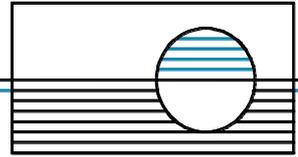


Projekt 17-11-20



**Umweltbericht zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Lagernutzung Chausseestraße 63, 16259 Altgliet-
zen, Flur 1, Flurstücke 153 und 250 (teilweise),
Gemarkung Altglietzen“**

2. Entwurf 05/2020



Auftraggeber: Technisches Büro für Wasserwirtschaft und Landeskultur GmbH
Goethestraße 1
16259 Bad Freienwalde

Auftragnehmer: Dr. Marx Ingenieure GmbH
Spechthausen 4
16225 Eberswalde
Tel.: 03334/21590
E-Mail: info@marx-ingenieure.de

Planungsphase: 2. Entwurf

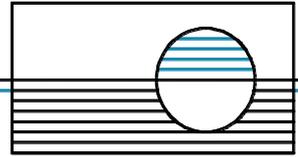
Projektnummer (AN): 17-11-20

Datum: 10.08.2020

Projektleiter: Dipl.-Geoök. Thomas Hahmann

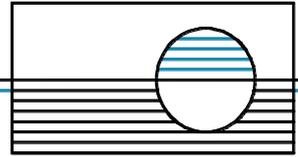
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Schnepf

Geschäftsführer: Dr.-Ing. Conrad Marx



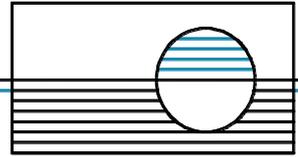
Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung	5
1.1 Anlass	5
1.2 Rechtlicher Rahmen und planerische Bedingungen	5
2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	8
2.1 Einleitung	8
2.2 Schutzgut Boden	8
2.3 Schutzgut Wasser	8
2.4 Schutzgut Klima/Luft	9
2.5 Schutzgut Erholungsfunktion/Landschaftsbild	9
2.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere	12
2.7 Nationale Schutzgebiete	15
2.8 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung	15
2.9 Schutzgut Mensch	16
2.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
3.1 Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen B-Plan	18
3.2 Wirkfaktoren	19
3.3 Wirkungsprognose	20
3.3.1 Allgemeines	20
3.3.2 Schutzgut Boden	20
3.3.3 Schutzgut Wasser	20
3.3.4 Schutzgut Klima/Luft	20
3.3.5 Schutzgut Erholungsfunktion/Landschaftsbild	21
3.3.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere	21
3.3.7 Nationale Schutzgebiete	22
3.3.8 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung	22
3.3.9 Schutzgut Mensch	22
3.3.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen	24
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	24
5.2 Ausgleichsmaßnahmen	25
5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	26
6. Alternative Planungsmöglichkeiten	27



7. Verfahren und Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	27
8. Maßnahmen zur Überwachung/Monitoring	27
9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28
10. Literaturverzeichnis	29
11. Zeichnungen	29

Foto auf dem Titelblatt: Zeltartige Unterstände und Schuppen im zentralen Teil des Plangebiets. Sie dienen dem Abstellen von Gerätschaften (Schneepflügen) der Hausmeisterfirma.



1. Veranlassung

1.1 Anlass

Auf der Fläche des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vbBP) hat der Vorhabenträger seit 1996 mehrere Unterstände (Zelte) errichtet. Hier befinden bzw. befanden sich auch Container, Fahrzeuge, Anhänger, Baumaterialien und Aufschüttungen mit mehr als 200 m² Flächengröße sowie diverse metallische Gegenstände. Das Gelände ist zum einen Betriebssitz der Firma Stecker Hausmeisterdienste UG (haftungsbeschränkt), zum anderen befindet sich dort ein seit dem 22.01.2015 als solcher anerkannter Hobbylandwirtschaftsbetrieb mit einem Tiergehege. Die Unterstände dienen als Unterstellmöglichkeit für die Technik zum Betrieb der Firma, zur Lagerung von Tierfutter und als Unterstand für Tiere.

Am 25.09.2014 wurden die bauakzessorisch genutzten Flächen mit einer Ordnungsverfügung zur Nutzungs- und Beseitigungsanordnung der illegalen Lagernutzung unter dem AZ 63.30/03341-12 durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland belegt.

Mittels eines vbBP soll nunmehr ein rechtskonformer und rechtssicherer Zustand hergestellt werden, die planungsrechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Nutzungen erreicht und über einen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag nach Nutzungsaufgabe der gewerblichen Nutzung die Beseitigung des Lagerguts und der Rückbau der baulichen Anlagen geregelt werden.

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Außenbereich, er ist daher bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die Stadt Bad Freienwalde hat am 03.09.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lagernutzung, Chausseestraße 63, 16259 Altgietzen, Flur 1, Flurstücke 153 und 250 (teilweise) Gemarkung Altgietzen“ gefasst.

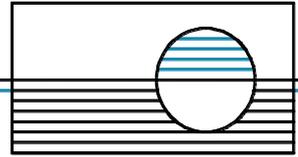
Im Rahmen der Erstellung des Bauleitplanes ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung vorzunehmen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden. Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der grundlegende Inhalt des Umweltberichtes wird dabei durch Anlage 1 des BauGB vorgegeben.

1.2 Rechtlicher Rahmen und planerische Bedingungen

Der räumliche Geltungsbereich des vbBP (Plangebiet [PG]) umfasst eine 5.252 m² große Fläche in der Gemarkung Altgietzen, Flur 1, Flurstücke 153 und 250 (teilweise).

Das PG ist insbesondere im Bereich des Flurstücks 153 mit einem Wohnhaus, Bürocontainer und diversen Nebengelassen bebaut. Im Bereich des Flurstücks 250 befinden sich die v.g. zeltartigen Unterstände sowie weitere Nebengelage.

Im Westen und Nordwesten grenzt das PG an einen wäldchenartigen Bestand und z.T. an eine seit langem aufgelassene, verbuschende Bahntrasse auf die ein Abgrabungsgewässer folgt. Im Nordosten grenzt das PG ebenfalls an waldartigen Bestand und an eine von der B 158a (Chausseestraße) abgehende Stichstraße, welche ebenfalls den Namen Chausseestraße trägt. Im Süden grenzen in etwa jeweils zur Hälfte Wohnbebauung und eine andere Stichstraße, gleichfalls „Chausseestraße“ benannt, an.



Das Plangebiet soll als Dorfgebiet festgesetzt werden.

Die Stadt Bad Freienwalde hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Im „Gemeinsamen Flächennutzungsplan 2014 – 2025 Bad Freienwalde – Teil 2 (Insel Neuenhagen)“ vom 13.02.2015 wird das PG als gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Br. 2 BauNVO) ausgewiesen. Diese Darstellung steht nicht in Widerspruch zum hier zu behandelnden vbBP.

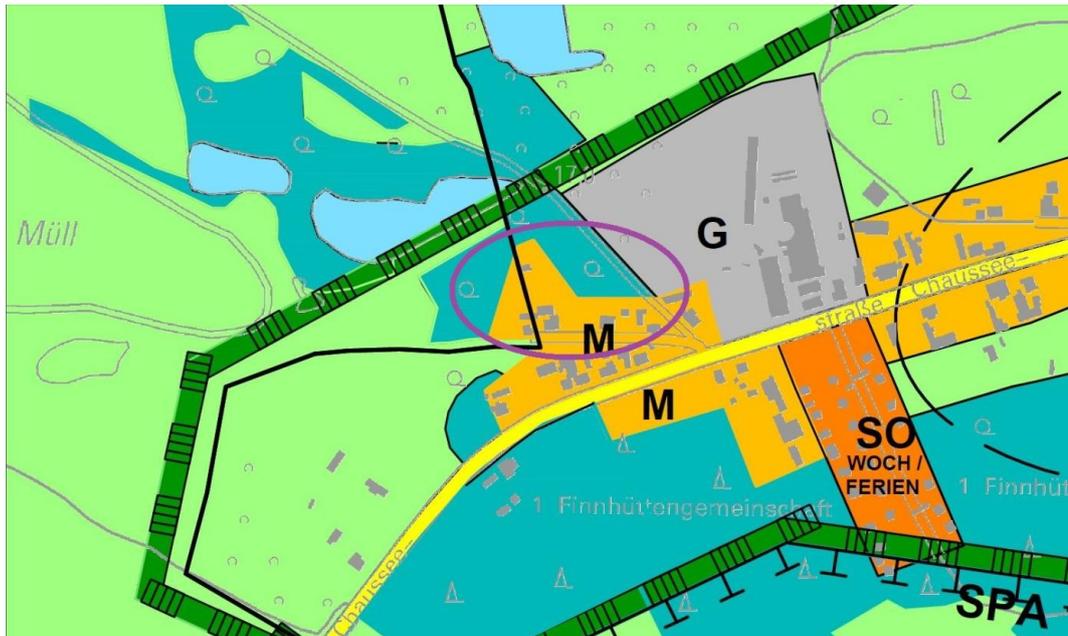


Abbildung 1-1: Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015; das PG befindet sich in der violetten Ellipse

Das PG befand sich im Amt Bad Freienwalde-Insel, welches im Jahre 2003 aufgelöst wurde. Für das Amt Bad Freienwalde-Insel gab es einen Landschaftsplan aus dem Jahre 1998, welcher seitdem nicht mehr aktualisiert wurde.

Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB werden im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Dabei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Entwurf des vbBP.

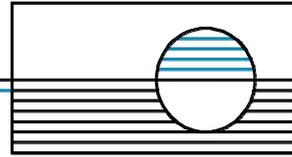
Die Bearbeitung des Umweltberichtes erfolgte unter Beachtung der folgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der grundlegende Inhalt des Umweltberichtes wird dabei durch Anlage 1 zum BauGB vorgegeben.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Nach § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG (Eingriffsregelung), die auf Grund der Aufstellung oder Änderung von



Bauleitplänen zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Damit wird auf § 1a BauGB verwiesen, insbesondere Absatz 3. Demnach sind Maßnahmen oder Flächen zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes festzusetzen.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I Nr. 5).

Das BbgNatSchAG regelt die Ausführung des BNatSchG. Es konkretisiert auf Landesebene die Eingriffsregelung des BNatSchG und ergänzt die Liste der gesetzlich geschützten Biotope. Hiermit in Verbindung steht die

Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006, GVBl II, Nr. 25, S 438.

Weitere zu berücksichtigende Rechtsgrundlagen waren:

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004, GVBl. I Nr. 9, S. 215.

Neben den genannten Gesetzen und Verordnungen ist die überörtliche und örtliche Planung zu berücksichtigen.

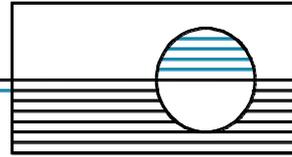
Mit dem Inkrafttreten des **Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) am 01. Juli 2019 liegen beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung vor. Die Festlegungskarte weist das Plangebiet nicht als Fläche des Freiraumverbundes (Ziel 6.2) aus. Nach Abgleich mit dem LEP HR wird eingeschätzt, dass die vorgesehene Aufstellung des vbB keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Die Gemeinsame Landesplanung wurde mit Schreiben vom 31.01.2019 nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Entwurf gebeten. Sie teilte im Schreiben vom 19.02.2019 mit, dass der Entwurf auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes Berlin – Brandenburg (LEP B-B) mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Es wurde darauf verwiesen, dass im künftigen neuen Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion (LEP HR), dass im Bereich des Plangebietes keine Darstellungsänderungen vorgesehen sind.

Die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wurde mit Schreiben vom 31.01.2019 im Zuge der förmlichen Behörden- und TÖB- Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Es erfolgte keine Rückäußerung.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung).

„Biosphärenreservatsverordnung“: Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“ vom 12. September 1990 (GVBl.II/90, [Nr. 1472], S.Sonderdruck, ber. GVBl.II/08 S.327) geändert durch Verordnung vom 19. Mai 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 28]).



2. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1 Einleitung

Die Darstellung des derzeitigen Umweltzustandes im PG beruht auf Geländebegehungen am 04.12.2017 und 20.06.2018, verfügbaren Landesdaten, wie das Landschaftsprogramm Brandenburg sowie auf Auswertung des Umweltberichtes zum FNP¹.

2.2 Schutzgut Boden

Nach der Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg (BÜK 300) befindet sich das PG im Bereich von meist pseudovergleyten Braunerden aus Lehmsand oder Sand über Lehmsand, verbreitet mit Pseudogley-Braunerden und Pseudogley-Fahlerden aus Sand oder Lehmsand über Lehmsand. Das landwirtschaftliche Ertragspotential ist natürlicherweise hoch.

Nur ein geringer Anteil des PG ist versiegelt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die mit Hochbauten bebauten Bereiche. Ein großer Teil der Flächen außerhalb der gehölzbewachsenen Bereiche wird jedoch so häufig befahren, dass die Vegetation dort schütter ist oder vollständig fehlt. Dort ist davon auszugehen, dass großflächig erhebliche anthropogene Veränderungen (Verdichtung) des Bodens infolge des Befahrens mit Kfz stattgefunden haben.

Die natürlichen Bodenfunktionen werden dadurch gestört. Insbesondere die Ausbildung eines humusreichen Oberbodens sowie die Funktion als Standort für Vegetation kommen zumindest partiell zum Erliegen.

Etwa 220 m westlich des PG befindet sich eine (nunmehr vollständig abgedeckte) Mülldeponie in einer ehemaligen Tongrube. In ihrem Betriebszeitraum von 1976 bis 2005 wurden auf einer Fläche von 6,0 ha annähernd 600.000 m³ Siedlungsabfälle und siedlungsabfallähnliche Gewerbeabfälle abgelagert².

2.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Gemäß dem Umweltdatensystem des LfU liegt der Grundwasserspiegel im Bereich des PG knapp über 5 m ü. NHN. Bei Geländehöhen von ca. 18 m ü. NHN ergibt sich somit ein Grundwasserflurabstand von etwa 13 m.

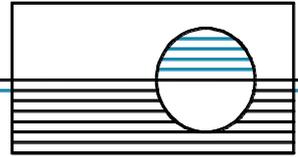
Der chemische und der quantitative Zustand des Grundwassers ist lt. den Berichtsdaten nach Wasserrahmenrichtlinie für 2015 gut.

Die Grundwasserneubildung beträgt ca. 50 mm/a.

Das PG befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebiets. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich südlich von Bad Freienwalde.

¹ <http://docplayer.org/36701265-Bad-freienwalde-oder.html> am 11.01.2018

² Informationsblatt des Entsorgungsbetriebes Märkisch-Oderland (EMO) – 2010 Sicherung der ehemaligen Deponie Neuenhagen 1994 bis 2008; www.maerkischoderland.de/abfallentsorgung/ am 12.01.2018



Oberflächenwasser

Im PG befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Gewässer ist ein namenloses Abgrabungsgewässer ca. 70 m nordwestlich des PG. Mehrere weitere Gewässer dieser Art befinden sich im näheren Umfeld.

2.4 Schutzgut Klima/Luft

Das PG befindet sich im gut durchgrüntem Siedlungsrandbereich von Altgietzen. Es gibt weder großflächige Versiegelungsflächen oder Waldbestände, keine erheblichen geländemorphologischen Differenzierungen, keine potentielle Kaltluftabflussbahnen oder großflächige Gewässer. Somit ist von für die Region typischen, durchschnittlichen Bedingungen hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft auszugehen. Dies bedeutet ein kontinental getöntes Klima.

Nach Stilllegung der Ziegeleien vor nunmehr über einem halben Jahrhundert fielen auch die Luftqualität belastende Emittenten fort. Der große Hoffmannsche Ringofen östlich des PG (direkt an der B 158a / Chausseestraße) wird heute denkmalpflegerisch von einem Förderverein betreut. Werkhallen östlich dieses Ringofens sind heute noch Produktionsstätte einer Zweigstelle einer Firma für Kunst- und Baukeramik. Hier werden in geringen Stückzahlen Spezialziegel für besondere Kundenwünsche und für denkmalpflegerische Restaurierungsarbeiten hergestellt. Hierfür sind mit Gas betriebene Brennöfen im Einsatz. Da für diese Zwecke unterschiedliche Tonsorten benötigt werden und weil die lokalen Tonvorkommen erschöpft sind, wird der benötigte Ton angeliefert (mdl. Auskünfte Herr Nürnberg, Vorsitzender des Fördervereins).

Im Umfeld des PG gibt es „reine“ Wohngrundstücke mit Ziergärten. Entsprechend der ländlichen Wohnlage ist aber auch neben dem kleinflächigen Anbau von Obst und Gemüse in Nutzgärten die Hühnerhaltung üblich.

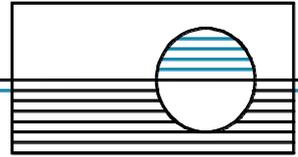
Es gibt keine Emittenten, welche die Luftqualität in relevantem Maße beeinträchtigen. Hingegen stellt der zeitweise erhebliche Verkehr auf der B 158a eine Vorbelastung dar.

2.5 Schutzgut Erholungsfunktion/Landschaftsbild

Das PG befindet sich in der naturräumlichen Region Odertal und hierin im Landschaftssubtyp Neuenhagen (Landschaftsprogramm Brandenburg).

Um das Flurstück 250 herum befinden sich zwar öffentliche Wege. Das PG ist von diesen Wegen allerdings nahezu nicht einsehbar. Bis auf die Grundstückszufahrt befinden sich rings um das PG entweder Gebäude (Südseite) oder dichte, gehölzreiche, heckenartige Biotoptypen (Nordost- und Nordwestseite) bis hin zu wäldchenartigen Beständen (Nordost- und Westseite). In der Nordspitze des Flurstücks 250 (also nördlich außerhalb des PG) befindet sich ein Holz-Lagerplatz. Die Gehölzstrukturen um das PG herum werden offenkundig sehr extensiv oder überhaupt nicht genutzt.

Südlich, unmittelbar an das PG, grenzen die Wohngrundstücke Chausseestraße 62 und 62A (letzteres auch in der Nutzung als Versicherungsvertretung) an. Südlich der Stichstraße, an der diese Häuser wie auch das Anwesen Chausseestraße 63 stehen, grenzen die Gärten der Wohnhäuser Chausseestraße (B 158A) Nr. 64 – 68 an.



Bei dem PG handelt es sich um ein eingezäuntes, nicht zugängliches Privatgrundstück. Die nachfolgenden Abbildungen 2-1 bis 2-3 wurden innerhalb dieses Grundstückes aufgenommen und sind so für einen außenstehenden Betrachter nicht „erlebbar“. Vom öffentlichen Weg aus sind die auf Abb. 2-1 zu sehenden Tiere nur mit Sichtbehinderungen einsehbar. Die Abb. 2-4 zeigt den Eingangsbereich zum Gewerbebetrieb Chausseestraße 63 von der südlich gelegenen Stichstraße aus.

Das PG hat somit hinsichtlich der Schutzgüter Erholungsfunktion / Landschaftsbild, außer in begrenztem Maße für den Vorhabenträger selbst, keine Bedeutung.



Abbildung 2-1: Alpaka-Gehege im östlichen Teil des PG. Das Wohnhaus im Hintergrund links befindet sich zwischen dem PG und einer von der B 158a abgehenden Stichstraße (Chausseestraße 62A)

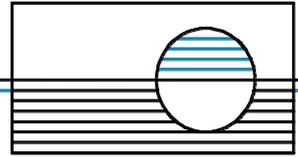


Abbildung 2-2: Zentraler Teil des PG; Rückseite der östlichen zeltartigen Unterstände und eines Schuppens



Abbildung 2-3: Zentraler Teil des PG; im Mittelgrund ein Auslauf für Enten, rechts die nördlichen zeltartigen Unterstände

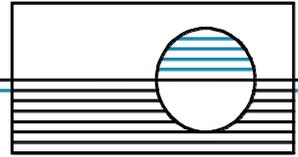


Abbildung 2-4: Westlicher Teil des PG mit Büro-Container und (im Hintergrund) Wohnhaus des Vorhabenträgers

2.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Potentielle natürliche Vegetation

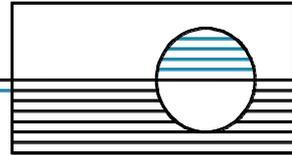
Die potentielle natürliche Vegetation für das Gebiet im Bereich des Vorhabenstandortes ist der Kiefern-Traubeneichenwald (Landschaftsprogramm Brandenburg). Im Zuge der Landschaftsgeschichte traten hier, wie fast überall in Europa, sekundäre Biotoptypen an die Stelle der potentiellen natürlichen Vegetation. Die heute hier vorkommenden Biotoptypen werden nachfolgend aufgelistet.

Biotope/Vegetation

Am 04.12.2017 und ergänzend am 20.06.2018 wurden Biotopkartierungen im PG durchgeführt (siehe Zeichnung 1).

Tabelle 2-1: Im Plangebiet vorkommende Biotoptypen

Biotopcode	Biotopeinheit
05 – Gras- und Staudenfluren	
05111	Frischweiden
08 – Wälder und Forste	
08390	Laubholzforste (weitgehend naturferne Forste und aus Sukzession hervorgegangene Wälder mit nicht heimischen Holzarten); mehrere Holzarten in etwa gleichen Anteilen
10 – Biotope der Grün- und Freiflächen	
10111	Gärten



Biotoptypcode	Biotopeinheit
12 – Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen, Sonderflächen	
12291	Dörfliche Bebauung, ländlich
12400	Landwirtschaft und Tierhaltung
12610	Straßen
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung
12740	Lagerfläche
12740 / 05111 / 12311 / 07102	Komplex aus Lagerflächen, Frischweiden, Gewerbeflächen mit hohem Grünanteil / Laubgebüsch frischer Standorte

Der zentrale Bereich des PG wird von dem letztgenannten Biotopkomplex eingenommen. Hier befinden sich die zeltartigen Unterstände, Weide- und Auslaufflächen für Tiere, Lagerplätze und Gebüschbestände. Letztere z.T. auch in einer größeren Vertiefung im Gelände.

Um diesen zentralen Bereich herum gruppieren sich die anderen, besser differenzierbaren Biotoptypen: Weideflächen im westlichen Teil, z.T. in Übergang zu waldartigen Beständen. Im relativ schmalen östlichen Teil des PG befindet sich ein (weitestgehend vegetationsfreies) Tiergehege. Südlich an den zentralen Teil und an die von der B 158a ausgehende Stichstraße angrenzend, befindet sich der Gebäudekomplex mit dem Wohnhaus des Vorhabenträgers, einem Bürocontainer, diversen Nebengelassen, Stell- und Lagerflächen. Den Wohngebäuden innerhalb und außerhalb des PG zugeordnet sind Ziergärten. In den umgebenden waldartigen Beständen nimmt die Robinie einen beträchtlichen, lokal auch dominierenden Anteil ein.

Das PG ist weder Standort von gesetzlich geschützten Biotopen noch von geschützten Pflanzenarten. Auch im Kartendienst des LfU sind keine entsprechenden Eintragungen für den Bereich des PG vorhanden.

Lebensräume/Fauna

Die sehr starke anthropogene Überprägung im PG hat offenkundig zur Folge, dass das PG eine nur sehr stark eingeschränkte Wertigkeit für wildlebende Tiere besitzt. Erhebliche Teile des PG sind bebaut oder für die Tierhaltung mit dauerhaften Zäunen oder mit mobilen Elektrozäunen eingezäunt. Es ist allerdings durchaus davon auszugehen, dass Vögel die Bäume und Gebüsche im PG temporär als Ansitzwarte nutzen und dort auch Brutplätze finden. Angesichts der regelmäßigen Störungen, die sich aus den menschlichen Aktivitäten im PG ergeben, ist davon auszugehen, dass allenfalls störungsunempfindliche, an den Menschen angepasste Arten vorkommen.

In den Funktionsbereichen wie auch im gesamten PG gibt es keine geschützten Biotope / Lebensstätten. Es handelt sich ausschließlich um weitverbreitete, in der Region sehr häufige Lebensräume. Da die artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-RL) überwiegend auf spezielle (Teil-)lebensräume angewiesen sind, ist ein Reproduktions-Vorkommen solcher Arten mit Ausnahme der Vögel auszuschließen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass der Luftraum über dem PG von Fledermäusen zur Jagd genutzt wird.

Im Einzelnen:

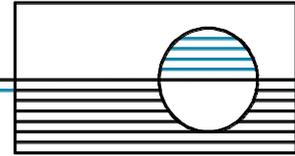
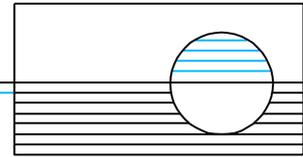


Tabelle 2-1: Worst Case Betrachtung zum Vorkommen von Tieren im PG

artenschutzrechtlich relevante Art(engruppe)	potentielles Vorkommen („Worst Case-Szenario“)
europäische Vogelarten	Vögel sind nahezu überall anzutreffen, auch in hochgradig anthropogen geprägten Bereichen. Das PG selbst ist für Vögel nicht in besonderem Maße geeignet, im Gegensatz zu den Heckenstrukturen in dessen Umfeld. Dennoch ist es durchaus wahrscheinlich, dass sich in den (relativ wenigen) Gehölzen im PG das eine oder andere Nest ubiquitärer Vogelarten befindet. Auf jeden Fall wird das PG für eine Reihe von Vogelarten als Teil-Lebensraum zur Nahrungsaufnahme / Jagd von Bedeutung sein.
Amphibien	Gewässer sind im PG nicht vorhanden. Für sämtliche Amphibienarten gibt es im PG keine geeigneten Lebensräume. Denkbar ist allenfalls, dass Amphibien von den nördlich gelegenen Tongruben die Heckenstrukturen nordöstlich und nordwestlich des PG als Winterquartier nutzen.
Käfer	Lebensräume für Käferarten des Anhangs IV der FFH-RL (Gewässer; Altbäume mit ausreichenden Höhlungen / Mulm) kommen im PG nicht vor.
Falter	Lebensräume/Raupenfutterpflanzen für Schmetterlingsarten des Anhangs IV der FFH-RL kommen im PG nicht vor.
Fledermäuse	Große Teile des PG sind potenzielles Jagdrevier für diverse Fledermaus-Arten. Das Vorhandensein von Quartieren in Baumhöhlen oder unterirdischen Bauwerken ist auszuschließen, weil keine geeigneten Altbäume bzw. unterirdischen Bauwerke vorhanden sind. Das Vorkommen von Sommerquartieren auf Dachböden oder ähnlichen anthropogenen Habitaten ist möglich.
andere Säugetiere: Fischotter, Biber, Feldhamster, Wolf	Das PG ist für diese Arten aufgrund des nahezu durchgängigen Maschendrahtzaunes nicht zugänglich. Ein „Schlupfloch“ gäbe es allenfalls auf der Westseite. Es ist hinlänglich unwahrscheinlich, dass Individuen dieser Arten in den Bereich des PG gelangen, da für Fischotter und Biber die essentiell wichtigen Gewässer fehlen und Wölfe natürlicherweise Siedlungen meiden. Der Feldhamster kommt in der Region nicht vor.
Weichtiere	Lebensräume kommen im PG nicht vor.
Libellen	Lebensräume sowie für die Fortpflanzung essentielle Gewässer kommen im PG nicht vor. Falls Arten dieser Artengruppe in den nördlich gelegenen Tongruben vorkommen ist es möglich, dass das PG in das Jagdrevier einbezogen wird.
Reptilien	Lebensräume von Europäischer Sumpfschildkröte, Östlicher Smaragdeidechse und Schlingnatter kommen im PG nicht vor. Ein Vorkommen der Zauneidechse in den heckenartigen Strukturen <i>im Umfeld außerhalb</i> des PG ist nicht auszuschließen. <i>Innerhalb</i> des PG allerdings ist das Vorkommen wegen völlig ungeeigneter Biotopstrukturen auszuschließen.
Pflanzen	Lebensräume / Standorte von Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-RL kommen im PG nicht vor.



2.7 Nationale Schutzgebiete

Das PG befindet sich vollständig in folgenden nationalen Schutzgebieten:

- Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“;
- LSG „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“.

2.8 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Eine Teilfläche des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA-Gebiet) „Schorfheide-Chorin“ befindet sich unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs des vbBP (siehe Abbildung 2-5). FFH-Gebiete befinden sich nicht in Nähe des PG.

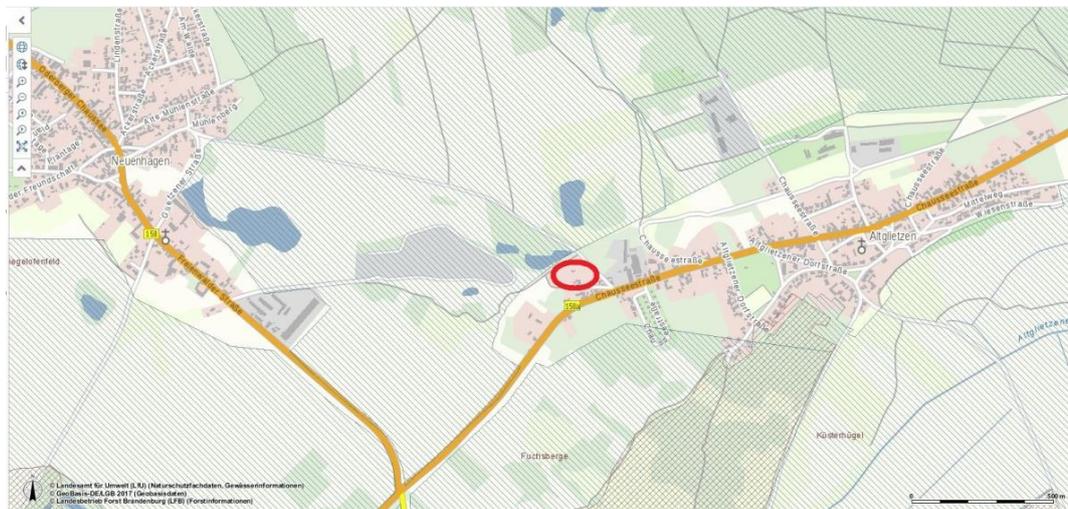
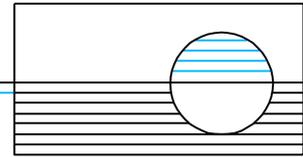


Abbildung 2-5: Screenshot LfU-Kartenanwendung mit Darstellung der Lage des Plangebietes (in der roten Ellipse) in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vogelschutzgebiet (SPA) Schorfheide-Chorin

Erhaltungsziele des SPA sind:

Erhaltung und Wiederherstellung einer einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft im nahezu eine vollständige glaziale Serie überdeckenden Nordbrandenburgischen Wald- und Seengebiet mit ausgedehnten Wäldern, Seen, Mooren und Offenlandschaften als Lebensraum (Brut-, Mauser-, Ruhe-, Rast-, Überwinterungs- und Nahrungsgebiet) der in Anlage 1 zum § 15 BbgNatSchAG genannten Vogelarten, insbesondere

- von reich strukturierten, naturnahen Laub- und Laub-Mischwäldern mit hohem Altholzanteil, alten Einzelbäumen, Überhältern, mit hohen Vorräten an stehendem und liegendem Totholz und einem reichen Angebot an Bäumen mit Höhlen, Rissen, Spalten, Teilkronenbrüchen und rauen Stammoberflächen sowie langen äußeren Grenzlinien und Freiflächen im Wald (Waldwiesen),
- von störungsfreien Waldgebieten um Brutplätze von Schwarzstorch, Seeadler, Schreiadler und Wanderfalke,
- von Bruchwäldern, Mooren, Sümpfen, Torfstichen, Tonstichen und Kleingewässern mit naturnaher Wasserstandsdynamik,



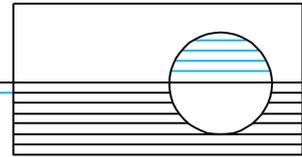
- von lichten und halboffenen Kiefernwäldern, -heiden und -gehölzen mit Laubholzanteilen und reich gegliederten Waldrändern auf armen Standorten,
- von Eichenalleen und strukturierten Waldrändern mit Eichenanteil an mineralischen Ackerstandorten,
- eines naturnahen Wasserhaushaltes und der dazugehörigen Wasserstandsdynamik in den für die Jungmoränenlandschaft typischen, abflusslosen Binneneinzugsgebieten (Seen, Kleingewässer, Moore, Bruchwälder und periodische Feuchtgebiete) und in Niedermooren, vor allem in der Sernitzniederung und im Niederoderbruch mit winterlich und ganzjährig überfluteten Flächen und ganzjährig hohen Grundwasserständen,
- von strukturreichen, natürlichen bzw. naturnahen Fließgewässern mit ausgeprägter Gewässerdynamik, mit Mäander- und Kolkbildungen, Uferabbrüchen, Steilwandbildungen, Altarmen, Sand- und Kiesbänken,
- von strukturreichen und unverbauten stehenden Gewässern oder Teilen derselben (bei Großseen), Flachwasserbereichen mit ausgeprägter Submersvegetation sowie großflächigen Verlandungszonen und Röhrichtmooren, Gewässeruferrn mit naturnaher Wasserstandsdynamik, mit Schwimmblattgesellschaften und ganzjährig überfluteter, ausgedehnter Verlandungs- und Röhrichtvegetation,
- von störungsarmen Rast-, Vorsammel- und Schlafplätzen an Gewässern mit Flachwasserbereichen und Sichtschutz bietender Ufervegetation sowie störungsarmen Agrarflächen als Äsungsflächen,
- von winterlich überfluteten, extensiv genutzten Grünlandflächen mit Seggenrieden und Staudensäumen,
- einer strukturreichen Agrarlandschaft mit einem hohen Anteil an Begleitbiotopen wie Hecken, Baumreihen, Einzelgehölzen, Söllen, Lesesteinhäufen, Brachen, Randstreifen und Trockenrasen mit zerstreuten Dornbüschen und Wildobstbeständen,

sowie die Erhaltung und Wiederherstellung einer artenreichen Fauna von Wirbellosen, insbesondere Großinsekten, Amphibien und weiteren Kleintieren als Nahrungsangebot.

2.9 Schutzgut Mensch

Das PG befindet sich am westlichen Ortsende von Altgietzen. Der Ortsrand ist nicht scharf abgegrenzt; die Siedlungsstruktur ist aufgelockert.

Die Flächen des PG befinden sich baurechtlich teilweise im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich innerhalb des PG. Es handelt sich hierbei um das Wohnhaus des Vorhabenträgers. Weitere Wohnbebauung grenzt an das PG unmittelbar an (Wohnhäuser Chausseestraße 62 und 62A).



Im weiteren Umfeld des PG (Chausseestraße Nr. 63) gibt es folgende gewerbliche Nutzungen:

Chausseestr. Nr.	gewerbliche Nutzung
58	Trachtenmoden (Verkauf)
60	Kunst- und Baukeramik (ehemalige Ziegelei; Herstellung und Verkauf)
61	Hausmeisterservice
62A	Versicherungsvertretung
69	Restaurant
73	Dach- u. Bauklempnerei

Die ehemalige Ziegelei hat heute nur noch geringe wirtschaftliche Bedeutung. Ein großer dort befindlicher Ringofen wird heute unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erhalten. Auf dem Gelände der ehemaligen Ziegelei, die laut FNP als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, befinden sich große Lagerflächen.

Gartenbereiche werden als Nutzgärten, Ziergärten und in geringem Umfang für die Nutztierhaltung (Hühner) genutzt.

Vorbelastungen durch Gewerbe sind somit in der Summe kaum vorhanden. Die größte Vorbelastung im straßennahen Bereich resultiert aus dem Verkehr auf der B 158a. Durch die vorgelagerte Häuserreihe (Chausseestraße 64 – 68) ist das PG selbst hingegen gut abgeschirmt.

Die weitere vorhandene angrenzende Wohnbebauung hat einen Schutzanspruch hinsichtlich Gerüchen und Geräuschen.

2.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

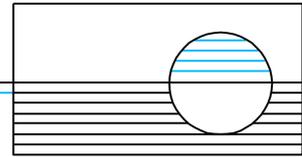
Zur Beschreibung und Bewertung von Kultur- und Sachgütern sind Aussagen zum Vorkommen, zum Schutz und der Betroffenheit von Werte- und Funktionselementen mit kultureller Bedeutung erforderlich. Unter dem Begriff der „Kultur- und Sachgüter“ sind geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, historische Landschaften und Landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart zusammengefasst.

Im Bereich des PG gibt es keine Bau- oder Bodendenkmale.

Baudenkmale: Unmittelbar östlich des PG (Chausseestraße 60) befindet sich das Baudenkmal „Ringofen der Dampfziegelei Hietzig“ (Denkmal ID 09180215), im Ort Altgietzen des Weiteren die Dorfkirche und das Pfarrhaus.

Bodendenkmale: Die nächstgelegenen Bodendenkmale befinden sich ca. 600 – 1.000 m östlich und südöstlich (60947 Gräberfeld Eisenzeit, Gräberfeld Bronzezeit; 60001 Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit; 60000 Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Eisenzeit).

Kultur- und Sachgüter, die möglicherweise durch die Ausweisung des PG als Dorfgebiet beeinträchtigt sein könnten, kommen im PG nicht vor.



3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen B-Plan

Das Bebauungsplangebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 5 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Tankstellen (nur Betriebstankstelle).

Nicht zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

Für fünf Teilflächen werden Funktionsbereiche (FB 1 bis FB 3) mit spezifisch definierten Nutzungen festgesetzt. FB 1 besteht dabei aus drei Einzelflächen. Innerhalb der einzelnen Funktionsbereiche sind die zulässigen Nutzungen wie folgt festgesetzt:

FB 1

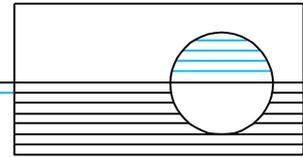
In dem mit FB 1 gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung von Gebäuden zur Unterstellung von Kraftfahrzeugen (bis 7,5 t) sowie die Lagerung von Maschinen, Geräten und Stoffen (Streusand für Winterdienst) zulässig.

FB 2

In dem mit FB 2 gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung von Gebäuden für die Tierhaltung (Alpakas, Shetlandponys und Zwergschweine), Einfriedungen sowie die Lagerung von Futtermitteln (Stroh, Heu) zulässig.

FB 3

In dem mit FB 3 gekennzeichneten Bereichen sind innerhalb der überbaubaren Flächen die Errichtung von Gebäuden (Wohngebäude, Lager-, Büro- und Sozialräume) bis zu der festgesetzten maximalen Grundfläche zulässig. Zulässig sind in diesem Bereich auch Garagen, die Aufstellung der Betriebstankstelle (1.000 l Leihbehälter), Stellplätze und Nebenanlagen sowie Lagerflächen für Arbeitsgeräte und Materialien.



Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4; die überbaubaren Grundflächen sind mit einer Baugrenze umgrenzt. Als Höhe der baulichen Anlagen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- FB 1 max. 5,0 m ü. Geländeoberkante (GOK) (GOK ca. 14,0 m ü. NHN),
- FB 2 max. 4,0 m ü. GOK (GOK ca. 14,0 m ü. NHN),
- FB 3 max. 8,5 m ü. GOK (GOK ca. 15,0 m ü. NHN).

Zufahrten zu den Gebäuden und Lagern der FB 1 und FB 2 sind nicht zu versiegeln.

Einfriedungen im FB 2 sind bis zu einer Höhe von 1,6 m, zum Flurstück 155, Flur 1, Gemarkung Altglietzen (Chausseestraße), bis zu einer Höhe von 2,0 m einschließlich Übersteigschutz zulässig.

Der östliche Teil des PG wird als private Grünfläche ausgewiesen (897 m²).

3.2 Wirkfaktoren

Folgende Wirkfaktoren können grundsätzlich im Kontext der Bauleitplanung relevant sein:

Baubedingte Wirkfaktoren:

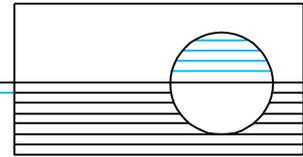
- Bodenschädigung durch Oberbodenabtrag und Verdichtung
- Vegetationsbeseitigung

Anlagenbedingte Wirkfaktoren:

- Versiegelung von Boden
- Vegetationsbeseitigung
- Beeinträchtigung der Niederschlagsversickerung
- dauerhafter Lebensraumverlust
- Veränderung des Landschaftsbildes durch bauliche Anlagen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

- Lärmemissionen
- Geruchsemissionen



3.3 Wirkungsprognose

3.3.1 Allgemeines

In den Kapiteln 3.3.2 bis 3.3.10 werden die zu erwartenden Auswirkungen schutzgutbezogen beschrieben und, soweit möglich, quantitativ bilanziert. Die Bilanzierung erheblicher Eingriffe bezieht sich dabei auf die maximal zulässige Bebauung. Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen dienen, werden beschrieben und bei der Bilanzierung verbleibender, erheblicher Beeinträchtigungen berücksichtigt.

Grundsätzlich gilt, dass bei Umsetzung der im vbBP dargestellten Festsetzungen nur marginale zusätzliche bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf die im Kapitel 2 dargestellten Schutzgüter zu erwarten sind, da lediglich der gegenwärtige Zustand festgeschrieben wird.

3.3.2 Schutzgut Boden

Die Größe der derzeit überbauten Fläche beträgt aktuell 1.708 m². Mit der Festsetzung der GRZ auf 0,4 ergibt sich unter Berücksichtigung der privaten Grünfläche (897 m²) eine zulässige Überbauung auf 1.742 m² (0,4 x 4.355 m²). Dies entspricht einer Mehrung um bis 34 m² (**Eingriff E1**).

Die auf der künftigen privaten Grünfläche vorhandenen Bauwerke (Stallungen) werden zurückgebaut (Entsiegelung) und im Anschluss im FB 2 wieder aufgebaut. Dies erfolgt im Verhältnis 1 : 1. Unter der Berücksichtigung, dass der Boden auf den alten Stallflächen aufgelockert wird (**Maßnahme VM1**) stellt dieser Vorgang keinen Eingriff in das Schutzgut dar.

3.3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im PG und dessen Umfeld nicht vorhanden; dementsprechend sind keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer möglich.

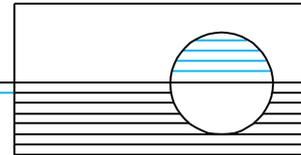
Mit der textlichen Festsetzung 4.1 wird sichergestellt, dass auch zukünftig das von Dachflächen und Anlagen anfallende Niederschlagswasser im PG versickert wird. Es wird keinerlei Niederschlagswasser anderweitig abgeführt. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt im Umfeld der versiegelten Teilflächen.

Mit der marginal höheren zulässigen Überbauung sind keine quantitativen Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. die Grundwasserneubildung zu erwarten. Auch qualitative Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten, weil das zu versickernde Niederschlagswasser nicht mit Schadstoffen in Berührung kommt.

Beim Betrieb der Betriebstankstelle sind die gesetzlichen Bestimmungen zum Boden- und Grundwasserschutz zu beachten. Es ist davon auszugehen, dass diese ausreichen, um Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden.

3.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Mit dem vbBP wird keine andere oder über das heutige Maß hinausgehende Flächennutzung begründet. Nachteilige Veränderungen des Schutzgutes können daher ausgeschlossen werden.



3.3.5 Schutzgut Erholungsfunktion/Landschaftsbild

Das PG ist durch heckenartige bis wäldchenartige Gehölzbestände sowie Bebauungen sehr gut optisch von der Umgebung abgeschirmt. Das PG hat (außer für den Vorhabenträger selbst) keine Bedeutung hinsichtlich dieser Schutzgüter, da es sich um ein umzäuntes Privatgrundstück handelt. Deshalb sind auch keine diesbezüglichen Auswirkungen zu erwarten. Die Festsetzungen des vbBP sind, zumal angesichts der Höhenbeschränkungen für zulässige Bauwerke, hinsichtlich dieser Schutzgüter ohne jegliche Fernwirkungen.

3.3.6 Schutzgut Pflanzen und Tiere

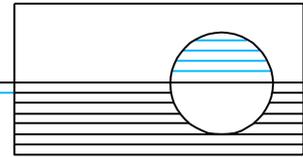
Mit der Festsetzung von Funktionsbereichen sind bauliche Maßnahmen ausschließlich innerhalb dieser Funktionsbereiche zulässig. Innerhalb der Funktionsbereiche, die weitestgehend die Kubatur der bereits vorhandenen Bebauungen umfassen, ist keine besonders schutzwürdige Vegetation wie z.B. Gehölze / Bäume vorhanden. Dies gilt auch für die Stallungen, die aus der privaten Grünfläche in den Funktionsbereich 2 verschoben werden. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen können somit ausgeschlossen werden.

In der Worst Case Betrachtung zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im Kap. 2.6 wurden drei Tiergruppen ausgewiesen, für die ein Vorkommen im PG zu vermuten ist. Während für störungsunempfindliche Vögel auch von einer Nutzung des PG als Fortpflanzungsstätte auszugehen ist, wird für Libellen und Fledermäuse nur eine Nutzung als Jagdhabitat ausgegangen. Eine Nutzung des Altgebäudebestandes als Sommerquartier für Fledermäuse ist ebenfalls nicht auszuschließen.

Für alle drei Artengruppen ist davon auszugehen, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan zu keiner Erfüllung eines der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führen wird (siehe auch Tabelle 3-1). Ziel der Planung ist die Sicherung der derzeitigen Flächennutzung. Eine Ausweitung der Nutzung oder eine Inanspruchnahme essentieller Lebensräume für geschützte Arten auf bislang unbauten Flächen wird mit der Planung ausgeschlossen.

Tabelle 3-1: Bewertung der möglichen Betroffenheit von Tierartengruppen im PG

artenschutzrechtlich relevante Artengruppe	potentielle Betroffenheit („Worst Case-Szenario“)
europäische Vogelarten	Es sind keine Beseitigungen von Bäumen oder anderweitigen Gehölzen vorgesehen. Bei Beibehaltung der gegenwärtigen Nutzungen, wie durch die Planung festgesetzt, sind Beeinträchtigungen ausgeschlossen.
Fledermäuse	Durch das Vorhaben werden keine Quartiere oder Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen beeinträchtigt. Das Störwirkungspotential der Flächennutzung erhöht sich nicht. Ebenso wird die Eignung als Jagdgebiet nicht verändert.
Libellen	Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind durch die Planung nicht betroffen. Ebenso wird die Eignung als Jagdgebiet nicht verändert.



3.3.7 Nationale Schutzgebiete

Das PG befindet sich im LSG / Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin. Die mit der Planung verfolgten Ziele stehen der Biosphärenreservatsverordnung entgegen. Gemäß Zuständigkeitserlass des MLUL vom 22. September 2017 ist für die Entscheidung der Zulässigkeit des vbB-Planes im LSG „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“ die untere Naturschutzbehörde (uNB) zuständig. Hierzu wird ein Antrag auf Befreiung bei der uNB eingereicht.

3.3.8 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Trotz der nahen Grenze des Vogelschutzgebietes (SPA) „Schorfheide-Chorin“ gibt es keinerlei Veranlassung für die Annahme von Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet. Die in den Erhaltungszielen genannten zu sichernden Lebensräume (siehe Kap. 2.8) kommen im PG nicht vor. Die mit der Bauleitplanung festgesetzten Nutzungen des PG sind nicht geeignet, nachteilige oder sonstige erheblichen Wirkungen auf die angrenzenden SPA-Flächen auszuüben. Für die in der Anlage 1 zum § 15 BbgNatSchAG genannten Vogelarten des SPA „Schorfheide-Chorin“ stellt das PG keinen maßgeblichen Lebensraum dar.

3.3.9 Schutzgut Mensch

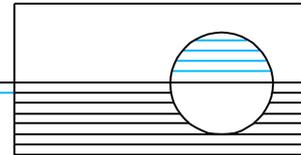
In der Summe entsprechen die gegenwärtigen und zukünftigen Nutzungen im PG dem Gebietscharakter des näheren und weiteren Umfeldes.

Im PG werden zukünftig keine Nutzungen und mit ihnen verbundene Beeinträchtigungen erlaubt sein, die nicht bereits jetzt schon dort stattfinden. Auch diesbezüglich sind keinerlei Auswirkungen zu erwarten.

Eine zusätzliche relevante Belastung der Anlieger durch Gerüche und Geräusche tagsüber wie auch im Nachtzeitraum ist nicht zu erwarten (siehe Tabelle 3-2).

Tabelle 3-2: Wirkungsbewertung der festgesetzten zulässigen Nutzungen

zulässige Nutzung	Bewertung hinsichtlich Geruchs- und Lärmemissionen
Unterstellung von Kraftfahrzeugen	<p>Im Umfeld gibt es zahlreiche Garagen und anderweitige Möglichkeiten der Unterstellung von Kraftfahrzeugen. Die Möglichkeit, Kraftfahrzeuge im PG unterzustellen ist ortsüblich und nicht mit signifikanten Geruchs- und Lärmemissionen verbunden.</p> <p>Der mit der Unterstellung verbundene Verkehr beschränkt sich im Wesentlichen auf die Tagesstunden. Da kein Lieferverkehr ausgeführt wird, finden häufige An- und Abfahrten nicht statt. Die eigentliche Leistungserbringung der Hausmeister- und Winterdienste erfolgt außerhalb des PG.</p> <p>Spezifische Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind nicht erforderlich.</p>

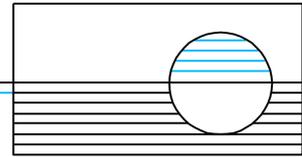


zulässige Nutzung	Bewertung hinsichtlich Geruchs- und Lärmemissionen
Lagerung von Streusand für den Winterdienst	<p>Gelagerter Streusand ist geruchsneutral. Der Vorgang der Einlagerung ist auf wenige Stunden im Jahr beschränkt und verursacht in ähnlicher Weise Lärm wie ein ortsübliches Müllfahrzeug. Die Möglichkeit, Streusand einzulagern ist nicht mit signifikanten Geruchs- und Lärmemissionen verbunden. Die Entnahme von Streusand, ggf. auch nachts, erfolgt nur wenige Male im Jahr und ist auf kurze Zeitintervalle beschränkt. Dies verursacht in der Gesamtsicht keine erheblichen Belästigungen durch Geräusche.</p> <p>Spezifische Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind nicht erforderlich.</p>
Gebäude für die Haltung von Alpakas, Shetlandponys und Zwergschweinen; Haltung von Tieren	<p>Im Zusammenhang mit der Haltung derartiger Tiere sind Lärmbelästigungen nicht zu erwarten, da es sich um relativ „ruhige“ Tierarten handelt. Geruchsemissionen hingegen können in geringem Umfang (weiterhin) auftreten. Tierhaltung allerdings ist hier ortsüblich; es gibt weitere Tierhaltung im unmittelbaren Umfeld (Hühner hinter Wohnhaus Chausseestraße Nr. 65; große Wellensittich-Voliere Chausseestraße Nr. 61). Angesichts der ländlichen Lage des PG am Ortsrand und der sehr geringen Anzahl an Tieren im PG sind belästigende Geruchsemissionen, also eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes (IRW) von 0,10 (10% der Jahresstunden), nicht zu erwarten. Darüber hinaus werden die vorhandenen Stallungen nach Nordwesten verschoben und somit der Abstand zu benachbarten Wohngrundstücken um über 100 m erhöht.</p>

Die vorhandenen und zukünftig erlaubten Nutzungen stören das Wohnen im Umfeld des PG nicht in erheblichem Maße. Es existiert derzeit und in Zukunft ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnnutzung und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung. Schädliche Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind nicht zu erwarten.

3.3.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter befinden sich (abgesehen von Objekten des Vorhabenträgers selbst) nicht im PG. Es sind diesbezüglich keinerlei Auswirkungen zu erwarten.



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

Mit der Planung soll der bestehende Zustand des Plangebietes bauleitplanerisch gesichert werden. Die Flächennutzungen im südlichen Teil des PG (Wohnbebauung und zahlreiche Nebengebäude) waren niemals streitgegenständlich, weshalb der Fokus auf den nördlichen Teil mit den zeltartigen Unterständen, Lager- und Abstellflächen zu legen ist.

Eine Nichtdurchführung der Planung hätte zur Folge, dass der gegenwärtige Zustand baurechtlich nicht hinreichend abgesichert ist und deshalb von einer behördlichen Rückbauanordnung auszugehen ist.

Von der Annahme eines Rückbaus der zeltartigen Unterstände und Lagerflächen im nördlichen Teil des PG wäre die weitere theoretische Entwicklung des Umweltzustandes von den dann dort einsetzenden Flächennutzungen abhängig bzw. von der Frage, ob es dort überhaupt Nutzungen geben würde. Hier sind die unterschiedlichsten Szenarien denkbar. Bei völligem Ausbleiben jeglicher Nutzungen würde sich die Fläche langfristig zu einem Wald entwickeln, in dem die in der Region sehr ausbreitungsstarke und konkurrenzkräftige Robinie aller Voraussicht nach auf lange Zeit hin die Vorrangstellung hätte.

Ebenfalls denkbar wäre eine gärtnerische Nutzung der Fläche oder eine Flächennutzung für die Tierhaltung (Weide).

Zu der hiermit theoretisch erzielbaren Naturnähe wie auch zu den hypothetischen Funktionen für die Lebensraumsituation wildlebender Tiere können aufgrund dieses außerordentlich weiten Spektrums keine konkreten Angaben gemacht werden. Es ist sowohl eine Intensivierung der Nutzung als auch eine Extensivierung denkbar. Je nach Art und Grad der Nutzung könnten sich die Bodenfunktionen verbessern (Ausbildung eines humosen Oberbodens) oder verschlechtern (bei extremer Trittbelastung). Ähnliches trifft auf die übrigen Schutzgüter zu.

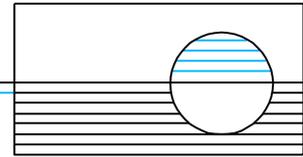
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist das erste und wichtigste Anliegen der gesetzlichen Eingriffsregelung. Sie sind nach § 1a (3) BauGB in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die im Folgenden landschaftsplanerisch abgeleiteten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sind als Festsetzungen adäquat zu Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

VM1 Der Boden unterhalb der derzeitigen Stallbebauung im Osten des PG ist nach Rückbau der Stallungen mindestens 30 cm tief aufzulockern und künftig von jeglicher Überbauung freizuhalten. Ziel ist das Wiedereinsetzen einer natürlichen Bodenentwicklung.



5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die nicht vermeidbar sind, müssen durch Maßnahmen der Landschaftspflege ausgeglichen werden. Wie die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind sie nach § 1a BauGB (3) in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Die Darstellung der angesetzten Kompensationsfaktoren erfolgt in der Bilanztafel im Kapitel 5.3.

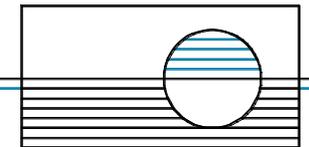
A1 Baumpflanzungen

Gemäß den Festsetzungen des vbB-Planes kann es im PG zu einer zusätzlichen Überbauung von Boden auf bis zu 34 m² (**Eingriff E1**) kommen. Da eine Entsiegelung von Flächen im PG nicht möglich ist, ist dieser Eingriff durch Maßnahmen zur Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen im PG auszugleichen.

Hierzu ist eine Baumpflanzung mit einem einheimischen Laub- oder Obstbaum vorzunehmen. Aufgrund der geringen zusätzlichen überbaubaren Fläche ist die Baumpflanzung unabhängig davon vorzunehmen, ob die Überbauung eine Voll- oder eine Teilversiegelung (wasserdurchlässige Befestigung) darstellt. Als Mindestqualität ist ein Hochstamm, 3 xv, StU 12-14 cm zu pflanzen.

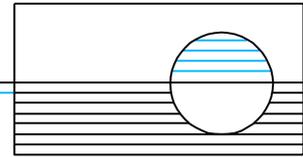
Der Baum ist innerhalb des als private Grünfläche festgesetzten Bereiches zu pflanzen. Zulässig sind folgende standortgerechte, heimische Baumarten sowie Obstbäume:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
- Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),
- Wild-Apfel (*Malus sylvestris* agg.),
- Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster* agg.),
- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*),
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*),
- Winter-Linde (*Tilia cordata*),
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*),
- Berg-Ulme (*Ulmus glabra*),
- Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*),
- Feld-Ulme (*Ulmus minor*).



5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Eingriff			Ausgleich und Ersatz				
Konflikt-Nr./Schutzgut	Eingriffsbeschreibung	Umfang des Verlustes	Kompensationsbedarf (K.-Faktor)	Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Umfang der Maßnahme	Ausgleichbarkeit/Ersetzbarkeit/verbleibende Defizite
Boden							
E1	zusätzliche Überbauung	34 m ²	1 Baum	A1	Pflanzung eines heimischen Laub- oder Obstbaumes auf der privaten Grünfläche im PG	1 Baum	Eingriff vollständig ausgeglichen
Grundwasser							
-	keine erheblichen Beeinträchtigungen						
Oberflächenwasser							
-	keine erheblichen Beeinträchtigungen						
Klima/Luft							
-	keine erheblichen Beeinträchtigungen						
Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung							
-	keine erheblichen Beeinträchtigungen						
Lebensräume/Vegetation							
-	keine erheblichen Beeinträchtigungen						
Fauna							
-	keine erheblichen Beeinträchtigungen						



6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Flächen des PG sind im Privateigentum des Nutzers / Vorhabenträgers. Die Frage einer Flächen-Alternative wurde seitens des Vorhabenträgers geprüft. Für die bisherige und künftige Flächennutzung stehen keine adäquaten Flächen zur Verfügung.

Mit der Festsetzung der Flächennutzung über einen vbBP werden keine über das heutige Maß hinausgehenden Wirkungen vorbereitet. Die sehr kleinflächige zusätzliche Überbauung auf bis zu 34 m² lässt sich im PG ausgleichen.

7. Verfahren und Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

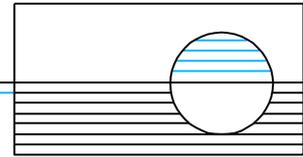
Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ auf Grundlage des 2. Entwurfes des vbBP „Lagernutzung Chausseestraße 63, 16259 Altglietzen, Flur 1, Flurstücke 153 und 250 (teilweise), Gemarkung Altglietzen“ mit Stand 05/2020, der Auswertung von Fachinformationen des Landes Brandenburg sowie von Geländebegehungen im Dezember 2017 und im Juni 2018.

Besondere Schwierigkeiten traten bei der Bearbeitung nicht auf. Es wird eingeschätzt, dass es keine relevanten, das Ergebnis beeinflussenden Kenntnislücken gibt.

8. Maßnahmen zur Überwachung/Monitoring

Nach § 4c BauGB ist die Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, verpflichtet. Dadurch sollen unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die Behörden informieren die Gemeinde nach § 4 Absatz 3 über erhebliche, nachteilige und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen.

Mit dem Monitoring in Verbindung stehende Aufwendungen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.



9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vbBP) „Lagernutzung Chaussee-straße 63, 16259 Altgietzen, Flur 1, Flurstücke 153 und 250 (teilweise) Gemarkung Altgietzen“ und der damit verbundenen Aufstellung des Umweltberichtes ist die Ausweisung eines Dorfgebietes. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit $GRZ = 0,4$ festgesetzt. Die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des PG sind in der Planzeichnung des vbBP durch eine Umgrenzung von Funktionsbereichen festgelegt; auch gibt es dort spezifische Bauhöhenbegrenzungen. Außerhalb der Funktionsbereiche ist die Errichtung von Baulichkeiten nicht statthaft. Diese Funktionsbereiche orientieren sich eng an der Kubatur bereits vorhandener Baulichkeiten; Baum- oder sonstiger Gehölzbestand ist in ihnen nicht enthalten.

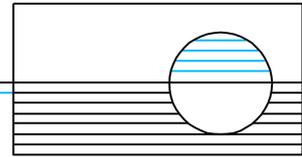
Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sein können, erfolgt mittels einer Umweltprüfung. Mit dieser wird der Zustand der Umwelt im Plangebiet vor der Planaufstellung beschrieben und bewertet. Ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Ausgangszustand der Umwelt sind die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt zu beschreiben und zu bewerten. Ist im Rahmen dieser Prüfung erkennbar, dass es mit dem Vorhaben zu nachteiligen Auswirkungen kommen kann, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich dieser nachteiligen Auswirkungen zu erarbeiten und bei der weiteren Entwicklung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Das Ergebnis der Zustandsbewertung, der Prognose der Auswirkungen sowie die daraus abgeleiteten Maßnahmen sind in einem Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf.

Das Plangebiet (PG) besteht aus einem mit einem Wohngebäude und zahlreichen Nebengebäuden bestandenen südlichen Bereich, einem zentralen und nördlichen Komplex aus Lager- und Weideflächen mit zeltartigen Unterständen und einzelnen Gebüschs sowie im Osten einem Tiergehege und etwas Ziergartenfläche. Es besitzt für die naturbezogenen Schutzgüter eine nur äußerst geringe Bedeutung. Das Schutzgut Tiere ist allenfalls im Kontext ubiquitärer, an anthropogenen Strukturen auftretender Arten von Bedeutung. Berührungspunkte mit dem europäischen Artenschutzrecht gibt es lediglich potenziell im Zusammenhang mit störungsunempfindlichen Vogelarten.

Keine Bedeutung hat das PG abgesehen von seiner Lage innerhalb des gleichzeitig als Landschaftsschutzgebiet geschützten Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin für die öffentliche Erholungsnutzung und für sonstige nationale und/oder europäische Schutzgebiete. Auch Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern können ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen der Nachbarschaft infolge von Lärm- und / oder Geruchsemissionen werden aufgrund der geringen Verkehrsbewegungen und dem Umstand, dass die Leistungserbringung des ansässigen Hausmeister- und Winterdienstes außerhalb des PG erfolgt, als nicht relevant eingeschätzt. Geruchsbelästigungen aus der vorhandenen Tierhaltung werden ebenfalls nicht erwartet, da der Tierbestand sehr klein ist und wenig geruchsintensive Tierarten umfasst. Zudem werden die Stallungen innerhalb des PG nach Nordwesten verlegt, so dass Konflikten mit angrenzenden Wohnnutzungen vorgebeugt wird.

In vorliegendem Fall handelt es sich um die baurechtliche Sicherstellung und Festschreibung eines bereits bestehenden Zustandes. Es sind im Zuge des



vbBP keinerlei zusätzlichen Flächennutzungen vorgesehen. Rechnerisch kann es bei Ausschöpfung der GRZ von 0,4 zu einer zusätzlichen Überbauung auf bis zu 34 m² kommen. Um die damit verbundenen nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Boden auszugleichen, ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum innerhalb des als private Grünfläche ausgewiesenen Teils des PG zu pflanzen. Die im PG vorhandenen Wege dürfen nicht befestigt werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Nutzung des Geländes bauplanungsrechtlich gesichert.

10. Literaturverzeichnis

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege (2017): Denkmalliste des Landes Brandenburg. Landkreis Märkisch-Oderland. Stand 31.12.2017.

Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg (2003): Bodenübersichtskarte 1:300 000.

Landesentwicklungsprogramm 2007 der Länder Berlin und Brandenburg (2007): Bekanntmachung über Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

Landesumweltamt Brandenburg (LUA) (2011): Biotopkartierung Brandenburg.

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE.

Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung (2001): Landschaftsprogramm Brandenburg.

11. Zeichnungen

Zeichnung 1 – Bestandsplan