskonzept, Vorhaben- und Erschließungsplan

In Vorbereitung des in der Sitzung der Gemeindevertretung Oberuckersee am 05.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB gefassten Beschlusses zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ (Beschluss Nr. 0037/24) ist die Vorhabenträgerin im Frühjahr 2024 mit einem ersten Planungskonzept an die Verwaltung des Amtes Gramzow herangetreten.

Das Konzept umfasste die vorläufige Flächenkonzeption für das Gesamtgebiet, einen Lageplan zur geplanten Bebauung im Bereich des Gebäudebestands auf dem Flurstück 95 (Teilbereich Neuhofer Weg 4) sowie Visualisierungen zur Gestaltung der Gebäude und räumlichen Fassung der Gesamtanlage [siehe Teil III, Anlage 1].

Diese Unterlagen bilden die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans [siehe Teil III, Anlage 2].

Der Vorhaben und Erschließungsplan beinhaltet die folgenden Bestandteile:

Teilbereich Beherbergung

Auf Grundlage des im Frühjahr 2024 zum Aufstellungsbeschluss vorgelegten Planungskonzepts [siehe Teil III, Anlage 1] ist gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan [siehe Teil III, Anlage 2] auf dem Flurstück 95 unter Beibehaltung der ursprünglichen Gehöftstruktur in den Gebäuden 3, 5 und 6 die Errichtung von insgesamt etwa 10 Ferienwohnungen sowie im Gebäude 4 die Unterbringung von Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss und von etwa 6 Gästezimmern im Dachgeschoss vorgesehen.

Im Bereich der sich östlich davon ebenfalls auf dem Flurstück 95 befindenden Scheune (Gebäude 7) ist ergänzend ein Raum für Veranstaltungszwecke, einschließlich Nebenflächen (Küche, WC, Lagerraum) geplant.

Die Fläche östlich der Scheune soll auch künftig unbebaut bleiben und als Erholungswiese genutzt werden.

Teilbereich Wirtschaftshof

Separiert vom Beherbergungsbereich auf dem Flurstück 95 soll im Bereich der Bestandsbebauung und der Reste der ehemaligen Nebengebäude auf den Flurstücken 44/3 und 44/4 der Wirtschaftshof für die Gesamtanlage eingerichtet werden. Das Gebäude 1 soll Räume für

die Verwaltung sowie eine Betriebswohnung aufnehmen. Im den Wirtschaftshof abgrenzenden Nebengebäude 2 ist die Unterbringung von Betriebsräumen (Gerätelager, Werkstatt, Fahrzeugunterstand) vorgesehen.

Zufahrt und Stellplätze

Der Beherbergungsbereich sowie der Wirtschaftshof sollen wie bisher vom Neuhofer Weg aus über eine an der südlichen Grenze des Flurstücks 45 verlaufende und von dort bis zu den auf dem Flurstück 95 geplanten Gebäuden führende Zufahrt erschlossen werden.

Die Stellplätze für die Beherbergungsgäste sollen auf dem Flurstück 95 möglichst nah an den Gebäuden auf Flächen angelegt werden, die über keinen Gehölzbestand verfügen. Stellplätze für Betriebsfahrzeuge sollen sich im Bereich des Wirtschaftshofs befinden.

Der Versiegelungsanteil von Zufahrts-, Stellplatz- sowie sonstigen Wege- und Freiflächen soll auf das für die Funktionsfähigkeit unabdingbare Minimum reduziert werden.

Bestandserhalt und naturnahe Entwicklung auf allen weiteren Flächen

Außerhalb des Beherbergungsbereichs, Wirtschaftshofs und der für die Erschließung und Unterbringung von Stellplätzen notwendigen Flächen soll dem Erhalt, der Pflege und Entwicklung des Gehölz- und weiteren Biotopbestandes mit dem Ziel Vorrang eingeräumt werden, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Lebensraums für Tiere auszuschließen.

Medientechnische Ver- und Entsorgung

Konkretisierungen zur geplanten medientechnischen Ver- und Entsorgung können erst nach Einholung der Stellungnahmen und Auskünfte der Versorgungsträger zum vorliegenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans [siehe Kapitel 1.4, 3.1 und 4.3] vorgenommen werden.

Dies betrifft insbesondere die Konzeption zur Schmutzwasserentsorgung, zur Wärmeversorgung und zur Gewährleistung der Löschwasserbereitstellung.

Die erforderlichen Erläuterungen werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

5.2 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Der zum Planvorhaben erarbeitete Umweltbericht ist als gesonderter Teil II der Begründung beigelegt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts erfolgte eine Biotopkartierung (Bestandsplan), welche der Begründung in Teil III als Anlage 3 beigelegt ist. Die Bestandskartierung bildet die Grundlage für die Bilanzierung der Eingriffe und die Bestimmung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs (grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan).

Bereits im Zeitraum von Ende März bis Anfang Oktober 2021 wurde im Plangebiet eine faunistische Kartierung durchgeführt und im März 2022 zu einem Bericht zusammengefasst. [siehe Teil III, Anlage 4].

Die Ergebnisse der Erfassungen, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die erfassten Arten und gegebenenfalls erforderliche Artenschutzmaßnahmen werden in den Kapiteln 1.6 und 1.7 des Umweltberichts beschrieben.

Sofern erforderlich werden die Ergebnisse der im Jahr 2021 durchgeführten faunistischen Bestandserfassungen im Zuge des weiteren Planverfahren auf Grundlage aktuellerer Erfassungen nochmals überprüft und vervollständigt.

Alle sich aus der Umweltprüfung ergebenden grünordnerischen Maßnahmen werden in Teil I, Kapitel 6.10 zusammenfassend erläutert und begründet.

6 Planinhalt des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ umfasst eine Fläche von etwa 14.271 m² (ca. 1,43 ha). Davon werden etwa 13.780 m² nach § 10 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnanlage“ und etwa 491 m² als Straßenverkehrsfläche (Bestand Neuhofer Weg) festgesetzt.

Auf Grundlage des zwischen der Gemeinde Oberuckersee und der Vorhabenträgerin abgestimmten Nutzungskonzepts [siehe Teil III, Anlage 1] und des daraus entwickelten Vorhaben- und Erschließungsplans [siehe Kapitel 5.1 sowie Teil III, Anlage 2] werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ die nachfolgend erläuterten zeichnerischen Festsetzungen [siehe Teil A – Planzeichnung] und textlichen Festsetzungen [siehe Teil B – Textliche Festsetzung sowie Teil III, Anlage 5] getroffen.

Konkrete Einzelbestimmungen zur Umsetzung des Planvorhabens werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

6.1 Herstellung des Vorhabenbezugs

Wird ein Bebauungsplan auf Grundlage von § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen [siehe Kapitel 6.2] nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan unerlässliche Vorhabenbezug wird mit der folgenden Textfestsetzung hergestellt:

1 Vorhabenbezug

Im Baugebiet SO „Ferienwohnanlage“ ist nach den in Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Textliche Festsetzungen) getroffenen Festsetzungen nur ein solches Vorhaben zulässig, zu dessen Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

Bei der Festsetzung handelt es sich um die Festsetzung der bedingten Zulässigkeit einer Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Dabei handelt es sich sowohl um eine aufschiebende als auch um eine auflösende Bedingung. Eine andere als die bisher vereinbarte Nutzung wird erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird.

Die vorliegend lediglich allgemeine Festsetzung der Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat für die Gemeinde Oberuckersee den Vorteil, dass im Durchführungsvertrag

nicht erfasste und damit (zunächst) unzulässige Nutzungen durch Vertragsänderungen zulässig gemacht werden können, ohne dass es einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf. Die Änderung des Durchführungsvertrags steht dabei anders als eine Änderung des Bebauungsplans nicht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit, da die Gemeinde mit der allgemeinen Festsetzung der Nutzung bereits entschieden hat, dass alle danach zulässigen Nutzungen grundsätzlich mit ihren städtebaulichen Zielen vereinbar sind. Voraussetzung für eine Änderung des Durchführungsvertrages ist in diesem Fall allein, dass das geänderte oder neue Vorhaben den allgemeinen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht und durch die Gemeindevertretung bestätigt wird.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden folgende Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen:

Sondergebiet Erholung (§ 10 BauNVO)

Dem vorrangigen Nutzungszweck entsprechend handelt es sich bei der geplanten Ferienwohnanlage um ein nach § 10 BauNVO festzusetzendes Sondergebiet, das der Erholung dient.

Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind für Sondergebiete, die der Erholung dienen, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Um dieser Maßgabe zu entsprechen, werden in der Planzeichnung die Bezeichnung des der Erholung dienenden Sondergebietes (SO) durch Eintrag der Zweckbestimmung „Ferienwohnanlage“ ergänzt sowie die räumliche Abgrenzung der Teilgebiete „Beherbergung“, „Wirtschaftshof“ und „Erholungswiese“ vorgenommen. Die Zweckbestimmung und die zulässigen Nutzungen werden durch die Textfestsetzungen 2.1 bis 2.4 präzisiert.

Zweckbestimmung

In der Textfestsetzung 2.1 wird zunächst die Zweckbestimmung des Gesamtgebiets wie folgt definiert:

2.1 Zweckbestimmung

Das Baugebiet SO „Ferienwohnanlage“ dient der Unterbringung von Zwecken einer Ferienwohnanlage dienenden Gebäuden, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie der Durchführung von Maßnahmen zu deren Einbindung in Natur und Landschaft.

Bestimmung der zulässigen Nutzungen in den Teilgebieten

In den Textfestsetzungen 2.2 bis 2.4 wird festgesetzt, welche Nutzungsbestandteile der Ferienwohnanlage in den jeweiligen Teilgebieten zulässig sind:

2.2 Teilgebiet „Beherbergung“

Innerhalb des Teilgebiets mit der Zweckbestimmung „Beherbergung“ ist die Errichtung von Gebäuden mit Räumen für die Übernachtung von Gästen und für ergänzende Gemeinschaftsnutzungen sowie diesen Zwecken dienenden in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.

2.3 Teilgebiet „Wirtschaftshof“

Im Zusammenhang mit den im Teilgebiet „Beherbergung“ zulässigen Nutzungen ist innerhalb des Teilgebiets mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftshof“

die Errichtung von Gebäuden mit Räumen für Verwaltung und Bewirtschaftung, eine Betriebswohnung sowie diesen Zwecken dienenden in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.

2.4 Teilgebiet „Erholungswiese“

Innerhalb des Teilgebiets mit der Zweckbestimmung „Erholungswiese“ sind nur mit den im Teilgebiet „Beherbergung“ zulässigen Nutzungen in Verbindung stehende Freianlagen zulässig.

Aus der Abgrenzung der Teilgebiete in der Planzeichnung und den Regelungen zur zulässigen Nutzung in den Textfestsetzungen 2.2 bis 2.4 ergibt sich, dass die baulichen Anlagen der Hauptnutzung nur in den Bereichen des Plangebietes zulässig sind, die im Bestand bereits baulich geprägt sind (Teilgebiete „Beherbergung“ und „Wirtschaftshof“).

Außerhalb der Teilgebiete „Beherbergung“ und „Wirtschaftshof“ sind innerhalb der festgesetzten Fläche „Z + St“ nur Zufahrten und Stellplätze sowie innerhalb des Teilgebiets „Erholungswiese“ Freianlagen, die mit der Nutzung im Teilgebiet „Beherbergung“ stehen, zulässig [siehe Kapitel 6.6 und 6.7]. Alle übrigen Flächen bleiben grünordnerischen Maßnahmen vorbehalten [siehe Kapitel 6.10].

Weitere Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vereinbart [siehe Kapitel 6.1].

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das im Baugebiet SO „Ferienwohnanlage“ zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten Größen der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) als Höchstmaß, die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die damit in Verbindung stehenden Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) als Höchstmaß bestimmt [siehe Planzeichnung]. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Regelungen zum Umfang der zulässigen Überschreitung der GR durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Teilgebieten „Beherbergung“ und „Wirtschaftshof“ [siehe Textfestsetzungen 3.1 und 3.2] sowie zur beschränkten Zulässigkeit von Flächenversiegelungen im Teilgebiet „Erholungswiese“ sowie auf den Flächen für Zufahrten und Stellplätze (Z + St) [siehe Textfestsetzungen 3.3 und 3.4].

Die Größe der Geschossflächen (GF) oder Baumassen (BM) als Höchstmaß werden nicht festgesetzt, da das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzten Grundflächen (GR) und zulässige Anzahl der Vollgeschosse im Hinblick auf eine ausreichende Sicherung der städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich ist.

Grundflächen (GR) als Höchstmaß

Aus den als Höchstmaß festgesetzten Grundflächen (GR) ergibt sich, welcher Anteil der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen der Hauptnutzung überbaut werden darf.

Im Baugebiet SO „Ferienwohnanlage“ wird die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen für die Teilgebiete „Beherbergung“ und „Wirtschaftshof“ jeweils gesondert festgesetzt.

Demnach darf im Teilgebiet „Beherbergung“ die Summe der baulichen Anlagen der Hauptnutzung maximal 750 m² betragen. Im Teilgebiet „Wirtschaftshof“ darf die Summe der baulichen Anlagen der Hauptnutzung maximal 250 m² betragen.

Die festgesetzten Grundflächen sind einerseits ausreichend, um das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte und in Kapitel 5.1 erläuterte Bebauungskonzept umsetzen zu

können, beschränken andererseits den Umfang der zulässigen Bebauung auf ein Maß, das keine wesentlich andere Bebauung als im Bestand zulässt.

Für alle Grundstücksflächen außerhalb der Teilgebiete „Beherbergung“ und „Wirtschaftshof“ werden keine Festsetzungen zur Größe von Grundflächen baulicher Anlagen getroffen, da die dortigen Flächen vollständig von baulichen Anlagen der Hauptnutzung freigehalten werden sollen.

Damit kann sowohl den städtebaulichen als auch den Umweltbelangen in angemessenem Umfang Rechnung getragen werden.

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Als Vollgeschosse gelten gemäß § 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Die Anzahl der Vollgeschosse der in den Teilgebieten „Beherbergung“ und „Wirtschaftshof“ zulässigen Bebauung wird in Abhängigkeit von den prägenden Höhen der Bestandsbauten und den geplanten Nutzungen festgesetzt.

Demnach dürfen alle Gebäude, die im Teilgebiet „Beherbergung“ der Unterbringung von Räumen für die Übernachtung von Gästen sowie im Teilgebiet „Wirtschaftshof“ der Unterbringung von Räumen für die Verwaltung und einer Betriebswohnung dienen, über zwei Vollgeschosse verfügen. Alle übrigen Gebäude dürfen über nur ein Vollgeschoss verfügen.

Mit dieser Staffelung wird das Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung aufgegriffen, das sich ebenfalls aus vorrangig zweigeschossigen Gebäuden für die Hauptbestandteile der vormaligen Nutzung und eingeschossigen Nebengebäuden zusammensetzt.

Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) als Höchstmaß

In Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der in den Teilgebieten „Beherbergung“ und „Wirtschaftshof“ zulässigen Vollgeschosse wird die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) näher bestimmt, welche sich überwiegend an den Trauf- und Firsthöhen der den bisherigen Bestand prägenden Gebäude orientieren.

Aus der Kombination der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ergibt sich bei Gebäuden mit zwei zulässigen Vollgeschossen, dass das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Bei Gebäuden mit nur einem zulässigen Vollgeschoss ergibt sich aus den Differenzen zwischen den jeweils festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, dass über dem Vollgeschoss nur relativ flach geneigte Dächer errichtet werden können, deren Dachraum nicht für Aufenthaltsräume nutzbar ist und sich gegenüber den zweigeschossigen Gebäuden gestalterisch deutlich unterordnen.

Zulässige Überschreitung der festgesetzten Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dürfen die zulässigen Grundflächen regelmäßig durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 (so genannte „Kappungsgrenze“), sofern auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan keine davon abweichenden Bestimmungen getroffen werden.

Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,

2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Ohne gesonderte Regelung im Bebauungsplan dürfte die im Teilgebiet „Beherbergung“ festgesetzte Grundfläche (750 m²) lediglich um maximal 375 m² und die im Teilgebiet „Wirtschaftshof“ festgesetzte Grundfläche (250 m²) lediglich um maximal 125 m² durch die o.g. Anlagen überschritten werden. Dies wäre jedoch im vorliegenden Planungsfall keinesfalls ausreichend, um das der geplanten Ferienwohnanlage zu Grunde liegende Planungskonzept umsetzen zu können.

Es wird daher von der Möglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht, dass im Bebauungsplan von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden können. Dazu werden folgende Textfestsetzungen getroffen:

- 3.1 *Im Teilgebiet „Beherbergung“ darf die zulässige Grundfläche (GR) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, die zu einer flächenhaften Versiegelung des Bodens führen, um eine Grundfläche von maximal 500 m² überschritten werden.*

Weitere Überschreitungen sind durch die Grundflächen von Anlagen zulässig, die gemäß Textfestsetzung 8.2 ausgeführt werden.

- 3.2 *Im Teilgebiet „Wirtschaftshof“ darf die zulässige Grundfläche (GR) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, die zu einer flächenhaften Versiegelung des Bodens führen, um eine Grundfläche von maximal 300 m² überschritten werden.*

Weitere Überschreitungen sind durch die Grundflächen von Anlagen zulässig, die gemäß Textfestsetzung 8.2 ausgeführt werden.

Die festgesetzten zulässigen Überschreitungen der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 500 m² im Teilgebiet „Beherbergung“ und um maximal 300 m² im Teilgebiet „Wirtschaftshof“ orientieren sich an den voraussichtlich erforderlichen Freiflächenversiegelungen in den gebäudenahen Bereichen des Wirtschaftshofes sowie der Gästeunterkünfte und Gemeinschaftsbereiche [siehe Bezeichnungen 10 und 12 im Vorhaben- und Erschließungsplan] z.B. durch Zuwegungen, Stellplätze, Wirtschaftsflächen, Terrassen, Sitzplätze o.ä..

Auf Grundlage der festgesetzten Grundflächen (GR) für die Anlagen der Hauptnutzung in der Planzeichnung und der in den Textfestsetzungen 3.1. sowie 3.2 geregelten zulässigen Überschreitungen können im Teilgebiet „Beherbergung“ insgesamt 1.250 m² und im Teilgebiet „Wirtschaftshof“ insgesamt 550 m² Flächen versiegelt werden. In der Summe entspricht dies einem Anteil von etwa 13 % der Gesamtfläche des Baugebiets SO „Ferienwohnanlage“.

Der Versiegelungsanteil der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO kann auch entsprechend höher als die jeweilige Flächenangabe in den Textfestsetzungen 3.1. und 3.2 sein, wenn die in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Gebäudegrundflächen der Anlagen der Hauptnutzung nicht ausgeschöpft werden sollten.

Jeweils in Satz 2 der Textfestsetzungen 3.1 und 3.2 wird zudem geregelt, dass in den Teilgebieten „Beherbergung“ und „Wirtschaftshof“ weitere Überschreitungen nur durch die Grundflächen von Anlagen zulässig sind, die gemäß Textfestsetzung 8.2 ausgeführt werden.

Daraus ergibt sich, dass alle geplanten Flächen von Zufahrten, Stellplätzen, nicht für den motorisierten Verkehr bestimmten Platz- und Wegeflächen sowie Spiel- und Sportflächen, die das in den Textfestsetzungen 3.1 und 3.2 festgesetzte Maß überschreiten, nur errichtet

werden dürfen, wenn sie in einem Aufbau ausgeführt werden, der die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens nicht wesentlich beeinträchtigt [siehe Erläuterungen zu Textfestsetzung 8.2 in Kapitel 6.10].

Außerhalb der Teilgebiete „Beherbergung“ und „Wirtschaftshof“ sollen zulässige Flächenversiegelungen auf das für die Funktionsfähigkeit der geplanten Ferienwohnanlage erforderliche Minimum wie folgt beschränkt werden:

- 3.3 *Im Teilgebiet „Erholungswiese“ sind nur Teilversiegelungen durch nicht für den motorisierten Verkehr bestimmte Platz- und Wegeflächen sowie Spiel- und Sportflächen zulässig, die gemäß Textfestsetzung 8.2, Buchstabe b) ausgeführt werden.*
- 3.4 *Auf den festgesetzten Flächen „Z + St“ sind nur Teilversiegelungen zulässig*
- *durch Zufahrten, die gemäß Textfestsetzung 8.2, Buchstabe a) ausgeführt werden*
sowie
 - *durch Kfz.-Stellplätze und nicht für den motorisierten Verkehr bestimmte Platz- und Wegeflächen, die gemäß Textfestsetzung 8.2, Buchstabe b) ausgeführt werden.*

Im Teilgebiet „Erholungswiese“ und auf den Flächen für Zufahrten und Stellplätze (Z + St) sind folglich keine Gebäude und vollversiegelten Flächen zulässig, sondern dürfen nur Anlagen hergestellt werden, welche die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens nicht wesentlich beeinträchtigen [siehe Erläuterungen zu Textfestsetzung 8.2 in Kapitel 6.10].

Die Festsetzungen zur Regelung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung dienen dem Ziel, die i.V.m. der Errichtung der geplanten Ferienwohnanlage erforderlichen Bodenversiegelungen durch Haupt- und Nebenanlagen auf einen Umfang zu begrenzen, der das Bestandsmaß nicht wesentlich überschreitet und es ermöglicht, außerhalb der unmittelbaren Bauflächen, den natürlichen Charakter des Gebiets zu erhalten.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die in der Planzeichnung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauN-VO in den Teilgebieten „Beherbergung“ und „Wirtschaftshof“ festgesetzten Baugrenzen werden auf die Bereiche beschränkt, die bereits in der Vergangenheit baulich genutzt worden sind und auf denen wesentliche Bestandteile der Bebauung noch vorhanden sind.

Im Bereich des Teilgebiets „Beherbergung“ umschließen die festgesetzten Baugrenzen die Fläche der fast allseitig um einen Innenhof gruppierten ehemaligen Gehöftanlage sowie die Fläche der östlich davon nur wenige Meter entfernt liegenden frei stehenden Scheune.

Im Bereich des Teilgebietes „Wirtschaftshof“ wird die überbaubare Grundstücksfläche auf ein Baufeld für das Hauptgebäude des Wirtschaftshofs (Verwaltung / Betriebswohnung) und ein winkelförmiges Baufeld für ein Gebäude zur Unterbringung von Betriebsräumen (Gerätelager, Werkstatt, Fahrzeugunterstand) beschränkt.

Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen fast vollständig etwa den Baufluchten des ehemaligen bzw. noch vorhandenen Gebäudebestandes. Lediglich im Teilgebiet „Wirtschaftshof“ wird das Baufeld für das Gebäude zur Unterbringung von Betriebsräumen (Gerätelager, Werkstatt, Fahrzeugunterstand) gegenüber dem nur noch in Resten erhaltenen Bestand um einige Meter nach Südosten verschoben, um die Fläche des Hofes vergrößern und einen dort vorhandenen Einzelbaum erhalten zu können.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen dürfen sich nur in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen [siehe Kapitel 6.3] nach Maßgabe der Textfestsetzungen 2.2 bis 2.4 [siehe Kapitel 6.2], 3.1 bis 3.4 [siehe Kapitel 6.3], 4 [siehe Kapitel 6.6] sowie 5.1 und 5.2 [siehe Kapitel 6.7] befinden.

6.5 Bauweise

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ sind aufgrund der Feingliedrigkeit der festgesetzten Baugrenzen [siehe Kapitel 6.4] keine Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Formen der Bauweise gemäß § 23 BauNVO erforderlich.

Da keines der durch die Baugrenzen bestimmten Baufelder in seiner Ausdehnung eine Länge von 50 m überschreitet, die zu den Grundstücksgrenzen einzuhaltenden Mindestabstände nicht unterschritten werden und gemäß § 6 BbgBO erforderliche Abstandsflächen eingehalten werden können, handelt es sich bei allen zulässigen Gebäuden um Formen der offenen Bauweise (o) i.S.v. § 23 Abs. 2 BauNVO.

6.6 Zufahrten und Stellplätze

Die geplante Ferienwohnanlage soll über die bestehende Anbindung an die Straßenverkehrsfläche Neuhofer Weg (Ortsverbindung Warnitz – Neuhofer – Blankenburg) erschlossen werden. Entsprechend der Bestandslage wird in der Planzeichnung der Ein- und Ausfahrtbereich (E/A) festgesetzt und ist damit an anderer Stelle nicht zulässig.

Die Fläche, innerhalb welcher die interne Erschließung und Anbindung der Teilgebiete „Wirtschaftshof“ und „Beherbergung“ für den Fahrzeugverkehr zulässig sein soll und Stellplätze errichtet werden dürfen, wird in der Planzeichnung als Fläche „Z + St“ (Zufahrt und Stellplätze) festgesetzt.

In der Textfestsetzung 4 wird ergänzend klar gestellt, dass im Baugebiet SO „Ferienwohnanlage“ Zufahrten und Kfz-Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche „Z + St“ (Zufahrt und Stellplätze) sowie (auch) innerhalb der Teilgebiete „Beherbergung“ und Wirtschaftshof“ zulässig sind.

Alle übrigen Teile des Baugebiets SO „Ferienwohnanlage“ sollen von Fahrzeug- und ruhendem Verkehr frei gehalten werden, um den natürlichen Charakter des Gebiets möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan [siehe Teil III, Anlage 2] ist eine mögliche Wegeführung und Anordnung der Stellplätze innerhalb der Flächen „Z + St“ und des Teilgebiets „Beherbergung“ bereits dargestellt, wird im Bebauungsplan jedoch noch nicht verbindlich festgesetzt, um innerhalb der festgesetzten Flächen noch einen gewissen Spielraum für Änderungen im Zuge der künftigen Außenanlagenplanung zu belassen.

Aus der Verbindung der Textfestsetzungen 3.1 bis 3.4 mit der Textfestsetzung 8 ergibt sich, dass der Versiegelungsgrad der geplanten Zufahrts- und Stellplatzflächen so gering wie möglich gehalten werden soll. Auch wenn die für Liefer- und Rettungsfahrzeuge benötigten Wegeflächen einen ausreichend stabilen Unterbau benötigen, sind Vollversiegelungen nicht zulässig. Für nur selten benötigte Stellplätze sollte hingegen möglichst ganz auf Versiegelungen verzichtet werden und bevorzugt eine Anlage als Rasenstellplätze erfolgen.

6.7 Nebenanlagen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ wird von der gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO bestehenden Möglichkeit, die Zulässigkeit von Nebenanlagen einzuschränken oder auszuschließen, wie folgt Gebrauch gemacht:

5.1 *Im Baugebiet SO „Ferienwohnanlage“ sind außerhalb der Teilgebiete „Beherbergung“ und „Wirtschaftshof“ nur folgende Nebenanlagen zulässig:*

- *Nebenanlagen, die für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Trinkwasser sowie zur Schmutzwasserableitung und zur Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser benötigt werden,*
- *fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie*
- *eine frei stehende Werbeanlage.*

5.2 *Von der Zulässigkeit gemäß Textfestsetzung 5.1 ausgeschlossen sind festgesetzte Flächen für Maßnahmen zur Erhaltung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.*

Nebenanlagen für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Trinkwasser sowie zur Schmutzwasserableitung bzw. -sammlung sind für die im Baugebiet SO „Ferienwohnanlage“ geplanten Nutzungen zwingend erforderlich.

Bei Erneuerung der bestehenden oder Herstellung neuer Leitungsanschlüsse müssen diese vom Neuhofer Weg aus in das Gebiet geführt werden. Die Inanspruchnahme auch von außerhalb der Teilgebiete „Beherbergung“ und „Wirtschaftshof“ liegenden Flächen ist daher unvermeidbar.

Dasselbe trifft für fernmeldetechnische Nebenanlagen zu.

Auch die für die Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser gegebenenfalls erforderlichen Mulden oder Rigolen befinden sich regelmäßig außerhalb von vorrangig für eine Bebauung vorgesehenen Flächen.

Ferienwohnanlagen verfügen zudem regelmäßig über vor allem für Ortsunkundige bestimmte Hinweisschilder oder Werbe- und Informationstafeln. Diese erfüllen ihren Zweck nur, wenn sie aus dem angrenzenden öffentlichen Raum gut einsehbar sind. Dies betrifft im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ den Bereich um die Zufahrt am Neuhofer Weg. Größe und Standort der zulässigen Werbeanlage sind im Rahmen der künftigen Umsetzung der Planung (Baugenehmigungsverfahren) so zu bestimmen, dass die Verkehrssicherheit (Freihaltung der erforderlichen Sichtbereiche) auf der Straßenverkehrsfläche Neuhofer Weg nicht behindert wird.

Von der Zulässigkeit der Nebenanlagen gemäß Textfestsetzung 5.1 sind gemäß Textfestsetzung 5.2 jedoch die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - d.h. Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und/oder Nr. 25 BauGB - ausgeschlossen [siehe Erläuterungen in Kapitel 6.10].

Durch die Beschränkung der Textfestsetzungen 5.1 und 5.2 soll erreicht werden, dass die außerhalb der Teilgebiete „Beherbergung“ und „Wirtschaftshof“ liegenden Plangebietsflächen nur so weit wie unbedingt erforderlich durch Nebenanlagen in Anspruch genommen werden können und der natürliche Charakter des Gebiets möglichst wenig beeinträchtigt wird.

6.8 Geh- und Fahrrecht

Insbesondere die im Plangebiet liegende Teilfläche des Flurstücks 45 sowie gelegentlich auch die im Plangebiet liegende Teilfläche des Flurstücks 95 werden gegenwärtig als Zu- und Überfahrt zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen genutzt.

Dies soll auf der Teilfläche des Flurstücks 45 auch im Rahmen der künftigen Nutzung weiterhin möglich bleiben. Zu diesem Zweck wird im Anschluss an den in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich (E/A) am Neuhofer Weg [siehe Kapitel 6.6] eine mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (GF) festgesetzt und durch folgende Textfestsetzung konkretisiert:

6 Geh- und Fahrrecht

Die festgesetzte Fläche „GF“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der zur landwirtschaftlichen Nutzung der Flurstücke 45 und 90, Flur 1, Gemarkung Warnitz Berechtigten zu belasten.

Die in der Textfestsetzung 6 getroffene Regelung allein begründet die sich daraus ergebenden Rechte allerdings noch nicht. Für die Ausübung der Rechte bedarf es deren grundbuchlicher Eintragung. Diese wird üblicherweise nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vorgenommen.

Eine weiterführende Überfahrt bis zu den landwirtschaftlich genutzten Teilen des Flurstücks 95 soll hingegen nicht rechtlich gesichert werden, da dies zu Nutzungskonflikten insbesondere mit den im Bereich der Teilgebiete „Beherbung“ und „Erholungswiese“ geplanten Bestandteilen der Ferienwohnanlage führen würde und die Erreichbarkeit der angrenzenden Landwirtschaftsflächen auch ohne Einräumung entsprechender Rechte auf anderem Wege möglich ist.

6.9 Verkehrsflächen

Bestandteil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ ist der Abschnitt der Straßenverkehrsfläche Neuhofer Weg, in welchem sich die Zufahrt zu den Flächen der künftigen Ferienwohnanlage bereits befindet.

Da die bestehende Zufahrt auch künftig in unveränderter Lage genutzt werden soll, werden Umbauten am Bestand der Straßenverkehrsfläche Neuhofer Weg (Fahrbahn und Randstreifen, einschließlich Fahrbahnanschluss der Zufahrt) und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Textfestsetzung 7 des Bebauungsplans dient lediglich der Klarstellung, dass die Einteilung des sich im Geltungsbereich befindenden Abschnitts der Straßenverkehrsfläche Neuhofer Weg nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen ist.

6.10 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ liegt ein Umweltbericht vor, in welchem die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt geprüft worden sind [siehe Teil II der Bebauungsplanbegründung].

Auf dieser Grundlage werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter sowie zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in die Schutzgüter getroffen.

Mittels der getroffenen Festsetzungen können die hervorgerufenen Eingriffe in die Schutzgüter vollständig innerhalb des Bebauungsplangebiets ausgeglichen werden. Ausführliche Erläuterungen zu den Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Umwelt können dem Umweltbericht entnommen werden.

Im Einzelnen werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 Buchstaben a) und b) BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter werden im Baugebiet SO „Ferienwohnanlage“ die zulässige Bebauung auf die Teilbereiche beschränkt, die im Bestand bereits baulich vorgeprägt sind, zusätzliche Versiegelungen nur bis zu dem für die Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungsplanung unbedingt erforderlichen Umfang begrenzt und für die interne Verkehrserschließung überwiegend die bereits vorhandenen Flächen genutzt. Flächen mit zusammenhängendem Gehölzbestand werden von jeglicher Nutzung freigehalten und zum Teil als Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Darüber hinaus enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Textfestsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen:

- 8.1 Das auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Flächen selbst vollständig zur Versickerung zu bringen.*

Mit der Festsetzung wird der Regelung in § 54 BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) gefolgt, wonach unbelastetes Niederschlagswasser grundsätzlich vor Ort zur Versickerung zu bringen ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden im Baugebiet SO „Ferienwohnanlage“ die Bodenversiegelungen durch Haupt- und Nebenanlagen auf etwa 13 % der Gesamtfläche des Baugebiets begrenzt und darüber hinaus lediglich Teilversiegelungen für Zufahrten und Stellplätze zugelassen [siehe Kapitel 6.3], sodass eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers überwiegend über die belebte Bodenzone und allenfalls in geringem Umfang über Regenwassermulden in jedem Fall gewährleistet sein wird.

Auch ist aufgrund der Art der baulichen Nutzung (Ferienwohnanlage) nicht mit Verunreinigungen des Niederschlagswassers zu rechnen, die einer Versickerung entgegenstehen könnten.

- 8.2 Für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen, nicht für den motorisierten Verkehr bestimmten Platz- und Wegeflächen sowie Spiel- und Sportflächen ist die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau nur wie folgt zulässig:*

- a) Abflussbeiwert von maximal 0,75 für alle Zufahrten,*
- b) Abflussbeiwert von maximal 0,25 für alle Stellplätze, nicht für den motorisierten Verkehr bestimmte Platz- und Wegeflächen sowie Spiel- und Sportflächen.*

Aus der Textfestsetzung ergibt sich, dass die genannten Flächen nicht vollständig versiegelt werden dürfen, sondern über Befestigungen verfügen müssen, die nur zu einer Teilversiege-

lung führen. Dabei wird berücksichtigt, dass Zufahrten wegen ihrer häufigeren Benutzung und zu gewährleistenden Befahrbarkeit auch mit schwereren Fahrzeugen (z.B. Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr sowie Müll- und Lieferfahrzeuge) einen tragfähigeren Ober- und Unterbau benötigen als Stellplätze, nicht für den motorisierten Verkehr bestimmte Platz- und Wegeflächen sowie Spiel- und Sportflächen. Je tragfähiger der Aufbau umso stärker verringert sich die Wasser- und Luftdurchlässigkeit.

Mit der Festsetzung maximal zulässiger Abflussbeiwerte wird die Wasser- und Luftdurchlässigkeit gesteuert, ohne konkrete Materialien und Schichtenaufbauten vorzuschreiben.

Der zulässige Abflussbeiwert von maximal 0,75 für Zufahrten ermöglicht Aufbauten mit einer ausreichend hohen Tragfähigkeit. Für alle sonstigen Flächen wird ein zulässiger Abflussbeiwert von maximal 0,25 festgesetzt, sodass Stellplätze zum Beispiel nur mit Rasengittersteinen befestigt oder als Schotterflächen ausgebildet werden können und maximal nur über einen wasser- und luftdurchlässigen Unterbau verfügen dürfen.

Die Textfestsetzung dient dem Ziel, die Grundwasserneubildungsrate und Belüftung des Bodens zu begünstigen, und den Anteil der Versiegelungen im Baugebiet SO „Ferienwohnanlage“ zu reduzieren.

Die Einhaltung der Festsetzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Eine Unterschreitung der festgesetzten Abflussbeiwerte wird im Interesse der Eingriffsminimierung empfohlen, sofern dies im Einzelfall technisch möglich ist.

8.3 *Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen zu erhalten. Für abgängige Bäume und Sträucher ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.*

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindet sich an der südlichen Grenze des Plangebietes.

Im Bereich der Fläche befindet sich ein dichter Gehölzstreifen, welcher das Plangebiet in markanter Weise begrenzt. Teile der Fläche sind Bestandteile geschützter Biotope [siehe Biotopkartierung in Teil III, Anlage 3].

Die Fläche bildet zudem einen Puffer- und Übergangsbereich zwischen Plangebiet und dem angrenzenden Landschaftsraum.

Durch die Textfestsetzung 8.3 wird geregelt, dass diese wertvolle Vegetationsstruktur in ihrer Gesamtheit zu erhalten und bei Abgang von Bäumen und Sträuchern ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen ist.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter

Zum Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter werden im Baugebiet SO „Ferienwohnanlage“ Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Mit diesen Maßnahmen können die im Umweltbericht bilanzierten Eingriffe in die Schutzgüter vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der Planzeichnung wird zwischen dem vom Neuhofer Weg in das Plangebiet führenden Zufahrtbereich und der Plangebietsgrenze die Pflanzfläche A festgesetzt, welche gemäß

Textfestsetzung 8.4 wie folgt zu bepflanzen ist:

8.4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A) sind auf 230 m² Fläche insgesamt 230 Sträucher der Sortierung 2 xv, 60-100, anzupflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden.

Die Wege begleitende Strauchbepflanzung dient dem anteiligen Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter, bildet in funktionaler Hinsicht eine Trennung zwischen Zufahrtbereich im Plangebiet und den außerhalb angrenzenden Ackerflächen und wirkt gestalterisch als landschaftsräumliches Gliederungselement.

Für die Bepflanzung sind ausschließlich Arten der den Textlichen Festsetzungen beigelegten Pflanzenliste [siehe Planzeichnung] zu verwenden.

Bei den zu verwendenden Laubgehölzen der Pflanzenliste handelt es sich um Arten gebietsheimischer Herkunft gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024.

Bei den Obstgehölzen der Pflanzenliste handelt es sich um Arten, die gemäß „Informationsbasis zur Sicherung und Regeneration von Obstarten- und Obstsortenvielfalt in Brandenburg“ der Humboldt-Universität zu Berlin für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg besonders empfohlen werden.

Die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten dient vorrangig dem Ziel, das natürliche Landschaftsbild zu pflegen und nicht durch Arten untypischer Herkunft zu verfremden. Bei Verwendung der aufgeführten Arten werden außerdem Lebensräume für die heimische Tierwelt geschaffen.

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

Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets wird auf einer bislang intensiv bewirtschafteten Ackerfläche die Maßnahmefläche B festgesetzt, auf der gemäß Textfestsetzung 8.5 folgende Entwicklungsmaßnahme umzusetzen ist:

8.5 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche B) ist auf 2.105 m² Fläche der Intensivacker in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln.

Es besteht ein Verbot des Aufbringens von Stickstoffdünger, des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln, des Walzens der Fläche und des Grünlandumbruchs für mindestens 5 Jahre.

Wie die Pflanzmaßnahme gemäß Textfestsetzung 8.4 dient auch die Entwicklungsmaßnahme gemäß Textfestsetzung 8.5 dem anteiligen Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter.

Mit der Umwandlung von Intensivacker in extensiv genutztes Grünland wird zugleich ein landschaftsräumlicher Pufferbereich geschaffen, der durch seine naturnahe Ausprägung auch zusätzlichen Lebensraum für verschiedene Tierarten schafft, insbesondere für Bodenbrüter, Insekten, Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger.

Artenschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Planung sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) / Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) und der

EU-Normen zum Artenschutz zu beachten [siehe Kapitel 1.4].

Das Artenschutzrecht gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zwingendes Recht, welches außerhalb der planerischen Abwägung zu prüfen und zu beachten ist. Es gilt somit für alle Verfahren der Bauleitplanung. Im Rahmen der Planung besteht in Bezug auf den Artenschutz die Aufgabe der Gemeinde darin, zu prüfen, ob sich Verdachtsmomente ergeben, die bei der Umsetzung der Planung einen Verstoß gegen ein Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bewirken könnten. Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und damit im Weiteren eine (Teil-)Nichtigkeit auszuschließen. Die Gemeinde muss also vorausschauend prüfen, ob im Hinblick auf den besonderen Artenschutz eine Ausnahmelage vorliegt.

Aus der im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ bislang vorgenommenen Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände [siehe Teil II - Umweltbericht] ergibt sich, dass auf Grundlage der faunistischen Kartierungen [siehe Teil III, Anlage 4] im Bebauungsplan voraussichtliche folgende Festsetzungen zu vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) getroffen werden müssen, um bereits auf der Ebene der Bauleitplanung absehbare artenschutzrechtliche Konflikte zu lösen und damit die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten:

- Maßnahme für Höhlen-/Halbhöhlenbrüter,
- Maßnahme für Fledermäuse,
- Maßnahmen für Zauneidechsen,
- Maßnahmen für Wildbienen und Solitärwespen.

Die Festsetzung erforderlicher CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan wird im weiteren Planverfahren vorgenommen, sobald die bereits im Jahr 2021 erfolgte faunistische Kartierung durch zurzeit noch laufende Erfassungen aktualisiert worden ist.

Artenschutzhinweis

Für den Fall, dass bislang nicht vorhersehbare Betroffenheiten geschützter Arten auftreten sollten, wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusätzlich der folgende Artenschutzhinweis aufgenommen [siehe Planzeichnung, Hinweise (ohne Normcharakter)]:

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Dies gilt in gleicher Weise für gemäß den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans zulässige Beseitigungen von Gehölzen.

Der Hinweis ist im künftigen Bauantragsverfahren sowie bei Anträgen zur Beseitigung von Gehölzen zu berücksichtigen.

7 Flächenbilanz

Flächengliederung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ umfasst eine Fläche von etwa 14.271 m² (ca. 1,43 ha).

Davon wird eine Fläche von etwa 13.780 m² nach § 10 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnanlage“ festgesetzt und in folgende Funktionsbereiche gegliedert:

Teilgebiet „Beherbergung“	ca. 2.768 m ²
Teilgebiet „Wirtschaftshof“	ca. 1.488 m ²
Teilgebiet „Erholungswiese“	ca. 2.713 m ²
Flächen für Zufahrten und Stellplätze (Z + St)	ca. 1.961 m ²
Sonstige Flächen ohne Funktionszuweisung	ca. 4.850 m ²

Weitere etwa 491 m² werden als Straßenverkehrsfläche (Bestand Neuhofer Weg) festgesetzt.

zulässige Versiegelungen im Baugebiet SO

Grundflächen Hauptnutzungen

Teilgebiet „Beherbergung“	750 m ²
Teilgebiet „Wirtschaftshof“	250 m ²
Summe	1.000 m ²

Überschreitung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

Teilgebiet „Beherbergung“	500 m ²
Teilgebiet „Wirtschaftshof“	300 m ²
Summe	800 m ²

weitere zulässige und geplante Anlagen mit Teilversiegelungen

Gemäß Testfestsetzungen 3.1 bis 3.4 sind weitere Anlagen zulässig, sofern diese gemäß Textfestsetzung 8.2 (Teilversiegelungen) ausgeführt werden. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind dies folgende Anlagen:

Teilgebiet „Beherbergung“	
Zufahrten (Abflussbeiwert 0,75)	ca. 450 m ²
Stellplätze (Abflussbeiwert 0,25)	ca. 125 m ²
Teilgebiet „Wirtschaftshof“	
Zufahrten (Abflussbeiwert 0,75)	ca. 10 m ²
Stellplätze (Abflussbeiwert 0,25)	0 m ²
Teilgebiet „Erholungswiese“	
Platz-, Wege-, Spiel- und Sportflächen (Abflussbeiwert 0,25)	ca. 100 m ²
Fläche für Zufahrten und Stellplätze (Z + St)	
Zufahrten (Abflussbeiwert 0,75)	ca. 920 m ²
Stellplätze (Abflussbeiwert 0,25)	ca. 125 m ²

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts

Der Planstandort liegt nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und befindet sich bislang nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB).

Da die geplante Ferienwohnanlage weder auf Grundlage von § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) genehmigungsfähig wäre, noch die Anwendung von § 246e BauGB (Befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau) möglich ist, kann die planungsrechtliche Zulässigkeit des Planvorhabens nur durch Aufstellung eines Bebauungsplans hergestellt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 12 BauGB als vorhabenbezogener und gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ wird im zweistufigen Normalverfahren gemäß §§ 2 bis 4a BauGB durchgeführt.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Bebauungsplanbegründung.

Bei der Planung werden die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange berücksichtigt, die sich aus nachrichtlichen Übernahmen ergeben.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ sind zurzeit folgende Satzungen der Gemeinde Oberuckersee gültig, welche Regelungen mit bodenrechtlichem Bezug enthalten oder zu sonstigen städtebaulichen Auswirkungen führen:

- Satzung über die Herstellung notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Oberuckersee - (Stand 27.10.2005),
- Satzung zum Schutz von Bäumen im Amtsbereich des Amtes Gramzow - Baumschutzsatzung - (Stand 25.11.2020).

Die Satzungen sind für die Umsetzung künftiger Vorhaben bindend.

Vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag zu schließen.

Da die Gemeinde Oberuckersee nicht über einen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ nach erfolgtem Satzungsbeschluss der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB) und tritt dann mit öffentlicher Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ wird nach den Bestimmungen der §§ 1 bis 4a BauGB im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung [siehe Teil II].

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts erfolgte eine Biotopkartierung (Bestandsplan), welche der Begründung in Teil III, Anlage 3 beigelegt ist. Die Bestandskartierung bildet die Grundlage für die Bilanzierung der Eingriffe und die Bestimmung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs.

Der Umweltprüfung wurden zudem die vorläufigen Ergebnisse einer faunistischen Kartierung aus dem Jahr 2021/22 zu Grunde gelegt, welche der Begründung in Teil III, Anlagen 4 beigelegt ist. Die Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren durch zurzeit noch laufende Erfassungen aktualisiert.

Gegenüber der Bestandssituation ergeben sich im Plangebiet aufgrund der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten künftigen Nutzungen insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere sowie Siedlungs- und Landschaftsbild. Die über den ehemaligen baulichen Bestand hinausgehenden Bodenversiegelungen sowie der teilweise Verlust von Vegetationsflächen beeinflussen auch die Schutzgüter Grundwasser, Luft und Klima.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets wird den Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe entgegengewirkt.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden können durch die im festgesetzten Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, zur Bauweise sowie der festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird ein Bebauungscharakter erzeugt, der die Einbindung des Vorhabens in den umgebenden Landschaftsraum gewährleistet.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände müssen voraussichtlich folgende Festsetzungen zu vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Höhlen-/Halbhöhlenbrüter, Fledermäuse, Zauneidechsen sowie Wildbienen und Solitärwespen getroffen werden. Die Festsetzung erforderlicher CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan wird im weiteren Planverfahren vorgenommen, sobald die bereits im Jahr 2021 erfolgte faunistische Kartierung durch zurzeit noch laufende Erfassungen aktualisiert worden ist.

Da sich das Plangebiet in der Schutzzone III (Status Landschaftsschutzgebiet) des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin sowie im Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) Schorfheide-Chorin befindet, ist diesbezüglich das Einvernehmen mit den zuständigen Verordnungsgebern / Fachbehörden herzustellen. Die erforderlichen Abstimmungen werden parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet und im Rahmen des weiteren Planverfahrens fortgeführt.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten oder denkmalwerten Gebäude. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines registrierten Bodendenkmals. Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde belegt.

Wesentliche Auswirkungen auf sonstige Schutzgüter sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die jeweiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen werden im Umweltbericht [siehe Teil II der Bebauungsplanbegründung] detailliert erläutert.

8.3 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Planvorhaben wird voraussichtlich zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur führen.

Verkehrerschließung

Als Ein- und Ausfahrtbereich für die geplante Ferienwohnanlage soll auch künftig die am Neuhofer Weg bereits im Bestand vorhandene Zufahrt genutzt werden. Umbauten am Bestand der Straßenverkehrsfläche Neuhofer Weg (Fahrbahn und Randstreifen, einschließlich Fahrbahnanschluss der Zufahrt) werden voraussichtlich nicht erforderlich.

Medientechnische Ver- und Entsorgung

Aufgrund der vormaligen Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle verfügt das Plangebiet über sich noch in Nutzung befindende Anschlüsse an das Stromversorgungsnetz und an die Trinkwasserversorgung.

Im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens müssen die vorhandenen Hausanschlüsse vorübergehend von den Netzen getrennt und die neu errichteten Gebäude an die Netze angeschlossen werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum vorliegenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ werden die Stellungnahmen der von der Planung betroffenen Versorgungsträger eingeholt. Die erteilten Auskünfte zum Medienbestand und gegebenenfalls erforderlich werdenden Netzerweiterungen werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die Bebauungsplanbegründung wird entsprechend ergänzt.

8.4 Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse und die soziale Infrastruktur

Wesentliche Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse und die soziale Infrastruktur in der Gemeinde Oberuckersee sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ wird das Plangebiet langfristig als Standort für eine touristische Nutzung (Ferienwohnanlage) gesichert. Das geplante Vorhaben dient somit der Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Oberuckersee und Standortattraktivität für Besucher.

Aus der Standortentwicklung können sich für die ortsansässige Bevölkerung positive Effekte auf Arbeitsplatzangebote im Bereich begleitender Dienstleistungen ergeben.

Da im Plangebiet keine Wohnnutzungen geplant sind, die zu einem Anstieg der Bevölkerungszahl führen könnten, wird durch das Vorhaben kein zusätzlicher Bedarf im Bereich von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur erzeugt.

8.5 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde Oberuckersee

Kosten des Bebauungsplanverfahrens

Die in Verbindung mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ entstehenden Kosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Mit Kostenübernahmeerklärung vom 03.12.2024 hat sich die Vorhabenträgerin bereits zur Übernahme aller mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundenen Kosten verpflichtet.

Innerhalb der Amtsverwaltung Gramzow entstehen lediglich interne Kosten für die Erfüllung der nicht nach Außen übertragbaren hoheitlichen Aufgaben im Rahmen der Verfahrensdurchführung.

Erschließungs- und Herstellungskosten

Alle Erschließungs- und Herstellungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

Folgekosten

Aus dem Planvorhaben sind keine durch die Gemeinde Oberuckersee zu tragenden Folgekosten zu erwarten.

Das Planvorhaben führt zu keinen öffentlichen Investitionen im Bereich der Verkehrs- und Medieninfrastruktur.

Kosten im Bereich der sozialen Infrastruktur, die sich aus einem Anstieg der Bevölkerungszahl ergeben könnten, sind nicht zu erwarten, da durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Wohnbauvorhaben vorbereitet werden.

8.6 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung nach Baugesetzbuch erforderlich.

9 Hinweise zur Umsetzung der Planung

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erstmalig die Stellungnahmen der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum vorliegenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeholt.

Nach Abschluss der Beteiligung werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und gegebenenfalls erteilte Hinweise, die erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in künftigen Bauantragsverfahren oder bei der anschließenden Durchführung des Planvorhabens von Belang sind, in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

Die Erläuterungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Teil II

Umweltbericht

Umweltbericht und Eingriffsregelung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)
„Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ in der Gemeinde
Oberuckersee OT Warnitz

Stand Mai 2026



Büro für Umweltplanungen

Dipl.-Ing. Frank Schulze
Kameruner Weg 1
14641 Paulinenaue
Tel.: 033237/88609, Fax: 70178
Funk: 01715228040



Umweltbericht und Eingriffsregelung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ in der Gemeinde Oberuckersee OT Warnitz

Auftraggeber:

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen
Architekten + Stadtplaner
Motzstr. 5910777 Berlin

Auftrag vom:

September 2025

Auftragnehmer:

Büro für Umweltplanungen
Dipl.-Ing. F. Schulze
Kameruner Weg 1
14641 Paulinenaue

Paulinenaue, 28.05.2026

Dipl.-Ing. F. Schulze



Inhaltsverzeichnis

1. VERANLASSUNG	5
1.2 INHALT DES UMWELTBERICHTES UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
1.3. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN	6
1.3.1 ANGABEN ZUM STANDORT	6
1.3.2 ART DES VORHABENS UND DARSTELLUNG DER FESTSETZUNGEN	6
1.3.3 UMFANG DES VORHABENS UND ANGABEN ZUM BEDARF AN GRUND UND BODEN	6
1.4. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE IM EINWIRKUNGSBEREICH DES VORHABENS	6
1.4.1 KURZDARSTELLUNG BESTAND	6
1.4.2 UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTIONEN.....	7
1.4.2.1 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN	7
1.4.2.2 LAGE UND TOPOGRAPHIE	7
1.4.2.3 SCHUTZGUT FLÄCHE	8
1.4.2.4 SCHUTZGUT BODEN.....	8
1.4.2.5 SCHUTZGUT WASSER.....	9
1.4.2.6 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT.....	10
1.4.2.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT	12
1.4.2.8 SCHUTZGUT MENSCH	12
1.4.2.9 SCHUTZGUT VEGETATION/TIERWELT	13
1.4.2.10 SCHUTZGUT KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER.....	21
1.4.2.11 FLÄCHENBILANZ.....	22
1.4.2.12 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN	23
1.5 ZUSAMMENFASSENDE BESTANDSBEWERTUNG	24
2. ARTENSCHUTZFACHBEITRAG.....	26
2.1 BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN DES VORHABENS	26
2.1.1 UMWELTERHEBLICHE WIRKFAKTOREN IN BEZUG AUF DIE TIERWELT	26
2.1.2 BAUBEDINGTE WIRKFAKTOREN	27
2.1.3 ANLAGEBEDINGTE WIRKFAKTOREN	27
2.1.4 BETRIEBSBEDINGTE WIRKFAKTOREN	27
2.2 KURZDARSTELLUNG KARTIERUNGSERGEBNISSE FAUNA	28
2.3 PRÜFUNG AUF VERSTOß GEGEN ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERBOTE.....	29
2.3.1 RECHTLICHE UND METHODISCH-FACHLICHE GRUNDLAGEN	29
2.3.2 ERMITTLUNG DER RELEVANTEN ARTEN NACH ANHANG IV DER FFH-RICHTLINIE UND DER VOGELSCHUTZRICHTLINIE	30
2.3.3 ARTEN NACH ANHANG II UND IV DER FFH-RICHTLINIE	30
2.3.4 PROGNOSE UND BEWERTUNG DER SCHÄDIGUNG UND STÖRUNG DER RELEVANTEN ARTEN.....	30
2.3.5 BETROFFENE ARTEN NACH VOGELSCHUTZRICHTLINIE, ARTIKEL 1	30
2.3.6 FLEDERMÄUSE.....	30
2.3.7 AMPHIBIEN/REPTILIEN	30
2.3.8 SÄUGETIERE	30
2.3.9 INSEKTEN.....	30
3. BESCHREIBUNG UMWELTRELEVANTER MAßNAHMEN	31
3.1 GEPLANTES BAUVORHABEN	31
3.2 VERMEIDUNG, VERMINDERUNG	37
3.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/ZIELE FÜR NATUR UND LANDSCHAFT	41



3.4 BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	42
3.5 NULLVARIANTE	43
3.6 DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ANDERWEITIGEN LÖSUNGS-VORSCHLÄGE ..	43
3.7 MONITORING	43
3.8 DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN	44
3.9 KURZE NICHT TECHNISCHE ZUSAMMENFASSUNG	44
4. EINGRIFFSREGELUNG.....	46
4.1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG.....	46
4.2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER	47
4.3 KONFLIKTANALYSE UND VERMEIDUNG/VERMINDERUNGSMAßNAHMEN ZU DEN SCHUTZGÜTERN	47
4.4 KOMPENSATIONSERMITTLUNG	47
4.5 DARSTELLUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN IM PLANGEBIET	50
4.6 BILANZIERUNG	50
4.7 KOSTENSCHÄTZUNG KOMPENSATIONSMAßNAHMEN (NETTO)	57
5. GEHÖLZARTEN FÜR ANPFLANZUNGEN.....	58
6. LITERATURVERZEICHNIS	62
7. ANLAGEN	63
7.1 FOTODOKUMENTATION.....	63
7.2 KARTENTEIL	71



1. Veranlassung

Im September 2025 wurde dem Büro für Umweltplanungen Frank Schulze der Auftrag erteilt, parallel zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ in der Gemeinde Oberuckersee OT Warnitz, einen Umweltbericht mit Eingriffsregelung und Biotoptypenkartierung zu erarbeiten. Des Weiteren wurde eine Überprüfung der faunistischen Kartierungen aus dem Jahr 2022 sowie ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) beauftragt.

Für das Plangebiet lagen zur Bearbeitung der Vorentwurf des VBP vom Architekten + Stadtplaner Herrn Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen, Motzstr. 5910777 Berlin, im Maßstab 1:500, vor.

1.2 Inhalt des Umweltberichtes und rechtliche Grundlagen

Die durch den Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Festsetzungen stellen gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 besteht aus

1. einer Einleitung mit folgenden Angaben:

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
- b) Darstellung der in 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,

2. einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,

3. folgenden zusätzlichen Angaben:

- a.) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
- c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.



Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.3. Beschreibung der Festsetzungen

1.3.1 Angaben zum Standort

Siehe aktuelle Begründung zum Vorentwurf des B-Plans.

1.3.2 Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Siehe aktuelle Begründung zum Vorentwurf des B-Plans.

1.3.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Siehe aktuelle Begründung zum Vorentwurf des B-Plans.

1.4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

1.4.1 Kurzdarstellung Bestand

Wesentliche derzeitige Nutzungsmerkmale innerhalb des Plangebiets

Nutzungstyp	Ausprägung
Siedlungsflächen	Siedlungsflächen wurden innerhalb des Plangebiets in Form der derzeit größtenteils ungenutzten und desolaten Bebauung vorgefunden. Nur im Ostteil ist eine unregelmäßige Nutzung vorhanden.
gewerbliche Nutzungen	Gewerbliche Nutzungen liegen im Plangebiet und dessen angrenzender Umgebung nicht vor.
industrielle Nutzungen	Industrielle Nutzungen liegen im Plangebiet und dessen angrenzender Umgebung nicht vor.
landwirtschaftliche Nutzungen	Landwirtschaftliche Nutzungen sind am Nord-, Ost- und Südrand im Plangebiet vorhanden bzw. grenzen im Norden, Osten, Süden und Westen an. Hierbei handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen.
forstwirtschaftliche Nutzungen	Forstwirtschaftliche Nutzungen liegen im Plangebiet mit angrenzender Umgebung nicht vor.
Grünflächen	Grünflächen sind im Plangebiet in Form von Intensivgrasland, aufgelassenem Grasland mit Anteilen von Staudenfluren, Hecken, Windschutzstreifen, Einzelbäumen, Obstbäumen und sukzessiv angesiedeltem Gehölzjungwuchs vorhanden.



Nutzungstyp	Ausprägung
Erholungsflächen	Erholungsfunktionen sind innerhalb des Plangebiets derzeit nur im Ostteil in Form privater Freizeit- und Erholungsnutzung durch den Vorhabenträger vorhanden. Im überwiegenden Teil des Plangebiets erfolgt jedoch keine Nutzung.
Flächen ohne derzeitige Bodennutzung	Hierbei handelt es sich um die Gehölzen und aufgelassenen Strukturen bestandenen Flächen.
Verkehr	Das Plangebiet wird über den an der Westgrenze im Plangebiet verlaufenden asphaltierten Neuhofer Weg erschlossen.
Ver- und Entsorgung	Das Plangebiet ist eine ungenutzte Siedlungsfläche mit desolater Bebauung. Nach derzeitigem Kenntnisstand lag zumindest Strom an. Die Trinkwasserversorgung erfolgte über einen Brunnen, die Abwasserentsorgung über eine Sammelgrube.

1.4.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Durch das geplante Bauvorhaben wird deutlich, dass fast alle Schutzgüter in mehr oder minder ausgeprägter Form betroffen sein werden und somit untersuchungsrelevant sind.

Eine entsprechende Abgrenzung wurde schutzgut- und wirkungsspezifisch durchgeführt und umfasst u. a. auch die umliegenden Flächen des Plangebietes. Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogene Wirkung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden hier nachfolgend aufgezeigt.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Flora und der Biotope sowie die Überprüfung der faunistischen Kartierungen erfolgte durch das Büro für Umweltplanungen im Jahr 2026.

Gemäß dem gemeinsamen Runderlass „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“ vom 29. April 1997 i.V. mit § 4 Abs. 1 Nr. 1 BbgNatSchG sollte nur der vorhandene und zu erwartende Zustand von Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

1.4.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Fläche des geplanten Bauvorhabens befindet sich in der Groöeinheit des Rücklandes der Mecklenburgischen Seenplatte (74), in der Untereinheit Uckermärkisches Hügelland (744)

1.4.2.2 Lage und Topographie

Lage

Das Plangebiet ist eine alte Hofstelle und befindet sich ca. 440 m südlich von Neuhofo und 80 m östlich von Warnitz, in der Gemarkung Warnitz, Flur 1 und umfasst die Flurstücke 43 teilweise, 44/3, 44/4, 45 teilweise, 83 teilweise und 95 teilweise. Die Größe des Plangebiets liegt bei ca. 1,43 ha.

Da Plangebiet stellt eine ungenutzte Siedlungsfläche mit desolater Bebauung, aufgelassenen Grasland- und Gehölzflächen und Acker im Randbereich dar.

Topographie

Nach ETRS 89, UMTS Zone 33, befindet sich das Plangebiet auf folgenden Koordinaten:

Hochwert: 5894060



Rechtswert: 34₂₆₁₀₀

Das Plangebiet kann im West-, Nord-, Südteil und Zentrum als eben bzw. im Ostteil als leicht in Richtung Südosten abfallend bezeichnet werden. Als topographische Elemente im Plangebiet können die desolate Bebauung und der Neuhofer Weg an der Westgrenze genannt werden.

Topographische Elemente aus der Sicht des geplanten Bauvorhabens sind 440 m nördlich die Splittersiedlung Neuhofer, 800 m westlich der Ort Warnitz, 1,2 km westlich der Oberuckersee, 800 m südöstlich die Seen Großer und Kleiner Dolchen sowie 1,3 km südlich die Kreisstraße K7315.

Die höchste Erhebung in der Umgebung mit 83,4 m ü. NHN liegt 570 m östlich innerhalb einer Ackerfläche.

1.4.2.3 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet stellt sich als stellenweise voll- und teilversiegelte Fläche dar, die ehemals als Hofstelle genutzt wurde und somit vorbelastet ist. Derzeit erfolgt nur eine unregelmäßige Nutzung im Bereich des ehemaligen Reitstalls im Ostteil.

Im zentralen Teil und Westteil befinden sich Gebäude (Wohnhaus, Stall, Schuppen, Ruinen usw.), und ein unbefestigter Weg. Das Areal wird von der Straße Neuhofer Weg von Westen her erschlossen. Die anderen, flächenmäßig größten, Bereiche des Plangebiets stellen sich als unversiegelte Grünflächen dar, die zumeist mit Intensivgrasland, aufgelassenem Grasland mit Anteilen von Staudenfluren und Gehölzflächen bestanden sind. Des Weiteren befinden sich am Nord-, Ost- und Südrand im Plangebiet Ackerflächen.

Aufgrund der Bebauung und Nutzung sind anthropogene Belastungen einer Siedlungsfläche im Plangebiet vorhanden, so dass hier Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche vorliegen.

Bewertung

Die Fläche des Plangebiets ist aufgrund der vorhandenen Versiegelung, Siedlungstätigkeit und des Straßenverkehrs auf dem Neuhofer Weg anthropogen vorgeprägt. Aufgrund dieser vorhandenen Beeinträchtigungen kann die Fläche des Plangebiets als vorbelastet bezeichnet werden.

1.4.2.4 Schutzgut Boden

Nach BÜK des Landesbergamtes Brandenburg stehen im Plangebiet Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel und -lehm), Schluff, sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen (qw,,g) an.

Die potentielle Winderosionsgefährdung des Bodens kann aufgrund des sandig bis lehmigen Substrates als gering bis mittel eingeschätzt werden. Nach HVE handelt es sich somit um Böden allgemeiner Funktionsausprägung.

Als Einschränkung für das Schutzgut Boden können teilweise Bodenbeeinträchtigungen durch Voll- und Teilversiegelung sowie Überprägung und somit Verlust bzw. starke Einschränkungen der Bodenfunktionen, genannt werden.

In den unversiegelten Bereichen des Plangebiets sind folgende Funktionen gewährleistet:

- ◆ Pflanzenstandort,
- ◆ Nährstoff- und Wasserreservoir für die vorhandene Vegetation,
- ◆ Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen,
- ◆ Regulator für den Wasserhaushalt im Areal,
- ◆ Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen sowie
- ◆ Filter- und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen.



Puffer- und Filterfunktion

Durch die Versiegelung ist die Puffer- und Filterfunktion des Bodens in den voll- und teilversiegelten Bereichen starken Beeinträchtigungen unterworfen.

In den anderen Bereichen des Plangebiets sind diese Funktionen noch intakt. Es liegen hier jedoch auch geringe Beeinträchtigungen durch den Fahrzeugverkehr auf der westlich verlaufenden Straße Neuhofer Weg vor (möglicher Schadstoffeintrag über den Luft- und eventuell Wasserpfad ins Grundwasser).

Bodenschutzfunktion

Durch die Bebauung wurde in den voll- und teilversiegelten Flächen schon fruchtbarer Boden überlagert bzw. abgetragen, so dass diese Bodenfunktion in diesen Bereichen nicht mehr vorhanden ist. Die anderen Bereiche können als intakt bezeichnet werden, da hier keine baulichen Veränderungen vorgenommen wurden.

Lebensraumfunktion

Die Funktion des Bodens als Lebensraum für Tiere und Vegetationsstandort ist im Bereich der Versiegelungen nur noch stark eingeschränkt gewährleistet.

In den anderen Bereichen steht der Boden noch großflächig als Lebensraum für Tiere und auch Vegetationsstandort zur Verfügung.

Biotische Ertragsfunktion

Die biotische Ertragsfunktion des Bodens im Bereich des Plangebiets kann aufgrund des sandig bis lehmigen Substrates als mittel bis hoch eingeschätzt werden.

Funktion als Lagerstättenressource

Ist im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden, da keine Bodenschätze vorkommen.

Altlastverdachtsflächen (ALV)

Im Plangebiet sind derzeit keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Bewertung

Das Plangebiet weist stellenweise Beeinträchtigungen in Form von Versiegelung auf. In den unversiegelten Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen noch weitestgehend vorhanden. Aufgrund der Siedlungsböden und der Vorbelastungen können die Böden im Plangebiet nach HVE als Böden allgemeiner Funktionsausprägung eingeschätzt werden.

1.4.2.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Nach HYK 50 des LGBR Brandenburg steht oberflächlich ein Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehme des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit) an. Das Grundwasser ist gespannt. Es liegt bei 40-50 m unter Geländeoberkante und kann gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als relativ geschützt angesehen werden, so dass hier keine unmittelbare Gefährdung besteht. Dies entspricht einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Das Rückhaltevermögen wird als hoch eingeschätzt. Die Verweildauer des Sickerwassers liegt bei > 10 bis 25 Jahre. Somit ist hier ein hohes Retentionsvermögen der Böden vorhanden. Die Grundwasserfließrichtung ist Westen Richtung Oberuckersee.



Der überwiegende Teil des Plangebiets kann als unversiegelt bezeichnet werden, so dass ausreichend versickerungsfähige Grundfläche vorhanden ist und somit anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickern kann.

Erhebliche Einschränkungen liegen nur im Bereich der bebauten Flächen und dem asphaltierten Neuhofer Weg im Westteil vor.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer wurden innerhalb des Plangebietes nicht vorgefunden. Südöstlich grenzt eine Grünlandbrache feuchter Standorte an das Plangebiet. Da das Gelände nach Südosten hin abschüssig ist sammelt sich hier das anfallende Niederschlagswasser. Des Weiteren befindet sich ein Kleingewässer nordöstlich des Plangebiets. Südöstlich in 800 m Entfernung liegen die Seen Großer und Kleiner Dolchen bzw. westlich in 1,2 km Entfernung der Oberuckersee.

Hochwasserrisikogebiete

Nach Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg liegt das Plangebiet außerhalb eines Hochwasserrisikogebiets. Der ca. 1,2 km westlich befindliche Oberuckersee wird als Hochwasserrisikogebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem), Hochwasserrisikogebiet mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) und Hochwasserrisikogebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10/20) angegeben. Da das Plangebiet ca. 35 m höher als der Wasserstand des Sees liegt kann ein Hochwasserrisiko im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Überschwemmungsgebiete

Nach Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg liegt das Plangebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Der ca. 1,2 km westlich befindliche Oberuckersee wird als festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Ucker angegeben. Da das Plangebiet ca. 35 m höher als der Wasserstand des Sees liegt kann ein Überschwemmungsrisiko im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Wasserschutzgebiete

Nach Auskunftsplattform Wasser liegt das Untersuchungsgebiet außerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Die nächste TWSZ liegt 760 m nordöstlich. Hierbei handelt es sich um die Zone III des Wasserwerkes Neuhof (ID: 7453).

Bewertung

Aufgrund der o. g. Kriterien waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme stellenweise Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet schon vorhanden.

1.4.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Die Fläche des geplanten Bauvorhabens befindet sich im Landkreis Barnim. Klimatisch befindet sich das Gebiet an der Grenze zum Mecklenburg-Brandenburgischen Übergangsklima und trägt kontinentalen Charakter (trockenes Binnenlandklima mit kontinentalem Charakter). Die mittlere jährliche Niederschlagssumme liegt bei ca. 600 mm Die Jahresmitteltemperatur liegt in der Region bei 8,2 °C. Es dominieren Winde aus westlichen Richtungen (Nordwest, West, Südwest).

Das Klimapotential beinhaltet neben großklimatischen Aussagen eine Auswertung des Mikroklimas mit den bestimmenden Parametern Temperatur, Niederschlag, Luftfeuchtigkeit, Windrichtung und -stärke usw. sowie Aussagen zur Lufthygiene, d. h. den Belastungsgrad der Luft. Die genannten Faktoren sind wesentlich für die Existenz und das Wohlbefinden von Pflanzen, Tieren und Menschen verantwortlich. Kleinräumig kann sich das Klima durch örtliche Gegebenheiten wie Relief,



Oberflächenbeschaffenheit bzw. Nutzung verändern. Die klimatischen Verhältnisse der freien Landschaft unterscheiden sich aufgrund geringer bzw. fehlender Bebauung vom Siedlungsbereich durch höhere Windgeschwindigkeiten, relativ einheitliche Windrichtungen, geringere Temperatur, höhere Feuchte, höhere Sonneneinstrahlung, eventuell weniger Niederschlag und geringeren Bewölkungsgrad. Hinzu kommen die im Vergleich zum Siedlungsbereich geringeren Luftverunreinigungen.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Uckermärkischen Hügellandes, einer Region die im Raum Warnitz überwiegend durch große wald- und wasser- sowie auch landwirtschaftlich geprägte Naturräume gekennzeichnet wird und die sich durch geringe Aufheizung, schnelle nächtliche Abkühlung, erhöhte Luftfeuchtigkeit sowie im Bereich der Landwirtschaftsflächen erhöhte Windgeschwindigkeiten auszeichnet. Durch ihre Größe übernimmt diese Landschaft wichtige Funktionen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet.

Das Plangebiet ist eine derzeit nur geringfügig und unregelmäßig genutzte Siedlungsfläche ca. 800 m östlich von Warnitz am Neuhofer Weg. Das Klima im Bereich Warnitz wird überwiegend durch die großen Freiräume der umliegenden Agrarlandschaft und Waldflächen sowie den Oberuckersee See geprägt, die sich durch geringe Aufheizung, schnelle nächtliche Abkühlung, erhöhte Luftfeuchtigkeit und teilweise erhöhte Windgeschwindigkeiten auszeichnen. Aufgrund ihrer Größe übernimmt diese Landschaft wichtige Funktionen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, was durch den Niederungsbereich der Ucker sowie den Großen und Kleinen Dolchensee noch verstärkt wird. Aufgrund der geschlossenen Vegetationsdecke innerhalb des Plangebiets sowie der angrenzenden Umgebung werden starke Temperaturschwankungen und hohe Verdunstungsraten ausgeglichen, da die durchgängigen Vegetationsbestände im Gebiet klimatisch wirksame Bereiche bilden und sich durch die Fähigkeit zur Staubfilterung sowie Sauerstoffproduktion (im Gegensatz zu vegetationsfreien Flächen) als auch durch eine erhöhte relative Luftfeuchte auszeichnen.

Das Mikroklima im Plangebiet wird durch die unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten, wie Relief, Oberflächenbeschaffenheit, Bebauung bzw. Nutzung beeinflusst. Die klimatischen Verhältnisse des besiedelten Raumes unterscheiden sich von der umgebenden freien Landschaft aufgrund verdichteter Bebauung durch niedrigere Windgeschwindigkeiten, geringeren Luftaustausch, modifizierte Windrichtungen, erhöhte Temperatur, geringe Feuchte, geringere Sonneneinstrahlung, mehr Niederschlag und höheren Bewölkungsgrad. Hinzu kommt die vorhandene stellenweise Versiegelung, die eine klimatische Belastung darstellt.

Eine weitere Vorbelastung für die allgemeine Lufthygiene bildet der Fahrzeugverkehr im Bereich des asphaltierten Neuhofer Wegs. Da stellenweise eine Versiegelung bzw. Befestigung des Plangebiets vorliegt, kann in diesen Bereichen von einer Aufheizung tagsüber ausgegangen werden, die bis in die unbebauten Bereiche wirkt.

Die um das Plangebiet bzw. Warnitz befindliche freie, großflächig von Wald- und Ackerflächen bzw. den Oberuckersee geprägte, Landschaft kann als relativ unbelastet eingeschätzt werden, da hier nur eine forst- und landwirtschaftliche bzw. eine naturverträgliche Freizeit- und Erholungsnutzung vorliegt. Diese Bereiche sind für die Kalt- und Frischluftentstehung von hoher Bedeutung und sind wichtig für einen lufthygienischen Ausgleich und die Aufrechterhaltung einer hohen Luftqualität in der Region. Durch die vorliegende Planung werden diese Bereiche jedoch nicht beeinträchtigt.

Bewertung

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung, der Emissionen durch Verkehr sowie siedlungsbedingter Immissionen, kann das Plangebiet aus klimatischer Sicht als geringfügig negativ vorbelastet bezeichnet werden.



1.4.2.7 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Bereich von Warnitz wird durch die reizvolle Lage am Oberuckersee geprägt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Anbindung durch die Autobahn A11 nach Berlin sind der Oberuckersee und Warnitz in den Sommermonaten beliebte Urlaubsziele. Davon zeugen verschiedene Freizeit- und Urlaubseinrichtungen (Kleingärten, Wochenendhäuser, Campingplatz, Hotels, Pensionen, Badeanstalt, Bootsstege usw.).

Die Umgebung des Plangebiets wird in Warnitz von dörflichen Verhältnissen geprägt. Die Wohnbebauung liegt in erster Reihe zur jeweiligen Straße und setzt sich überwiegend aus verhältnismäßig großen Grundstücken mit ein- und zweigeschossigen Wohn- und Ferienhäusern zusammen. Entlang der Straßen und Wege stehen z. T. Gehölze, die die Grünzonen, wie Gartenland, Grünflächen, Ruderalfluren sowie Heckenstreifen, Laubgebüsche und Solitärbäume, im Ort miteinander vernetzen.

Landschaftlich wertvolle Elemente, wie z. B. markante Waldgebiete und Oberflächengewässer finden sich im gesamten näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets in Form des Oberuckersee, des Großen und Kleinen Dolchensee, der Ucker sowie den Waldflächen im Osten und Norden.

Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets kann wie folgt beschrieben werden. Im Westteil und Zentrum des Plangebiets befindet sich derzeit ungenutzte und desolate Bebauung (Wohnhaus, Stallgebäude, Schuppen, Ruinen), die negativ im Plangebiet und die angrenzende Umgebung wirkt. Die Gebäude erreichen Höhen von 3 bis ca. 8 m. Aufgrund des desolaten Zustands der Gebäude wird die negative Wirkung noch verstärkt. Diese Gebäude sind durch unbefestigte Wege und Graslandflächen miteinander verbunden. Ein weiteres negativ wirkendes Landschaftselement ist der asphaltierte Neuhofer Weg an der Westgrenze im Plangebiet.

Als positiv wirkende Landschaftselemente können alle Grün- und Gehölzflächen (Höhen 1 bis 15 m) und Einzelbäume (Höhen 8 bis 30 m) genannt werden. Auch die Ackerflächen im Umfeld des Plangebiets wirken trotz intensiver Nutzung positiv, da sie Teil der Kulturlandschaft sind.

Das Areal wird vom Neuhofer Weg über einen unbefestigten, jedoch stark verdichteten Weg, erschlossen. Aufgrund der teilweise umgebenden Gehölzstrukturen kann das Plangebiet nur teilweise von außen eingesehen werden, wobei jedoch höhere Gebäude erkennbar sind.

Bewertung:

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen lagen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Plangebiet und seiner Umgebung durch die Gebäude und Flächenbefestigungen sowie die anthropogene Nutzung schon vor.

1.4.2.8 Schutzgut Mensch

Vorbelastungen

Das Plangebiet liegt ca. 800 m östlich von Warnitz. Westlich verläuft im Plangebiet der Neuhofer Weg der Warnitz mit der Splittersiedlung Neu Hof verbindet. Das Plangebiet selbst ist eine ehemalige Hofstelle, die derzeit nur unregelmäßig durch den Vorhabenträger genutzt wird. Somit sind hier Vorbelastungen vorhanden.

Schutzwürdige Bebauung

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes sowie auch wirtschaftliche Funktionen, wie z. B. die Land- und Forstwirtschaft, im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung. Das Plangebiet stellt derzeit eine im Ostteil unregelmäßig genutzte Siedlungsfläche dar. Nördlich ab ca. 440 m und westlich ab ca. 800 m Entfernung befinden sich schutzwürdige Wohnbauflächen.



Negative Beeinträchtigungen in Bezug auf die Wohnfunktion sind bis auf den Straßenverkehr nicht vorhanden.

Freizeit- und Erholungsausstattung

Das Plangebiet diene als Hofstelle und somit nur der privaten Freizeit- und Erholungsnutzung. Diese Funktionen sind nach wie vor im Plangebiet vorhanden. Durch die Planung sollen diese Funktionen gesichert und naturverträglich ausgebaut werden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse liegen Einschränkungen in Bezug auf eine öffentliche Nutzung vor.

Die im Umfeld vorhandenen Straßen und Wege werden größtenteils durch die Anwohner und saisonal durch Urlauber in Form von Spazierengehen, Rad fahren, Joggen usw. genutzt und haben demnach einen hohen Stellenwert bezüglich der Freizeitgestaltung und zur Erholungsnutzung.

Lärmvorbelastungen gibt es im Plangebiet vor allem durch das Verkehrsaufkommen auf dem westlich verlaufenden Neuhofer Weg.

Bewertung

Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde im Plangebiet nur in Form der o. g. privaten Nutzung vorgefunden. Eine öffentliche Nutzung ist nicht vorhanden. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass derzeit für das Schutzgut Mensch vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch ehemalige bzw. im Ostteil noch vorhandene unregelmäßige Siedlungstätigkeit und Verkehrslärm sowie intensive Ackernutzung vorliegen, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Warnitz und Neuhofer Weg und somit auch auf das Plangebiet auswirken kann.

1.4.2.9 Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation stellt das heutige natürliche Wuchspotential einer Landschaft dar. Sie bezeichnet diejenige Vegetationsstruktur bzw. Pflanzengesellschaft, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenverhältnissen anstelle der heutigen nutzungsbedingten Sekundärvegetation einstellen würde, wenn jeglicher aktueller menschlicher Einfluss durch Land- und Forstwirtschaft, Verkehr und Industrie schlagartig ausgeschaltet werden würde. Es handelt sich demnach um eine gedankliche Konstruktion, die eine Beschreibung der Standorte und ihrer Merkmale unterstützt. Entsprechend der Boden, Klima und Grundwasserverhältnisse wäre im Plangebiet der Buchenmischwald und Buchen-Traubeneichenwald als potentiell natürliche Vegetation möglich.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des SPA-Gebiets Schorfheide-Chorin (DE 2948-401), des LSG Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin (DE 2948-601) und des Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin (DE 2948-201). Weitere Schutzgebiete sind im Plangebiet mit angrenzender Umgebung nicht vorhanden.

Am Südostrand des Plangebiets bzw. südöstlich davon befindet sich eine Grünlandbrache feuchter Standorte (051314 §). Des Weiteren befinden sich an der Nord- und an Ostgrenze zwei Lesesteinhaufen (11161 §) im Plangebiet. Nordöstlich befindet sich ein Kleingewässer außerhalb des Plangebiets. Diese Biotop sind nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt.

Weitere geschützte Biotop bzw. Pflanzenarten der Roten Liste des Landes Brandenburg wurden innerhalb des Plangebiets nicht vorgefunden. Eine zukünftige Ansiedlung erscheint derzeit eher unwahrscheinlich.



Biotoptypen

Das Plangebiet wurde auf Grundlage gemäß Kartieranleitung der Biotopkartierung Brandenburg (Biotopkartierung Brandenburg -Kartierungsanleitung, Hrsg. Landesumweltamt, 28.02.2017) erfasst. Die Biotoptypen sind im beiliegenden Bestandsplan (Plan-Nr. 1) dargestellt und können wie folgt beschrieben und bewertet werden.

Graben, naturfern, beschattet, temporär (011332)

Im Westteil des Plangebiets befindet sich ein Graben der nur temporär Wasser führt. Der Graben ist naturfern und liegt am Rand eines Windschutzstreifens und wird beschattet. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als maximal mittel eingeschätzt.

Grünlandbrache feuchter Standorte, von rasigen Großseggen dominiert (051314 §)

Am Südostrand des Plangebiets bzw. südöstlich davon befindet sich eine Grünlandbrache feuchter Standorte (051314 §). Da das Gelände nach Südosten hin abfällt sammelt sich hier das anfallende Niederschlagswasser, so dass dieses Biotop hier entstand und regelmäßig mit Wasser versorgt wird. Es besteht Biotopschutz nach § 30 BNatSchG. Die Wertigkeit wird als hoch eingeschätzt.

Aufgelassenes Grasland mit Anteilen von Staudenfluren (05132)

Im Zentrum, West- und Nordteil befindet sich dieser Biotoptyp. Ursprünglich als Rasen- oder Intensivgrasland angelegt, entstand dieser Biotoptyp durch Einstellung der regelmäßigen Pflege. Neben den großflächig dominierenden Süßgräsern finden sich stellenweise auch anteilige Bereiche mit krautigen Pflanzenarten. Aufgrund des aufgelassenen Charakters wird die Wertigkeit als mittel eingeschätzt.

Intensivgrasland (051512)

Der Ostteil wird von einer Fläche Intensivgrasland eingenommen, das regelmäßig gemäht bzw. auch befahren und betreten wird. Auch im Westteil, Zentrum und im Bankettbereich des Neuhofer Wegs finden sich derartige Flächen mit regelmäßiger Nutzung. Die Wertigkeit ist gering.

Laubgebüsch frischer Standorte (07102)

Im zentralen Teil befinden sich drei Bereiche mit sukzessiv angesiedelten Holundersträuchern (Höhe 1 bis 3 m). Die Wertigkeit wird als mittel eingeschätzt.

Hecke (071311)

Entlang der Südseite des Plangebiets zieht sich in Höhe der Hofstelle eine geschlossene Hecke aus Flieder mit einzelnen Holundersträuchern. Die Höhe liegt bei 3-4 m. Die Wertigkeit wird aufgrund der unmittelbar angrenzenden intensiven Ackernutzung als mittel eingeschätzt.

Windschutzstreifen überschirmt (071321)

Im Nordteil des Plangebiets befindet sich ein junger bis mittelalter überschirmter Windschutzstreifen aus Mirabelle, Pflaume, Walnuss, Holunder, Haselnuss, Wildrose usw. Den Unterwuchs bildet aufgelassenes Grasland mit Anteilen von Staudenfluren. Die Höhe liegt bei ca. 4-6 m.

Ein weiterer junger bis mittelalter Windschutzstreifen aus Pflaume, Mirabelle und Holunder (Höhe 4-6 m) befindet sich an der Westgrenze des Plangebiets. Die Wertigkeit dieser beiden Windschutzstreifen wird als mittel eingeschätzt.



Junge Baumreihe (071421)

Westlich ziehen sich beidseitig und abschnittsweise im Bankettbereich des Neuhofer Wegs jüngere Baumreihen (Höhen 6-8 m). Aufgrund des jungen Alters und der direkten Straßenlage wird die Wertigkeit nur als mittel eingeschätzt.

Intensivacker (09130)

Landwirtschaftliche Nutzungen sind am Nord-, Ost- und Südrand im Plangebiet vorhanden bzw. grenzen im Norden, Osten, Süden und Westen an. Hierbei handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen. Die Wertigkeit wird als gering eingeschätzt.

Gartenbrache mit Jungwuchs verschiedener Gehölze bzw. mit Mirabellenjungwuchs (10113)

Im zentralen Bereich und Westteil befanden sich ursprünglich Bereiche mit Gartenland und Rasen sowie einzelnen Obstbäumen (vor allem Apfel aber auch vereinzelt Süßkirsche). Durch Nutzungsauflassung entwickelte sich der Rasen zu aufgelassenem Grasland mit Anteilen von Staudenfluren bzw. siedelte sich hier im Zuge der natürlichen Sukzession stellenweise Gehölzjungwuchs aus Mirabelle sowie auch aus unterschiedlichen Laubholzarten an (Eschenahorn, Spitzahorn, Linde, Apfel, Süßkirsche, Walnuss, Flieder, Mirabelle, Holunder, Weißdorn, Wildrose usw.). Die Höhe liegt bei 3-8 m. Die Wertigkeit wird als mittel eingeschätzt.

Feldsteinhaufen (11161 §)

An der an der Nord- und an Ostgrenze befinden sich zwei Lesesteinhaufen. Es besteht Biotopschutz nach § 30 BNatSchG. Die Wertigkeit wird dementsprechend als hoch eingeschätzt.

Einzelhausbebauung (12260) und Ruinen (12831)

An der Südgrenze des Plangebiets befindet sich die ehemalige Hofstelle mit Wohnhaus. Des Weiteren befinden sich Gebäude im Westteil. Alle Gebäude sind ungenutzt und in desolatem bzw. ruinösem Zustand. Die Wertigkeit wird als gering bis maximal mittel eingeschätzt.

Straße Neuhofer Weg (12612)

An der Westgrenze verläuft im Plangebiet der asphaltierte Neuhofer Weg. Aufgrund der Vollversiegelung ist die Wertigkeit sehr gering.

Weg unversiegelt jedoch stark verdichtet (12651)

Das Plangebiet wird vom Neuhofer Weg aus über einen unbefestigten, jedoch stark verdichteten, Weg erschlossen. Die Wertigkeit des Weges wird als gering eingeschätzt.

Weg befestigt (12653)

Die Zufahrt vom Neuhofer Weg als Übergang zum o. g. unbefestigten Weg ist geschottert. Aufgrund der Teilversiegelung ist die Wertigkeit sehr gering.

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen innerhalb des Untersuchungsgebietes erfolgte auf der Grundlage der folgenden Kriterien:

- ♦ Habitatwert
- ♦ Natürlichkeit,
- ♦ Seltenheit und Gefährdung,
- ♦ Ersetzbarkeit.



Habitatwert

Im Kriterium Habitatwert spiegelt sich vor allem die Artenausstattung der Lebensräume wieder. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen wurden hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere in drei verschiedene Wertstufen (hoch, mittel, gering) eingeteilt. Für die Bewertung wurden folgende Indikatoren herangezogen:

Pflanzen

- ♦ Intensität der Nutzung
- ♦ Vielfalt an Arten mit enger Standortbindung (stenök)

Tiere

- ♦ Vegetationsstruktur
- ♦ Nutzungsintensität
- ♦ Arten mit enger Standortbindung bzw. Vorkommen gefährdeter Arten

Weiterhin wurde eingeschätzt, inwieweit Biotoptypen gefährdeten und geschützten Arten Lebensraum bieten können. Dabei wurden die Daten der vorhandenen Kartierungen mit einbezogen.

Habitatwert	
3 Punkte	gute und reich strukturierte Ausstattung der Biotope, geringe Nutzungsintensität und Vorkommen mehrerer Rote Liste Arten
2 Punkte	mäßige Ausstattung der Biotope, mäßige Nutzungsintensität und Vorkommen von wenigen Rote Liste Arten
1 Punkt	geringe Strukturvielfalt der Biotope, hohe Nutzungsintensität und Fehlen von Rote Liste Arten

Natürlichkeit

Hier wird die Naturnähe und Natürlichkeit der vorkommenden Biotoptypen und ihrer Vegetationsgesellschaften bewertet. Die Natürlichkeit der Vegetationsgemeinschaften charakterisiert die Nähe zur potentiell natürlichen Vegetation. Die landesweit nur noch sehr spärlich vorkommenden Restbestände der potentiell natürlichen Vegetation sind als besonders wertvoll einzustufen und besonders zu schützen. Der Grad der Natürlichkeit wird durch folgende Kriterien charakterisiert:

Grad der Natürlichkeit der Biotope und Vegetationsgemeinschaften	
3 Punkte	Biotop ist Bestandteil der potentiell natürlichen Ausstattung des Naturraumes
2 Punkte	Biotop ist geprägt von natürlicherweise im Gebiet vorkommenden Arten und Gemeinschaften oder ist eine primäre Ersatzgesellschaft der naturraumtypischen potentiell natürlichen Vegetation
1 Punkt	Biotop ist geprägt von natürlicherweise nicht vorkommenden Arten und Strukturen

Seltenheit und Gefährdung

Im Untersuchungsgebiet werden die Biotoptypen als selten angesehen, die landesweit als selten gelten. Biotope, die aufgrund bestimmter, meist extremer Standortverhältnisse seltener Vorkommen, werden ebenfalls höher bewertet. Grundlage bildete die Rote Liste der in Brandenburg gefährdeten Biotope und die Rote Liste der Pflanzengesellschaften Brandenburg.



Seltenheit und Gefährdung	
3 Punkte	gefährdete Vegetationseinheiten nach der Roten Liste, Kategorie 1 und 2 oder der Liste der gefährdeten Biotope oder der Seltenheit aufgrund extremer Standortbedingungen, selten/gefährdet
2 Punkte	Kategorie 3 der Liste der gefährdeten Biotope, Rückgang aufgrund besonderer (extremer) Standortbedingungen, Gefährdung durch Nutzungsveränderung, zurückgehend
1 Punkt	häufig/nicht gefährdet

Ersetzbarkeit

Das Kriterium Ersetzbarkeit definiert sich als die Fähigkeit eines Ökosystems oder einer Population, sich nach einer spezifischen Störung wieder zum ursprünglichen Zustand zu regenerieren. Dabei benötigen die unterschiedlichen Biotope mehr oder weniger lange Zeiträume, in denen die volle ökologische Funktion wieder erreicht werden kann.

In Anlehnung an Blab wurden die einzelnen Biotope wie folgt bewertet:

	Ersetzbarkeit	Beispielstrukturen
3 Punkte	mehr als 50 Jahre, nicht bzw. kaum regenerierbar/ersetzbar	Hochmoore, Wälder, alte Gehölzbestände
2 Punkte	10-50 Jahre bedingt regenerierbar/ersetzbar	Wiesen, Schlagfluren, Hecken/Windschutzstreifen, Gebüsche, oligotrophe Gewässer, Seggenrieder, Magerrasen, Vegetation eutropher Stillgewässer
1 Punkt	1-10 Jahre gut regenerierbar/ersetzbar	Einjährigengesellschaften, kurzlebige Ruderalgesellschaften

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die durch die Addition der Punktwerte der 4 Bewertungskriterien errechnete Gesamtsumme eines Biototyps ergibt seine Bedeutung für den Arten- Biotopschutz. Je höher die Punktschme, desto höher ist somit die ökologische Wertigkeit.

Den Punktzahlen wurden folgende Biotopwerte zugeordnet:

Punktzahl	Biotopwert
11-12 Punkte	sehr hoher Biotopwert
8-10 Punkte	hoher Biotopwert
6-7 Punkte	mittlerer Biotopwert
5 Punkte	geringer Biotopwert
4 Punkte	sehr geringer Biotopwert



Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Biotop-code	Beschreibung	Habitat-wert	Natür-lichkeit	Seltenheit/Gefährdung	Ersetz-barkeit	Biotop-wert gesamt
011332	Graben, naturfern, beschattet, temporär	1-2	2	1	1	5-6 gering bis mittel
051314 §	Grünlandbrache feuchter Standorte, von rasigen Großseggen dominiert	2	2-3	2	2	8-9 hoch
051322	Aufgelassenes Grasland mit Anteilen von Staudenfluren	2	2	1	1	6 mittel
051512	Intensivgrasland	1	2	1	1	5 gering
071102	Laubgebüsch frischer Standorte	1-2	2	1	2	6-7 mittel
071311	Hecke	1-2	2	1	2	6-7 mittel
071321	Windschutzstreifen, überschirmt	1-2	2	1	2	6-7 mittel
071421	Baumreihe, jung	1-2	2	1	2	6-7 mittel
09130	Intensivacker	1	2	1	1	5 gering
10113	Gartenbrache mit Jungwuchs verschiedener Gehölze bzw. mit Mirabellenjungwuchs	1-2	2	1	2	6-7 mittel
11161 §	Feldsteinhaufen	2	2	2	2	8 hoch
12260	Einzelhausbebauung	1-2	2	1	1	5-6 gering bis mittel
12612	Straße, vollversiegelt	1	1	1	1	4 sehr gering
12651	Weg, unbefestigt aber jedoch verdichtet	1	2	1	1	5 gering
12653	Weg, befestigt	1	1	1	1	4 sehr gering



Flora

Die vegetationskundliche Kartierung erfolgte im Bereich des gesamten Plangebietes. In der nachfolgenden tabellarischen Auflistung der vorgefundenen Arten werden Angaben zu den Zeigerwerten nach ELLENBERG und zur Pflanzensoziologie gemacht. Die Abkürzungen haben folgende Bedeutung:

- d verbreitet und über weite Strecken dominant
- v/d verbreitet, aber nur stellenweise dominant
- v verbreitet
- z/d zerstreut und stellenweise dominant
- z zerstreut
- s selten

Feuchtezahl F (gerade Zahlen sind Zwischenstände):

- 1 Starktrockniszeiger
- 3 Trockniszeiger
- 5 Frischezeiger
- 7 Feuchtezeiger
- 9 Nässezeiger
- ~ Zeiger für starke Wechsel (z.B. 7~: Wechselfeuchte)
- = Überschwemmungszeiger
- x indifferentes Verhalten

Reaktionszahl R (gerade Zahlen sind Zwischenstände):

- 1 Starksäurezeiger
- 3 Säurezeiger
- 5 Mäßigsäurezeiger
- 7 Schwachsäure- bis Schwachbasenzeiger
- 9 Basen- und Kalkzeiger
- x indifferentes Verhalten

Stickstoffzahl N (gerade Zahlen sind Zwischenstände):

- 1 stickstoffärmste Standorte anzeigend
- 3 auf stickstoffarmen Standorten häufiger
- 5 mäßig stickstoffreiche Standorte anzeigend, auf armen und reichen seltener
- 7 an stickstoffreichen Standorten häufiger
- 8 ausgesprochene Stickstoffzeiger
- 9 an übermäßig stickstoffreichen Standorten konzentriert
- x indifferentes Verhalten

Vegetationskundliche Kartierung

Pflanzenart	Pflanzen-gesellschaft	F	R	N	Anmerkung
Ackerhundskamille (<i>Anthemis arvensis</i>)	Chenopodietea	4	6	6	-
Acker-Kratzdistel (<i>Cirsium arvense</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	x	x	7	Lehmanzeiger
Ackerwinde (<i>Convolvulus arvensis</i>)	Artemisieten	4	7	x	-
Beifuss (<i>Artemisia vulgaris</i>)	Artemisietea	5	x	8	Frischezeiger, Stickstoffzeiger
Breitwegerich (<i>Plantago major</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	x	6	Frischezeiger
Deutsches Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>)	Molinio-Arrhenatheretea	5	7	7	-
Echte Kamille (<i>Chamomilla recutita</i>)	Stellarietea mediae	S	-	-	-
Feldrittersporn (<i>Consolida regalis</i>)	Phragmitea	4	8	5	Stickstoffzeiger
Franzosenkraut (<i>Galinsoga parviflora</i>)	Chenopodietea	5	6	8	-
Gefleckter Schierling (<i>Conium maculatum</i>)	Artemisietea	6~	x	8	Stickstoffzeiger
Gefleckte Taubnessel (<i>Lamium maculatum</i>)	Artemisietea	6	7	8	Stickstoffzeiger
Gemeines Leinkraut (<i>Linaria vulgaris</i>)	Artemisietea	4	7	5	Frischezeiger



Pflanzenart	Pflanzen- gesellschaft	F	R	N	Anmerkung
Glatthafer (<i>Arrhenatherum elatius</i>)	Molinio- Arrhenatheretea	x	7	7	-
Grasstermiere (<i>Stellaria graminea</i>)	Molinio- Arrhenatheretea	5	4	3	Frischezeiger
Große Brennessel (<i>Urtica dioica</i>)	Molinio- Arrhenatheretea	6	7	8	Stickstoffzeiger
Große Pimpinelle (<i>Pimpinella major</i>)	Artemisietea	5	7	7	Frischezeiger
Hirtentäschel (<i>Capsella bursa pastoris</i>)	Artemisietea	5	x	6	Frischezeiger
Huflattich (<i>Tussilago farfara</i>)	Artemisieten	6~	8	X	-
Johanniskraut (<i>Hypericum perforatum</i>)	Trifolio-Geranietea	4	6	4	-
Klettenkerbel (<i>Torilis japonica</i>)	Artemisietea	5	8	8	Frischezeiger, Stickstoffzeiger
Kornblume (<i>Centaurea cyanus</i>)	Secalietea	x	x	x	-
Kanadische Goldrute (<i>Solidago canadensis</i>)	Artemisieten	-	-	6	-
Löwenzahn (<i>Taraxacum officinale</i>)	Molinio- Arrhenatheretea	5	x	7	Frischezeiger
Quecke (<i>Agropyron repens</i>)	Chenopodieta	x~	x	7	Stickstoffzeiger
Natterkopf (<i>Echium vulgare</i>)	Artemisietea	4	8	4	-
Rainfarn (<i>Tanacetum vulgare</i>)	Artemisietea	5	8	5	Frischezeiger
Rotklee (<i>Trifolium pratense</i>)	Molinio- Arrhenatheretea	x	x	x	-
Rotschwingel (<i>Festuca rubra</i>)	Molinio- Arrhenatheretea	6	6	x	-
Sauerampfer (<i>Rumex Acetosa</i>)	Molinio- Arrhenatheretea	x	x	6	-
Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>)	Molinio- Arrhenatheretea	4	x	5	-
Schöllkraut (<i>Chelidonium majus</i>)	Artemisieten	5	x	8	Frischezeiger
Seifenkraut (<i>Saponaria officinalis</i>)	Agropyreta	5	7	5	Frischezeiger
Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>)	-	5	7	6	
Spreizende Melde (<i>Atriplex patula</i>)	Artemisieten	S	5	7	Stickstoffzeiger
Vergissmeinnicht (<i>Myosotis arvensis</i>)	Secalietea	5	x	6	Frischezeiger
Wegrauke (<i>Sisymbrium officinale</i>)	Chenopodieta	4	x	7	Stickstoffzeiger
Weißklee (<i>Trifolium repens</i>)	Molinio- Arrhenatheretea	5	6	6	Frischezeiger
Weißer Lichtnelke (<i>Silene alba</i>)	-	-	-	-	-
Wiesenbärenklau (<i>Heracleum sphondylium</i>)	Artemisieten	5	x	8	Frischezeiger, Stickstoffzeiger
Wiesenkerbel (<i>Anthriscus sylvestris</i>)	Molinio- Arrhenatheretea	5	x	8	Frischezeiger, Stickstoffzeiger
Wiesenlieschgras (<i>Phleum pratense</i>)	Molinio- Arrhenatheretea	4	x	5	Frischezeiger



Pflanzenart	Pflanzen- gesellschaft	F	R	N	Anmerkung
Wiesen-Schafgarbe (Achillea millefolium)	Molinio-Arrhenatheretea	4	x	5	-
Wiesenschwingel (Festuca pratensis)	Molinio-Arrhenatheretea	6	x	6	-
Wilde Möhre (Daucus carota)	Artemisietea	4	x	4	-

Diese nicht vollständige Auflistung der häufigsten Florenarten der Krautschicht kann nur einen Hinweis auf die vorhandenen Standortbedingungen und -qualitäten geben. Eine Auswertung der Zeigerwerte und pflanzengesellschaftlichen Zuordnung sollte daher mit Vorsicht betrachtet werden. Die vorgefundenen Pflanzen sind nicht in der "Roten Liste Brandenburgs" vertreten. Eine Schutzwürdigkeit besteht demzufolge nicht. Die Mehrzahl der kartierten Arten sind pflanzensoziologisch der Gesellschaft der 'Krautigen Vegetation oft gestörter Plätze' mit der Klasse Artemisietea (Stickstoff-Krautfluren) sowie den Arten der Gesellschaft 'Anthropozoogener Heiden und Rasen' mit der Klasse Molinio-Arrhenatheretea (Mähwiesen- und Weidegesellschaft) zuzuordnen. Die dargestellten Klassifizierungen zeigen den relativ starken anthropogenen Einfluss bzw. die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet mit Umfeld auf.

Gehölze

Die Gemeinde Oberuckersee mit OT Warnitz liegt im Amt Gramzow. Hier gilt die Satzung zum Schutz von Bäumen im Amtsbereich des Amtes Gramzow in ihrer jeweils rechtsgültigen Fassung und ist zu beachten.

1.4.2.10 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich des Plangebiets nicht bekannt. Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Als historische Wegeverbindung gelten der Neuhofer Weg im Westteil und die K7315 südlich des Plangebiets (alte Ortsverbindungsstraßen).

Von besonderem kulturhistorischen Wert und Interesse sind sogenannte Streuobstwiesen im Umfeld von Siedlungen. Der Wert ist deshalb so hoch, da sie Zeugen ehemaliger Nutzungsformen sind und der Reaktivierung alter, in Baumschulen nicht mehr kultivierter Obstsorten dienen. Im Bereich des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung wurde keine Streuobstwiese gefunden.



1.4.2.11 Flächenbilanz

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme fanden sich im Plangebiet folgende Biotoptypen und Flächengrößen.

Nutzungsart	Größe in m ²
Gebäude, Ruinen und Nebenanlagen (12269/12831), vollversiegelt	884
Straße Neuhofer Weg (12612), vollversiegelt	262
Weg befestigt mit Schotter (12653), teilversiegelt	144
Weg unbefestigt (12651), unversiegelt	960
Graben naturfern, beschattet, temporär (011332), unversiegelt	20
Grünlandbrache feuchter Standorte (051314 §), unversiegelt	266
Aufgelassenes Grasland (05132), unversiegelt	2.694
Intensivgasland (051512), unversiegelt	2.478
Laubgebüsche frischer Standorte (07102), unversiegelt	275
Hecke (071311/071321), unversiegelt	190
Windschutzstreifen überschirmt (071321), unversiegelt	1.230
Intensivacker (09130), unversiegelt	3.164
Gartenbrache mit Mirabellen und Gehölzjungwuchs (10113), unversiegelt	1.688
Feldsteinhaufen (11161 §), unversiegelt	16
Gesamtfläche	14.271

Im Plangebiet sind demnach 1.146 m² voll- und 144 m² teilversiegelter Fläche vorhanden. Bei einem Faktor von 0,5 entsprechen die 144 m² Teilversiegelung dann 72 m² Vollversiegelung. Es sind demnach 1.218 m² Vollversiegelung im Plangebiet vorhanden.



1.4.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, da durch die derzeitige intensive Nutzung des Plangebiets die anderen Schutzgüter wie folgt beeinflusst werden:

- Schutzgut Mensch: derzeit nur unregelmäßig im Ostteil genutzter Standort umgeben von intensiv genutzten Ackerflächen ⇒ vorhandene geringfügige Lärmbeeinträchtigungen des Plangebiets und seiner Umgebung durch Straßenverkehr ⇒ Erholungseignung vorhanden, jedoch Möglichkeiten eingeschränkt sind (Privatgrundstück, fehlende öffentliche Erschließung im Plangebiet)
- Schutzgut Tierwelt: vorhandene anthropogene Prägung des Geländes durch ehemalige Nutzung als Hofstelle ⇒ somit vorgeprägte Biotopstrukturen
- Schutzgut Pflanzen: vorhandene Vegetation mit Grasland, Stauden und Gehölzen ⇒ Dominanz nitrophiler Arten ⇒ dementsprechende Vegetationsausbildung ⇒ Ausbildung daran angepasster Tiergemeinschaften
- Schutzgut Boden: Bodenversiegelung und vorhandene anthropogene Vorprägung durch ehemalige Nutzung ⇒ somit stellenweise Beeinträchtigung der oberen Bodenschicht durch Versiegelung, Überprägung (Aufschüttung) und Verdichtung ⇒ dadurch beeinträchtigter Bodenwasserhaushalt und Bodenfilter im Bereich dieser Flächen, gering beeinträchtigter Bodenwasserhaushalt und Bodenfilter im Bereich der unbebauten Flächen, jedoch mögliche Einlagerung von Nähr- und Schadstoffen vor allem durch landwirtschaftliche Nutzung
- Schutzgut Wasser: Nähr- und Schadstoffeinträge ⇒ Nähr- und Schadstoffanreicherung in Boden und Grundwasser ⇒ Beeinflussung der Wasserqualität ⇒ Veränderung der Standortfaktoren ⇒ Verschiebung des natürlichen Artenspektrums in Richtung stickstoffliebender Pflanzen
- Schutzgut Klima/Luft: Gehölze und Graslandvegetation im Plangebiet, Hauptwindrichtung NW/W/SW ⇒ jedoch Aufheizung da stellenweise Versiegelung durch Gebäude und befestigte Flächen
- Schutzgut Landschaft: Negative Beeinträchtigungen durch desolate Gebäude, usw., jedoch auch Sichteinschränkung durch Gehölze, Privatgrundstück und somit eingeschränkte Begehrbarkeit und Erlebbbarkeit der besonderen Eigenart der Landschaft



1.5 Zusammenfassende Bestandsbewertung

Schutzgut Fläche

Das Plangebiet stellt sich als stellenweise voll- und teilversiegelte Fläche dar, die ehemals als Hofstelle genutzt wurde und somit vorbelastet ist. Derzeit erfolgt nur eine unregelmäßige Nutzung im Bereich des ehemaligen Reitstalls im Ostteil bzw. im Westteil durch den Verkehr auf dem vollversiegelten Neuhofer Weg. Die Fläche des Plangebiets ist somit anthropogen vorgeprägt. Aufgrund dieser vorhandenen Beeinträchtigungen kann die Fläche des Plangebiets als vorbelastet bezeichnet werden.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet weist stellenweise Beeinträchtigungen in Form von Versiegelung auf. In den unversiegelten Bereichen sind die natürlichen Bodenfunktionen noch weitestgehend vorhanden. Aufgrund der Siedlungsböden und der Vorbelastungen können die Böden im Plangebiet nach HVE als Böden allgemeiner Funktionsausprägung eingeschätzt werden.

Schutzgut Wasser

Nach HYK 50 des LGBR Brandenburg steht oberflächlich ein Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehme des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit) an. Das Grundwasser ist gespannt. Es liegt bei 40-50 m unter Geländeoberkante und kann gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als relativ geschützt angesehen werden, so dass hier keine unmittelbare Gefährdung besteht. Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet schon vorhanden, beschränken sich jedoch auf die mit Gebäuden und Wegeflächen bebauten Bereiche

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist eine derzeit nur geringfügig und unregelmäßig genutzte Siedlungsfläche ca. 800 m östlich von Warnitz am Neuhofer Weg. Durch die geschlossenen Vegetationsdecke werden starke Temperaturschwankungen und hohe Verdunstungsraten ausgeglichen, da die durchgängigen Vegetationsbestände im Gebiet klimatisch wirksame Bereiche bilden und sich durch die Fähigkeit zur Staubfilterung sowie Sauerstoffproduktion (im Gegensatz zu vegetationsfreien Flächen) als auch durch eine erhöhte relative Luftfeuchte auszeichnen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung, der Emissionen durch Verkehr auf dem Neuhofer Weg sowie siedlungsbedingter Immissionen, kann das Plangebiet aus klimatischer Sicht als geringfügig negativ vorbelastet bezeichnet werden.

Schutzgut Landschaft

Im Plangebiet finden sich positiv (Grün-, Gehölz- und Ackerflächen) und negativ (Bebauung, Straße) wirkenden Landschaftselemente. Insgesamt gesehen kann das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung als anthropogen vorgeprägt und somit als vorbelastet bezeichnet werden. Es liegen demnach Beeinträchtigungen schon vor.

Vegetation/Tierwelt

Das Planungsgebiet ist eine anthropogen genutzte bzw. beeinflusste Fläche. Es werden daher auch entsprechende kulturbetonte und unterschiedlich stark beeinträchtigte Biotope von sehr geringer bis hoher Wertigkeit vorgefunden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des SPA-Gebiets Schorfheide-Chorin (DE 2948-401), des LSG Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin (DE 2948-601) und des Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin (DE 2948-201).



Am Südostrand des Plangebiets bzw. südöstlich davon befindet sich eine Grünlandbrache feuchter Standorte (051314 §). Des Weiteren befinden sich an der Nord- und an Ostgrenze zwei Lesesteinhaufen (11161 §) im Plangebiet. Nordöstlich befindet sich ein Kleingewässer außerhalb des Plangebiets. Diese Biotope sind nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt.

Die faunistischen Kartierungen laufen derzeit noch, so dass hier keine Aussage getroffen wird.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt ca. 800 m östlich von Warnitz. Westlich verläuft im Plangebiet der Neuhofer Weg der Warnitz mit der Splittersiedlung Neuhofer verbindet. Das Plangebiet selbst ist eine ehemalige Hofstelle, die derzeit nur unregelmäßig durch den Vorhabenträger genutzt wird.

Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde im Plangebiet nur in Form der o. g. privaten Nutzung vorgefunden. Eine öffentliche Nutzung ist nicht vorhanden. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass derzeit für das Schutzgut Mensch vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch ehemalige bzw. im Ostteil noch vorhandene unregelmäßige Siedlungstätigkeit und Verkehrslärm sowie intensive Ackernutzung vorliegen, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Warnitz und Neuhofer und somit auch auf das Plangebiet auswirken kann.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sowie Bau- und Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich des Plangebiets nicht bekannt. Als historische Wegeverbindung gelten der Neuhofer Weg im Westteil und die K7315 südlich des Plangebiets (alte Ortsverbindungsstraßen).



2. Artenschutzfachbeitrag

2.1 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

2.1.1 umwelterhebliche Wirkfaktoren in Bezug auf die Tierwelt

Folgende umwelterhebliche Wirkfaktoren können beim geplanten Vorhaben in Bezug auf die Tierwelt prinzipiell auftreten:

- Flächeninanspruchnahme,
- Scheuchwirkung,
- Trennwirkung,
- Lärmimmissionen,
- Schadstoffimmissionen,
- Lichtimmissionen durch Beleuchtung bei Nacht bzw. Kfz-Verkehr und

Für die Ermittlung zu erwartender Auswirkungen des Vorhabens auf die Tierwelt werden diese in bau-, anlage- und betriebsbedingt unterschieden.

Flächeninanspruchnahme

Bau- und anlagebedingte Flächeninanspruchnahmen entstehen infolge der Baufeldfreimachung und der Bebauung in Form von Voll- und Teilversiegelung bzw. Bodenverdichtung.

Zur Bestimmung der Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere wurden faunistische Kartierung im Plangebiet bis angrenzender Umgebung (20 m) vorgenommen.

Scheuchwirkung

Scheuchwirkungen auf Tiere können aufgrund der Störwirkungen durch Bau, Anlage und Betrieb des geplanten Vorhabens auftreten.

Trennwirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Trennwirkungen und Zerschneidungen von Brut-, Rast- und Nahrungshabitaten können aufgrund der Neuanlage des geplanten Vorhabens entstehen.

Lärmimmissionen

Während des Baus und des Betriebs des geplanten Vorhabens kommt es zu Lärm durch den Baubetrieb, Siedlungs- und Erholungstätigkeiten bzw. Kfz-Verkehr.

Schadstoffimmissionen

Schadstoffimmissionen auf Tiere können eventuell durch Bau und Betrieb des geplanten Vorhabens auftreten.

Lichtimmissionen

Bau- und betriebsbedingte Konflikte können hier durch einen Dämmerungs- und Nachtbetrieb des geplanten Vorhabens (vor allem helle Beleuchtung) sowie auch durch Verkehr entstehen.

Visuelle Wirkungen

Empfindlich gegenüber diesen Wirkungen sind die Schutzgüter Mensch und Landschaft. Anlagebedingt entsteht durch Neuanlage des Gewerbegebietes eine Veränderung des



Landschaftsbildes. Diese wahrnehmbare Veränderung hat Auswirkungen auf die Eigenart, Natürlichkeit und Schönheit sowie die Erholungsfunktion der Landschaft.

Anlagebedingte visuelle Wirkungen sind somit untersuchungsrelevant. Empfindlich sind hier die Schutzgüter Mensch und Landschaft.

Die Wirkfaktoren werden in Bezug auf die anlage-, betriebs- und baubedingen Konflikte wie folgt untersucht:

Wirkfaktor	verursacht durch		
	Anlage	Bau	Betrieb
Flächeninanspruchnahme	x	x	
Scheuchwirkungen	x	x	x
Trennwirkung	x	x	
Lärmimmissionen		x	x
Schadstoffimmissionen		x	
Lichtimmissionen		x	x

Weitere Wirkfaktoren werden als nicht untersuchungsrelevant eingestuft.

2.1.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkungen sind zeitlich begrenzt und beschränken sich auf erforderliche Baustelleneinrichtungsflächen, Bauzufahrten und die Baumaßnahme selbst.

In Bezug auf das geplante Vorhaben stellen Flächeninanspruchnahme, Scheuchwirkungen, Trennwirkungen, Lärm-, Schadstoffimmissionen und Lichtimmissionen, baubedingte Wirkfaktoren dar.

Baubedingte Wirkungen können durch eine Bauzeitenregelung, Einsatz neuester Technik bzw. Vergrämuungsmaßnahmen vor Baubeginn vermindert bzw. vermieden werden.

2.1.3 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagenbedingte Wirkungen werden nach Art, Intensität und räumlicher Reichweite beschrieben und bewertet. Die Reichweite der Projektwirkungen wird dabei von der Empfindlichkeit der Schutzgüter abgeleitet.

In Bezug auf das geplante Vorhaben stellen Flächeninanspruchnahme, Scheuchwirkungen, und Trennwirkungen, anlagebedingte Wirkfaktoren dar.

Anlagebedingte Wirkungen können durch eine Bauzeitenregelung, Vergrämuungsmaßnahmen und die Anlage von baufreien Korridoren vermindert bzw. vermieden werden. Die Flächeninanspruchnahme kann durch FCS-Maßnahmen kompensiert werden, die die Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand erhält.

2.1.4 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Wirkungen entstehen in Form von Lärm, Unruhe, Staub- und Schadstoffimmissionen, durch die Siedlungstätigkeit sowie die Aktivitäten durch die neuen Anwohner und Erholungssuchenden (Touristen) und den Verkehr.

In Bezug auf das geplante Vorhaben stellen Scheuchwirkungen, Lärm- und Lichtimmissionen, betriebsbedingte Wirkfaktoren dar.



Betriebsbedingte Wirkungen können durch Lichtlenkung, Licht- und Lärmverringerung bzw. -vermeidung, Verkehrsführung und -vermeidung, vermindert bzw. vermieden werden.

2.2 Kurzdarstellung Kartierungsergebnisse Fauna

Das Plangebiet mit angrenzender Umgebung wurde in Form von März bis Juni 2021 (6 Begehungen) von Dipl.-Biol. Simone Muller, Seestr. 5, 16230 Chorin, faunistisch untersucht. Die Ergebnisse werden im Gutachten „Faunistische Kartierung im Bereich der Grundstücke Neuhofer Weg 3 und 4 der Gemeinde Oberuckersee, Ortsteil Warnitz“, Stand März 2022, dargestellt und sind dort nachzulesen.

Im September 2025 wurde das Büro für Umweltplanungen mit einer Überprüfung des faunistischen Bestandes beauftragt, da die Kartierungen mittlerweile knapp 5 Jahre alt waren. Es wurden bisher 3 Begehungen im Zeitraum März bis Mai 2026 vorgenommen.

Da die Untersuchungen noch laufen erfolgen hier noch keine Angaben, sondern nur kurz darauf eingegangen wird.

Brutvögel

Im Plangebiet mit angrenzender Umgebung wurden verschiedene Brutvogelarten festgestellt. Als wertgebende Brutvogelarten wurden im Plangebiet der Neuntöter und die Rauchschwalbe kartiert. Weitere Arten waren Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Goldammer, Grünspecht, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Sumpfrohrsänger und Zilp Zalp.

In der Umgebung waren Blaumeise, Feldlerche, Gartengrasmücke, Goldammer, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Sumpfrohrsänger und Zilp Zalp, Brutvögel

Diese Arten hatten im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung ihre Brutplätze und Reviere bzw. Teilreviere.

Des Weiteren wurden Eichelhäher, Fitis, Gelbspötter, Kranich, Nebelkrähe, Rohrweihe und Wacholderdrossel, beim Überflug oder als Nahrungsgäste kartiert. Brutplätze und Reviere dieser Arten lagen außerhalb des Plangebiets mit angrenzender Umgebung.

Da die Kartierungen noch laufen werden Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen festgesetzt.

Fledermäuse

Laut Faunistischen Gutachten ergab die Auswertung der Horchboxaufzeichnungen, dass der Gebäudekomplex um das alte Wohnhaus und den alten Stall Wochenstubenquartiere der Zwerg- und Mückenfledermaus beherbergen. Es werden Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen festgesetzt.

Amphibien und Reptilien

Am nordwestlichen, westlichen und südlichen Plangebietsrand wurden Zauneidechsen festgestellt. Weitere Amphibien und Reptilien wurden nicht vorgefunden. Es werden Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen festgesetzt.

Wildbienen und Solitärwespen (CEF-Maßnahme)

Im Plangebiet wurde Wildbienen und Solitärwespen in Lehmwandresten und Mörtelfugen von Gebäuden nachgewiesen. Es werden Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen festgesetzt.



2.3 Prüfung auf Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote

2.3.1 Rechtliche und methodisch-fachliche Grundlagen

Rechtliche und methodisch-fachliche Grundlagen

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind Teil der besonders geschützten Arten). Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 3 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

Streng geschützte Arten

Die Arten aus Anhang A der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97), die Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG) sowie die Arten nach Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung;

Besonders geschützte Arten

Die Arten aus Anhang B der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, die europäischen Vogelarten, die Arten nach Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung sowie die streng geschützten Arten (s.o.).

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten - kommt im Schutzregime des § 44 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EU-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

Die vorliegende spezielle Artenschutzprüfung umfasst folgende Prüfschritte:

1. Bestimmung der prüfrelevanten Arten

Es sind alle im Untersuchungsraum vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie zu ermitteln, für die das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht auszuschließen ist.

Als Grundlage hierfür dienen die Artenlisten der in Brandenburg vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Eine Prüfrelevanz besteht für diejenigen brandenburgischen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. die Vogelarten, die im Rahmen der durchgeführten Kartierungen im Untersuchungsraum nachgewiesen wurden bzw., wenn keine Daten vorliegen, für die im Untersuchungsraum geeignete Habitatstrukturen bestehen (Potentialabschätzung).

2. Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Im zweiten Schritt wird untersucht, ob durch das geplante Vorhaben Verbotstatbestände für die prüfrelevanten Arten erfüllt werden.

Als für Baumaßnahmen einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss nachgewiesen werden,

- dass zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,



- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert und
- bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie der günstige Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt (vgl. FROELICH & SPORBECK 2007).

2.3.2 Ermittlung der relevanten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie

Derzeit in Bearbeitung

2.3.3 Arten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie

Derzeit in Bearbeitung

2.3.4 Prognose und Bewertung der Schädigung und Störung der relevanten Arten

Derzeit in Bearbeitung

2.3.5 Betroffene Arten nach Vogelschutzrichtlinie, Artikel 1

Derzeit in Bearbeitung

2.3.6 Fledermäuse

Derzeit in Bearbeitung

2.3.7 Amphibien/Reptilien

Derzeit in Bearbeitung

2.3.8 Säugetiere

Derzeit in Bearbeitung

2.3.9 Insekten

Derzeit in Bearbeitung



3. Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

3.1 Geplantes Bauvorhaben

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den Landschafts- und Siedlungsraum sowie ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden. Auf eine genaue Beschreibung der Planung wird hier verzichtet. Diese ist dem aktuellen Stand des VBP zu entnehmen.

Kenndaten der Planung:

Die geplanten Bauflächen können nach der vorliegenden Planung wie folgt bebaut werden:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienwohnanlage Neuhofer Weg“ umfasst eine Fläche von etwa 14.271 m² (ca. 1,43 ha).

Davon wird eine Fläche von etwa 13.780 m² nach § 10 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnanlage“ festgesetzt und in folgende Funktionsbereiche gegliedert:

Teilgebiet „Beherbergung“	ca. 2.768 m ²
Teilgebiet „Wirtschaftshof“	ca. 1.488 m ²
Teilgebiet „Erholungswiese“	ca. 2.713 m ²
Flächen für Zufahrten und Stellplätze (Z + St)	ca. 1.961 m ²
Sonstige Flächen ohne Funktionszuweisung	ca. 4.850 m ²

Weitere etwa 491 m² werden als Straßenverkehrsfläche (Bestand Neuhofer Weg) festgesetzt. Davon sind 262 m² Bestandsvollversiegelung durch die Asphaltdecke (12612) und 229 m² unversiegelte Bankette mit Intensivgrasland (051512).

zulässige Versiegelungen im Baugebiet SO

Grundflächen Hauptnutzungen

Teilgebiet „Beherbergung“	750 m ²
Teilgebiet „Wirtschaftshof“	250 m ²
Summe	1.000 m ²

Überschreitung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

Teilgebiet „Beherbergung“	500 m ²
Teilgebiet „Wirtschaftshof“	300 m ²
Summe	800 m ²

weitere zulässige und geplante Anlagen mit Teilversiegelungen

Gemäß Testfestsetzungen 3.1 bis 3.4 sind weitere Anlagen zulässig, sofern diese gemäß Textfestsetzung 8.2 (Teilversiegelungen) ausgeführt werden. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind dies folgende Anlagen:

Teilgebiet „Beherbergung“	
Zufahrten (Abflussbeiwert 0,75)	ca. 450 m ²
Stellplätze (Abflussbeiwert 0,25)	ca. 125 m ²
Teilgebiet „Wirtschaftshof“	



Zufahrten (Abflussbeiwert 0,75)	ca. 10 m ²
Stellplätze (Abflussbeiwert 0,25)	0 m ²
Teilgebiet „Erholungswiese“	
Platz-, Wege-, Spiel- und Sportflächen (Abflussbeiwert 0,25)	ca. 100 m ²
Fläche für Zufahrten und Stellplätze (Z + St)	
Zufahrten (Abflussbeiwert 0,75)	ca. 920 m ²
Stellplätze (Abflussbeiwert 0,25)	ca. 125 m ²

Da ein Teil der Flächen nur teilversiegelt wird, erfolgt eine Umrechnung dieser teilversiegelten Flächen in Vollversiegelung. Für die geplanten Zufahrten wird ein Faktor von 0,75 bzw. für die Stellplätze sowie Platz-, Wege-, Spiel- und Sportflächen, ein Faktor von 0,25 angenommen. Die geplante Maximalversiegelung ermittelt sich demnach wie folgt:

Geplante Bebauung	Größe in m ²	Art der Versiegelung	Faktor	Größe Vollversiegelung in m ²
SO Ferienwohnanlage	13.780			
davon:				
Teilgebiet Beherbergung	750	Vollversiegelung	1	750,00
Teilgebiet Wirtschaftshof	250	Vollversiegelung	1	250,00
Teilgebiet Beherbergung Zufahrten	450	Teilversiegelung	0,75	337,50
Teilgebiet Beherbergung Stellplätze	125	Teilversiegelung	0,25	31,25
Teilgebiet Wirtschaftshof Zufahrten	10	Teilversiegelung	0,75	7,50
Teilgebiet Wirtschaftshof Stellplätze	0	Keine Versiegelung	0	0,00
Teilgebiet „Erholungswiese“ Platz-, Wege-, Spiel- und Sportflächen	100	Teilversiegelung	0,25	25,00
Fläche für Zufahrten und Stellplätze, hier Zufahrten	920	Teilversiegelung	0,75	690,00
Fläche für Zufahrten und Stellplätze, hier Stellplätze	125	Teilversiegelung	0,25	31,25
Gesamt				2.122,50
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	491			
davon:				
Straße in Vollversiegelung	262	Vollversiegelung	1	262
Bankette mit Intensivgrasland	229	Keine Versiegelung	0	0
Gesamt				262
Vollversiegelung insgesamt				2.384,50



Aufgrund der vorliegenden Planung können im Plangebiet insgesamt 2.384,50 m² Fläche im Plangebiet vollversiegelt werden. Da im Plangebiet schon 1.218 m² Vollversiegelung im Bestand (inklusive Bestandsversiegelung Straße von 262 m²) vorhanden sind, beträgt die Neuversiegelung insgesamt 1.166,50 m² vollversiegelter Fläche (gerundet 1.167 m²).

Begriffsdefinition Auswirkungen des Eingriffes durch die Planung auf die Schutzgüter

In der folgenden Konfliktanalyse wird zwischen erheblichen und unerheblichen Auswirkungen des Eingriffes unterschieden.

Erhebliche Auswirkungen entstehen, wenn durch den geplanten Eingriff die Schutzgüter (einschließlich der Biotope, Pflanzen und Tiere) nachhaltig in ihrer Ausprägung und Funktionalität beeinträchtigt oder geschädigt werden, so dass der Eingriff nur durch Kompensationsmaßnahmen oder artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF, FCS) ausgeglichen werden kann.

Unerhebliche Auswirkungen entstehen, wenn Schutzgüter nur geringfügig oder nur zeitlich befristet beeinträchtigt oder geschädigt werden bzw. Vermeidungsmaßnahmen schwere Beeinträchtigungen oder Schäden durch den Eingriff verhindern oder vermindern, so dass hier keine nachhaltige negative Entwicklung oder Entwertung der Schutzgüter (einschließlich der Biotope, Pflanzen und Tiere) durch den Eingriff zu erwarten ist.

Auswirkungen des Eingriffes durch die Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut Fläche:

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Fläche konnten nicht festgestellt werden.

unerhebliche Auswirkungen

Durch den Eingriff erfolgt eine Überbauung von derzeit noch unbebauter Fläche im Plangebiet (*anlagebedingter Konflikt*). Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind in der Fläche schon Vorbelastungen vorhanden. Durch das geplante Vorhaben wird die vorhandene desolate Bebauung landschaftsgerecht erneuert und maßvoll erweitert, was als unerhebliche Auswirkung für das Schutzgut Fläche eingeschätzt wird, da hier eine gleichartige Bebauung schon vorliegt.

Schutzgut Boden:

erhebliche Auswirkungen

Durch den Eingriff erfolgt eine nachhaltige Schädigung des gewachsenen Bodenprofils. Grund dafür sind Bauarbeiten, die sich in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten und Ablagern bemerkbar machen (*baubedingte Konflikte*). Des Weiteren stellt die Versiegelung von Flächen durch Baukörper und Nebenanlage eine Beeinträchtigung dar. Von 14.271 m² Plangebietsfläche können 1.167 m² neuversiegelt werden (*anlagebedingter Konflikt*). Somit liegen hier erhebliche Auswirkungen vor.

unerhebliche Auswirkungen

Im Zuge zukünftiger Nutzungsformen (Ferienwohnungen, Fläche für Zufahrten, Fläche für Stellplätze usw.) können Beeinträchtigungen durch Verdichtung, Schadstoffeintrag oder Bodenverschmutzungen entstehen (*betriebsbedingter Konflikt*). Durch diese Eingriffe können die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum, Puffer für Schadstoffe, Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit etc. behindert oder zerstört werden. Während der Baumaßnahmen ist mit einer Beeinträchtigung der unbebauten Flächen, die von den Maßnahmen nicht betroffen sind (Freiflächen und ökologisch wertvolle bzw. sensible Bereiche), durch Befahren mit Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Baumaterialien zu rechnen, was jedoch nicht als schwerwiegend zu bezeichnen ist, da



diese Flächen nur kurzzeitig für den Zeitraum der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden, so dass hier unerhebliche Auswirkungen vorliegen (*baubedingte Konflikte*).

Schutzgut Wasser:

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser konnten nicht festgestellt werden.

unerhebliche Auswirkungen

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind im direkten Zusammenhang mit den Beeinträchtigungen des Bodens zu sehen. Durch das künftige Bauvorhaben können 1.167 m² Bodenfläche neu vollversiegelt werden (*anlagebedingter Konflikt*). Die Folge ist eine Verringerung der Wasserversickerungsfläche und damit eine potentielle Verringerung der Grundwasserzuführung und -neubildung im Plangebiet (*anlagebedingter Konflikt*). Da das Grundwasservorkommen im Plangebiet weder wasserwirtschaftlich noch landschaftsökologisch, im Sinne einer Beeinflussung benachbarter Ökosysteme, eine Relevanz besitzt, liegen hier somit unerhebliche Auswirkungen vor. Aufgrund der durchlässigen Oberbodenverhältnisse (Sande über Geschiebelehm und Geschiebemergel) ist eine Versickerung vor Ort möglich und sollte dementsprechend erfolgen. Aufgrund der tiefer liegenden Geschiebelehme und Geschiebemergel ist jedoch eine Grundwasseranreicherung im Plangebiet höchstwahrscheinlich nicht gegeben. D. h., dass das Wasser in den nichtbindigen Sandschichten versickert und sich dann über den bindigen Schichten staut und als Schichtenwasser abfließt. Aufgrund des bedeckten Grundwasserleiters ist das Grundwasser im Bereich des Plangebiets gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als relativ geschützt anzusehen. Somit besteht hier keine Gefährdung.

Bodenkontaminationen durch den ruhenden und fließenden Fahrzeugverkehr über den Wasser- und Luftpfad (z. B. Reifenabrieb, Bremsbelagstoffe, Kraftstoffe, Mineralöle, Abgase usw.) sind nicht vollständig auszuschließen. Bei punktuellen Leckagen, wie sie bei Kfz vorkommen können, ist eine Gefährdung des Grundwassers eher gering, da durch den Boden Schadstoffe abgepuffert werden können und somit nicht in das Grundwasser gelangen, so dass der hier vorliegende potentielle Konflikt als unerheblich eingeschätzt wird,

Schutzgut Klima/Luft:

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden.

unerhebliche Auswirkungen

Durch das künftige Bauvorhaben werden 1.167 m² Fläche neuversiegelt (*anlagebedingter Konflikt*). Somit wird hier Bodenfläche überbaut, die als Standort für klimatisch wirksame Vegetationsfläche dient. Diese Änderung der Oberflächenbeschaffenheit verändert die klimatischen Bedingungen dahingehend, dass bei direkter Sonneneinstrahlung tagsüber eine stärkere Erwärmung und in den Nachtstunden eine geringere Abkühlung durch die versiegelten bzw. befestigten Flächen erfolgt (*anlagebedingter Konflikt*). Die Temperaturamplitude des Tagesverlaufs vergrößert sich. Damit einhergehend ist eine herabgesetzte relative Luft- und Bodenfeuchtigkeit verbunden (*anlagebedingter Konflikt*). Aufgrund der Lage im Bereich einer Splittersiedlung/Hofstelle wird das jedoch keine schwerwiegenden Auswirkungen auf die klimatische Situation im Plangebiet haben, so dass hier nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Weiterhin ist mit einem Anstieg des Fahrzeugverkehrs während der Baumaßnahme zu rechnen. Das hat zeitweise erhöhte Abgasemissionen zur Folge und führt somit zu einer stärkeren lufthygienischen Belastung im Plangebiet und dessen Umgebung (*baubedingter Konflikt*). Des Weiteren gibt es Fahrzeugverkehr durch die geplanten Wohnnutzung (*betriebsbedingter Konflikt*).



In diesem Zusammenhang ist auch noch einmal die Störung der umliegenden Flächen durch Staub und Unruhe während der Bauphase zu nennen (*baubedingter Konflikt*). Aufgrund der Hauptwindrichtung Nordwest, West, Südwest ist es wahrscheinlich, dass vor allem der Staub überwiegend in die östlich, nord- und südöstlich angrenzende Landschaft getragen wird (Ackerflächen, Gehölze, Kleingewässer, Grünlandbrache). Diese Störungen lassen sich nur in gewissem Umfang vermindern, sind allerdings hinnehmbar, da diese Auswirkungen zeitlich befristet sind, so dass hier unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut Vegetation/Tierwelt:

Pflanzen und Biotope

erhebliche Auswirkungen

An der Nord- und Ostgrenze des Plangebiets befinden sich 2 Feldsteinhaufen und eine Grünlandbrache feuchter Standorte. Diese 3 Biotope sind nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt und werden erhalten bzw. in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der vorgefundenen Nutzungsstrukturen und der vorhandenen Vegetation ist von einer geringen bis mittleren Bedeutung der neugeplanten Bauflächen für die Pflanzenwelt und Biotope auszugehen, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand von dem geplanten Bauvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Pflanzen und Biotope ausgehen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des SPA-Gebiets Schorfheide-Chorin (DE 2948-401), des LSG Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin (DE 2948-601) und des Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin (DE 2948-201). Aufgrund der gering- bis mittelwertigen Naturausstattung und der Beschränkung der Bebauung auf die vorhandene Abgrenzung der Hofstelle bzw. Splittersiedlung ist eine Verträglichkeit mit diesen Schutzgebieten gegeben, so dass hier keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

unerhebliche Auswirkungen

Die vorgesehene Bebauung hat die Beseitigung der vorhandenen Vegetation des Bodens und damit die Verringerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen sowie der Räume für Lebensgemeinschaften zur Folge (*anlagebedingter Konflikt*). Die natürlichen Standorte werden auf die verbleibenden Grünflächen und Pflanzstreifen im Umfeld der Bebauung begrenzt. Dadurch werden die für Pflanzen und Tiere bestehenden Standortqualitäten durch Befahren mit Baufahrzeugen, Ablagern von Bodenmaterial, Lagern von Baumaterial und -geräten usw. eingeengt und die äußeren Einflüsse wie Lärm, Fahrzeugverkehr, Emissionen für die Zeit der Baumaßnahme verstärkt (*baubedingter Konflikt*).

Bei den geplanten neuen Bauflächen handelt es sich um Flächen mit einer geringen bis maximal mittleren Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht, so dass bei einer Beseitigung nur von unerheblichen Auswirkungen auszugehen ist.

Tierwelt

erhebliche Auswirkungen

Derzeit noch in Bearbeitung.

unerhebliche Auswirkungen

Derzeit noch in Bearbeitung.

Schutzgut Landschaft:

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen können in Bezug auf das Schutzgut Landschaft nicht festgestellt werden.



unerhebliche Auswirkungen

Die so genannte Veränderung der Landschaft durch die Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen usw. wird von jedem Menschen unterschiedlich empfunden, da der visuelle Eindruck einer Fläche auch vom jeweiligen Betrachter abhängt. Während für manche Betrachter ein schönes Landschaftsbild bzw. Naturerleben mit der ordnungsgemäßen Bebauung, Nutzung bzw. Bewirtschaftung und Pflege der Flächen verbunden ist, trägt für andere Betrachter gerade der mosaikartige Wechsel von Bebauung, Garten-, Grün- und Brachflächen bzw. unbebauter Fläche zu einem positiv empfundenen Landschaftserleben bei, so dass hier keine eindeutige Wertung vorgenommen werden kann.

Die mögliche Erneuerung und maßvolle Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz (*anlagebedingter Konflikt*) innerhalb eines bauten Bereiches, stellt einen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar. Nach VBP ist eine zweigeschossige Bebauung möglich, die auch schon teilweise im Plangebiet vorliegt (Wohnhaus, Stallgebäude im Zentrum).

Die Firsthöhe wird bei maximal 10 m über Geländeoberkante (GOK) liegen. Die durch die Baugrenzen festgelegte bebaubare Fläche der Hauptnutzungen beschränkt sich größtenteils auf die Bestandsbebauung. Neuversiegelungen erfolgen größtenteils in Form der Befestigung der Zufahrten und Stellplätze im Bereich der vorhandenen Zuwegung mit angrenzenden Flächen.

Somit bleiben die Höhen und Abmaße der Bebauung ungefähr gleichartig und das geplante Bauvorhaben ordnet sich angepasst in den Siedlungs- und Landschaftsraum ein bzw. weitet sich nicht in die freie Landschaft um die Hofstelle/Splittersiedlung aus.

Da der Großteil der vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten bleiben soll, bleibt auch die sicht einschränkende Eingrünung des Plangebiets bestehen, so dass die Bebauung auch weiterhin teilweise verdeckt wird. Somit liegen hier unerhebliche Auswirkungen vor.

Schutzgut Mensch:

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen konnten demnach in Bezug auf das Schutzgut Mensch nicht festgestellt werden.

unerhebliche Auswirkungen

Aufgrund der Lage am Neuhofer Weg liegen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in Form von Kraftfahrzeugen vor, was sich negativ auf das Plangebiet auswirken kann.

Eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch gibt es jedoch insofern, da im Zuge der geplanten Baumaßnahme neue Bauelemente (Formen, Farben, Strukturen, Texturen) in den Raum eingebracht werden, die einen Naturnäheverlust bewirken können (*anlagebedingter Konflikt*). Aufgrund der Berücksichtigung der Bestandsbebauung und der örtlichen Bauvorschriften bei der Planung, passen sich die geplanten Baukörper mit ihrer Größe und Höhe in die bisherigen Dimensionen und Maßstäblichkeiten der Umgebung gut ein, so dass hier nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde im Plangebiet nur in Form der privaten Nutzung durch den Vorhabenträger vorgefunden. Negative Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten, da das Areal als SO Ferienwohnanlage entwickelt werden soll und die alte desolate Bebauung erneuert und maßvoll erweitert wird. Es ist hier demnach von einer Verbesserung der Situation im Plangebiet auszugehen.

Negative Auswirkungen in Bezug auf die Erholungsnutzung im Umfeld können ebenfalls nicht erkannt werden, da sich im angrenzenden Umfeld nur landwirtschaftliche Nutzflächen und der Neuhofer Weg befinden bzw. die Splittersiedlung Neuhof in 440 m und der Ort Warnitz in 800 m und somit in ausreichend großer Entfernung liegen. Somit liegen in Bezug auf das Schutzgut Mensch nur unerhebliche Auswirkungen vor.



Des Weiteren ist mit zunehmendem Verkehrs- bzw. mit Baulärm während der Baumaßnahme zu rechnen (*baubedingter Konflikt*). Diese Auswirkung wird als unerheblicher Konflikt eingestuft, da das geplante Bauvorhaben an den Neuhofer Weg angrenzt, von dem aus auch die An- und Abfahrten erfolgen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

erhebliche Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen konnten nicht festgestellt werden.

unerhebliche Auswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebiets keine Bodendenkmale vorhanden. Dennoch sind folgende Festlegungen laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (in Kraft seit 01.08.2004 i.d.F. der Bek. vom 24.05.2004) zu beachten:

Während der Bauausführung können im gesamten Vorhabensbereich -- auch außerhalb der ausgewiesenen Bodendenkmale und Bodendenkmalvermutungsflächen -- bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 <4>). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

Bei Einhaltung dieser Festlegungen, dürften nur unerhebliche Auswirkungen zu erwarten sein.

3.2 Vermeidung, Verminderung

Das BNatSchG verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs, "vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen" (§ 15). Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in die Schutzgüter und der angedeuteten Maßnahmen der Bauleitplanung sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

Ökologische Baubegleitung (im Vorfeld und während der Baumaßnahme)

Während der Baumaßnahme wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Die ökologische Baubegleitung sollte die festgesetzten und empfohlenen Vermeidungs- und Ausgleichs-Maßnahmen begleiten und die beauftragten Baufirmen vor Ort und vor Baubeginn in die naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen einweisen und die Umsetzung durch die Baufirmen kontrollieren.



Regelung bei Entfernung von Gehölzen und Bodenvegetation für gehölz- und bodenbrütende Vogelarten

Bauzeitenregelung

Bei Gehölzentfernungen und Entfernung der Bodenvegetation im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen sowie der Bodenvegetation und die damit einhergehende Störung brütender Vogelarten (hier Beginn Brutzeit Amsel ab 01. Februar), in der Zeit vom 01. Februar bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen oder die Beseitigung der Bodenvegetation innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Vorher sind die beantragten Gehölze und die zu beseitigende Bodenvegetation nochmals durch einen Fachmann (ökologische Baubegleitung) zu überprüfen. Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie auf jeder Teilfläche ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf dann höchstens zwei Wochen betragen.

Flächenabsteckung mit Warnband vor Beginn der Baumaßnahmen

Um eine Besiedelung der Fläche des Plangebiets durch Bodenbrüter oder Vogelarten des Offenlandes vor Beginn der Baumaßnahmen zu vermeiden, müssen vor dem 01. März die betroffenen Bauflächen und sonstige temporäre Bauflächen) vermessen und abgesteckt werden. Die abgesteckten Flächen werden mittels Warnband rot/weiß (Flutterband) von einer Besiedelung mit Bodenbrütern oder Offenlandarten freigehalten. Dazu werden 5 m beiderseits der abgesteckten Zufahrten und Bauflächen Pflöcke (Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Pflöcke werden 70 cm – 80 cm über der Geländeoberkante mit Warnband versehen. Das Warnband sollte mindestens so lang wie der Pflöck sein und frei herabhängen oder aber mit den Pflöcken untereinander verbunden sein. Der Bestand und die Funktionsfähigkeit der Maßnahme werden bis zum Beginn der praktischen Bauarbeiten von einer sachkundigen Person beobachtet bzw. kontrolliert (z. B. ökologische Baubegleitung). Sollten keine geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten festgestellt werden, so kann auch innerhalb der Brutperiode gebaut werden.

Bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ist ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Maßnahme für Höhlen-/Halbhöhlenbrüter (CEF-Maßnahme)

Bei Entfernung von Bäumen mit Bruthöhlen oder Nistkästen im Plangebiet sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/Aufstellen von Nistkästen oder Halbhöhlennistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten. Für jeden beseitigten Brutplatz sind zwei neue artgerechte Brutplätze vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen/Nistbrettern an Gebäuden, Gehölzen, am Zaun bzw. Aufstellen am Pfahl innerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen/Nistbretter ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen/Nistbretter ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen/Nistbretter sind zu



ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Maßnahme für Fledermäuse (CEF-Maßnahme)

Für die Beeinträchtigung des Fledermausquartiers im ehemaligen Wohnhaus ist das kellerartige Gebäude im Westteil des Plangebiets zu erhalten und als Fledermausquartier zu sichern. Die vorhandene Eingangsöffnung ist fachgerecht zu verschließen und mit einer geeigneten Einflugöffnung für Fledermäuse zu versehen.

Des Weiteren sind 10 Fledermauskästen vor Beginn der Baumaßnahme innerhalb des Plangebiets an Gebäuden oder Bäumen aufzuhängen. Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Fledermauskästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Fledermauskästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Fledermauskästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Aufstellung Schutzzaun für Zauneidechsen

Zwischen den Fundorten der Zauneidechse und den geplanten Bauflächen ist über den Zeitraum der Baumaßnahme ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Der Reptilienschutzzaun ist aus glatter undurchsichtiger Kunststoffolie mit einer Höhe von mindestens 50 cm herzustellen. Am Boden ist der Zaun 10 cm tief in den Boden einzugraben oder zu befestigen, so dass ein Passieren (untergraben/überklettern) von Amphibien nicht möglich ist. Der Schutzzaun soll potentiell mögliches Einwandern von Amphibien oder Reptilien in die Baubereiche verhindern. Der Schutzzaun ist vor Baubeginn aufzustellen und nach Bauende zu entfernen. Die genaue Lage ist durch die ÖBB vorzugeben und wenn nötig anzupassen. Die Funktion des Schutzzauns ist während der gesamten Bauzeit zu kontrollieren und sicherzustellen.

Anlage Ausweichquartier für Wildbienen und Solitärwespen (CEF-Maßnahme)

Im Plangebiet wurde Wildbienen und Solitärwespen in Lehmwandresten und Mörtelfugen von Gebäuden nachgewiesen. Da durch die Baumaßnahme eine Entfernung dieser Lebensstätten erfolgen kann, ist vor der Baumaßnahme ein Ausweichquartier in Form eines Lehmwand oder eines Lehmhaufens im Plangebiet neu anzulegen. Die genaue Ausgestaltung der CEF-Maßnahme ist mit der UNB Landkreis Uckermark vorher abzustimmen und dementsprechend umzusetzen.

Gehölzschutz nach DIN 18920 ‘Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen’ sowie RAS-LG 4 während der Baumaßnahme

Über den Zeitraum der Baumaßnahme sind die im Randbereich der Bauflächen vorhandenen Gehölze nach DIN 18920 ‘Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen’ sowie RAS-LG 4 wie folgt zu schützen:

- ⇒ Zum Schutz gegen mechanische Schädigungen (z. B. Quetschungen, Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigungen der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge, sind die am Rand des Zufahrts- und Baubereichs befindlichen Gehölze, durch einen mindestens 1,80 m hohen, standfesten Zaun zu umgeben. Kann die Aufstellung des Zaunes nicht gewährleistet werden, ist das jeweilige Gehölz mit einer, gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Gehölze anzubringen.



- ⇒ Die Kronen sind vor Beschädigungen durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste so abzubinden, dass sie nicht in den Fahrweg oder die Bauflächen hineinragen. Die Bindestellen sind ebenfalls abzupolstern.
- ⇒ Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit erfolgen und nicht näher als 2,50 m an den Stammfuß herangeführt werden.
- ⇒ Weiterhin dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser von $\geq 3\text{cm}$ nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollten vermieden werden und sind gegebenenfalls zu behandeln. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Wurzelenden mit einem Durchmesser $\leq 2\text{cm}$ sind mit wachstumsfördernden Stoffen, mit einem Durchmesser $> 2\text{cm}$ mit Wundbehandlungsstoffen zu behandeln. Die Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung mindestens durch eine Abdeckung zu schützen. Im Regelfall sollte ein Wurzelvorhang eine Vegetationsperiode vorher erstellt werden. Verfüllmaterialien müssen durch die Art der Körnung und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen.
- ⇒ Beläge im Wurzelbereich von Gehölzen sollen durch die Wahl der Baustoffe und durch die Art der Ausführung als möglichst durchlässige Beläge mit möglichst geringen Tragschichten und geringer Verdichtung verwendet werden. Wenn nötig muss der Belag angehoben werden. Versiegelnde Beläge sollen nicht mehr als 30%, offene nicht mehr als 50% des Wurzelbereiches ausgewachsener Gehölze abdecken.
- ⇒ Durch die Art der Wasserführung während der Baumaßnahme ist der Gefahr der Fremdstoffeinwirkung zu begegnen.
- ⇒ Bodenverdichtungen im Wurzelbereich sollten vermieden werden. Ist dies nicht zu bewerkstelligen muss der Boden nach Beendigung der Baumaßnahme, durch leichtes und vorsichtiges Aufreißen der Oberfläche, aufgelockert werden.

Maßnahmen während der Bauzeit

Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelästigung kann durch eine Benässung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

Maßnahmen zur Herstellung der Versorgungsleitungen

Um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden, sind Versorgungsleitungen zu bündeln.

Boden- und Grundwasserschutz

Unbelastetes Niederschlagswasser sollte innerhalb des Plangebiets versickert werden. Es sind die Empfehlungen der „Geotechnischen Voruntersuchung und des „Regenwasserkonzeptes für die Stadt Joachimsthal“ zu beachten.

Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und hat standortangepasst zu erfolgen, damit die Bodenstruktur weitestgehend erhalten wird, das Bodenleben geschont und erneute Bodenverdichtungen vermieden werden.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen

Laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000 sollten folgende Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandortes ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist



- abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
 3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
 4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
 5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunkelungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. Ä.) verhindert werden.

Des Weiteren sollten laut Lichtleitlinie des Landes Brandenburg, vom 10.05.2000, folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen während des Baus

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

3.3 Übergeordnete Planungen/Ziele für Natur und Landschaft

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an den unmittelbar übergeordneten bzw. das Gebiet tangierenden Planungen, wie

- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 87) m.W.v. 02.04.2026
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl.II/24, [Nr. 92])
- Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg
- Landschaftsrahmenplan (LRP) Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin



3.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigungen der nachfolgenden abiotischen Funktionen der Schutzgüter kann durch die oben aufgezeigten Maßnahmen vermieden, vermindert bzw. kompensiert werden.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden in Form von Bodenabtrag, Versiegelung und Verdichtung führen zum Verlust von natürlich gewachsenem Boden und dem Boden als Vegetationsstandort in den Eingriffsbereichen bzw. zum Verlust unbebauter, jedoch auch vorbelasteter Fläche.

Die zu erwartende Verringerung der Wasserversickerungsfläche und der Grundwasserneubildungsrate ist insgesamt zu vernachlässigen, da das Grundwasservorkommen im Plangebiet weder wasserwirtschaftlich noch landschaftsökologisch im Sinne einer Beeinflussung benachbarter Ökosysteme eine Relevanz besitzt. Zudem wird das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert, so dass die Versickerung auch weiterhin vor Ort erfolgt.

Der Verlust klimaregulierender Vegetationsfläche und die gleichzeitig durch die vorgesehene Bebauung entstehende Ausweitung der Wärmeinsel des Siedlungsbereiches werden zu einer geringen Erhöhung der mittleren Lufttemperatur in diesem Gebiet führen. Dabei ist nicht zu erwarten, dass bei entsprechenden sommerlichen Strahlungswetterlagen nennenswerte stärkere oder lang andauernde Belastungssituationen durch Hitze und Schwüle auftreten als bisher auch. Dies gilt sowohl für das Plangebiet als auch für die benachbarte Umgebung, da diese auch über Frei- und Grünflächen verfügen bzw. in der Umgebung des Plangebiets landwirtschaftliche Nutzflächen, ein Kleingewässer, eine Grünlandbrache und Gehölzstrukturen liegen.

Die Erzeugung zusätzlicher gasförmiger Emissionen durch Verkehr und Hausbrand nach Fertigstellung und Bezug des Bauvorhabens dürfte für solche Strukturen typische Größenordnungen annehmen, die damit zu vernachlässigen sind. Auch der durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen erzeugte Lärm liegt im Bereich der üblichen Belastungen bei derartigen Vorhaben.

Die Störung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm, Staub und Unruhe während der Bauphase lässt sich durch nur in gewissem Umfang vermindern, ist allerdings hinnehmbar, da diese Auswirkungen zeitlich befristet sind und primär auch nur die direkt an das Vorhabengebiet angrenzende Wohnbebauung betreffen. Aufgrund der Hauptwindrichtung Nordwest, West, Südwest ist jedoch wahrscheinlich, dass vor allem der Staub in die nordöstliche, östlich und südöstlich angrenzende Landschaft getragen wird (Ackerflächen, Gehölze, Kleingewässer, Grünlandbrache).

Aufgrund der Lage am Neuhofer Weg liegen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in Form von Kraftfahrzeugen vor. Die verkehrlichen Auswirkungen (Zunahme des Verkehrs), verursacht durch das Bauvorhaben und vor allem durch die neuen Nutzer der Ferienwohnanlage, wird sich auf die umliegende Bebauung jedoch nur unwesentlich auswirken.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden.



3.5 Nullvariante

Nach der SUP-Richtlinie der EU, Art. 5 Abs. 1 sowie nach Anhang 1 b, besteht ein Handlungsgebot zur Durchführung einer so genannten Nullvariante. Die Nullvariante stellt eine Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar. Bei der vorliegenden Nullvariante wurde davon ausgegangen, dass auf den Flächen keine weitere Bebauung oder Nutzung erfolgt.

Bei Nichtdurchführung des geplanten Bauvorhabens ist eine Verbesserung bzw. Verschlechterung der derzeitigen Bestandsituation im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch die unregelmäßige Bestandsnutzung im Plangebiet, die Ackernutzung und den Verkehr im Umfeld würden sich nicht verändern. Im Gegenteil, gerade beim Straßenverkehr ist aufgrund der landschaftlich schönen Lage von Warnitz und Neuhofer und dem damit verbundenen Ansiedlungsdruck mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Dies würde natürlich auch bei Durchführung des geplanten Bauvorhabens zu treffen. Doch man sieht dadurch, dass die Beeinträchtigungen im Plangebiet und seiner Umgebung eher zunehmen.

In Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Vegetation kann gesagt werden, dass bei einer Nichtbebauung diese Schutzgüter in ihrem derzeitigen Zustand verbleiben würden.

Bei der Tierwelt kann gesagt werden, dass der Verbleib des Plangebiets in seinem derzeitigen Zustand, insofern positiv zu sehen ist, da auch das Plangebiet als relativ ungestörter Lebensraum für Tiere zur Verfügung steht.

In Bezug auf den Denkmalschutz kann gesagt werden, dass bei Nichtdurchführung des geplanten Bauvorhabens auch keine mögliche Beeinträchtigung von derzeit nicht bekannten Bodendenkmalen erfolgen wird.

3.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Mit der vorliegenden Planung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes, eine landschaftsverträgliche Einbindung in den Landschafts- und Siedlungsraum sowie ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit erreicht werden. Der Standort qualifiziert sich durch folgende Punkte:

- ◆ Lage einem durch Infrastruktur, Bebauung und Straßenverkehr, anthropogen vorgeprägten Raum.
- ◆ vorhandene Erschließung durch Neuhofer Weg, Kreisstraße K7315 und Autobahn A11 in der weiteren Umgebung,
- ◆ vorhandene Medien liegen zumindest teilweise an und
- ◆ geringe bis maximal mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche.

3.7 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB ist nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung zu gewährleisten. Die Modalitäten und der Umfang der geplanten Überwachungsmaßnahmen werden durch die Stadt/Gemeinde festgelegt. Im vorliegenden Planverfahren sind die Umweltauswirkungen als geringfügig einzustufen. Ein Monitoring mit den dafür erforderlichen Überwachungsmaßnahmen ist daher aus Sicht von Natur und Landschaftspflege und der Stadt/Gemeinde nicht erforderlich.



3.8 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Vorhandene Daten

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine Schwierigkeiten auf. Die Daten entstammen dem VBP, den übergeordneten Planungen und dem Gutachten „Faunistische Kartierung im Bereich der Grundstücke Neuhofer Weg 3 und 4 der Gemeinde Oberuckersee, Ortsteil Warnitz“, Stand März 2022.

Eigene Datenerhebungen

In Bezug auf die einzelnen Schutzgüter wurden eigene Bestandsaufnahmen vorgenommen, um aktuelle Daten bzw. Eindrücke zu erhalten. Des Weiteren erfolgten in 2026 nochmal faunistische Kartierungen. Da das Plangebiet mit Umgebung problemlos begangen bzw. eingesehen werden konnten, traten Schwierigkeiten bei der Erhebung der eigenen Daten nicht auf

3.9 Kurze nicht technische Zusammenfassung

Das Plangebiet wird als SO Ferienwohnanlage festgesetzt. Des Weiteren werden Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, mit der Zweckbestimmung Zufahrten und Stellplätze sowie eine Fläche zum Anpflanzen und eine Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Des Weiteren wird der Neuhofer Weg im Bestand als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Das hat erhebliche und unerhebliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter.

Beim Schutzgut Boden erfolgen erhebliche Auswirkungen in Form von Versiegelung, Bodenabtrag und Verdichtung.

Beim Schutzgut Wasser stellt sich die Situation ähnlich dar, kann jedoch als unerheblich eingeschätzt werden.

Durch die Bebauung kann es eine geringe Erhöhung der Temperatur im Plangebiet geben, da klimaregulierende Vegetationsfläche entfernt wird und Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze erneuert bzw. maßvoll erweitert werden.

Beim Schutzgut Landschaft kann eine optische Veränderung eintreten, da Vegetation entfernt und neue Elemente in die Fläche gebracht werden, die somit auf das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung störend wirken können. Da der Großteil der vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten bleiben soll, bleibt auch die sicht einschränkende Eingrünung des Plangebiets bestehen, so dass die Bebauung auch weiterhin teilweise verdeckt wird.

Beim Schutzgut Vegetation/Tierwelt ist mit einer Verringerung der Vegetationsfläche und der dadurch bedingten lokalen Zerstörung von Lebens- und Nahrungsräumen zu rechnen. Es werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt die bestandsunterstützend wirken, so dass sich der Zustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert.

Für die Kultur- und Sachgüter besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung. Für das Schutzgut Mensch besteht nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls keine Gefährdung.

Des Weiteren werden die o. g. Konflikte durch Vermeidungsmaßnahmen in ihrer Intensität und Ausbreitung verringert bzw. durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wieder kompensiert. Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist hier eine Verbesserung für das Schutzgut Boden sowie auch die Optimierung und Aufwertung für die Fauna und das Orts- und Landschaftsbild.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z. B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und enden mit der Baumaßnahme.



Die Beeinträchtigungen durch den Bau innerhalb des Plangebietes und seiner angrenzenden Umgebung sind ebenfalls auf die Zeit der Errichtung der baulichen Anlagen beschränkt. Insgesamt gesehen kann somit festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung, bei Umsetzung der Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.



4. Eingriffsregelung

4.1 Gesetzliche Grundlagen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Gesetzliche Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das BNatSchG definiert in § 1 (1) als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege den Schutz, die Pflege und Entwicklung

- ♦ der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- ♦ der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- ♦ der Pflanzen- und Tierwelt sowie
- ♦ der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft wird eine nachhaltige Sicherung dieser Ziele angestrebt. Sie sind sowohl untereinander als auch gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen. Bei Durchführung des Bauvorhabens werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hervorgerufen. Entsprechend der Erheblichkeit hat der Vorhabenträger ggf. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorzunehmen. Der rechtliche Rahmen wird dabei von der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG und § 18 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) vorgegeben: „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes 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.“

Nach § 18 BNatSchG gilt, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Ergeben sich bei Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches im Rahmen der Herstellung des Benehens nach Absatz 3 Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben eine Schädigung im Sinne des § 19 Absatz 1 Satz 1 verursachen kann, ist dies auch dem Vorhabenträger mitzuteilen. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die für die Erteilung der Zulassung zuständige Behörde im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde die Entscheidungen nach § 15 zu treffen, soweit sie der Vermeidung, dem Ausgleich oder dem Ersatz von Schädigungen nach § 19 Absatz 1 Satz 1 dienen; in diesen Fällen gilt § 19 Absatz 1 Satz 2.

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs ... verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. ...“ Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.“

Nach § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern.

Ein Eingriff darf nach § 15 Abs. 5 BNatSchG nicht zugelassen oder durchgeführt, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu



ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Vegetation/Tierwelt, Landschaft und Kultur- und Sachgüter erfolgte unter Punkt 1.4 des Umweltberichtes zum geplanten Bauvorhaben und ist dort nachzulesen

4.3 Konfliktanalyse und Vermeidung/Verminderungsmaßnahmen zu den Schutzgütern

Eine umfassende Konfliktanalyse mit Darstellung der erheblichen und unerheblichen Auswirkungen sowie Vermeidung/Verminderungsmaßnahmen zu den einzelnen Schutzgütern Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Vegetation/Tierwelt, Landschaft und Kultur- und Sachgüter erfolgte unter Punkt 1.7.1 des Umweltberichtes zum geplanten Bauvorhaben und ist dort nachzulesen

4.4 Kompensationsermittlung

Grundsätzlich gilt für die Eingriffsregelung, dass Vermeidung/Verminderung des Eingriffs vor Ausgleich des Eingriffs vor Ersatz des Eingriffs geht.

Da der Eingriff jedoch nur durch Aufgabe der Planung vollständig vermieden werden kann, verbleibt nach Anwendung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den Eingriff. Diese Beeinträchtigung ist in Form von Ausgleichsmaßnahmen und/oder Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung des Naturhaushaltes zu kompensieren.

Allgemeine Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE (2009)

Funktionale Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen

Laut HVE soll der Zustand von Natur und Landschaft nach erfolgtem Ausgleich möglichst funktional gleichartig zum Ausgangszustand sein. Damit ist nicht die Wiederherstellung identischer Elemente gemeint, sondern die wesentlichen Funktionen, die Natur und Landschaft vor dem Eingriff erfüllt haben, sollen auch zukünftig gewährleistet sein.

Für Ersatzmaßnahmen ist der funktionale Bezug gelockert. Die beeinträchtigten Werte und Funktionen können auch in ähnlicher Weise durch naturschutzfachlich gleichwertige Maßnahmen ersetzt werden.

Räumliche Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen

Für die Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme wird ein enger räumlicher Bezug der Maßnahmen zu den auszugleichenden Schutzgütern und ihren Funktionen gefordert.

Maßnahmen im direkten Einwirkungsbereich der betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden in der E/A Bilanz in der Regel nicht anerkannt, sondern gelten als Gestaltungsmaßnahmen. Als Ausnahme kann ggf. die Wirkung auf das Landschaftsbild berücksichtigt werden.

Für Ersatzmaßnahmen ist der räumliche Bezug gelockert. Die beeinträchtigten Funktionen können auch in größerer Entfernung kompensiert werden. Ein räumlicher Bezug muss aber in jedem Fall zwischen Eingriffs- und Kompensationsraum herstellbar sein. In Brandenburg wird dieser als gegeben angesehen, wenn die Ersatzmaßnahmen innerhalb der gleichen naturräumlichen Region (definiert im Landschaftsprogramm Brandenburg, MLUR 2001) umgesetzt werden. Darüber hinaus sollten die Maßnahmen im gleichen Landkreis und damit in der Zuständigkeit der Behörden liegen.



Dabei sind Maßnahmen, die gleichartige Funktionen in größerer Entfernung wiederherstellen, solchen vorzuziehen, die nur ähnliche Funktionen, dafür aber in der Nähe des Eingriffsortes ersetzen.

Kompensationskonzept

Aufgrund der vorliegenden Planung wurden unerhebliche Auswirkungen für Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Vegetation/Tierwelt, festgestellt.

Erhebliche Auswirkungen können durch das Bauvorhaben für das Schutzgut Boden (Bodenversiegelung) entstehen, da 1.167 m² Fläche neuversiegelt werden.

Nach den o. g. Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen kommt als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden nur eine Aufwertung im Plangebiet oder aber an anderer Stelle in Frage.

Da der Ausgleich laut HVE möglichst funktional gleichartig sein soll, jedoch nicht unbedingt die Wiederherstellung identischer Elemente beinhalten muss, sondern die wesentlichen Funktionen, die Natur und Landschaft vor dem Eingriff erfüllt haben, auch zukünftig gewährleistet sein sollen, besteht laut HVE 2009 die Möglichkeit der Kompensation in Form von Gehölzanpflanzungen und der Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland.

Gehölzanpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen tragen entschieden zur Aufwertung bei. Gehölze besitzen eine relativ hohe Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht, da sie

- sich positiv auf das Klima und den Boden auswirken (eigenes Kleinklima, Reduzierung der Windgeschwindigkeit, Auskämmen von Nebel u. Regen, Raureif und Taubildung, Bodenbeschattung, Schutz vor Bodenerosion, Bodenauflockerung durch Wurzeln, organische Düngung mit Laub usw.),
- bieten einen Sicht-, Wind- und Lärmschutz für das Plangebiet,
- verschiedenen Pflanzen und Tieren den notwendigen Lebensraum bieten (Nahrungs- u. Brutrevier, Deckung vor Feinden, Orientierungshilfe für freilebende Organismen, Aussichtspunkt und Singwarte usw.),
- der Landschaft ein individuelles Aussehen geben (Auflockerung und Gliederung der Landschaft, unterschiedliche Färbung im Frühling und Herbst usw.) und somit das Landschaftsbild prägen.

Des Weiteren gewährleisten sie eine Auflockerung und bessere Durchlüftung des Bodens und somit eine Verbesserung der Entwicklungsbedingungen für die Bodenorganismen, was eine Bodenverbesserung zur Folge hat. Weiterhin wird durch Gehölzpflanzungen der Bodenerosion entgegengewirkt und der Gas- und Wasseraustausch des Bodens mit der Atmosphäre verbessert, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Bodens hat, da der Boden Wasser speichern kann und an die pflanzliche Vegetation wieder abgibt. Des Weiteren wird die Bodenfilterfunktion verbessert und das Wasserspeichungsvermögen durch Gehölze erhöht.

Die Extensivierung von Intensivacker bewirkt die Entwicklung einer Artenvielfalt aus pflanzlicher und faunistischer Sicht im Gegensatz zu Intensivkulturen.

Hinzu kommt die naturschutzfachliche Aufwertung von Biotopen geringer Bedeutung durch Gehölzanpflanzungen und Ackerextensivierung.

Somit werden durch Gehölzanpflanzungen und Ackerextensivierung im Bereich des Flächenpools der Flächenagentur Brandenburg GmbH, nach der Baumaßnahme, die vorhandenen wesentlichen Funktionen des Naturhaushaltes vor dem Eingriff wiederhergestellt.

Hinzu kommt, dass die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets in der naturräumlichen Einheit der Uckermark, im Landkreis Uckermark liegen. Somit entsprechen die Ausgleichsmaßnahmen den räumlichen Anforderungen an Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE und sind zur Kompensation des Eingriffs geeignet.



Kompensationsermittlung

Durch das geplante Bauvorhaben werden 1.167 m² Fläche Böden allgemeiner Funktionsausprägung neu vollversiegelt. Die Kompensationsverhältnisse entsprechen der HVE 2009.

Bei einem Kompensationsverhältnis von 1:2 für Gehölzpflanzungen bzw. Umwandlung Acker in Extensivgrünland sind demnach 2.334 m² Fläche auszugleichen. Bei der Heckenpflanzung in Fläche A wird 1 m²/Strauch angesetzt. Die Kompensation stellt sich wie folgt dar:

Kompensation im Plangebiet	Gesamt-größe Fläche in m²	Kompensationsmaßnahme	davon Fläche Kompensation in m²
Fläche A	230	Anpflanzung von 230 Sträuchern 2 xv, 60-100	230
Fläche B	2.105	Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland	2.105
Kompensation gesamt			2.335

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit kompensiert.

Schutzgut Wasser

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Wasser nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wirken multifunktional und stellen auch eine Verbesserung für das Schutzgut Wasser dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

Schutzgut Klima/Luft

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Klima/Luft nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wirken multifunktional stellen für das Schutzgut Klima/Luft dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Vegetation/Tierwelt, bei Umsetzung der Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen, nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wirken multifunktional und stellen auch eine Verbesserung das Schutzgut Vegetation/Tierwelt dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

Schutzgut Landschaft

Erhebliche Auswirkungen konnten für das Schutzgut Landschaft nicht festgestellt werden. Somit sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Die für das Schutzgut Boden festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wirken multifunktional und stellen auch eine Verbesserung für das Schutzgut Landschaft dar, da diese Maßnahmen multifunktional wirken.

Schutzgut Mensch und Fläche

Erhebliche Auswirkungen wurden für die Schutzgüter Mensch und Fläche nicht festgestellt. Zudem sind diese Schutzgüter nicht Bestandteil der Eingriffsregelung.

Der nach Eingriffsregelung entstehende Eingriff in die Schutzgüter kann somit vollständig inner- und außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.



4.5 Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebiets durchzuführen. Bei den Gehölzpflanzungen sind alle Pflanzflächen dauerhaft zu unterhalten. Die Entwicklungspflege nach DIN 18916 zur Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes der Anpflanzungen sollte für einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren gewährleistet sein. Die Pflegemaßnahmen sind vertraglich abzusichern. Sind die folgenden Maßnahmen aus derzeit unbekannten Gründen nicht durchführbar, sind adäquate Flächen für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zu benennen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in diesem Fall neu zu definieren.

- ① Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fläche A) sind auf 230 m² Fläche insgesamt 230 Sträucher der Sortierung 2 xv, 60-100, anzupflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
- ② Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche B) ist der Acker auf 2.105 m² Fläche in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln. Es besteht ein Verbot des Aufbringens von Stickstoffdünger, des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln, des Walzens der Fläche und des Grünlandumbruchs für mindestens 5 Jahre.
- ③ Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen. Es sind standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Es ist der "Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze" (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl.124, Nr. 31, S. 667) zu beachten.

4.6 Bilanzierung

In der Bilanzierung werden die Eingriffe in den Naturhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild den festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt und bewertet. Aufgrund der vorliegenden Planung können im Plangebiet 1.167 m² Fläche neu vollversiegelt werden, was erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat. Es wurde ein Kompensationsbedarf von 2.334 m² Fläche ermittelt.

Die Kompensation für die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens wird im Verhältnis 1:2 im Plangebiet innerhalb der Flächen A und B umgesetzt.

Aufgrund der o. g. Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen, kann der Eingriff durch die geplante Baumaßnahme als kompensiert gelten, was in der Bilanzierung auf den folgenden Seiten nochmals deutlich wird.

Vorgenommene Abkürzungen:

- V: Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Ausgleich
- A: Maßnahmen zum Ausgleich
- E: Maßnahmen zum Ersatz



Schutzgut Boden

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung		♦ Neuversiegelung/Flächenverbrauch/Nutzungsintensivierung ♦ Zerstörung gewachsener Bodenhorizontierung ♦ Bodenverdichtung/Bodenverunreinigungen
Betroffene Fläche		1.167 m ² Neuversiegelung
Beschreibung der landschaftspflege- rischen Maß- nahmen	V V A A	♦ Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort im Plangebiet. ♦ Umsetzung von artenschutzfachlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen. ♦ Flächen A: Anpflanzung von 230 Sträuchern auf 230 m² Fläche. ♦ Fläche B: Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland auf 2.105 m² Fläche.
Bilanz		Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden durch die Anpflanzung von 230 m² Hecke und die Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland auf 2.105 m² Fläche im Plangebiet kompensiert. Die Kompensationsmaßnahme bewirkt für den Boden eine Verbesserung, da durch die Einstellung der intensiven Grünlandnutzung keine Düngung, kein Pflanzenschutz und kein Umbruch der Fläche mehr erfolgt. Weiterhin wird der Bodenerosion entgegengewirkt, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Bodens hat, da der Boden Wasser speichern kann und an die pflanzliche Vegetation im Plangebiet wieder abgibt. Somit erfolgt hier eine großflächige Aufwertung für das Schutzgut Boden.



Schutzgut Wasser

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung		◆ Neuversiegelung/Flächenverbrauch ◆ Nutzungsintensivierung ◆ Eintrag von Schadstoffen während der Baumaßnahme ◆ Beeinträchtigung der Wasserqualität
betroffene Fläche		1.167 m ² Neuversiegelung
Beschreibung der landschaftspflege- rischen Maß- nahmen	V V A A	◆ Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort im Plangebiet. ◆ Umsetzung von artenschutzfachlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen. ◆ Flächen A: Anpflanzung von 230 Sträuchern auf 230 m² Fläche. ◆ Fläche B: Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland auf 2.105 m² Fläche.
Bilanz		Durch Versickerung vor Ort wird gewährleistet, dass Niederschläge im Bereich des geplanten Bauvorhabens versickert werden und somit der örtlichen Vegetation zur Verfügung stehen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden durch die Anpflanzung von 230 m² Hecke und die Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland auf 2.105 m² Fläche im Plangebiet kompensiert.. Durch die Kompensationsmaßnahmen wird die Bodenfilterfunktion verbessert und das Wasserspeichungsvermögen im Plangebiet bzw. außerhalb des Plangebiets erhöht, was positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt hat und für das Grundwasser eine eindeutige Verbesserung darstellt. Somit erfolgt hier eindeutig eine Aufwertung für das Schutzgut Wasser.



Schutzgut Klima/Luft

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung		♦ Neuversiegelung/Flächenverbrauch ♦ Veränderung der Oberflächenmaterialien ♦ Zerstörung pflanzlicher Vegetation im Bereich der Baufelder
betroffene Fläche		Gesamtgebiet
Beschreibung der landschaftspflege- -rischen Maß- nahmen	V V A A	♦ Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort im Plangebiet. ♦ Umsetzung von artenschutzfachlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen. ♦ Flächen A: Anpflanzung von 230 Sträuchern auf 230 m² Fläche. ♦ Fläche B: Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland auf 2.105 m² Fläche.
Bilanz		Ausreichende Reduzierung der Auswirkungen des Vorhabens durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft werden durch die Anpflanzung von 230 m² Hecke und die Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland auf 2.105 m² Fläche im Plangebiet kompensiert. Durch die Kompensationsmaßnahmen erfolgt die Bindung von Stäuben, Windruhe, Sauerstoffproduktion, Luftbefeuchtung u. Schallminderung. Weiterhin wird eine Überhitzung des Areals vermieden, da in Verbindung mit der Vegetation der Umgebung eine bessere Beschattung bzw. besserer ein Windschutz erreicht wird, was sich positiv auf die klimatischen Verhältnisse auswirkt. Somit erfolgt hier eindeutig eine Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft.



Schutzgut Vegetation/Tierwelt

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung		◆ Neuversiegelung/Flächenverbrauch ◆ Verkleinerung bzw. Zerstörung von Lebens- und Nahrungs- räumen, Verlärmung ◆ Beunruhigung bzw. Tötung von Tieren
betroffene Fläche		Gesamtgebiet
Beschreibung der landschaftspflege- rischen Maß- nahmen	V V A A	◆ Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort im Plangebiet. ◆ Umsetzung von artenschutzfachlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen. ◆ Flächen A: Anpflanzung von 230 Sträuchern auf 230 m² Fläche. ◆ Fläche B: Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland auf 2.105 m² Fläche.
Bilanz		Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Vegetation/Tierwelt werden durch die Anpflanzung von 230 m² Hecke und die Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland auf 2.105 m² Fläche sowie die festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Plangebiet kompensiert. Die Intensivierung der Nutzungsformen und die Änderung der Standortverhältnisse durch das Bauvorhaben werden vermindert. Es werden im Plangebiet und somit in geringer Entfernung zum Eingriff, in der gleichen naturräumlichen Einheit, im kleinen Rahmen Biotope vernetzt, so dass Lebensräume für Tiere verbunden bzw. erweitert werden und hier ganzjährig Deckung und Nahrung für Tiere vorhanden ist. Somit erfolgt hier eindeutig eine Aufwertung für das Schutzgut Vegetation/Tierwelt.



Schutzgut Landschaft

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung		♦ Umnutzung, Überformung ♦ Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ♦ eventuell Verlust der Naturnähe durch Baukörper und Baumaterialien
betroffene Fläche		Gesamtgebiet
Beschreibung der landschaftspflege- rischen Maß- nahmen	V V A A	♦ Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort im Plangebiet. ♦ Umsetzung von artenschutzfachlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen. ♦ Flächen A: Anpflanzung von 230 Sträuchern auf 230 m² Fläche. ♦ Fläche B: Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland auf 2.105 m² Fläche.
Bilanz		Durch den Eingriff erfolgt eine Veränderung des Orts- u. Landschaftsbildes im Plangebiet. Der Charakter der Region bleibt jedoch erhalten. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft werden durch die Anpflanzung von 230 m² Hecke und die Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland auf 2.105 m² Fläche im Plangebiet kompensiert. Die Kompensationsmaßnahmen bewirken eine bessere Einbindung der Baukörper (Minderung der Oberflächenverfremdungen, Sichtschutz) in die Umgebung. Zudem wird die Grünverbindung in der Region verbessert, was positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild hat.



Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Art des Eingriffs/ Art der Auswirkung		♦ Beeinträchtigung von derzeit nicht bekannten Bodendenkmälern
betroffene Fläche		Gesamtgebiet
Beschreibung der landschaftspflege-rischen Maßnahmen	V V A A	♦ Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort im Plangebiet. ♦ Umsetzung von artenschutzfachlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen. ♦ Flächen A: Anpflanzung von 230 Sträuchern auf 230 m² Fläche. ♦ Fläche B: Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland auf 2.105 m² Fläche.
Bilanz		Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern durch das geplante Bauvorhaben kann derzeit nicht festgestellt werden. Werden Bodendenkmäler bei den Schachtarbeiten entdeckt so gelten die Bestimmungen der Denkmalbehörden des Landes Brandenburg.



4.7 Kostenschätzung Kompensationsmaßnahmen (netto)

(Kosten nach Barnimer Modell)

Pos. 1:	Fläche A (230 m²)	Nettokosten in EUR
1.1	Anpflanzung von 230 Sträuchern 2 xv, 60-100, liefern, pflanzen, mulchen, Fertigstellungspflege, Entwicklungspflege über 3 Jahre (50 EUR/Strauch)	11.500
Pos. 2:	Fläche B (2.105 m²)	
2.1	Umwandlung Intensivacker in Extensivgrünland auf ca. 2.105 m ² (ca. 800 EUR/ha und Jahr, über 30 Jahre)	5.052
Gesamtkosten der Maßnahmen		16.552

Bei einer Gesamtfläche des Plangebiets von 14.271 m² ergeben die Ausgleichsmaßnahmen eine Flächenbelastung von ca. 1,16 EUR/m².



5. Gehölzarten für Anpflanzungen

Es ist der "Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze" (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl.124, Nr. 31, S. 667) zu beachten.

Laubgehölze

Gehölzart		Code/FoVG
BÄUME		
Acer campestre	Feldahorn	001
Acer platanoides	Spitzahorn	x
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	x
Alnus glutinosa	Schwarzerle	x
Betula pendula	Sand-Birke	x
Betula pubescens	Moor-Birke	x
Carpinus betulus	Hainbuche	x
Fagus sylvatica	Rotbuche	x
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum	031
Fraxinus Excelsior	Gemeine Esche	x
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel	052
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	x
Populus nigra	Schwarzpappel	x
Populus tremula	Zitterpappel	x
Prunus avium	Vogel-Kirsche	x
Prunus padus	Trauben-Kirsche	x
Pyrus pyraeaster agg.	Wild-Birne	061
Quercus petraea	Trauben-Eiche	x
Quercus robur	Stiel-Eiche	X
Salix alba	Silber-Weide	103
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	Hohe Weide/Kopf-Weide	121
Sorbus aucuparia	Eberesche	128
Sorbus torminalis	Elsbeere	133
Tilia cordata	Winterlinde	x
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	x
Ulmus glabra	Berg-Ulme	136
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	138
Ulmus minor	Feld-Ulme	139
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme	139



Gehölzart		Code/FoVG
STRÄUCHER		
Cornus sanguinea s. L.	Blutroter Hartriegel	013
Corylus avellana	Strauchhasel	014
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	021
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	017
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn	200
Cytisus scoparius	Besen-Ginster	025
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen (Spindelstrauch)	029
Prunus spinosa	Schlehe	060
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn	062
Rosa canina agg.	Hunds-Rose	201
Rosa corymbifera	Hecken-Rose	202
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose	203
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige-Rose	204
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose	205
Salix cinera	Graue Weide	107
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	116
Salix purpurea	Purpur-Weide	117
Salix triandra agg.	Mandel-Weide	206
Salix viminalis	Korb-Weide	124
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	125
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	144

Pflanzliste alte Obstsorten

Die Artenwahl der Obstbäume ist auf Grundlage der „Informationsbasis zur Sicherung und Regeneration von Obstarten- und Obstsortenvielfalt in Brandenburg“, der Humboldt-Universität zu Berlin, vorzunehmen. Hier werden folgende alte Obstsorten empfohlen:

Empfohlene Apfelsorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, HELLER et al. 2005, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)¹.

Sorte	Standortansprüche
Alkmene	
Altmärker Goldrenette	
Ananasrenette	
Baumanns Renette	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Berlepsch	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Boskoop	
Brettacher	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Cox Orangenrenette	
Croncels	



Empfohlene Apfelsorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, HELLER et al. 2005, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)¹.

Sorte	Standortansprüche
Danziger Kantapfel	geringer bis mittlerer Nährstoffbedarf, gesicherter Wasserbedarf
Geheimrat Breuhahn	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Gelber Edelapfel	mittlere Nährstoffversorgung
Goldparmäne	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Geheimrat Dr. Oldenburg	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Gravensteiner	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Goldrenette von Blenheim	
Jakob Lebel	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Jakob Fischer	
Roter James Grieve	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Kaiser Wilhelm	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Landsberger Renette	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Ontario	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung
Prinz Albrecht von Preußen	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Roter Boskoop	
Roter Eiserafel	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Rote Sternrenette	
Rheinischer Bohnapfel	geringe bis mittlere Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Prinzenapfel	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung
Schöner von Nordhausen	mittlere bis hohe Nährstoffversorgung, gesicherte Wasserversorgung

¹= Sortenempfehlungen nach HELLER et al. (2005) und SCHRÄGG & TSCHISKALE (2007); Standortansprüche nach SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL (2004).

Empfohlene Birnensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, HELLER et al. 2005, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)¹.

Sorte	Standortansprüche
Bosc's Flaschenbirne	mittlerer Nährstoffbedarf, erhöhter Wasserbedarf
Clapps Liebling	mittlerer Nährstoffbedarf, erhöhter Wasserbedarf
Conference	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Gellerts Butterbirne	
Gute Luise von Arvanches	



Sorte	Standortansprüche
Gräfin von Paris	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Köstliche von Charneu	mittlerer Nährstoffbedarf, gesicherte Wasserversorgung
Kruschkenbirne	
Madame Verte	
Doppelte Philippsbirne	

¹⁼ Sortenempfehlungen nach HELLER et al. (2005) und SCHRÄGG & TSCHISKALE (2007); Standortansprüche nach SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL (2004).

Empfohlene Kirschensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, GRITNER 2007, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)¹.

Sorte	Standortansprüche
Büttners Rote Knorpelkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Große Prinzessinkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Große Schwarze Knorpelkirsche	mittlerer Nährstoffbedarf
Kassins Frühe	mittlerer Nährstoffbedarf
Werdersche Braune	mittlerer Nährstoffbedarf

¹⁼ Sortenempfehlungen nach HELLER et al. (2005) und SCHRÄGG & TSCHISKALE (2007); Standortansprüche nach SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL (2004).

Empfohlene Pflaumen- und Zwetschensorten für den Streuobstanbau im nordwestlichen Brandenburg (SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL 2004, HELLER et al. 2005, SCHRÄGG & TSCHISKALE 2007)¹.

Sorte	Standortansprüche
Anna Späth	
Graf Althanns Reneklode	mittlerer bis hoher Nährstoffbedarf, ausreichende Wasserversorgung
Große Grüne Reneklode	
Hauszwetsche	
Königin Viktoria	
Mirabelle aus Nancy	
Ontariopflaume	
The Czar	

¹⁼ Sortenempfehlungen nach HELLER et al. (2005) und SCHRÄGG & TSCHISKALE (2007); Standortansprüche nach SCHWÄRZEL & SCHWÄRZEL (2004).



6. Literaturverzeichnis

Biotopkartierung Brandenburg, Kartierungsanleitung, Hrsg. LUA Brandenburg

BauGB, BauNVO, PlanzV, Beck Texte im dtv

Vegetation in Mitteleuropa mit den Alpen in ökologischer Sicht, Heinz Ellenberg, Hrsg, Ulmer Verlag Stuttgart, 1986 - 4. Auflage

Zeigerwerte von Pflanzen in Mitteleuropa, Heinz Ellenberg et. Al., Veröffentlichung des Lehrstuhls für Geobotanik der UNI Göttingen, Hrsg E. Goltze Verlag KG Göttingen, 1991

Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Josef Blab, Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 24, Hrsg, Kilda Verlag Bonn-Bad Godesberg, 1993

Arten- und Biotopschutz, Giselher Kaule, UTB, 2. Auflage, 1991

Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Eberhard Scholz, Hrsg, Pädagogisches Bezirkskabinett Potsdam, 1962

Ökologische Ressourcenplanung Berlin und Umland, Karte der oberflächennahen Lockergesteine, M 1:200.000, Hrsg, MUNR, 1991

Ökologische Ressourcenplanung Berlin und Umland, Potentielle natürliche Vegetation, Karte M 1:200.000 und textliche Erläuterung, Hrsg, MUNR, 1991

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 87) m.W.v. 02.04.2026

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeits-verordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl.II/24, [Nr. 92])

Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg

Landschaftsrahmenplan (LRP) Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin

DIN 18915 Bodenarbeiten

DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten

DIN 18920 Schutz von Bäumen und Sträuchern

Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4)



7. Anlagen

7.1 Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf desolates Wohnhaus im Zentrum



Bild 2: Blick auf desolaten Stall im Zentrum



Bild 3: Blick auf derzeit ungenutzten Pferdestall im Ostteil



Bild 4: Blick auf Ruinen im Zentrum zwischen Wohnhaus und Stall



Bild 5: Desolater Rohbau im westlichen Bereich



Bild 6: Keller zur Umnutzung als Fledermausquartier im Westteil



Bild 7: Blick von Osten auf das Plangebiet



Bild 8: Grünlandbrache feuchter Standorte (051314 §) südöstlich Plangebiet



Bild 9: Vorhandener Weg im Zentrum des Plangebiets



Bild 10: Vorhandener Weg am Nordrand des Plangebiets



Bild 11: Windschutzstreifen im Nordteil des Plangebiets



Bild 12: Ruinen östlich des Rohbaus



Bild 13: Anbindung Weg ins Plangebiet an den Neuhofer Weg



Bild 14: Blick entlang der Südwestgrenze des Plangebiets nach Osten



Bild 16: Blick entlang der Südgrenze des Plangebiets nach Norden



Bild 16: Blick entlang der Südgrenze des Plangebiets nach Osten



7.2 Kartenteil (siehe Teil III, Anlage 3)

Teil III

Anlagen

Anlage 1 – Planungskonzept zum
Aufstellungsbeschluss 2024

Anlage 2 – Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 3 – Biotopkartierung (Bestandsplan)

Anlage 4 – Faunistische Kartierung

Anlage 5 – Textliche Festsetzungen