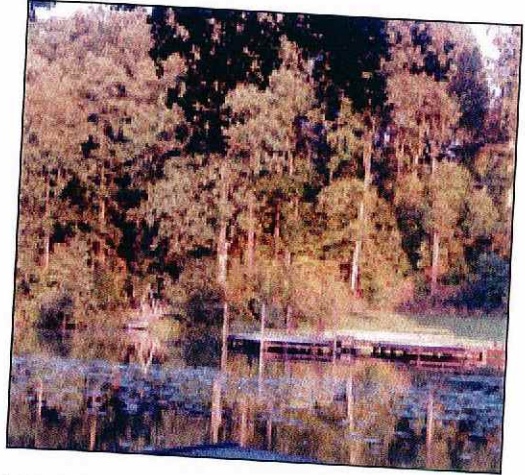
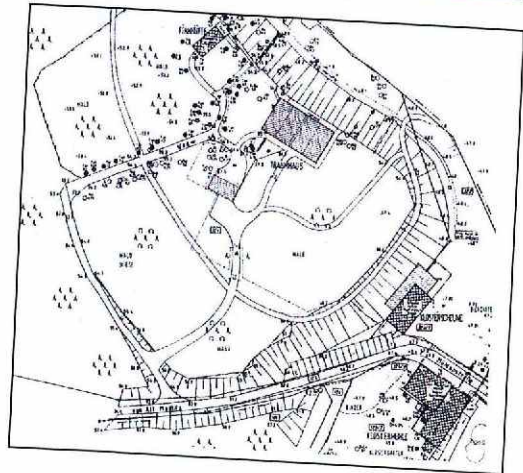


# Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf Bebauungsplan Nr. 02 'Ferien-, Sport- und Freizeit- dorf Alt Madlitzer Mühle' – 1. Änderung



Die vorhandene Feriensiedlung befindet sich an der Berührungsstelle zwischen dem Madlitzer- (nördlich) und dem Petersdorfer See inmitten attraktiven Mischwaldes.  
Das Plangebiet ist durch lockere Bebauung, verteilt nahezu über das gesamte Gelände, gekennzeichnet. Neben den historischen Gebäuden Mühle, Fischer- und Forsthaus, die teilweise älter als 250 Jahre sind und ursprünglich zum Schloß bzw. zur Gutsverwaltung Alt Madlitz gehörten, entstanden zur DDR-Zeit Ferienhäuser, Seminargebäude mit großem Saal, eine Großküche, ein Heizkraftwerk, Werkstätten sowie weitere technische Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Objektes.



Auftraggeber:

Herr Walter Brune

Am Bauenhause 49  
40472 Düsseldorf

In Abstimmung mit  
Amt Odervorland  
Bauamt

Bahnhofstraße 3/4  
15518 Briesen/ Mark

Auftragnehmer:



Planungs- und Ingenieurbüro GmbH

August-Bebel-Str. 58  
15517 Fürstenwalde

Bearbeiter:

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

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

Bearbeitungsstand:

September 2008

Satzung

## Inhaltsübersicht

### Bebauungsplan

#### Textteil:

#### Begründung zum Bebauungsplan

- I. Plangegegenstand
  1. Veranlassung und Erforderlichkeit
  2. Plangebiet
    - 2.1 Gebietsentwicklung
    - 2.2 Städtebauliche Situation
    - 2.3 Erschließung
    - 2.4 Natur und Landschaft
    - 2.5 Altlasten
    - 2.6 Eigentumsverhältnisse
  3. Planerische Ausgangssituation
    - 3.1 Flächennutzungsplan
    - 3.2 Landschaftsplan
    - 3.3 Übergeordnete Planungen
    - 3.4 Denkmalschutz
- II. Planinhalt
  1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)
    - 1.1 Geltungsbereich
    - 1.2 Planverfahren
  2. Intention des Planes
  3. Wesentlicher Planinhalt
    - 3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen
      - 3.1.1 bauliche Nutzung
      - 3.1.2 Verkehr/ Erschließung
      - 3.1.3 Emissionen
      - 3.1.4 Umweltbelange
    - 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- III. Auswirkungen des Bebauungsplanes
  1. Auswirkungen auf die Infrastruktur
  2. Auswirkungen auf den Verkehr
  3. Flächenbilanz
  4. Durchführung

## IV. Umweltbericht

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans
2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands / Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen / anderweitige Planungsmöglichkeiten
6. Wichtige Merkmale von technischen Verfahren der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

## V. Rechts- und Planungsgrundlagen

**Planteil:**      Bebauungsplan      M 1: 1000



## **Begründung zum Bebauungsplan**

(Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit)

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06. 2005, für den Bebauungsplan Nr. 02 Alt Madlitz "Ferien-, Sport- und Freizeitdorf Alt Madlitzer Mühle" auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB

Gemarkung Alt Madlitz,

Flur 1

Flurstücke 406,322, 323/2, 323/1

Flur 2

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

(Es erfolgte eine Änderung der Flurstücksnummern gegenüber dem geltenden Bebauungsplan)

Die 1. Änderung betrifft das gesamte Plangebiet durch eine große Zahl einzelner Abweichungen zum geltenden Bebauungsplan.

### **I. Plangegegenstand**

#### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Der Bebauungsplan Nr. 02 Alt Madlitz "Ferien-, Sport- und Freizeitdorf Alt Madlitzer Mühle" ist nach erfolgtem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat und der nachfolgenden Veröffentlichung rechtskräftig.

Ein Aufstellungsbeschluss der Kommune für das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes wurde am 04.07.2006 gefasst.

Die im Bauleitplanverfahren abgestimmten Inhalte der Änderung betreffen folgende Entwicklungen:

- Eine Gruppe von Bauvorhaben im Geltungsbereich sind mit Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und auf Basis von bauordnungsrechtlichen Ausnahmegenehmigungen realisiert worden. Die Summe dieser Regelungen erfordert eine Anpassung des Bebauungsplanes.
  1. Anpassung Baufeld 14 (Scheune) an Baugenehmigung
  2. Anpassung Baufeld 15 (Konferenzzentrum / Wellnessbereich) an Baugenehmigung
  3. Anpassung Baufeld 17 (Garagen) an Baugenehmigung
  4. Anpassung Baufeld 10 (Hotel Fischerhaus) an Baugenehmigung
- Darüber hinaus sind im Interesse der kurzfristigen erfolgreichen Entwicklung des Feriendorfes durch den Betreiber weitere Änderungen absehbar. Einige dieser neu geplanten Vorhabenselemente wurden im Verlauf des Verfahrens verändert oder reduziert. Nunmehr gehören dazu:
  1. ein Parkplatz im nordwestlichen Plangebiet (westlich Finnhütte)
  2. die Baufeldanpassung der bebaubaren Fläche 2
  3. die Drehung des Baufeldes Nr. 3
  4. die Verschiebung Baufeld Nr. 4 (vorhandener Pavillon) in Richtung Steg
  5. Ausweisung des historischen Gemüsegartens bei der Mühle als Grünfläche
  6. die Drehung des Baufeldes 9 (Ausrichtung zum See)
  7. die Anlage eines Tunnels mit Teestube/ Frühstückssaal zwischen Fischerhaus und Konferenzzentrum / Wellnessbereich
  8. die Errichtung einer Kapelle für Andachten, Hochzeiten etc. (Ausweisung eines neuen Baufeldes)



9. die Zusammenfassung der bebaubaren Flächen 19, 20 und 21 sowie die Erhöhung der dort zulässigen bebaubaren Gesamtfläche auf 1.000 m<sup>2</sup>
10. die Erhöhung der zulässigen bebaubaren Gesamtfläche innerhalb der bebaubaren Fläche 16 auf 2.400 m<sup>2</sup> (bis zu 19 Ferienhäuser)
11. Ausweisung der Abwasserkläranlage nordwestlich Baufeld 16 (Standort der vorhandenen 90 m<sup>3</sup> Grube); keine Ausweisung einer Pflanzenkläranlage
12. Vergrößerung Baufeld 11 zur Anpassung an internationale Turnier-Standardmaße (Stall, Reithalle)
13. Verlagerung SO-Grenze zur den Grünfläche D nach Westen für die Anordnung von Stellplätzen für Pferdetransporter innerhalb des Sonderbaugebietes
14. Die Ausweisung eines Baufeldes nördlich von Baufeld 17 für weitere Pferdeställe
15. Erweiterung des Plangebietes im Nordosten (7.946 m<sup>2</sup>); dort Sicherung eines Zaunes in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde
16. Ausweisung einer Fläche zur Anlage von zwei Longierplätzen mit je 210 m<sup>2</sup>

Auf die Ausweisung eines überdachten Holzlagers für Brenn- Kaminholz und Bauholz sowie eines weiteren Holzplatzes für das Kreativzentrum mit kleinem Werkstatt- /Gerätehaus ist verzichtet worden (Baufelder 24 und 25 früherer Planungsstände).

Die Anpassungen der Baufelder sind teilweise geringfügig, wodurch auch die bisher erteilten Ausnahmegenehmigungen zu begründen waren. Die zusätzlichen Elemente des Vorhabens dienen der weiteren Qualifizierung des Angebotes für die Gäste des Feriendorfes bzw. der Optimierung des Betriebes (Stellplätze, Abwasseranlage).

Die Planungsüberlegungen zielen nicht auf grundlegende Nutzungsänderungen, sondern auf Stabilisierung der vorhandenen Nutzungen und auf die Anpassung einzelner Inhalte an die aktuellen Erfordernisse, wie sie sich mit zunehmender Entwicklung des Feriendorfes herauskristallisiert haben. Die vorhandene Fläche der Anlagen, wie sie bereits vor 1990 genutzt wurde und immer noch eingezäunt ist, wird nicht erweitert.

Zur Umsetzung der Planungsziele sind die Änderung des Bebauungsplanes und die Erarbeitung eines Umweltberichtes für das Areal erforderlich. Aufgrund der bereits absehbaren Einflüsse der beabsichtigten Änderungen z.B. auf die Schutzgüter Boden, infolge der geplanten Mehrversiegelung, und Landschaftsbild ist eine Änderung nach § 13 BauGB nicht möglich.

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes dienen der weiteren Steigerung der Attraktivität des bereits regional bekannten und erfolgreichen Touristik-/Freizeitunternehmens.

## 2. Plangebiet – von den Veränderungen betroffener Bereich

### 2.1 Bestand

Die vorhandene Feriensiedlung befindet sich an der Berührungsstelle zwischen dem Madlitzer- (nördlich) und dem Petersdorfer See inmitten attraktiven Mischwaldes.

Das Plangebiet ist durch lockere Bebauung, verteilt nahezu über das gesamte Gelände, gekennzeichnet. Neben den historischen Gebäuden Mühle, Fischer- und Forsthaus, die teilweise älter als 250 Jahre sind und ursprünglich zum Schloss bzw. zur Gutsverwaltung Alt Madlitz gehörten, entstanden zur DDR-Zeit Ferienhäuser, Seminargebäude mit großem Saal, eine Großküche, ein Heizkraftwerk, Werkstätten sowie weitere technische Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Objektes.

Zwischen Madlitzer- und Petersdorfer See besteht eine Höhendifferenz von ca. 4,00 m. Dies wurde bereits im Mittelalter zur Anlage der Wassermühle ausgenutzt.

Das alte Fischerhaus liegt 100 m östlich der Mühle und ist über 250 Jahre alt. Hier wohnte die Familie des Fischers, der im Auftrage des im Schloss Alt Madlitz ansässigen Grafen die Bewirtschaftung der Madlitzer und Petersdorfer Seen betrieb.

Noch weiter östlich, in ca. 300 m Entfernung von der Mühle, befindet sich das alte Försterhaus. Dieses Gebäude hat seinen Ursprung ebenfalls in historischer Zeit (berühmt ist der Aufenthalt der Preußenkönigs Friedrich II.) und war bis zum Ende des 2. Weltkrieges Woh-



nung und Nebengebäude für die Försterei, die zum Schloss Alt Madlitz und dessen Gutsverwaltung gehörte. Von hier wurden mehr als 1000 ha Waldfläche bewirtschaftet. Die drei vorgenannten Gebäude haben zwischen 1945 und 1990 erhebliche bauliche Veränderungen erfahren, die nicht zum Vorteil ihrer gestalterischen Qualität gereichten. Die Mühle wurde als Gaststätte genutzt, die anderen Gebäude für Unterkünfte.

Seit Beginn der Entstehung des „Ferien-, Sport- und Freizeitdorfes Alt Madlitzer Mühle“ auf der Basis des geltenden Bebauungsplanes kann eine sehr positive Entwicklung konstatiert werden, die das Objekt weit über die Regionalgrenzen als Ferien- und Freizeiteinrichtung bekannt gemacht hat. Dazu beigetragen haben sowohl die Sanierung der o. g. Altgebäude als auch die komplette Neuorganisation der Unterkunftsmöglichkeiten in verschiedenen Gebäuden. Ein Schwerpunkt der Entwicklung ist die Ausrichtung auf den Reittourismus.

### **Topographie**

Die Höhe des Plangebiets beträgt zwischen und direkt um die Seen 40 bis 50 Meter ü. NHN. Das Relief steigt parallel zum Uferverlauf in östlicher und westlicher Richtung auf bis zu 60 Meter ü. NHN an und liegt im Bereich des Feriendorfes an manchen Stellen sogar etwas über 60 Meter ü. NHN. Auch im näheren Umfeld bleibt dieses Höhenniveau erhalten.

## **2.2 Städtebauliche Situation**

Die städtebauliche Situation im Plangebiet ist durch die Inhalte des bislang geltenden Bebauungsplanes beschrieben, der in den letzten Jahren schrittweise umgesetzt wurde. Dabei werden um die rekonstruierten historischen Gebäude Fischerhaus, Mühle und Klosterscheune verschiedene Übernachtungsformen und Freizeitaktivitäten mit dem Schwerpunkt Reitsport angeboten. Der Großteil der Übernachtungskapazitäten und der Freizeit/ Sportanlagen soll in Ferienhäusern und Appartementshäusern im östlichen Teil des Plangebietes angesiedelt werden. In der Niederungsrinne sind dagegen nur die gastronomischen Einrichtungen in den historischen Gebäuden und seit 2008 die Rezeption (ehemals Reihengarage) zu finden, die sich auf den Madlitzer See ausrichten.

Außerhalb der Seenrinne bestimmen der waldähnliche Baumbestand und die locker eingestreuten Baukörper, überwiegend aus umgebautem Bestand hervorgegangen, das Bild.

Der Geltungsbereich ist vollständig von Waldflächen umgeben, so dass die Gebäude und Anlagen erst aus unmittelbarer Nähe wahrgenommen werden können. Er wird von Ost nach West von einer Trasse durchzogen die über den Mühlendamm verläuft und von Alt Madlitz bzw. Briesen als Haupteinschließung dient.

## **2.3 Erschließung**

### **Verkehrliche Anbindung:**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes für Kraftfahrzeuge erfolgt überwiegend über den befestigten (Kombination Asphalt / Betonpflaster) Waldweg von Alt Madlitz. Weiterhin ist die Anfahrt über den Verbindungsweg zwischen Briesen und Petershagen möglich.

Aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Plangebietes ist eine zusätzliche innere Erschließung für die vorgesehenen Objekte der 1. Änderung nicht notwendig.

In der direkten Nähe zum Plangebiet befinden sich keine Haltestellen des ÖPNV.

Öffentliche Stellplätze sind im Plangebiet vorhanden und den gastronomischen Einrichtungen sowie den Veranstaltungsgebäuden zugeordnet. Hier besteht Erweiterungsbedarf.



## Medien

### Trinkwasser

Für die Wasserversorgung existiert eine zentrale Brunnenanlage. Es ist vorgesehen, eine neue Brunnenanlage zu errichten. Dazu sind ein hydrogeologisches Gutachten und Probebohrungen durchgeführt worden. Die wasserrechtliche Erlaubnis und die Stellungnahme des zuständigen Zweckverbandes ist beantragt worden. Alle Unterlagen liegen der unteren Wasserbehörde vor. Die Erlaubnis wurde im Verfahren mit Stellungnahme vom 28.05.08 durch die untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt.

### Elektro

Der Anschluß an das kommunale Netz ist für die im Betrieb befindlichen Einrichtungen vorhanden und kann den weiteren Bedarf decken. Im Jahr 2007 führte E.ON edis den Ersatz der beiden Transformatorenstationen durch. In der Nähe des geplanten Kreativzentrums wird nur eine Station zur Versorgung des gesamten Standortes aufgestellt.

### Abwasser

Das Abwasser wird gegenwärtig in Gruben gesammelt und abgefahren. Dieses Verfahren wird vorläufig weiter praktiziert.

### Regenwasserentsorgung

Öffentliche Regenwasserentsorgungssysteme, die anfallendes Niederschlagswasser im Plangebiet aufnehmen können, sind nicht vorhanden. Die Versickerung erfolgt im Gelände

### Telekommunikation

Die Erschließung mit fernmeldetechnischen Anlagen ist gegeben.

Leitungsrechte, die das Plangebiet belasten, sind nicht bekannt.

## **2.4 Natur und Landschaft**

### **Naturraum**

Das Plangebiet befindet sich im Amt Odervorland zwischen den Orten Alt Madlitz und Petersdorf in der Gemarkung Alt Madlitz, ca. 2 km östlich von Alt Madlitz. Es liegt im Bereich zwischen dem Petersdorfer und dem Madlitzer See und besitzt eine maximale Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von 420 m und in Ost-West-Richtung von etwa 620 m.

Das Gebiet um die Madlitzer Mühle gehört zum Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiet und liegt im Bereich der naturräumlichen Haupteinheit Lebusplatte nördlich der Spreetalniederung, die Teil des Berlin - Warschauer Urstromtales ist. Diese 50-90 m hoch gelegene Platte flacht sich zum Urstromtal nach Südwesten nur allmählich ab.

Die potentielle natürliche Vegetation dieser Region besteht vorrangig aus Traubeneichen - Wald, Kiefern - Mischwald sowie Erlenbruchwald in den moorigen Bereichen.

Das Untersuchungsgebiet bildet ein Mosaik von Wald sowie Sport-, Frei- und Verkehrsflächen unterschiedlicher Pflegeintensität das Relief ist teilweise stark bewegt (s. Topografie).

### **Geologie und Boden**

Die Oberfläche des Naturraumes der Lebusplatte wird überwiegend von Formationen der letzten Kaltzeiten gebildet. Dies sind Grundmoränen und aufgesetzte End- und Stauchmoränen. Nach Süden und Südwesten schließen ausgedehnte Sander, die von glazifluviatilen



Talrinnen durchzogen werden, an. Eine solche Talrinne stellt auch die Madlitz - Falkenhager Seenkette dar.

Am geologischen Aufbau der Ostbrandenburgischen Platte haben vor allem jungpleistozäne Geschiebelehme und Geschiebesande sowie glazifluviale und fluviatile Sande, Kiese und Talsande großen Anteil. Daneben finden sich späteiszeitliche Dünensande und holozäne humose Bildungen in den Rinnen und Niederungen.

Im Plangebiet selbst sind diese hauptsächlich in dem Bereich um die und zwischen den Seen als Flachmoortorfe (Mächtigkeit ca. 1m) bei nahem Grundwasser anzutreffen.

Auf der Lebusplatte herrschen Sand und lehmige Sandböden, dem Typ nach schwach gebleichte, rostfarbene und braune Waldböden (Podsole und Braunerden), vor.

Das Plangebiet ist überwiegend durch schwach lehmige Sande geprägt. Ausgenommen davon sind nur die nassen nicht aufgeschütteten Bodenbereiche zwischen den Seen und an deren unmittelbaren Ufern, wo auch Flachmoortorfe verschiedener Arten auftreten.

Im Gebiet des Ferienparks gibt es gegenwärtig bereits zahlreiche versiegelte Flächen die über den Bestand Anfang der 90er Jahre hinausgehen. Das betrifft vornehmlich die Erschließungsstraße. Die PKW- Stellflächen sind vollständig mit Kies oder in Schotterrasen ausgebildet.

Die alte Wassermühle mit ihrem Nebengebäude (sog. Klosterscheune), das Fischer- und das Forsthaus, ebenfalls mit mehreren Nebengebäuden, bilden den teilweise jahrhundertealten Kern der Besiedelung am südlichen Ende des künstlich angelegten Madlitzer Sees. Sie sind heute saniert und u.a. durch eine Reithalle und Wellnessanlagen ergänzt worden. Alle vorhandenen massiven Gebäude wurden in das Feriendorf einbezogen. Damit wird die zusätzlich notwendige Überbauung reduziert.

Weitere Beeinträchtigungen des Bodens bestanden ursprünglich durch Fußwege und Fahrspuren, die mit Beton oder Betonplatten befestigt, mit Schüttgut verschiedener Korngrößen angereichert oder, soweit unbefestigt, durch den Verkehr auch verdichtet wurden und der Humusschicht verlustig gegangen sind.

Im Umfeld des Plangebietes gibt es drei Bodendenkmale: im Südosten des Ferienparks, nordwestlich der Madlitzer Mühle und nördlich des Petersdorfer Sees (Quelle: Brandenburgisches Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Außenstelle Frankfurt (O.), Stand März 1996). Daher sind alle Maßnahmen, die Bodendenkmalbereiche berühren, durch die untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig.

## **Wasser**

Insbesondere der Madlitzer See als stehendes Gewässer zwischen der östlichen und der westlichen Teilfläche prägt das Plangebiet. Nach den Rückschmelzprozessen der Weichselzeit verblieben oft Seen als Restwasserflächen in der Landschaft. Der Madlitzer See ist jedoch durch Aufschüttung eines ca. 3m hohen Dammes im 13. Jahrhundert entstanden, um hier eine Wassermühle und Fischzucht betreiben zu können. Deshalb beginnt südlich des Dammes das Briesener Mühlenfließ, dessen Rückstau im Bereich der Mühle durch den o. genannten Damm so zur Entstehung des „Madlitzer“ oder „Haussees“ führte.

Das Südufer dieses Sees grenzt Direkt an das Plangebiet. Er ist ein eutropher hochproduktiver See.<sup>1</sup> Seine Gewässergüte entspricht der Klasse IV.

Das Briesener Mühlenfließ, an dem die Madlitzer Mühle liegt, besitzt die Gewässergüteklasse II-III (kritisch belastet) und durchfließt das Plangebiet an der schmalsten Stelle. Das Wehr an der Mühle hat einen Höhenunterschied von 2,8 m.

Das Mühlenfließ bewirkt mit 5 Millionen m<sup>3</sup> /a eine starke Durchströmung des Madlitzer Sees. Dies bedeutet theoretisch, die siebenmalige Umwälzung des gesamten Wassers, wobei ein durchschnittlicher Aufenthalt von 70 Tagen im Winter und 45 Tagen im Sommer ermittelt wurde<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Studie Dr. Fechter GmbH, s. Quellennachweis

<sup>2</sup> Studie Dr. Fechter GmbH, s. Quellennachweis



In den Hängen westlich der beiden Seen gibt es umfassende Quellgebiete diese erstrecken sich auch auf Teile der Niederung (Quellwälder), so am südwestlichen Rand des Plangebietes.

Aufgrund der überwiegend sandigen Böden (gute Versickerungsverhältnisse) und des sehr großen Waldanteils herrschen im Plangebiet günstige Bedingungen für die Grundwasserneubildung.

Diese erfolgt vor allem außerhalb der Vegetationszeit. Eine ungünstige Situation besteht nur partiell auf befestigten und verdichteten Flächen der Feriensiedlung sowie in Bereichen mit Flachmoortorfen bei einem sehr geringen Grundwasserflurabstand. Dort ist die Grundwasserneubildung eher gering. Organische Bildungen an der Oberfläche und als Einlagerungen wirken in der Rinne als Wasserspeicher und bewirken dort erhöhte Bodenfeuchtigkeit. Mit zunehmender Entfernung zu den beiden Seen in östlicher und westlicher Richtung steigt das Gelände an und auch die Differenz zum Grundwasser wächst bis auf über 5 m. Die hauptsächlich anstehenden schwach lehmigen Sande bieten dort gute Versickerungsmöglichkeiten. Die Qualität des Grund- und Oberflächenwassers wurde in den vergangenen Jahrzehnten durch Versickerung von Abwasser aus mehreren Sammelgruben beeinträchtigt. Gegenwärtig erfolgt die Abwasserentsorgung über Sammelgruben und Abfuhr.

### **Vegetation / Biotope**

Die potentielle natürliche Vegetation im betrachteten Raum besteht in Kiefern - Traubeneichenwald und im Bereich der grundwassernahen Standorte in Erlenwald.

Das Plangebiet zeigt sich zwar durch das Relief als heterogene Fläche, besitzt aber nur sehr geringe Anteile an Offenland die sich am östlichen Seeufer konzentrieren. Der hohe Waldanteil hat sich durch Nutzungsauffassungen von Landwirtschaftsflächen seit 1945 ergeben. So weist der junge Erlenbruchwald südlich der Mühle noch auf die Nutzung der Fläche als Feuchtwiesen zur Futtermittelgewinnung in der Vergangenheit hin. Damit korrespondieren auch Berichte über die ehemals ausgedehnten Schilfbestände an den Ufern des Madlitzer Sees und entlang des Fließes, die heute kaum noch vorhanden sind. Die angrenzenden Forste erstrecken sich teils bis in das Plangebiet wo sie seit Jahrzehnten mit baulichen Anlagen durchsetzt waren. Sie sind relativ reich strukturiert und weisen eine hohe Zahl an Baumarten auf. Dies ist in Hang- und Uferbereichen auch auf die differenzierten Standortbedingungen zurückzuführen, wurde aber durch Anpflanzung verschiedener Forstbaumarten (Lärche, Lebensbaum, Douglasie) noch verstärkt. Der Grünordnungsplan nennt allein 50 Gehölzarten, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Im Rahmen der Gestaltung des Feriendorfes sind in den letzten Jahren Baumfällungen aber auch weitere Pflanzungen von Ziergehölzen vorgenommen worden.

Teilweise ist die flächige Ausdehnung einzelner Biotope nur sehr gering, z.B. im schmalen, moorigen und so nicht durchgängig ausgeprägten Uferbereich des Madlitzer Sees, oder sie treten als Begleitbiotope, u. a. als Säume, auf. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im landschaftsplanerischen Fachbeitrag und ist im Umweltbericht enthalten.

Der Anteil aller zulässigen baulichen Anlagen am Plangebiet des Bebauungsplanes war 1998 auch unter Einschluss der unbefestigten Wege mit insgesamt 11,7 % der Fläche festgesetzt worden. Auch heute stellen Wald- und Forstflächen den weit überwiegenden Großteil der Biotopflächen dar. Berechnungen zum Anteil der zulässigen bebauten oder durch Nebenanlagen beanspruchten Fläche ergaben einen Wert von 9,2% bzw. 16,2% (zusammen 25,4%) des Plangebietes.

Angesichts des Bestandes mit einer relativ vielfältigen Biotopstruktur und den vergleichsweise ausgedehnten Lebensräumen war festzustellen, dass im Plangebiet überwiegend Biotope auftreten, die einen mittleren bis sehr hohen Wert als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen. Dies wird auch bedingt durch die Einbettung in ein Umfeld, das ebenfalls eine hohe Lebensraumqualität aufweist und als LSG geschützt. Von den im §32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes enthaltenen geschützten Biotopen finden sich im Plangebiet oder dessen angrenzender Umgebung folgende Kategorien:



- naturnahe, unverbaute Bachabschnitte,
- Quellbereiche
- Schwimblattgesellschaften,
- Röhrichte der Verlandungszonen und Gewässerufer,
- Moore
- Bruch- und Hangwälder

### Tierwelt

Die faunistische Qualität des Plangebietes wird wesentlich durch die enge Nachbarschaft zu den Gewässern, Madlitzer See und Briesener Mühlenfließ sowie durch das stark bewegte Relief geprägt. Dadurch erhält der gesetzlich geschützte pauschale 50 m - Bereich, hier hauptsächlich in der Ausbildung der steil ansteigenden Hänge, eine zusätzliche Bedeutung. Der Madlitzer und der Petersdorfer See sowie ihr näheres Umfeld bieten hochwertige, strukturreiche Habitats (Laub- und Bruchwälder, Verlandungsmoore).

Das Plangebiet bietet vor allem durch sein stark bewegtes Relief und die nicht unerhebliche Ausdehnung eine differenzierte Lebensraumqualität und insbesondere Vögeln, Insekten und Spinnen hervorragende Lebensbedingungen. Der Wald und die Waldrandbereiche, auch einige Gebäude dienen als Nistplätze für Vögel wobei sich die Artenvielfalt in den Jahrzehnten nach 1945 durch Verringerung der Biotopvielfalt (Aufgabe traditioneller Flächennutzungen), jahrzehntelanger Sukzessionsprozess und gleichzeitige Ausdehnung der intensiv anthropogen beeinflussten Flächen, bis etwa zum gegenwärtigen Umfang) reduziert hat.

Die über Jahre durchgeführten Baumaßnahmen führen auf Teilflächen immer wieder zur Störung der sich bildenden Strukturen. Da sie jedoch jeweils an Einzelobjekten betrieben werden, ist ihre zeitweilige Wirkung auch lokal begrenzt. Dagegen können sich die Wiederaufnahme einer echten Gartennutzung (Offenflächen, Obstbäume) und die parkartige Gestaltung der Bereiche, eng um die Gebäude, auch auf das Vorkommen von Insekten, Lurchen, Kriechtieren und Singvögeln positiv auswirken. Die Lebensbedingungen für Wechselwarme (Lurche, Kriechtiere) haben sich teilweise durch die Sicherung kleinerer Flächen, z.B. westlich des Fischerhauses, ohne Bestockung stabilisiert.

Neben Wasservögeln, wie dem verbreiteten Blässhuhn (*Fulica atra*) und der Stockente (*Anas platyrhynchos*) sind im unmittelbaren Uferbereich auch Amphibien und auf den Flächen mit höherer Sonneneinstrahlung möglicherweise auch Reptilien zu Hause (keine aktuellen Funde oder nachrichten von örtlichen Mitarbeitern).

Die Erdkröte als Art der strukturreichen Laub- und Mischwälder und der Moorfrosch kommen im Plangebiet vor (Nachweis bei der Bestandserfassung 1998/99). Auch für andere Lurche und Reptilien ist der Lebensraum potentiell geeignet, Randbereiche des Madlitzer Sees sind potentielle Laichplätze für die stark gefährdete Wechselkröte (*Bufo viridis*) und den Moorfrosch. Auch für weitere gefährdete Lurcharten, wie Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) und Teichmolch (*Triturus vulgaris*) sind die Lebensräume potentiell geeignet.

Für alle genannten Lurcharten haben sich durch die Veränderungen der Kulturlandschaft in den Jahrzehnten ab 1945 die Lebensbedingungen erheblich verschlechtert, da die ehemals als Sommerlebensraum genutzten Offenflächen (Wiesen, Uferzonen) im Plangebiet durch Auffassung zunehmend stärker bestockt und dadurch für wechselwarme Tiere weniger geeignet wurden.

Die sukzessive Veränderung der Vegetation wirkte sich durch geändertes Mikroklima und Nahrungsangebot gleichzeitig auch auf die Bedingungen des Lebensraumes für diverse andere Tierarten (Weichtiere, Insekten, Avifauna, Kleinsäuger) aus.

Der See selbst weist im Umfeld des Bbauungsplanes einen Besatz mit Blei, Barsch, Ukelei, und Kaulbarsch auf.<sup>3</sup> Für den Fließabschnitt zwischen Madlitzer Mühle und Petersdorfer See werden keine Fischarten angegeben. Durch das Wehr an der Mühle ist der Fischaufstieg und die Wanderung des Makrozoobenthos abrupt gestoppt. Da im Sediment starke Fäulnisprozesse ablaufen (O<sub>2</sub>-Mangel mit Schwefelwasserstoffbildung), ist die Bodenbesiedelung mit Fischnährtieren gering. Demgegenüber wurden unterschiedliche Parasiten an den Fischen festgestellt.

<sup>3</sup> Ichthyofaunistisches Gutachten der Madlitz –Falkenhagener Seenkette



Der Wald in unterschiedlicher Ausprägung, Totholz, Gebäudeteile, Ruinen, Sträucher und die verbliebenen bzw. wieder angelegten Offenflächen bieten unterschiedlichen Insektenarten Nahrung und Quartier. Auffällig im zeitigen Frühjahr sind verschiedene Ameisenarten sowie Hummeln, Falter und Schwebfliegen bei der Nahrungsaufnahme in blühenden Weiden. Verschiedene Libellenarten jagen im Gebiet bis weitab von den Gewässern so auf der nordöstlichen Offenfläche (Fläche T). Die Eignung des gesamten Gebietes als Lebensraum für diverse Spinnenarten ist deutlich erkennbar.

In nachfolgender Liste sind einige nachgewiesene oder potentielle Arten der oben genannten Tiergruppen zusammengestellt:

| lateinisch               | deutsch          | Kat. Rote Liste          |
|--------------------------|------------------|--------------------------|
| <i>Carabus coriaceus</i> | Lederlaufkäfer   |                          |
| <i>Carabus hortensis</i> | Gartenlaufkäfer  |                          |
| <i>Sylvia borin</i>      | Gartengrasmücke  |                          |
| <i>Sylvia communis</i>   | Dorngrasmücke    |                          |
| <i>Sylvia nisoria</i>    | Sperbergrasmücke | 4 potentiell gefährdet   |
| <i>Hyla arborea</i>      | Laubfrosch       | 1 vom Aussterben bedroht |
| <i>Rana temporaria</i>   | Grasfrosch       | 3 gefährdet              |
| <i>Rana arvalis</i>      | Moorfrosch       | 3 gefährdet              |
| <i>Bufo bufo</i>         | Erdkröte         | 3 gefährdet              |
| <i>Natrix natrix</i>     | Ringelnatter     | 3 gefährdet              |
| <i>Lacerta vivipara</i>  | Waldeidechse     | 3 gefährdet              |
| <i>Geotrupes spec.</i>   | Mistkäfer        | 3 gefährdet              |
| <i>Gonopteryx rhamni</i> | Zitronenfalter   |                          |
| <i>Inachis io</i>        | Tagpfauenauge    |                          |
| <i>Vanessa c-album</i>   | C-Falter         |                          |
| <i>Formica rufa</i>      | Rote Waldameise  |                          |

Rot- und Damwild, Wildschwein, Fuchs, Iltis, Maulwurf, Igel, Eichhörnchen, Waldspitzmaus und Wühlmaus sowie verschiedene Fledermausarten zählen zu den charakteristischen Säugetieren der brandenburgischen Wälder und kommen auch hier vor. Die Madlitz-Falkenhagener Seenrinne gilt als Wanderroute des Fischotters (*Lutra lutra*) und aus früheren Jahren liegen auch Beobachtungen dieser Art vor. Dagegen Meldungen über Fraßspuren des Bibers (*Castor fiber*) am See erst in jüngster Zeit, also unter den Bedingungen des Betriebes und der Entwicklung des Feriendorfes wieder zu verzeichnen. Auch Fledermäuse gehören zu den besonders schutzbedürftigen Tierarten mit potentiell Vorkommen. In der Roten Liste Brandenburg werden sechzehn Arten genannt. Im § 34 (4) BbgNatSchG ist der besondere Schutz von Fledermausquartieren vorgesehen. Über das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet stehen nur regionale Erhebungen für die Auswertung zur Verfügung. Es ist aber davon auszugehen, dass die naturnahen Waldbereiche mit mehr oder weniger großflächigen Altholzbeständen, ausgedehnten Laub- und Mischwaldvorkommen, die vorhandenen alten und neuen Gebäude, Holzlager und Großbäume sowie der Seebereich bevorzugte Nahrungshabitate und Quartiere für Fledermäuse darstellen<sup>4</sup>.

### Klima / Luft/ Immissionen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ostbrandenburgischen Platte im Wirkungsbereich des Mecklenburgisch - Brandenburgischen Übergangsklimas mit einer mittleren Monatstemperatur von 17,5 - 18,5 °C im Juli und -1,5 - 0 °C im Januar; das Jahresmittel der Temperaturen liegt bei 8 bis 9°C. Die Jahresschwankung der Temperatur ist relativ groß und die Region gehört somit zu den sommerwärmsten und winterkältesten Teilen des norddeutschen Tieflandes.

Die durchschnittlichen Jahresniederschläge betragen 535 mm (Mittelwert der Messdaten von vier benachbarten Messstationen). Das statistische Maximum liegt im Monat Juni. Mit einer Jahresniederschlagsmenge von 535 mm/a im langjährigen Durchschnitt, gehört das Plangebiet zu den niederschlagsarmen Gebieten Deutschlands.

<sup>4</sup> Der GOP nennt weitere vorkommende und potenzielle Arten.



Im benachbarten Berkenbrück wurden 1977-92 private Messungen durchgeführt, die folgende Werte ergaben:

Mittlerer Jahresniederschlag 580 mm mit Schwankungen von 440 bis 715 mm und einem Maximum in den Monaten Juni bis August

Die Vegetationsperiode (Periode der sichtbaren Pflanzenentwicklung) dauert 220 - 225 Tage, bei 180 frostfreien Tagen im Jahr.

Vorherrschende Windrichtung ist West bis Südwest mit einer Jahresdurchschnittsgeschwindigkeit von 3,5 m/s.

Das konkrete Lokalklima wird vornehmlich von der stark bewegten Oberflächengestalt, den Gewässern, sowie der klimarelevanten Nutzungsstruktur bestimmt. Diese beeinflussen sich gegenseitig. Entsprechend ihrer Klimarelevanz lassen sich die geländeklimatischen Verhältnisse des Plangebiets in wesentliche Kategorien unterteilen:

#### *Waldklima*

Im überwiegenden Teil des Plangebietes herrscht Waldklima vor. Durch die Lage im Inneren größerer Waldgebiete besteht ein vom stärker agrarisch geprägten Umland z. T. recht deutlich abweichendes Klima. Die großen zusammenhängenden Waldgebiete weisen in ihrem Bestandsklima einen gedämpften Verlauf der Klimaparameter auf (ausgleichende Wirkung). Die Temperaturamplituden zeigen grundsätzlich keine Extremwerte, infolge der Pufferwirkung der verschiedenen Vegetations- und Luftschichtungen (Minderung der Ein- und Ausstrahlung und der Verdunstung). Das bedeutet auch einen gedämpften Tagesgang der Temperatur. Das bodennahe Windfeld (in 2 m Höhe) ist stark reduziert. Die Kaltluftentstehung ist nicht so auffällig wie über Ackerflächen ausgebildet und die Wälder treten auf Grund ihrer Wirkung hinsichtlich Schadstofffilterung (vor allem Nadelwald) und Frischluftproduktion als bioklimatische und lufthygienische Entlastungsgebiete in Erscheinung.

#### *Gewässerlima*

Ein weiterer klimatischer Entlastungsfaktor sind die Oberflächengewässer Madlitzer und Petersdorfer See. Gewässer wirken sich je nach Größe dämpfend bzw. zeitlich verzögernd auf den Verlauf der Temperaturkurve aus. Dies ist auf die veränderte Wärmekapazität und Wärmeleitfähigkeit des Wassers zurückzuführen. Bei hohen Tages- und Nachttemperaturen in den Sommermonaten ist aufgrund des erhöhten Wasserdampfanteils in der Luft bei geringen Windgeschwindigkeiten (s. Waldklima) mit Schwülegefährdung zu rechnen. Lineare Wasserflächen können aufgrund der kaum vorhandenen Oberflächenrauigkeit für gute Luftaustauschverhältnisse dienlich sein. Behindert wird der Luftaustausch mit der Umgebung jedoch durch das stark ansteigende Relief und die Bewaldung der Ufer.

#### *Klima der Siedlungen mit geringer Bebauungsdichte*

Das touristisch genutzte Gelände mit seiner geringen Baudichte ist klimatischer Übergangsbereich. Besonders hervorzuheben sind hier die Veränderung des Windfeldes durch die verstärkte Oberflächenrauigkeit infolge der Baukörper sowie die allgemein höhere Temperatur gegenüber dem Umland, die durch den Anteil versiegelter Flächen (leichtere Aufheizung versiegelter Flächen) und die Strahlungsabgabe der Baukörper bedingt ist. Außerdem wird Niederschlagswasser in stark versiegelten Bereichen schneller abgeführt und somit keine Wärmeenergie für die Verdunstung verbraucht. Die besiedelte Fläche ist aber insgesamt durch ihre geringe Baudichte und die überwiegend gegebene Einordnung in den klimawirksamen Hochwaldbestand gekennzeichnet, so dass klimabelastende Wirkungen weniger wirksam werden.

#### *Freilandklima*

Auf den wenigen Offenflächen des Geltungsbereiches stellt sich durch die ungehinderte Ein- und Abstrahlungsmöglichkeit ein ausgeprägtes Temperaturniveau mit tageszeitlich stärker schwankenden Temperaturverläufen ein. Während der austauscharmen Nachtstunden kommt es über diesen Flächen, zumal sie meist tiefer gelegen sind, zur Kaltluftentstehung. Insbesondere außerhalb der Vegetationsperiode sorgen dazu die auftretenden Luftbewegungen für eine erhöhte Austrocknung der Bodenoberfläche. Auch die im Nordosten an die



vorhandene Bebauung anschließende Offenfläche (aufgelassene Grasland bzw. Standort Tennisplätze) kann, wie die anderen gleichartigen Flächen auf Grund ihrer geringen Ausdehnung die Klimafunktionen des Offenlandes nur eingeschränkt zur Wirkung bringen.

### **Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich im Amt Odervorland, dessen landschaftlicher Charakter in weiten Teilen durch die flachwellige Grundmoränenlandschaft der Lebusener Platte geprägt ist. Die Oberflächenausprägung wechselt zwischen ebenen und kuppigen Bereichen.

Das ursprüngliche Bild auch dieser Landschaft ist während der Jahrhunderte dauernden Nutzung durch den Menschen stark verändert worden. Historische und besonders aktuelle Flächennutzungen sind neben der Morphologie entscheidend für die Ausprägung des vorgefundenen Landschaftsbildes.

Auch der Madlitzer oder Haussee ist ebenfalls das Ergebnis menschlichen Wirkens. Er ist durch Anstau des Mühlenfließes bereits im 13. Jahrhundert entstanden, wodurch auch seine nur geringe Tiefe begründet ist.

Die Madlitz - Falkenhagener Seenkette tritt als gewässergeprägter Landschaftsbereich im Amt Odervorland und weiter nach Norden als Rinnental in Erscheinung. Neben dem Madlitzer und Petersdorfer See gehört noch der Kersdorfer See zu dieser Seenkette. Sowohl das Fließ als auch die hängigen, bewaldeten Uferbereiche des Madlitzer und Petersdorfer Sees unterstreichen die prägende Wirkung des Rinnentals als typisches Element dieses Landschaftsraumes. Beide Seen sind als Vorranggebiet für den Naturschutz geplant.

Am Südufer des Madlitzer Sees befinden sich kulturhistorisch bedeutende Bauwerke wie die Madlitzer Mühle, das Fischerhaus und östlich davon das alte Forsthaus in dem u. a. Friedrich der Große bei seinem Rückzug nach der Schlacht von Kunersdorf übernachtet hat.

Diese Bauwerke beherbergen heute Restaurants und Unterkünftsmöglichkeiten und sind nach ihrer Rekonstruktion wieder wichtige und attraktive Elemente der Landschaftssituation.

Die Niederungsflächen bis zum Petersdorfer See wurden lange Zeit von der Mühle aus landwirtschaftlich genutzt, bis deren Nutzung als Erholungsobjekt der NVA zur Auflassung und Bewaldung der ehemaligen Feuchtwiesen führte.

Das gesamte Plangebiet hatte auch nach zeitweiliger Aufgabe der baulichen Objekte noch einen hohen Erlebnis- und Erholungswert aufgrund des Reliefs, seiner naturnahen Waldbestände und der Gewässer mit vielfältiger Ufervegetation und wertvollen Begleitbiotopen. Gewässer besitzen für den Erholungssuchenden von jeher eine besondere ästhetische Anziehungskraft.

Andererseits stellen gerade Gewässer wie der Madlitzer See, der Petersdorfer See und das Briesener Mühlenfließ sowie ihre Begleitstrukturen (Bruchwälder, Moore) sensible, z. T. gefährdete Biotopbereiche dar, die besonders schutzwürdig sind. Hier ist der Anspruch zur Koordination von Erholungsnutzung und Naturschutz besonders hoch.

Neben den naturnahen Waldbeständen in beiden Teilen des Plangebiets bestimmen nordöstlich und südöstlich davon überwiegend strukturarme Kiefern-Reinkulturen das Landschaftsbild. Das westliche Gebiet ist von strukturreicheren Kiefernwäldern mit Laub-/Nadelmischung geprägt. Nordöstlich der Feriensiedlung gibt es ebenfalls reich strukturiertes Grünland, einschließlich Trockenstandorten.

## **2.5 Altlasten**

Es gibt bislang keine Hinweise auf registrierte Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet.

## **2.6 Eigentumsverhältnisse**

Die im Plangebiet gelegenen Flurstücke befinden sich, bis auf die öffentlichen Verkehrsräume, die Gemeindegut darstellen, im Privateigentum des Vorhabenträgers. Die allseitig anschließenden Flurstücke befinden sich ebenfalls in dessen Privatbesitz.



### 3. Planerische Ausgangssituation

Die planerische Ausgangssituation wird geprägt durch den rechtskräftigen Bebauungsplan, dessen wesentliche Festsetzungen der Erholung dienende Sondergebietsausweisungen (SO1 –SO7), Grünflächen und Wald sind. Dabei wurden die Planungen seinerzeit auf den bereits besiedelten Bereich konzentriert.

Bis dato haben sich innerhalb des Plangebietes eine Reihe von Nutzungen im Komplex des Feriendorfes etabliert:

- Gastronomie
- Ferienunterkünfte
- Veranstaltungshalle / Tagungsmöglichkeiten
- Einrichtungen des Reittourismus
- Sport- und Wellnessbereiche

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Alt Madlitz über einen befestigten Waldweg (Kombination Asphalt / Pflaster und aus Richtung der Verbindungsstraße Briesen/ Petershagen über bislang nicht ausgebaute Waldwege.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Madlitz-Falkenhagener Seengebiet". Zur Durchführung des Vorhabens war daher die Feststellung der Vereinbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Schutzziele des LSG erforderlich die mit Schreiben des MLUV vom 26.06.08 beschieden wurde.

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Alt Madlitz nur teilweise als Sondergebiet 'Erholung' entsprechend § 10 BauNVO dargestellt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum FNP wurden jedoch von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zu einer pauschalen Sondergebietsdarstellung Bedenken geäußert. In einer nachfolgenden Abstimmung wurden weitergehende Aussagen und Unterlagen zum Vorhaben gefordert, um im Rahmen einer Plananzeige eine konkrete, vorhabensbezogene Prüfung durchführen zu können. Unter Berücksichtigung dieser weitergehenden Aussagen erfolgte eine grundsätzlich positive Aussage zum derzeit geltenden Bebauungsplan seitens der Gemeinsamen Landesplanung und des Landkreises Oder-Spree.

Im Rahmen der 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im laufenden Verfahren wurde auf Grund der Vielzahl, wenn auch geringfügiger Abweichungen zu den Darstellungen des FNP dessen Anpassung angemahnt. Daraufhin fasste die Gemeindevertretung den Beschluss zur 2. Änderung des FNP Madlitz-Wilmersdorf, deren Verfahren parallel zum verbindlichen Bauleitplanverfahren abläuft.

#### 3.2 Landschaftsplan

Im Zuge der Erstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Alt Madlitz wurde auch ein Landschaftsplan für die Fläche des gesamten Amtes Odervorland erarbeitet.

Nach Abwägung einzelner Aussagen des Landschaftsplanes durch die Gemeindevertretung erfolgte u. a. die nachrichtliche Übernahme des bestehenden Landschaftsschutzgebietes "Madlitz-Falkenhagener Seengebiet" in den FNP. Das gesamte Plangebiet befindet sich in diesem LSG.

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



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

Die erwarteten Eingriffe wurden trotz Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als nicht ausgleichbar eingeschätzt. Dieses hat der GOP des geltenden Bebauungsplanes für dessen konkrete Inhalte und Festsetzungen bestätigt.

### 3.3 Übergeordnete Planungen

#### Regionalplan (Stand Nov. 2001)

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

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

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

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

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

#### Landschaftsrahmenplan

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

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

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

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

### 3.4 Schutzgebiete

#### LSG

Laut Beschluss des Rates des Bezirkes Frankfurt/Oder vom 12.01.1965 befindet sich das gesamte Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet "Madlitz-Falkenhagener Seengebiet" (gemäß § 22 BbgNatSchG / Bestand). Die Gesamtgröße des Schutzgebietes umfaßt eine Fläche von 10,3 km<sup>2</sup>, 640 ha davon liegen in den Gemarkungen Alt Madlitz, Briesen und Falkenberg. Schutzziel ist die Sicherung und Entwicklung der glazifluviatilen Rinnenseenkette, die verbunden mit Fließen, Quellen und Feuchtniederungen einen bedeutenden Rückzugs- und Ausbreitungsraum für Arten- und Lebensgemeinschaften der Gewässer, Wälder und



Feuchtbiotope und eine wertvolle überörtliche Biotopverbindung darstellt. Des Weiteren ist dieser Landschaftsraum aufgrund seiner Vielfalt und Eigenart besonders für die naturverträgliche Erholungsnutzung geeignet.

Wesentliche Entwicklungsziele des LSG sind:

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

#### FFH

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

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

### **3.4 Denkmalschutz**

#### Bodendenkmale

Im Bereich des geplanten Vorhabens befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. Auf Grund der Analogie der hier vorhandenen topographischen Situation am Rande einer Niederung mit der topographischen Lage entsprechender bereits bekannter Fundplätze in der näheren Umgebung ist hier ebenfalls mit Bodendenkmalen zu rechnen.

Allgemein gilt:

Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen (§ 15 Abs. 1 BbgDSchG) sind dokumentationspflichtig (§ 15 Abs. 3 BbgDSchG). Werden archäologische Dokumentationen (baubegleitende / bauvorbereitende Rettungsgrabungen etc.) notwendig, die die Kapazitäten des Brandenburgischen Landesmuseums überschreiten, hat der Veranlasser des Vorhabens nach Maßgabe der §§ 12 Abs. 2 und 15 Abs. 3 BbgDSchG sowohl die Kosten der Dokumentation zu tragen, als auch die Dokumentation sicherzustellen.

#### Baudenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet oder dessen direkter Umgebung nicht vorhanden.

## **II. Planinhalt**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)**

#### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Planverfahrens zur ersten Änderung umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes, da sich die einzelnen Änderungen nahezu über die gesamte Fläche erstrecken. Das Gelände ist teilweise eingezäunt und wird im Südosten und Osten von Waldwegen begrenzt. Bislang durch Siedlungstätigkeit nicht vorgeprägte Flächen sind kein Bestandteil der geplanten Entwicklung.



## 1.2 Planverfahren

Ursachen für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens sind eine Gruppe von bauordnungsrechtlichen Ausnahmegenehmigungen im Geltungsbereich sowie die inhaltliche Anpassung bis her nicht realisierter Objekte an die tatsächliche Entwicklung des Feriendorfes auf Grundlage der aktuellen Nachfrage.

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferien-, Sport- und Freizeidorf Alt Madlitzer Mühle“ wurde durch die Gemeindevertreterversammlung am 04.07.2006 gefasst.

Die öffentliche Auslage des Planentwurfes der 1. Änderung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte ab 07.08. bis 07.09.2006. Zeitgleich erfolgte die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Nach Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie unter Beachtung der gegebenen Hinweise erfolgte die Erarbeitung des Entwurfes.

Mit Schreiben vom 23.08.2006 wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsbehörde die Vereinbarkeit der dargestellten Planungsabsicht mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt.

Mit Schreiben vom 29.08.06 sind durch den Landkreis folgende wesentliche Anregungen eingegangen:

- Untere Bodenschutzbehörde – keine Einwendungen
- Bauordnungsamt - Stellplätze in Planzeichnung festsetzen; Abwasserkläranlage in Planzeichnung festsetzen; für den überdachten Holzplatz mit Werkstatt- /Gerätehaus ist die Größe zu definieren; geänderte SO Gebietsgrenze zu Grünflächen D und E in Planzeichnung darstellen; Stellplätze nördlich von Baufeld 14 in Planzeichnung festsetzen
- Amt für Kreisentwicklung, kreisliche Infrastruktur – das überdachte Holzlager für Brenn-Kaminholz und Bauholz in der Planzeichnung als Baufläche darstellen; Stellplätze in Planzeichnung festsetzen
- Landwirtschaftsamt - keine Einwendungen
- Untere Bodenschutzbehörde - keine Einwendungen
- Untere Wasserbehörde – Verschiebung Baufeld Nr. 4 (vorhandener Pavillion) in Richtung Steg erfordert wasserrechtliche Genehmigung; die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Dünger im historischen Gemüsegarten bei der Mühle ist nicht zulässig; Hinweis auf die Grundwasserproblematik bei Anlage eines Tunnels zwischen Fischerhaus und Konferenz-/ Wellnesszentrum; über die Erlaubnisaussicht der beantragten Abwasserkläranlage kann gegenwärtig keine Aussage getroffen werden; der bereits realisierten Erweiterung des Parkraumes über das Straßenflurstück hinaus kann nicht zugestimmt werden (sog. Feuchtgebiet §54 Abs.3 BbgWG)
- Untere Naturschutzbehörde – Bodenuntersuchung zur Beeinflussung von quelligen und hangwasserzügigen Bereichen im Zusammenhang mit dem geplanten Tunnelbau; das Baufeld für die Errichtung einer Kapelle ist auf Grund des Baumbestandes zu verschieben; das überdachte Holzlager für Brenn- Kaminholz und Bauholz in der Planzeichnung als Baufläche darstellen; der überdachte Holzplatz mit Werkstatt- /Gerätehaus soll an anderer Stelle angeordnet werden
- Ordnungsamt – bei Vergrößerung des Baufeldes 11 (Stall, Reithalle) sind mindestens 25 m Abstand zum Wald einzuhalten
- Straßenverkehrsamt - keine Bedenken
- Untere Denkmalschutzbehörde – keine Äußerung

In der Sitzung am 26.09.2006 hat der Hauptausschuss der Gemeinde Madlitz-Wimersdorf den Bebauungsplanentwurf einschl. Integration der Festsetzungen des GOP in den BP behandelt. In der Abstimmung wurden der Gemeindevertretung der vorliegende Bebauungsplan zum Beschluss (Integration der Festsetzungen des GOP in den BP, Veranlassung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentli-



cher Belange) empfohlen. In Ihrer Sitzung am 10.10.2006 hat die Gemeindevertreterversammlung den Bebauungsplanentwurf diskutiert und in der vorliegenden Fassung zur öffentlichen Auslage/ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden bestimmt. Auf Grund der eingehenden Anregungen und Bedenken sowie geänderter Planungsziele des Vorhabenträgers erfolgten weitere öffentliche Auslagen jeweils vom 08.11.06-08.12.06  
08.03.07-11.04.07  
08.07.07-08.08.07  
08.10.07-07.11.07

und die parallele Beteiligungen betroffener Träger öffentlicher Belange. Die letzte Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange durch die Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf erfolgte in den Gemeindevertretersitzungen am 15.07. und 23.09.2008.

Da eine Vereinbarkeit der Inhalte des Bebauungsplanes mit den Schutzziele des LSG „Madlitz-Falkenhagener Seengebiet“ nicht gegeben war und ein Ausgliederungsantrag der Gemeinde vom MLUV abgelehnt wurde, erfolgte eine inhaltliche Anpassung des Bebauungsplanes um die Vereinbarkeit zu erreichen. Dieser geänderte Entwurf wurde durch die Gemeindevertreter am 29.04.2008 beschlossen und erneut ausgelegt sowie den betroffenen Trägern öffentlicher belange zur Stellungnahme zugesandt.

Die letzte Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange durch die Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf erfolgte in den Gemeindevertretersitzungen am 15.07. und 23.09.2008.

Der daraus hervorgegangene Plan ist auf Grundlage der aktualisierten Vermessung, vom April 2008, geändert worden und beinhaltet außerdem folgende abweichende Festsetzungen:

- Zeichnerische Festsetzung der öffentlichen Uferwanderwege beidseitig des Sees
- Verzicht auf Baufeld 24 und 25 (überdachtes Holzlager und Holz-Creativzentrum)
- Darstellung noch nicht umgewandelter Waldflächen als Wald (§9 (1) Nr.18b BauGB)
- Darstellung umgewandelter Waldflächen (Grünflächen) und Sondergebietsflächen als Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)
- Korrigierte Festsetzung der mit Erlenbruchwald bestockten Bereiche am Ostufer als geschützte Biotope
- Festsetzung des Parkplatzes (P1) im westlichen Teilbereich als Verkehrsfläche
- Festsetzungen zur Bettenobergrenze, zur Art der Unterkünfte und zur Obergrenze der Pferdeeinstellplätze

## 2. Intention des Planes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für die weitere Entwicklung und Ausgestaltung des Feriendorfes innerhalb der bestehenden Siedlungslage das erforderliche Baurecht geschaffen werden, um für die in den vergangenen Jahren entstandene touristische Einrichtung weitere Kundenkreise zu erschließen und sie geschäftlich dauerhaft zu sichern.

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind ausschließlich auf die touristische Nutzung ausgerichtet. Es werden keine zusätzlichen Siedlungsflächen ausgewiesen und ein öffentlicher Uferweg soll baurechtlich gesichert werden.

## 3. Wesentlicher Planinhalt

Der vorliegende Stand der Planung baut auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf. Die Einstufung der von Änderungen betroffenen Bauflächen als Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) bleibt unverändert. Die Festsetzungen zur Grünordnung bleiben ebenso im Grundsatz unverändert. Erstmals erfolgt die korrekte Darstellung der aktuellen Uferlinie und die zeichnerische Festsetzung von Uferwanderwegen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.



Die Bilanzierung zu den Schutzgütern musste insbesondere aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades und durch die Angleichung an die aktuelle Vermessung den letzten Planungsständen angepasst werden.

Die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes angestrebten Planänderungen sind im Einzelnen der Auflistung unter Punkt I. 1. der Begründung zur 1. Änderung des BP „Ferien-, Sport- und Freizeitdorf Alt Madlitzer Mühle“ zu entnehmen.

Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Anpassung von Baufeldern, der zweckgebundenen Erhöhung von versiegelter Fläche und einer Neuausweisung von Flächen für weitere touristische Angebote und Nebenanlagen. Nach wie vor soll dies unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftsraumes geschehen.

### **3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen**

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie unter Berücksichtigung der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen gewährleisten.

Bei der Aufstellung des Planes wurden deshalb insbesondere berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Einbindung der Bebauung in dasselbige,
- die Belange des Umweltschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes.

#### **3.1.1 bauliche Nutzung**

*Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise*

Die Baugebiete des Geltungsbereiches werden auf Grund der vorhandenen und beabsichtigten Nutzung weiterhin als der Erholung dienendes Sondergebiet (§ 10 BauNVO) ausgewiesen. Die einzige funktionsbedingte Erweiterung dieser Baugebiete (SO) bezieht sich auf eine Fläche (P4), welche dem ruhenden Verkehr dient. Der Stellplatzbedarf ist aus den Anforderungen des bereits laufenden Besucherverkehrs (z.B. Gaststätten, Reittourismus, Pferdetransporter) bekannt und durch die geplanten neuen Teilobjekte wie das Kongress- und Wellnesszentrum weiter angestiegen.

Die im Rahmen der 1. Änderung geplanten baulichen Anlagen fügen sich in die Nutzungsstruktur des Feriendorfes ein und sollen diese vielfältiger gestalten.

Mit der Festsetzung absoluter, zulässiger Grundflächen wird die in vielen Baufeldern die Anpassung an die vorhandenen baulichen Gegebenheiten beibehalten und damit die Versiegelung auf einem vergleichsweise niedrigen Stand begrenzt. Im Ergebnis nehmen die Vegetationsflächen weiterhin einen großen Teil des Plangebietes ein und es werden positive Auswirkungen auf das Siedlungsbild, die mikroklimatischen Verhältnisse und die Möglichkeiten der Regenwasserversickerung erreicht.

Aufgrund der vorhandenen Baustruktur werden für den Planbereich außer für Fischerhaus, Mühle, Forsthaus und Appartementshäuser am Hang weiterhin 2 Vollgeschosse festgesetzt. Allgemein gilt auch die offene Bauweise mit Ausnahme des zukünftigen Kreativ- und Wellnesszentrums, das aus einem über 50 m langen, vorhandenen Baukörper hervorgeht.



## Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen und die jeweils zulässige Grundfläche als textliche Festsetzung bestimmt.

Bereiche des Plangebietes, die im Bestand durch eine Waldstruktur gekennzeichnet sind und einen vergleichsweise hohen Biotopwert ausweisen, werden im BP nicht als Bauflächen ausgewiesen. Dies betrifft insbesondere die Niederungen aber auch die Hangflächen.

Auch in den Sondergebieten ist der Baumbestand außerhalb der Baugrenzen zu sichern und ggf. zu ersetzen.

Die Änderungen der Baufelder und Grundflächen konzentrieren sich auf die bereits mit Bebauung versehenen Teile des Plangebietes, die als Sondergebiete festgesetzt sind. Auch bei der Ausweisung der neuen, nicht am Bestand orientierten Baufelder muss der Baumbestand Berücksichtigung finden, wozu ein aktueller Baumbestandsplan angefertigt wurde.

## Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen im städtebaulichen Sinne beziehen sich auf die offene Bauweise mit Ausnahme des Baufeldes Nr. 15 (vorhandener Baukörper länger als 50 m) und die zulässige Anzahl von Vollgeschossen der Gebäude. Für die zulässige Tennishütte in Fläche T wird die Holzbauweise festgesetzt.

### 3.1.2 Verkehr/ Erschließung

#### Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kfz überwiegend aus Richtung Alt Madlitz über einen mit Asphalt und Betonpflaster ausgebauten Waldweg.

Weitere Anbindungen sind von Briesen und Petershagen über meist unbefestigte Feld-/Waldwege möglich.

Die im Plangebiet befindlichen Verkehrsstrassen werden durch die Inhalte der 1. Änderung nicht berührt.

Dagegen ist die Erweiterung der Flächen des ruhenden Verkehrs ein wesentlicher Inhalt der 1. Änderung. Hier werden die Stellflächen P1, P2, P3 und P4 ausgewiesen:

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| <b>P1</b> | 2.615 m <sup>2</sup> |
| <b>P2</b> | 3.423 m <sup>2</sup> |
| <b>P4</b> | 1.772 m <sup>2</sup> |

Dazu kommen die Stellplätze am Damm (ehem. P5) mit 642 m<sup>2</sup>

Auf die ehemals geplanten Stellplätze beim Baufeld 28 mit 645 m<sup>2</sup> und **P3** mit 157 m<sup>2</sup> wurde verzichtet.

So verringerte sich die Fläche der planungsrechtlich ausgewiesenen Stellplätze während des Bauleitplanverfahrens von insgesamt vorgesehenen 9.254 m<sup>2</sup> auf 7.810 m<sup>2</sup> in der aktuellen Fassung.

#### Ver-/Entsorgung

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes ist vorhanden bzw. befindet sich in vor der Erlaubnis (Trinkwasser). Die anliegenden Dimensionen erlauben auch die Ver- und Entsorgung bei vorgesehener Erweiterung des Gästeaufkommens.

#### Trinkwasser

Aufgrund der bislang praktizierten Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und des vorliegenden hydrogeologischen Gutachtens wird die Trinkwasserversorgung aus einer neuen zentralen Brunnenanlage auch für die geplanten geänderten Vorhaben abgesichert werden. Deren Erlaubnis ist durch die untere Wasserbehörde mit Stellungnahme vom 28.05.2008 in Aussicht gestellt worden.



Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls aus der genannten Brunnenanlage geplant.

#### Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über Sammelgruben und Abfuhr zu einer zentralen Anlage.

#### Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser wurde und wird nicht in ein Abwassersystem eingeleitet. Es ist weiterhin vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken des Plangebietes zu versickern. Da im Vergleich zum Bestand keine erheblichen Einschränkungen hinsichtlich der zur Verfügung stehenden Vegetationsflächen erfolgen, kann davon ausgegangen werden, daß in Verbindung mit flächenhafter Versickerung oder Sickerbauwerken eine vollständige Versickerung des Regenwassers vor Ort möglich bleibt.

Sickerbauwerke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oder-Spree zu beantragen, da die Einleitung von Niederschlag in das Grundwasser eine Gewässerbenutzung nach Brandenburgischem Wassergesetz darstellt.

#### Elektro

Der Anschluß an das kommunale Netz ist auf Grund der bestehenden Versorgungssituation unverändert auch für die geänderten Objekte möglich.

#### Telekommunikation

Die Erschließung mit fernmeldetechnischen Anlagen ist, gegeben und wird bereits durch das Feriendorf genutzt.

### **3.1.3 Emissionen**

Da das Plangebiet nicht an einer Hauptverkehrsstraße liegt, ist durch Verkehr nicht mit einer hohen Lärmbelastung für das Plangebiet zu rechnen. Gewerbebetriebe, größere landwirtschaftliche Einrichtungen oder emissionserzeugende Einrichtungen des Freizeit- oder Tourismusgewerbes befinden sich nicht im oder in der Nähe des Plangebietes.

Damit sind keine Richtwert überschreitenden Emissionsbelastungen für das Plangebiet zu erwarten.

### **3.1.4 Umweltbelange**

Die Umweltbelange werden durch die Umweltprüfung und die daraus resultierenden Ergebnissen im Umweltbericht bewertet. Dafür ist als Basis ein Fachbeitrag (Grünordnungsplan) erarbeitet worden, dessen Maßnahmevorschläge in den Bebauungsplan, soweit baurechtlich festsetzbar, übernommen wurden. Die Bilanzierung der Einwirkungen auf die Umwelt wurde dem letzten aktuellen

## **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Alt Madlitz teilweise als Sondergebiet 'Erholung' entsprechend § 10 BauNVO dargestellt. Die übrigen Flächen sind als Flächen für Wald dargestellt. So ist in Folge der zahlreichen Änderungen und der eintretenden Verfestigung des Siedlungsgebietes parallel zum verfahren des Bebauungsplanes auch ein Verfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplanes durchgeführt worden (s. auch Teil I Plangegegenstand Pkt. 3.1).



### **III. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **1 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

##### *Allgemeines*

Das Vorhaben dient auf kommerzieller Basis dem Grundbedürfnis der Menschen nach Erholung. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen erforderlich machen.

##### *Lärm*

Aufgrund der abgeschiedenen Lage des Plangebietes und der geplanten Nutzungen sind keine Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich. Durch das Vorhaben werden dauerhaft, zeitweilig jedoch während der Bauarbeiten, keine Lärmemissionen erzeugt, die über den üblichen Rahmen der laufenden Vornutzung als Feriendorf hinausgehen. Das Fehlen akustischer Belästigungen stellt eine Voraussetzung zur Ansiedlung des Vorhabens am betrachteten Standort dar.

##### *Regenwasser*

Das Plangebiet ist nicht an ein Regenwasserentsorgungssystem angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Bestand vor Ort über die Flächen versickert. Dies soll auch weiterhin so beibehalten werden, kann aber im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

#### **2 Auswirkungen auf den Verkehr**

Durch die Festsetzungen der Planung ist eine Steigerung der Übernachtungskapazitäten zulässig. Doch es erfolgt keine wesentliche Änderung des Verkehrsaufkommens im Plangebiet bzw. darüber hinaus, da die gastronomischen Einrichtungen nur geringfügig erweitert werden. Der Verkehr im Plangebiet beschränkt sich auf Ziel-/ Quellverkehr, der über die ausgebaute Zufahrt wieder abfließen kann. Die dazu erforderlichen verkehrstechnischen und straßenbaulichen Maßnahmen an dem zuführenden Waldweg sind bereits abgeschlossen worden.

#### **3 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Verdichtung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes. Dies geht einher mit einer Erhöhung der Versiegelungsrate im Plangebiet. Die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen sind in einem an das B-Planverfahren gekoppelten Grünordnerischen Fachbeitrag untersucht worden, dessen Festsetzungen wurden in den BP integriert. Das Vorhaben ist innerhalb der Plangebietsgrenzen nicht vollständig kompensierbar, es wurden Ersatzmaßnahmen beschrieben; ihre Umsetzung ist nachzuweisen.

Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem einer Verdichtung im Rahmen des vorhandenen, in der Entwicklung befindlichen Feriendorfes Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Freiraum gegeben wird. Bereits vorhandene Verkehrsstrassen und Medien werden mitgenutzt.

Die Umweltauswirkungen der Änderungen werden im Umweltbericht dokumentiert.



#### 4 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz erfasst die Baugebiete und sonstigen Flächen innerhalb des Geltungsgebietes, deren Summe die Gesamtfläche bildet. Sie stellt sich folgendermaßen dar (Stand September 2008):

|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| <b>Sondergebiete</b>     | <b>77.642 m<sup>2</sup></b> davon |
| SO1                      | 1.615 m <sup>2</sup>              |
| SO2                      | 64 m <sup>2</sup>                 |
| SO3                      | 1.650 m <sup>2</sup>              |
| SO4                      | 912 m <sup>2</sup>                |
| SO5                      | 1.100 m <sup>2</sup>              |
| SO6                      | 2.462 m <sup>2</sup>              |
| SO7                      | 69.839 m <sup>2</sup>             |
| <b>Versorgungsfläche</b> | <b>240 m<sup>2</sup></b>          |
| <b>Verkehrsflächen</b>   | <b>11.063 m<sup>2</sup></b>       |
| einschl. Uferwege        | 1.865 m <sup>2</sup>              |
| <b>Grünflächen</b>       | <b>35.497 m<sup>2</sup></b>       |
| <b>Wasserflächen</b>     | <b>1.394 m<sup>2</sup></b>        |
| <b>Wald</b>              | <b>41.490 m<sup>2</sup></b>       |
| <b>Gesamt</b>            | <b>169.191 m<sup>2</sup></b>      |

Auf dieser Basis werden die zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der Baugebiete entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 1: Flächen innerhalb der Baugebiete

| Baugebiet    | Fläche        | Überbaubar    | Nebenanlagen  | Vegetationsfläche |
|--------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| SO1          | 1.615         | 704           | 350           | 561               |
| SO2          | 64            | 36            | -             | 28                |
| SO3          | 1.650         | 484           | 310           | 856               |
| SO4          | 912           | 270           | 700           | 58                |
| SO5          | 1.100         | 164           | 310           | 626               |
| SO6          | 2.462         | 587           | 650           | 1.225             |
| SO7          | 69.839        | 13.283        | 16.989        | 39.567            |
| <b>Summe</b> | <b>77.642</b> | <b>15.528</b> | <b>18.959</b> | <b>42.921</b>     |

Die Nebenanlagen werden in der Versiegelungsbilanz, soweit nicht näher bestimmt zu 50 % total versiegelt und zu 50 % mit Pflaster angenommen.

Die in der obigen Übersicht genannten Verkehrsflächen mit 11.063 m<sup>2</sup> bestehen zu etwa 2.500 m<sup>2</sup> aus Pflasterflächen, 4.748 m<sup>2</sup> aus Kieswegen und Schotterrasen bzw. sind unbefestigt und 3.815 m<sup>2</sup> Begleitgrün. Die Uferwege sind abschnittsweise als Kieswege ausgebildet und überwiegend unbefestigt.

#### 5 Durchführung

##### *Durchführung der Gesamtmaßnahme*

Da kein vorhabenbezogener Bebauungsplan gewählt wurde, um das Vorhaben realisieren zu können, ist eine zeitliche Fixierung der Entwicklung nicht möglich. Die zentralen Teilprojekte im SO7 sind parallel zum verfahren des bauleitplanes vorangetrieben und tlw. unter Anwendung des §33 BauGB bereits fertig gestellt worden. Die letzten Schritte zur Entwicklung des Feriendorfes werden, wie in der bisherigen Etappe und in Abhängigkeit von den wirtschaftlichen Erfordernissen, nacheinander umgesetzt.

##### *Durchführung der Kompensationsmaßnahmen*

Die Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in einem Zeitraum von zwei Jahren nach in Kraft setzen des Bebauungsplans zu realisieren.



### *Kosten*

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens, für die Entwicklung des Plangebietes und daraus resultierende Aufwendungen werden durch den privaten Vorhabensträger übernommen, da dieser auch Eigentümer wesentlicher Teile des Plangebietes ist.

## **IV. Umweltbericht**

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

Gegenstand der folgenden Umweltprüfung sind die im Rahmen der 1. Änderungen des Bebauungsplanes Nr.02 der Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf auftretenden Abweichungen zum geltenden Baurecht. Sie betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gemarkung Alt Madlitz (s. S. 3 u. Pkt 1. Veranlassung und Erforderlichkeit)

Grundlage für die aktuelle Bewertung bildet der Bebauungsplan auf Grundlage der Vermessung des Büros ÖBVI Scheu (zuletzt ergänzt April 2008) sowie weitere von der Alt Madlitzer Mühle GmbH zur Verfügung gestellte Planungsunterlagen zu einzelnen Vorhaben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich von Alt Madlitz, innerhalb und am Rande der Seenrinne des Petersdorfer und Madlitzer Sees.

Der historische Siedlungsbereich befindet sich am südlichen Ende des Madlitzer Sees, der hier im Mittelalter durch einen Mühlendamm aus dem Briesener Mühlengieß aufgestaut wurde. Durch die Nutzung als touristisches Objekt hat sich die bebaute Fläche nach 1945 auch nördlich des höher gelegenen alten Forsthauses ausgeweitet.

Nach einer kurzen Zeit ohne Nutzung erfolgte ab Mitte der 90er Jahre der Ausbau des Feriendorfes unter Wiederherstellung der historischen Architekturelemente Mühle, Scheune, Fischerhaus und Forsthaus.

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

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

Das Vorhaben entwickelt sich in festgesetzten Sondergebieten die der Erholung dienen sowie auf privaten Grünflächen und Waldparzellen, 3 km östlich der Ortslage Alt Madlitz. Es erfolgt die erweiterte Ausweisung von bebaubaren Flächen und Nebenanlagen auf der Basis des genehmigten Bebauungsplanes;

Die Nachnutzung von Flächen, die bereits in der Vergangenheit für Erholungszwecke und deren Infrastruktur (Ferienhäuser, Sauna, Garagen, Baracken und ausgedehnte befestigte Flächen) in Anspruch genommen waren, wird fortgesetzt. Dabei erfolgt eine Verdichtung innerhalb der Baugebiete durch neu ausgewiesene oder erweiterte bebaubare Flächen.



## 2. Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

### Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12. 2006 (BGBl. I S. 3316) i. V. m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert am 21.06.2005) i.V.m. §§ 10 bis 18 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.04.2004), auf die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachbeitrag „Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Ferien-, Sport- und Freizeitdorf Madlitzer Mühle“ und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

### Fachplanungen

#### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Alt Madlitz weitgehend als Sondergebiet 'Erholung' entsprechend § 10 BauNVO sowie als Fläche für Wald dargestellt.

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

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

Die erwarteten Eingriffe wurden trotz einiger Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als nicht ausgleichbar eingeschätzt. Dies hat der GOP des geltenden Bebauungsplanes bestätigt.

Die Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes um Flächen westlich des bestehenden LSG ist vom Landschaftsrahmenplan vorgeschlagen und vom Landschaftsplan übernommen worden.

Das Schutzziel war die Einrichtung eines Ergänzungsraumes und von Pufferzonen für das ehemals geplante NSG "Madlitzer und Petersdorfer See".

Für diese wurden die folgenden wesentlichen Entwicklungsziele formuliert:

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

Durch das Plangebiet führen Reit- und Wanderwege. Die besondere Lage der Madlitzer Mühle verleiht ihr als Ausgangsbasis und Knotenpunkt eine besondere Bedeutung im Reitwegenetz<sup>5</sup>.



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

### *Landschaftsrahmenplan*

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

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

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

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

### *Regionalplan (Stand Nov. 2001)*

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

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

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

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

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

### *Landschaftsschutzgebiet*

Laut Beschluss des Rates des Bezirkes Frankfurt/Oder vom 12.01.1965 befindet sich das gesamte Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet "Madlitz-Falkenhagener Seengebiet" (gemäß § 22 BbgNatSchG / Bestand). Die Gesamtgröße des Schutzgebietes umfaßt eine Fläche von 10,3 km<sup>2</sup>, 640 ha davon liegen in den Gemarkungen Alt Madlitz, Briesen und Falkenberg. Schutzziel ist die Sicherung und Entwicklung der glazifluviatilen Rinnenseenkette, die verbunden mit Fließsen, Quellen und Feuchtniederungen einen bedeutenden Rückzugs- und Ausbreitungsraum für Arten- und Lebensgemeinschaften der Gewässer, Wälder und Feuchtbiotope und eine wertvolle überörtliche Biotopverbindung darstellt. Des Weiteren ist dieser Landschaftsraum aufgrund seiner Vielfalt und Eigenart besonders für die naturverträgliche Erholungsnutzung geeignet.

Wesentliche Entwicklungsziele des LSG sind:

- ⇒ Sicherung und Entwicklung der naturnahen Biotope und Biotopstrukturen, Entwicklung strukturreicher Wälder



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

#### *FFH*

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

Das nächstgelegene FFH Gebiet „Ergänzung Matheswall / Schmielensee“ (Landesnummer 734) befindet sich mehr als 3 km nördlich des Geltungsbereiches womit direkte Beeinträchtigungen aus Bautätigkeit und betrieb der Anlagen ausgeschlossen sind.

Die Ziele des Bebauungsplanes entsprechen den Vorgaben der Innenentwicklung vor weiterer Außenbereichsnutzung. Innerhalb einer Fläche, die siedlerisch vorgeprägt ist, wird die Verdichtung von touristischen Sondernutzungen zugelassen.

### **3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

Darauf folgend wird die mit der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus abgeleitete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen zu entwickeln.

#### *Schutzgut Mensch*

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

Ein großer Teil der psychologischen Auswirkungen für die Touristen und Mitarbeiter ist über die Veränderungen im Landschaftsbild zu betrachten. Diese haben als wesentlicher Standortfaktor Auswirkungen auch auf die wirtschaftliche Situation des Vorhabens.

Von anderen durch die geplante zulässige Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die vorhandenen Tourismuseinrichtungen und Verkehrsstrassen im Geltungsbereich und im nahen Umfeld unmittelbar betroffen. Dabei ist die Intensität der gegebenen Vornutzung ebenso wie die auf Teilflächen noch erkennbare, zeitweilige Nutzungsaufgabe bereits von Bedeutung für die dort verweilenden Menschen.

Aufgrund der Ansiedlung unterschiedlicher Funktionselemente im Rahmen des Tourismus, insbesondere der drei bereits in Betrieb befindlichen öffentlichen Gaststätten und des Hotels Fischerhaus, mit entsprechender Belastung durch Verkehrslärm, weist das Plangebiet bezogen auf sonstige Wirkungen für das Schutzgut Mensch nur eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich der mit dem B-Plan angestrebten Veränderungen auf. Von erheblicher Bedeutung sind lediglich die mit den einzelnen Baumaßnahmen verbundenen Beeinträchtigungen wie Sperrung von Flächen, Staub- und Lärmbelastung sowie



erhöhter Lieferverkehr und Störung des Landschaftsbildes durch Lagerplätze und devastierte Flächen.

#### Bewertung

##### Verkehrslärm:

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

Der Straßenverkehr wird permanent auf den zuführenden Waldwegen zunehmen da sich die Zahl der Tagesbesucher und der länger Verweilenden erhöhen soll.

Die inneren Erschließungsstraßen werden ebenfalls durch eine erhöhte Verkehrsbelastung gekennzeichnet sein. Dennoch ist der erwartete stärkere Verkehr typisch für Ferienanlagen der vorliegenden Größe und insgesamt noch sehr gering. So sind von den Verkehrsflächen keine Belastungen zu erwarten, die zur Überschreitung von Grenzwerten führen, wie sie in Sondergebieten, die der Erholung dienen, gelten. Die Begrenzung dieser Wirkungen liegt bereits im Zweck der Sondergebiete, die ja der Erholung der Menschen dienen sollen.

##### Luftschadstoffe:

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

Durch die zulässige Nutzungsintensität kann sich der Kfz-Verkehr im Plangebiet und auf dessen Zufahrtsstraßen merklich erhöhen. Deutlich zeichnete sich bereits in den vergangenen Jahren der höhere Bedarf an Stellplätzen ab, dem einige Inhalte der 1. Änderung entgegenkommen.

Die Erhöhung des fließenden Verkehrs wird nicht in einem solchen Umfang erwartet, dass damit gesonderte Maßnahmen erforderlich werden. Da konkrete Verkehrs- und Schadstoffprognosen nicht vorliegen, kann nur mit der gegenwärtigen Situation verglichen werden, wo sich besonders in den Sommermonaten und zu kulturellen Höhepunkten bis zu einige Hundert Menschen im Gebiet aufhielten und einen nicht unbedeutenden Verkehr erzeugten (z.B. auch temporär genutzte Stellplätze). Bei besonders starkem Ansturm wurde auch ein Pendelverkehr mit Pferdewagen zwischen Ortsausgang Alt Madlitz und der Mühle organisiert, dessen Leistungsfähigkeit aber beschränkt ist.

##### Abfallentsorgung:

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

Organische Abfälle die bei der Grünflächenpflege und der Tierhaltung anfallen, wie Laub, Mähgut und Pferdemit werden kompostiert oder gesammelt und der Landwirtschaft zugeführt. Dies ist im Sinne der natürlichen Stoffkreisläufe zur Entwicklung des belebten Oberbodens wünschenswerter als die Abfuhr solcher organischen Stoffe.



Bewertung:

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

*Schutzgut Boden*

Das Schutzgut Boden hat im Naturhaushalt eine zentrale Bedeutung als Substrat für die Pflanzen- und Tierwelt, weil es Luft, Wasser und Nährstoffe für die Pflanzen bereitstellt, ihnen Halt gibt und zudem einen Lebensraum für eine große Anzahl von tierischen Bodenlebewesen und Mikroorganismen darstellt. Als Filter- und Speicherschicht ist der Boden für das Grundwasser von großer Bedeutung. Von herausragender Bedeutung sind die geschützten Moorbildungen in der Seenrinne (Teile des Ufers am Madlitzer See und beidseitig des Mühlenfließes).

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Weite Teile des Geländes weisen durch ältere Baumaßnahmen eine gestörte Bodenstruktur auf. Diese Eingriffe sind verstärkt worden durch aktuelle Überbauung und die Anlage von Verkehrsstrassen. Die starke Reliefenergie des Geländes führt bei Verlust der Vegetationsschicht schnell zu Erosion an den Hängen. So haben sich mehrere, ehemals unbefestigte Waldwege über die Jahrhunderte als Hohlwege herausgebildet.

Berechnungen zum Anteil der zulässigen bebauten oder durch Nebenanlagen beanspruchten Fläche ergaben einen Wert von 9,2% bzw. 16,2% (zusammen 25,4%) des Plangebietes.

Das Bebauungsplangebiet selbst ist bereits durch einen der Nutzung entsprechenden Grad der Versiegelung bzw. Überbauung mit Hotel, Restaurants, Sportanlagen und Ferienhäusern gekennzeichnet. Durch die auf eine intakte Landschaft angewiesene Erholungsnutzung ist immer noch ein vergleichsweise geringer Versiegelungsgrad zu konstatieren. Probleme für die Oberflächenwasserversickerung sind auch bei der vorgesehenen Erhöhung der Bebauung und Ausdehnung von Nebenanlagen nicht erkennbar.

Die nach 1. Änderung zulässigen baulichen Anlagen (Gebäude, Plätze und Wege) innerhalb der Baugebiete einschließlich der Parkplätze nehmen 45.459 m<sup>2</sup> (15.528 + 29.931) Grundfläche ein. Dagegen wurden im geltenden Bebauungsplan 25.914 m<sup>2</sup> bebauter und befestigter Flächen zugelassen. Der Zuwachs ergibt sich insbesondere aus den Stellplatzanlagen mit nun 7.710 m<sup>2</sup>, der erweiterten Ausweisung einiger Baufelder die sich aus den Unterlagen zu den Baugenehmigungen ergeben hat und den Uferwegen.

Auch eine Gegenüberstellung der Flächenkategorien für Bestand und Planung innerhalb der Baugebiete und andere bauliche Anlagen lässt die erwartete Situation in Bezug auf das Schutzgut Boden deutlich erkennen. Dazu sind die bebaubaren Flächen einzeln berechnet worden und in der folgenden Übersicht (Tabelle 2) dargestellt.



Tabelle 2: Zulässige bauliche Anlagen

| Gebiet               | Geltender B-Plan                 |   | 1. Änderung                 |   |
|----------------------|----------------------------------|---|-----------------------------|---|
|                      | zulässige<br>Bebaubare<br>Fläche | zulässige<br>Flächen-<br>befestigun-<br>gen | Bebaubare<br>Fläche         | zulässige<br>Flächen-<br>befestigungen    |
| SO1                  | <b>378 m<sup>2</sup></b>         | <b>350 m<sup>2</sup></b>                    | <b>704 m<sup>2</sup></b>    | <b>350 m<sup>2</sup></b>                  |
| B1                   | 60 m <sup>2</sup>                | -   | 115 m <sup>2</sup>          | -   |
| B2                   | 260 m <sup>2</sup>               | -   | 426 m <sup>2</sup>          | -   |
| B3                   | 58 m <sup>2</sup>                | -   | 163 m <sup>2</sup>          | -   |
| SO2                  | <b>16 m<sup>2</sup></b>          | <b>0 m<sup>2</sup></b>                      | <b>36 m<sup>2</sup></b>     | -   |
| B4                   | 16 m <sup>2</sup>                | -   | 36 m <sup>2</sup>           | -   |
| SO3                  | <b>464 m<sup>2</sup></b>         | <b>60 m<sup>2</sup></b>                     | <b>484 m<sup>2</sup></b>    | <b>310 m<sup>2</sup></b>                  |
| B6                   | 464 m <sup>2</sup>               | -   | 484 m <sup>2</sup>          | 60+ m <sup>2</sup>                        |
| SO4                  | <b>235 m<sup>2</sup></b>         | <b>200 m<sup>2</sup></b>                    | <b>270 m<sup>2</sup></b>    | <b>700 m<sup>2</sup></b>                  |
| B5                   | 235 m <sup>2</sup>               | -   | 270 m <sup>2</sup>          | 200+ m <sup>2</sup>                       |
| SO5                  | <b>105 m<sup>2</sup></b>         | <b>310 m<sup>2</sup></b>                    | <b>164 m<sup>2</sup></b>    | <b>310 m<sup>2</sup></b>                  |
| B24                  | 105 m <sup>2</sup>               | -   | 164 m <sup>2</sup>          | 310 m <sup>2</sup>                        |
| SO6                  | <b>531 m<sup>2</sup></b>         | <b>650 m<sup>2</sup></b>                    | <b>587 m<sup>2</sup></b>    | <b>650 m<sup>2</sup></b>                  |
| B23/B7               | 30 m <sup>2</sup>                | -   | 31 m <sup>2</sup>           | 650 m <sup>2</sup>                        |
| B10                  | 501 m <sup>2</sup>               | -   | 556 m <sup>2</sup>          |   |
| SO7                  | <b>9.130 m<sup>2</sup></b>       | <b>11295 m<sup>2</sup></b><br>9000+2295     | <b>13.283 m<sup>2</sup></b> | <b>16.989 m<sup>2</sup></b><br>9.000+7989 |
| B8                   | 245 m <sup>2</sup>               | -   | 326 m <sup>2</sup>          | -   |
| B9                   | 234 m <sup>2</sup>               | -   | 373 m <sup>2</sup>          | -   |
| B11                  | 1.060 m <sup>2*</sup>            | 200 m <sup>2</sup>                          | 2619 m <sup>2</sup>         | -   |
| B12                  | 165 m <sup>2</sup>               | -   | 276 m <sup>2</sup>          | -   |
| B13                  | 231 m <sup>2</sup>               | -   | 288 m <sup>2</sup>          | -   |
| B14                  | 294 m <sup>2</sup>               | -   | 350 m <sup>2</sup>          | -   |
| B15                  | 974 m <sup>2</sup>               | -   | 1897 m <sup>2</sup>         | -   |
| B16                  | 1800 m <sup>2*</sup>             | 1100 m <sup>2</sup>                         | 2400 m <sup>2</sup>         | 1.100 m <sup>2*</sup>                     |
| B17                  | 294 m <sup>2</sup>               | -   | 491 m <sup>2</sup>          | -   |
| B18                  | 128 m <sup>2</sup>               | -   | 182 m <sup>2</sup>          | -   |
| B19                  | 400 m <sup>2*</sup>              | 170 m <sup>2</sup>                          | 1000 m <sup>2</sup>         | 600 m <sup>2*</sup>                       |
| B20                  | 260 m <sup>2*</sup>              | 75 m <sup>2</sup>                           |                             |   |
| B21                  | 260 m <sup>2*</sup>              | 100 m <sup>2</sup>                          |                             |   |
| B22                  | 620 m <sup>2*</sup>              | 650 m <sup>2</sup>                          | 620 m <sup>2</sup>          | 650 m <sup>2*</sup>                       |
| B23                  | -                                | -   | 100 m <sup>2</sup>          | -   |
| B24                  | -                                | -   | -                           | -   |
| B25                  | ca. 2.000<br>Pfl.-Kläranlage     | -   | -                           | -   |
| B27                  | -                                | -   | 864 m <sup>2</sup>          | -   |
| B28                  | -                                | -   | -                           | m <sup>2*</sup>                           |
| S-Schwimm-<br>becken | 165 m <sup>2</sup>               | -   | 210 m <sup>2</sup>          | -   |
| Fläche K             | -                                | -   | -                           | 317 m <sup>2</sup>                        |
| Fläche T             | -                                | -   | 18 m <sup>2</sup>           | -   |
| Fläche Tu1           | -                                | -   | 1151 m <sup>2</sup>         | -   |
| Fläche Tu 2          | -                                | -   | 118 m <sup>2</sup>          | -   |
| P2                   | -                                | -   | -                           | 3.323 m <sup>2</sup>                      |
| P3                   | -                                | -   | -                           | -   |
| P4                   | -                                | -   | -                           | 1.772 m <sup>2</sup>                      |
| <b>P1</b>            | -                                | -   | -                           | <b>2.615 m<sup>2</sup></b>                |
| <b>Fläche A</b>      | -                                | <b>150 m<sup>2</sup></b>                    | -                           | <b>350 + 40 m<sup>2</sup></b>             |
| <b>Fläche H</b>      | -                                | <b>m<sup>2</sup></b>                        | -                           | <b>m<sup>2</sup></b>                      |
| <b>Fläche I</b>      | -                                | -   | -                           | Garten                                    |
| <b>Fläche J</b>      | -                                | -   | -                           | <b>m<sup>2</sup></b>                      |
| <b>Abwasser</b>      | -                                | -   | -                           | <b>120 m<sup>2</sup></b>                  |
| <b>Summe</b>         | <b>12.859 m<sup>2</sup></b>      | <b>17.515 m<sup>2</sup></b>                 | <b>15.528 m<sup>2</sup></b> | <b>29.931 m<sup>2</sup></b>               |

1. Änderung B-Plan  
"Ferien-, Sport- u. Freizeitdorf Alt Madlitzer Mühle"

BEST PLAN



\*Technische Infrastruktur wie Leitungen, Trafos, Pumpen etc. sind zulässig

XXX Pflaster 12960 m<sup>2</sup>, XXX Totalversiegelung 787 m<sup>2</sup>, Kies/unbefestigt 4920 m<sup>2</sup>,  
XXX Rasengitter 7710 m<sup>2</sup>

Die Nebenanlagen werden in der Versiegelungsbilanz, soweit nicht näher bestimmt zu 50 % total versiegelt und zu 50 % mit Pflaster angenommen. So wird im Bestand der Wert um den Reitplatz (4500 m<sup>2</sup>) verringert und entsprechend mit dem Rest von 10720 m<sup>2</sup> verfahren.

Die o. genannten Verkehrsflächen mit 11.063 m<sup>2</sup> bestehen zu etwa 2.500 m<sup>2</sup> aus Pflasterflächen, 4.748 m<sup>2</sup> aus Kieswegen und Schotter bzw. sind unbefestigt und 3.815 m<sup>2</sup> Begleitgrün. Die Uferwege sind abschnittsweise als Kieswege ausgebildet und überwiegend unbefestigt.

Aus den oben ermittelten Zahlen zu den vorgesehenen oder bereits genehmigten Abweichungen und den bereits integrierten mindernden Maßnahmen, insbesondere die Festsetzungen mit Angabe von zulässigen Obergrößen, ergibt sich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Bilanz für das Schutzgut Boden (s. Tabelle 5). Diese weist eine zusätzlich zulässige Versiegelung von 3.651 m<sup>2</sup> anrechenbarer Fläche aus.

Für die Werte im Bestand sind die durch den geltenden Bebauungsplan bislang zulässigen Größenordnungen heranzuziehen.

#### Bewertung

Die natürlichen Funktionen des Bodens gilt es weitestgehend zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Verdichtung und Versiegelung sind möglichst zu vermeiden oder zu minimieren. Schäden durch Wassererosion sind zu vermeiden (Winderosion ist auf Grund des Baumbestandes nicht zu erwarten). Die Grünflächen sollen dauerhaft mit Vegetation bedeckt, nicht mineralisch gedüngt und nicht mit Pestiziden behandelt werden.

Das bedeutet für den Bebauungsplan, dass dieser eine Begrenzung der bebaubaren Flächen vornimmt. Gebäude sollen so weit wie möglich am Bestand orientiert sein, ohne geringfügige Variationen in der Grundfläche auszuschließen.

Die zu befestigenden Bereiche der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsflächen), Zufahrten und Nebenanlagen sollen mit möglichst wasser- und luftdurchlässigen sowie begrünbaren Materialien ausgeführt werden.

Die Festsetzungen der 1. Änderung ermöglichen erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden, die im Geltungsbereich nicht ausgeglichen werden können. Sie sind durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle zu kompensieren.

Für die Bautätigkeit gilt allgemein: abgetragener Oberboden ist sorgsam zu lagern bzw. sinnvoll wiedereinzubauen (s. auch BauGB § 1 Abs.5) und der Eintrag von Schadstoffen ist auch während der Bauzeit auszuschließen.

#### Bevorzugte Befestigungssysteme aus Sicht des Boden- und Wasserschutzes:

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

#### *Schutzgut Wasser/ Wasserhaushalt*

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereich Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Die Bewirtschaftung des Wassers ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. Von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Gewäs-



ser sind vor Verunreinigungen zu schützen, ihre natürliche Selbstreinigungskraft ist zu erhalten oder wiederherzustellen (BNatSchG § 2 Abs. 1, 6).

Der Planungsraum umgibt im Süden das Ufer des Madlitzer Sees. Dort befinden sich traditionell mehrere Steglagen, die in den See führen und touristischen Zwecken dienen, jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

Mit Lage im zentralen südlichen Plangebiet ist auch das durchlaufende Briesener Mühlenfließ als Oberflächengewässer zu nennen. Dieses treibt das wieder errichtete Mühlrad an und erzeugt auch Elektroenergie.

Die oberflächlichen Versickerungsmöglichkeiten der unversiegelten Bereiche mit einem durchlässigen Substrat im Plangebiet sind gut. Die Grundwasserneubildungsrate des Bearbeitungsgebiets kann jedoch auf Grund der bestehenden bzw. zu erstellenden Gebäude-, Nebenanlagen und Verkehrsflächen vermindert werden. Ebenso kann der Eintrag von Düngern und Pflanzenschutzmitteln bei intensiver gärtnerischen Pflege auf den sandigen oder auch den ufernahen Moorböden bei geringem bis sehr geringem Grundwasserflurabstand zum Eintrag von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser führen.

Das Schmutzwasser wird in Gruben gesammelt und abgefahren. Die Errichtung einer im geltenden Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzenkläranlage ist nun nicht mehr vorgesehen.

Besondere Altlasten aus Vorbelastungen der ehemaligen Nutzungen durch Quellen Stoffeinträge sind nicht bekannt.

#### Bewertung

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

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

Die Entsorgung der Siedlungsabwässer wird in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde geregelt und erfolgt durch Abfuhr. Neue und sanierte Objekte sind von Nutzungsbeginn an mit einer den einschlägigen Rechtsvorschriften entsprechenden ortsüblichen Abwasserentsorgung auszustatten.

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

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

#### *Schutzgut Klima/Luft*

Das Plangebiet wird meso- und mikroklimatisch auf Grund des hohen Grades der Überschildung durch Bäume und durch seine unmittelbare Lage am Madlitzer See sowie teilweise in der Niederung der Seenrinne geprägt, die als Kaltluftentstehungsgebiet wirkt. Die waldartige Vegetation des Gebietes begünstigt bis auf den Uferbereich des Madlitzer Sees einerseits eine verhältnismäßig geringe Durchlüftung, andererseits eine Verringerung von möglichen Windbelastungen. Ein Wärmeinseleffekt besteht bislang durch die isolierte Lage der einzelnen Baukörper nicht. Nur entlang der ausgebauten Verkehrsstrassen (Mühlendamm), soweit diese nicht überschildert sind, kann Wärmespeicherung auftreten.



### Bewertung

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

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

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

Die wichtigsten, für das Lokalklima wirksamen Vegetationselemente sind die aus dem Waldbestand hervorgegangenen Großgehölze. Der für das Feriendorf überwiegend typische Schirm aus Kiefern und Laubbäumen (Ausnahme um die Mühle) ist weitestgehend zu erhalten und bei Verlusten mit Bäumen in gleicher Zahl zu ergänzen.

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

### *Schutzgut Arten und Biotope, Tiere und Pflanzen*

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen (§2 Abs. 1, 10 BNatSchG). Ihre Lebensräume, sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen.

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

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

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

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

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



Tab.3: Liste der Biotoptypen

| Zahlen-code | Kartiereinheit   | typische Pflanzenarten   |
|-------------|--|--|
| 01100       | Quellen, Quellfluren*                                      | Lysimachia vulgaris, Chrysosplenium oppositifolium, Cardamine asmara   |
| 01112       | schnell fließender Bach, naturnah, beschattet*             | Samolus valerandi, Phalaris arundinacea  |
| 01133       | Gräben, weitgehend naturfern, ohne Bebauung                | Eupatorium cannabinum, Lysimachia vulgaris, Epilobium parviflorum  |
| 02111       | Flachseen, Weiher (mit Schwimmblattgesellschaften) *       | Nymphaea alba (Begleitbiotop 02200), Iris pseudacorus, Hydrocharis morsus ranae, Typha angustifolia, Eupatorium cannabinum               |
| 041210      | Niedermoor, ungestört                                      | Scheuchzeria palustris, Sphagnum recurvum, Urtica dioica, Cirsium palustre, Trollius europaeus, Lysimachia vulgaris                      |
| 05132       | Aufgelassenes Grasland frischer Standorte                  | Galium mollugo, Campanula patula, Knautia arvensis, Crepis biennis   |
| 05141       | Hochstaudenfluren feuchter Standorte                       | Carex gracilis, Galium aparine, Epilobium hirsutum, Filipendula ulmaria, Phalaris arundinacea  |
| 05142       | Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte | Chelidonium majus, Aegopodium podagraria, Lamium maculatum, Lamium album, Galium aparine, urtica dioica                                  |
| 07150       | alte Solitärbäume und Baumgruppen                          | Fraxinus excelsior, Quercus petraea, Alnus glutinosa   |
| 08103       | Erlen - Bruchwald  | Alnus glutinosa, Carex elongata, Athyrium filix-femina, Urtica dioica, Deschampsia cespitosa, Rubus idaeus                               |
| 08110       | Erlen - Eschen – Wälder*                                   | Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior, Carex remota, Galeobdolon luteum, Poa trivialis, Ranunculus repens, Deschampsia cespitosa           |
| 08140       | Ulmen – Hangwälder*  | Ulmus carpinifolia, Sambucus nigra, Ranunculus ficaria, Euonymus europaeus, Poa nemoralis, Impatiens noli tangere, Aegopodium podagraria |
| 08281.6     | Birken – Vorwald*  | Betula pendula, Rubus fruticosus, Holcus lanatus, Avenella flexuosa  |
| 08480       | Kiefernforst   | Pinus sylvestris   |
| 08486       | Kiefernforst mit Lärche                                    | Pinus sylvestris, Larix decidua  |
| 08682       | Kiefernforst mit Buche                                     | Pinus sylvestris, Fagus sylvatica  |
| 08684       | Kiefernforst mit Robinie                                   | Pinus sylvestris, Robinia pseudoacacia   |
| 10111       | Gärten   | Gemüse, Stauden, Obstbäume, Rasen  |
| 10123       | ruderales Pioniervegetation                                | Chenopodium spec., Artemisia vulgaris, Daucus carota, Atriplex spec., Melilotus alba, Achillea millefolium, Berteroa incana              |
| 10125       | Waldschneisen  | Chenopodium spec., Melilotus alba, Daucus carota   |
| 10126       | sonstige ruderales Staudenfluren                           | Chenopodium spec., Artemisia vulgaris  |
| 10230       | Ferienlager / Feriendorf                                   | Mosaik aus o.g. Pflanzengesellschaften und Bauten sowie versiegelten oder vegetationsfreien Flächen                                      |

Der weit überwiegende Teil der Flächen des Plangebietes zeichnet sich durch einen mehr oder weniger dichten Gehölzbestand aus. Die Standortvielfalt und durchgeführte Anpflanzungen führen zu einer großen Artenzahl. So sind bei der Bestandsaufnahme des Grünordnungsplanes bereits Ende der 90er-Jahre etwa 50 Gehölzarten erfasst worden. Der Bestand am Ufer des Madlitzer Sees setzt sich überwiegend aus Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) zusammen.

Die Lebensraumqualität der Flächen im Gebiet ist ebenfalls sehr heterogen. Auf Grund der bestehenden und ehemaligen unterschiedlichen Nutzungen (verschiedene Formen des Tourismus, Freizeitanlagen, Bautätigkeit) sind die Flächen in unterschiedlichem



Maße von menschlichem Einfluss geprägt. Die am intensivsten genutzten Flächen im unmittelbaren Umfeld der Restaurants bzw. des Hotels haben nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum da sie stark frequentiert und stärker gepflegt werden. Dagegen bieten die im Plangebiet integrierten und mit den umliegenden Wäldern verbundenen Gehölzbestände, Feuchtbereiche und die kleinen Offenflächen ausgezeichneten Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger, Insekten und sogar Lurche und Reptilien, so dass auch der siedlungsgeprägte Bereich, vor allem in den Übergangszonen zum Wald reich strukturiert ist und eine für das Umfeld überdurchschnittlich artenreiche Fauna aufweist.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist von mittlerem bis hohem Wert. Verantwortlich hierfür sind vor allem:

- Unterschiedliche natürliche Gegebenheiten wie Böden, Feuchte, Exposition und daraus abgeleitete Biotopvielfalt
- ein insgesamt geringer Anteil baulicher Strukturen
- abschnittsweise Störungsarmut und Nutzungsaufgabe
- die umliegenden Wälder und angrenzende Uferbereiche des Sees

Beeinträchtigungen der Lebensraumqualität sind dagegen gegeben durch:

- Barrierewirkungen baulicher Anlagen und durch Zäune
- Bodenbeeinträchtigungen durch Überbauung, Stoffeinträge und Erosion
- Aufgegebene bauliche Anlagen, Lagerplätze (tlw. aber auch Sekundärbiotopel!)
- Permanentes oder gelegentliches Aufsuchen von Flächen
- Intensive Pflege der Grünflächen

#### Bewertung

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

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

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

Für alle bislang bestockten Bereiche ist eine Erhaltung der Überschilderung durch Sicherung und ggf. durch Neupflanzung von Bäumen (Hangbereich der Appartementshäuser) anzustreben, die für die Landschaft typisch und hier heimisch sind. Dies gilt auch für die als Naturdenkmal geschützte Kastanienallee auf dem Mühlendamm.

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

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



### *Schutzgut Landschaftsbild*

Das Plangebiet bildet mit dem starken Relief, den Gewässern, seiner traditionellen Bebauung und den ausgedehnten Großgehölzbeständen (v. a. Gem. Kiefer) eine für die Region einmalige Situation mit hoher Attraktivität.

Nach §2 Abs. 1 BNatSchG ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.

Das ursprüngliche Bild der Landschaft im und um das Plangebiet ist während der Jahrhunderte dauernden Nutzung durch den Menschen geprägt worden. Historische und auch aktuelle Flächennutzungen und andere Anthropogene Einflüsse sind neben der Morphologie entscheidend für die Ausprägung des vorgefundenen Landschaftsbildes. So ist der bestimmende Madlitzer See ein künstlich aufgestautes Gewässer. Sowohl das Briesener Mühlenfließ als auch die hängigen, bewaldeten Uferbereiche des Madlitzer und Petersdorfer Sees unterstreichen die prägende Wirkung des Rinnentals als typisches Element dieses Landschaftsraumes.

Das Plangebiet beinhaltet Teile der historischen Bebauung mit Mühle, Klosterscheune, Fischer- und Forsthaus sowie die nach 1945 gewachsene Siedlungsstruktur eines Erholungsobjektes das in den letzten 10 Jahren bereits zum Feriendorf aufgewertet wurde. Es ist von allen Seiten vollständig durch Waldflächen umgeben und aus der Fernzone nicht wahrnehmbar.

Bis auf einige wenige Flächenabschnitte in der Niederung (Uferzonen) ist das Plangebiet im Wesentlichen von meist waldartiger Bestockung mit unterschiedlich ausgebildeter Kraut- und Strauchschicht geprägt. Es lassen sich zwei Flächentypen unterschiedlichen Charakters ausweisen, die das Landschaftsbild bestimmen.

Der innerhalb der Seenrinne gelegene Teil des Plangebietes ist mit den rekonstruierten historischen Gebäuden und einem Garagentrakt (Umbau zur Rezeption) bebaut und besitzt im Süden sowie zum Madlitzer See hin mehrere offene Abschnitte.

Der östliche Bereich oberhalb, der Niederung ist fast vollständig bestockt. Hier befinden sich die Reitanlagen mit ihrer Infrastruktur und die Ferienhäuser sowie das geplante Kongress- und Wellnesszentrum. Die Bauten sind locker im Gelände verteilt; allerdings nehmen Sportanlagen und Stellplätze davon bedeutende Anteile ein. Ähnlich ist auch der kleine Geländeteil auf dem Westufer, oberhalb der Klosterscheune gestaltet.

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

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

Am Rande des Plangebietes weist der sonst vorhandene Ufergehölzsaum größere Lücken auf. Das Ufer wurde hier bereits in der Vergangenheit aus wirtschaftlichen (Fischer) und ästhetischen Gründen offen gehalten.

#### Bewertung

Das Landschaftsbild wird besonders im tiefer gelegenen Niederungsbereich von einem attraktiven Miteinander der rekonstruierten Gebäude und der landschaftlichen Elemente wie Gewässer, Offenflächen und Waldränder geprägt. Das bewegte Relief kann hier besser wahrgenommen werden und die baulichen Anlagen ordnen sich den dominieren-



den Gehölzen unter. Bei den architektonischen Details wurde Wert auf die Anpassung an die historischen Vorbilder bzw. den Charakter einer Waldsiedlung genommen. Bei den Neubauten wie der Reithalle ist der Einsatz des vor Ort gewonnenen Holzes gut zu erkennen. Die Überschirmung weiterer Flächen des Gebietes durch Großbäume trägt zu einem sehr kleinräumigen Gesamtbild bei, das in einem attraktiven Kontrast zur Weite des Madlitzer Sees und der offenen Uferzonen steht. Die Wiederherstellung dieses Zusammenspiels aus natürlichen und baulichen Elementen ist auf Grundlage des bereits geltenden Bebauungsplanes in Hinsicht auf die Belange von Freizeit und Erholung gelungen und soll durch Beschränkung bewahrt werden.

Diesem Ziel müssen Art und Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Freiräume Rechnung tragen. Wesentliche Voraussetzung für ein hochwertiges Landschaftsbild sind die maximale Erhaltung von Altbäumen oder deren Wiederanpflanzung wie sie westlich der Appartementshäuser (Baufelder Nr. 8 und 9) vorgesehen ist. Durch Begrenzung der zulässigen überbaubaren Grundflächen und Gebäudehöhen sowie die Platzierung der bebaubaren Bereiche über Baufelder sind vermeidbare Gehölzverluste zu unterbinden. Neben den Baustellen gibt es gegenwärtig nur wenige Konfliktpunkte im Landschaftsbild. Als störend für die Erlebbarkeit der Landschaft in der Seerinne erweist sich der am Mühlendamm angelegte Parkplatz der die Zerschneidung des Niederungsbereiches verschärft. Gleiches gilt für die hohe Umzäunung an der Ost- und Südostseite des Geländes.

Als sensible Freiräume sind die wenigen Offenflächen in der Niederung von Bebauung freizuhalten. Im nordöstlichen Teilgebiet laufen gegenwärtig noch Bauarbeiten und bestehen Konflikte für das Landschaftsbild.

Die Ausdehnung der Verkehrsflächen, hier besonders der neu ausgewiesenen Stellplatzanlagen, sollen unter Beachtung der örtlichen Erfordernisse, die Höhen der Baukörper unter Berücksichtigung der für die Waldsiedlung typischen Bauformen so gering wie möglich gehalten werden.

Ziel muss es sein, den Charakter des Gebietes so zu erhalten und zu entwickeln, dass Art, Maß und Platzierung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der Freiräume der landschaftlichen und städtebaulichen Situation im LSG Madlitz-Falkenhagener Seenkette angepasst sind. Dies wurde im verfahren erreicht und mit Bescheid des MLUV vom bestätigt.

### *Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Das Plangebiet umfasst Teile eines historischen Siedlungsgebietes (Mühlenstandort, Fischerhaus) und befindet sich in der Nähe von drei Bodendenkmalen<sup>6</sup>:

- im Südosten des Ferienparks,
- nordwestlich der Madlitzer Mühle
- nördlich des Petersdorfer Sees

Daher sind alle Maßnahmen, die Bodendenkmalbereiche berühren, durch die untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig und sind entsprechende Hinweise im Bauleitplanverfahren zu erwarten.

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

<sup>6</sup> (Quelle: Brandenburgisches Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Außenstelle Frankfurt (O.), Stand März 1996).



### Bewertung

Durch die geplanten Veränderungen der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Kultur- oder sonstigen Sachgüter nicht erheblich beeinträchtigt. Für die in Folge der 1. Änderung zulässige Bebauung gelten die Vorschriften des Denkmalschutzes analog zur bislang möglichen Bebauung.

### *Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes*

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge der Schutzgüter zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf diese Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen damit ein stark vernetztes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet wird die eingeschlagene Entwicklung zu einem Feriendorf mit komplexen Freizeitangebot und hochwertiger Gastronomie fortgesetzt.

Durch den für eine Waldsiedlung bereits relativ hohen Grad der touristischen Vornutzung ist ein weiterer deutlicher Anstieg des Versiegelungsgrades zu erwarten. Entsprechend ist der Eingriff auf die Bodenfunktionen von einem absolut bedeutenden Umfang und nicht vor Ort auszugleichen. Auch die Beeinflussung der über das Gebiet hinausreichenden Waldbereiche, Waldränder, Uferzonen und Flächen, die im Rahmen von Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft von Bedeutung sind, wird durch die geplante Bebauung weiter verstärkt. Grundsätzlich ändern sich jedoch die Abmessungen der ausgewiesenen Gebietskategorien nur geringfügig; so durch Stellplatz P1 im westlichen Plangebiet und Stellplatz P4 westlich des Forsthauses. In Abstimmung mit Forst- und unterer Naturschutzbehörde wurde das Plangebiet im Nordosten um ca. 8045 m<sup>2</sup> erweitert.

Die Bauflächen sind so anzulegen, worden, dass vorhandene natürliche oder durch vorhandene Infrastruktur entstandene Grenzen respektiert werden.

Aufgrund der Aufhebung der letzten städtebaulichen Missstände und der bereits funktionierenden touristischen Nutzung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering bis mittel zu beurteilen. Stärkere Beeinträchtigungen sind auch im Zusammenhang mit Baumverlusten nicht zu erwarten, da diese sich nach den vorliegenden Unterlagen auf 11 Bäume im Bereich der Fläche K beschränken (Mistplatte dort bereits realisiert).

Eine Ausweitung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen in Folge der geplanten Änderungen ist im Bebauungsplangebiet allgemein nicht zu erwarten. Dem kommt auch die in Zeitpunkt und Teilbereichen differenzierte Umsetzung der vom Bebauungsplan vorgesehenen geänderten Festsetzungen entgegen. Eine Ausnahme bilden die Stellplätze südlich vom Mühlendamm, der bereits angelegt wurde und das Landschaftsbild sowie den Biotopverbund und die Sicherheit auf der Verkehrsfläche stört.

### *Zusammengefasste Umweltauswirkungen*

Bei der vorgesehenen Änderung der überbaubaren Flächen und zulässigen Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes handelt es sich im Wesentlichen um die Erweiterung von Baufenstern, die Erhöhung der überbaubaren Fläche sowie die Zulässigkeit weiterer Gebäude und Nebenanlagen, wie Tunnel und PKW-Stellflächen.

In geringem Umfang sollen gegenüber dem geltenden Bebauungsplan neue Gebäude zugelassen werden. Die erwarteten Ergänzungspotential verbunden, das aber durch die bergungsgewerbes sind mit einem Störungspotential verbunden, das aber durch die gleichartige Vornutzung vergleichsweise gering bleibt. Die Umweltwirkungen liegen teilweise auch in der Revitalisierung von brach gefallen Flächen der ehemaligen Erho-



lungseinrichtung und der intensiveren Nutzung des gesamten Areals. Diese Wirkungen wurden jedoch bereits weitgehend im Verfahren des geltenden Bebauungsplanes berücksichtigt. Umfangreiche Verluste an Gehölzen können im Plangebiet mit den geltenden baurechtlichen Festsetzungen grundsätzlich vermieden werden, wenn diese eingehalten werden. Eine geringfügige Veränderung oder auch Aufwertung des Landschaftsbildes im Mittel- und Nahbereich kann nur dann im positiven Sinne angenommen werden, wenn ein großzügiger Anteil von baumbestandenen Grünflächen innerhalb der Flächen mit veränderten Festsetzungen verbleibt, wie dies im Altbestand vielfach anzutreffen ist. Da nunmehr mit einer höheren Zahl von Ferienhäusern zu rechnen ist, gewinnt der Baumbestand weiter an Bedeutung für das Landschaftsbild, das Mikroklima und damit auch für die Erholungsfunktion des Gebietes.

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

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

##### *Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes werden teilweise erhebliche Beeinträchtigungen des Ausgangszustandes erwartet. Dies betrifft insbesondere:

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

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

Entsprechend der im Verfahren abgestimmten Festsetzungen wurde eine Übersicht zu den Werten der möglichen Flächenentwicklungen aufgestellt, die dem Vergleich zu jenen des Ist-Zustandes dient.

Ergebnis: Im Zuge der Änderungen werden zusätzlich Flächen mit 16.968 m<sup>2</sup> (42.882-25914) für bauliche Anlagen beansprucht (s. Versiegelungsbilanz S.40).

#### **Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens**

Es werden die möglichen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens unterschieden. Die Minderungsmaßnahmen des Grünordnungsplans sind bei dieser Aufstellung bereits eingeflossen und werden im Fortlaufenden beschrieben. Die im Plangebiet verteilten Standorte der Vorhaben mit geänderten Festsetzungen lassen diese Wirkungen nicht flächendeckend, sondern punktuell und zeitlich verschoben auftreten. So existieren in deren Nachbarschaft immer relativ intakte Zonen, die als Rückzugsbereiche genutzt werden können und die Eingriffe u. a. in das Schutzgut Arten Biotope geringfügiger sowie mit besseren Möglichkeiten zu ihrer Verminderung ausfallen lassen.

##### Durch das Bauen bedingte Wirkungen

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



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

#### Anlagebedingte Wirkungen

- Abtrag von gewachsenem Oberboden,
- Verlust von Flächen und Einschränkung der Bodenfunktionen durch Versiegelung; Vollversiegelung durch die Baukörper sowie eine Voll- oder Teilversiegelung von Straßen, Wegen und Stellplätzen, Gesamtverlust von ca. 6 ha unversiegeltem Boden,
- Änderung des Mikroklimas durch den Verlust von Vegetationsfläche und Baumbestand (11 Bäume)
- Verringerung und Zerschneidung von Lebensräumen wildlebender Tiere,
- siedlungsbedingte Änderung von Artenvielfalt und Individuenzahl der natürlichen Lebewelt durch Grünflächenpflege und permanenten Aufenthalt
- Veränderung / Störung des Ortsbildes durch dichte Bebauung, Veränderung des Reliefs und Gehölzverluste

#### Betriebsbedingte Wirkungen

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

Tabelle 4: **Flächenvergleich**

| Kategorie   | B-Plan         | 1. Änderung    |
|---|----------------|----------------|
| Bebauung<br>Gebäude   | 12.859         | 15.528         |
| <b>Nebenanlagen/<br/>Verkehrsflächen</b>                    | <b>24.022</b>  | <b>29.931</b>  |
| davon   |                |                |
| Total versiegelt  | 6.507          | 787            |
| Pflaster  | 7.000          | 12.960+2.500   |
| Rasengitterplatten  | 1.500          | -              |
| Kies, unbefestigt   | 9.015          | 4.748          |
| <b>Reitplätze</b>   | <b>4.500</b>   | <b>5.374</b>   |
| <b>Parkplätze</b><br>in Schotterrasen                       | -              | <b>7.710</b>   |
| <b>Vegetations-<br/>/Wasserflächen</b> (in Bau-<br>gebieten | <b>120.001</b> | <b>125.117</b> |
| Wald, Säume, Grünflä-<br>chen)                              | (=74,4%)       | (=73,9%)       |
|   |                | 42.921         |
|   |                | 35.497         |
|   |                | 1.394          |
|   |                | 41.490         |
| <b>Gesamt</b>   | <b>161.382</b> | <b>169.191</b> |

alle Angaben in m<sup>2</sup>



In der nachfolgenden Tabelle 5 sind die Eingriffsverhältnisse für das Plangebiet mit der jeweils maximal festgesetzten zulässigen Bebauung je Baufeld, sowie der maximal zulässigen für Nebenanlagen quantifiziert.

Die Einschränkung der Bodenfunktion wird angelehnt an Werte der Umweltbehörde Hamburg (1984) und der TU Hannover (1996) berechnet.



Tabelle 5:

Flächenbilanz zur Verfestigung

| Beschreibung        | Gesamtfläche | ABStufe Anlagen nach § 19 Abs. 1 BUNV |        | Nebenanlagen Verfestigungsflächen |       | Verfestigungsflächen Uferwege Zufahrten |      | Stellplätze |      | Reinigungsflächen |      | Vegetationsfläche |        |
|---------------------|--------------|---------------------------------------|--------|-----------------------------------|-------|---|------|-------------|------|-------------------|------|-------------------|--------|
|                     |              | B                                     | F      | B                                 | F     | B                                       | F    | B           | F    | B                 | F    | B                 | F      |
| Fläche              |              | 149191                                | 149191 | 7000                              | 16450 | 4016                                    | 3748 | 1500        | 7700 | 4670              | 5074 | 140001            | 125117 |
| Einrichtung         |              |                                       |        |                                   |       |   |      |             |      |                   |      |                   |        |
| Einrichtung         |              |                                       |        |                                   |       |   |      |             |      |                   |      |                   |        |
| anrechenbare Fläche | 3651         |                                       |        |                                   |       |   |      |             |      |                   |      |                   |        |

Die Einrechnung der Bodenfunktion werden entsprechend den Werten der Umweltschadensbewertung 1994 und der 1. Auflage der Verordnung über die Anrechnung von Flächen im Bereich 1. Ordnung nach § 19 Abs. 1 BUNV und § 19 Abs. 2 BUNV vorgenommen. Die Flächen der Kategorie 1 sind als anrechenbar zu berücksichtigen.

alle Angaben in m<sup>2</sup>

Nach Anrechnung der zu erwartenden maximal zulässigen Versiegelung, einschließlich zulässigen Nebenanlagen, ergeben sich durch veränderte Festsetzungen Einschränkungen der Bodenfunktionen in einer Größenordnung von bis zu 3651 m<sup>2</sup> anrechenbarer Fläche, so dass es sich bei dem Vorhaben um einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden handelt.



### *Prognose bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei Nichtdurchführung der geplanten Änderungen und Fertigstellung des Feriendorfes im ursprünglichen Umfang werden sich keine städtebaulichen Missstände erhalten, da bereits eine umfassende Gestaltung des gesamten Territoriums angestrebt wurde. Allerdings wird mit den vorgesehenen Änderungen zum Bebauungsplan bereits auf erste Erfahrungen aus dem Bau und Betrieb der fertig gestellten Einrichtungen reagiert.

Ein nicht geringer Teil der Änderungen ist bereits über Ausnahmeregelungen umgesetzt worden bzw. befindet sich in der Bauphase. Diese und zukünftige baurechtliche Detailprobleme sollen gelöst bzw. vermieden werden. So durch entsprechende Bemessung und Lage der bebaubaren Flächen, wie es u. a. auch durch Zusammenfassung der Baufelder 19 - 21 geschehen soll.

Weiterhin zeichnete sich bereits in den letzten Jahren ein erhöhter Stellplatzbedarf ab, der insbesondere bei größeren Veranstaltungen/ Festen immer wieder zu Problemen führt.

Andere Änderungen führen zu einer Verbesserung des Komforts für Besucher des Feriendorfes oder ermöglichen neue Aktivitäten (Kapelle, Reitanlagen).

Alle Änderungen zielen also auf eine Anpassung der Ausstattung des Feriendorfes an die Nachfrage bezüglich touristischer Aktivitäten und Unterkunftsformen (z.B. Ferienhäuser) und auf ein hohes Qualitätsniveau ab. Damit kann das gesamte Feriendorf z.B. durch eine bessere Auslastung der gastronomischen Einrichtungen wirtschaftlich stabilisiert werden.

### **5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen / anderweitige Planungsmöglichkeiten,**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungsvorhaben zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes Mittels geeigneter Maßnahmen auszugleichen.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist nur mit der Fällung von wenigen Einzelbäumen im Bereich der Baufelder zu rechnen. Es handelt sich hierbei um Arten des forstlichen Bestandes. Deren Ersatz kann unproblematisch im Geltungsbereich erfolgen und sollte im Rahmen der Baugenehmigungen für die einzelnen Objekte (Dungplatte) entsprechend der Brandenburgischen Baumschutzverordnung geregelt werden. Der Mikrostandort für die Kapelle wurde in Abhängigkeit zum benachbarten Stellplatz und dem Kongresszentrum im Laufe des Verfahrens so eingeordnet, dass kein Baum gefällt werden muss.

Die dargestellten möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden im Sinne der Schutzgüter nach Abwägung im B-Plan baurechtlich festgesetzt.

Die Bilanzierung im landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Grünordnungsplan) zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich die durch die geplante Entwicklung verursachten Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand der Nutzung innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden können.

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



Diese nicht festsetzbaren Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle (außerhalb des Geltungsbereiches) sind ebenfalls konkret benannt worden und rechtlich gesichert. Vom Vorhabensträger ist als Kompensation der Waldumbau auf eigenen Flächen der Alt Madlitzer Mühle GmbH vorgeschlagen und durch die Gemeindevertretung beschlossen worden. Diese werden im Verhältnis 1:3 angerechnet, da im Wald durch den Unterbau mit Laubhölzern lediglich eine Aufwertung gegenüber der vorhandenen Situation mit einer reinen Kiefernkultur stattfinden soll. Die notwendigen Flächen von ca. 1,1 ha (10.953 m<sup>2</sup>) befinden sich in der Gemarkung Petershagen auf dem Flurstück 248 der Flur 2 (Waldabteilung 1640).<sup>7</sup>

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

### *Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen*

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

- Schutz und Entwicklung der hochwertigen Lebensräume insbesondere Moorflächen der Niederung und Uferzone des Madlitzer Sees mit Verlandungsbereichen
- Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Erhaltung des Altbaumbestandes für ein intaktes Landschaftsbild und eine ausgeglichene mikroklimatische Situation (Waldklima)
- Einordnung neuer Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild bzw. dessen Verbesserung in den Bereichen mit Missständen
- Schutz der benachbarten ungestörten Waldbereiche.

Die stärksten Wirkungen der Eingriffe gehen von der zusätzlich möglichen Flächenversiegelung und der damit verbundenen Beseitigung von Vegetation aus. Die Bodenbilanz des Vorhabens weist bereits gemindert einen Verlust anrechenbarer Fläche durch Voll- und Teilversiegelung in der Größenordnung von bis zu 3651 m<sup>2</sup> auf.

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

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

Für das Schutzgut Arten und Biotope sind insbesondere durch den Verlust von wenig gestörten, ruderalen und Brachflächen Eingriffe zu erwarten. Zum Verlust von bis zu 1,9 ha Wald unterschiedlichen Wertes wird es durch Verzicht auf weitere Umwandlungen nicht mehr kommen. Damit soll auch die Vereinbarkeit der Inhalte des Bebauungsplanes mit den Schutzziele des LSG erreicht werden.

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

---

Angabe Herrn Steinicke Alt Madlitzer Mühle GmbH



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

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

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

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

Auch die Schutzgüter *Wasser* und *Klima/Luft* werden, da unmittelbar abhängig vom Versiegelungsgrad des Bodens bzw. vom Vorhandensein von Vegetation (besonders Baumbestand), ebenfalls durch die Bauleitplanung beeinträchtigt. So dass auch in dieser Hinsicht gezielte Maßnahmen für die Reduzierung von Eingriffen erforderlich sind.

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

| Eingriff (E)   | Wirkung (W)   |
|--|---|
| E Bauverkehr und Lagerung von Materialien <u>diese Wirkung kann bis auf abgesperrte, geschützte Bereiche des gesamten Plangebietes umfassen</u>  | W Physikalische Bodenveränderungen, durch Verdichtung werden Pflanzenwurzeln und das Bodenleben beeinträchtigt sowie die Sickerfähigkeit vermindert<br><br>W Verstärkte Erosion oder Verfrachtung von Bodenteilchen nach Zerstörung der Vegetationsdecke<br><br>W Verringerung der Sickerfähigkeit in verdichteten Bereichen  |
| E Rekonstruktion und Erweiterung von Gebäuden (15528 m <sup>2</sup> ), Nebenanlagen mit Totalversiegelung und Teilversiegelung (29931 m <sup>2</sup> ) und Stellplätze (7.710 m <sup>2</sup> ) | W Abtrag von Oberboden und zusätzliche Versiegelung bzw. Teilversiegelung, die Funktion des offenen Bodens als Standort für Vegetation und Bodenleben und als Versickerungs- und Filtersubstrat für die Grundwasserneubildung werden gemindert oder völlig zerstört (siehe unter Punkt 5 Tab. Flächenbilanz zur Versiegelung, S.40)<br><br>W Verminderung von Vegetationsvolumen und Tierlebensraum |
| E Neubau von Gebäuden oder Verlagerung   | W Verlust von naturnahen Pflanzengesellschaften und Tierlebensraum, Barrierewirkung<br><br>W Abgrabung von Oberboden  |



|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|   |  | W | Änderung des Mikroklimas durch Wärmespeicherung  |
|   |  | W | in Abhängigkeit von der Ausbildung Beeinträchtigung <u>oder</u> Aufwertung des Landschaftsbildes   |
| E | Erhöhte Anzahl von Menschen mit zeitweiligem oder permanentem Aufenthalt im Plangebiet                 | W | Häufigere bzw. permanente Beunruhigung von Flächen im Plangebiet und angrenzender Bereiche durch Fußgänger, Reiter und Fahrzeuge (Gäste, Versorgung) |
| E | 11 Baumverluste durch die Errichtung von Gebäuden und Anlagen (Kapelle, Dungplatte (Fläche K im Plan)) | W | Veränderung des Landschaftsbildes und des Mikroklimas  |

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

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

##### *Schutzgut Boden*

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

- V1** Ausbau der Parkplätze P1, P2 und P4 mit Schotterrasen  
Durch diese Maßnahme werden 7.967 m<sup>2</sup> weniger Boden voll versiegelt
- V2** Begrenzung der Zufahrt auf eine Breite von maximal 3 m  
Die mögliche Versiegelung wird so deutlich verringert, Gehölzverluste im Randbereich werden minimiert.
- V3** Begrenzung der Baufeldanpassung auf eine geringe Erweiterung von < 1 m umlaufend auf Basis der Vermessung vom April 2008  
Orientierung des Baufeldes am Bestand bleibt erhalten, ermöglicht aber geringfügige Abweichungen z.B. einzelner Gebäudeteile
- V4** Nachnutzung des Standortes der vorhandenen 90 m<sup>3</sup> Grube zur Ausweisung von Abwasseranlagen nordwestlich Baufeld 16  
Keine Inanspruchnahme eines unbebauten Bereiches durch Nachnutzung der vorhandenen Anlage
- V5** Verzicht auf die Baufelder 24 und 25  
Durch diese Festsetzung können bebaubare Flächen im Umfang von 900 m<sup>2</sup> vermeiden werden

Unvermeidbare Belastungen:

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



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

Nach Anrechnung der maximal zulässigen Versiegelung einschließlich der Nebenanlagen gemäß BauNVO ergeben sich durch die Änderungen des Bebauungsplanes Eingriffe der Bodenfunktionen in einer Größenordnung von 9.357 m<sup>2</sup> anrechenbarer Fläche.

### *Schutzgut Tiere und Pflanzen - NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNSYSTEM)*

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

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

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

- M1** Verschiebung des vorhandenen Pavillons in Richtung Steg unter Beachtung des Schutzes von Röhrichen und anderen geschützten Ufergesellschaften  
Durch diese Festsetzung soll die mögliche Schädigung von geschützten Ufergesellschaften vermieden werden.
- M2** Schutz der quelligen Flächen südlich des historischen Gemüsegartens bei der Mühle vor Überbauung, Betreten, Verunreinigung und Überschüttung  
Die Festsetzung dient dem Schutz der benachbarten sensiblen Bereiche im Sinne der Schutzgebietsverordnung, die eine seltene Flora aufweisen und auch für die Herpetofauna von Bedeutung sind.
- M3** Beachtung des Baumbestandes bei der Errichtung einer Kapelle und Ausweisung eines neuen Baufeldes (Baufeld 23)  
Die Festsetzung dient dem Schutz des Baumbestandes (max. eine Baumfällung) mit vornehmlichen Wirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Mikroklima
- M4** Direkte Anlagerung der Dungplatte an das Stallgebäude; Mindestabstand des Stallgebäudes von 25 m zum Waldrand  
Die Maßnahme dient einer Minimierung der Flächeninanspruchnahme sowie der Vermeidung von Zerschneidungen der Tierwanderwege
- M5** Erhalten aller Bäume im Sinne der Baumschutzverordnung, innerhalb der Baugebiete als Flächen nach § 9 (1) 25b BauGB  
Maßnahme zur Wahrung des stark durchgrünten Ortsbildes mit Waldsiedlungscharakter, des Mikroklimas und der Lebensqualität im Bereich des Feriendorfes. Auch als Lebensraum für verschiedene Tierarten erhalten die betroffenen Flächen hiermit eine höhere Bedeutung.
- M6** Erhalten aller Bäume innerhalb der bestockten Grünflächen durch Festsetzung als Flächen nach § 9 (1) 25b BauGB  
Maßnahme zur Wahrung des stark durchgrünten Ortsbildes mit Waldsiedlungscharakter, des Mikroklimas und der Lebensqualität im Bereich des Feriendorfes. Auch als Lebensraum für verschiedene Tierarten erhalten die betroffenen Flächen hiermit eine höhere Bedeutung.
- M7** In Einzäunungen sind mind. alle 5 m sind Öffnungen vorzusehen um die Durchläs-



sigkeit für Tiere zu gewährleisten.

Diese Maßnahme ermöglicht bei Inanspruchnahme weiterer Flächen und deren Einzäunung den Austausch von Individuen unterschiedlicher Populationen.

- M8** Zum Mühlenfließ, wie auch zum südlich der Mühle gelegenen Graben, ist ein mindestens 5 m breiter Pufferstreifen von baulichen Anlagen frei zu halten.  
Diese Maßnahme führt zur Ausbildung von wenig gestörten Bereichen in den sensiblen Uferzonen der Gewässer und ermöglicht dort die Ansiedlung der spezifischen Vegetation
- M9** Für öffentlich zugängliche Bereiche, wie den Damm und den Uferweg, sollen nur Ergänzungen mit heimischen standortgerechten Gehölzen zulässig sein **(20)**.  
Diese Maßnahme führt zur nachhaltigen Sicherung des Gehölzbestandes in den natürlich vorkommenden Arten mit Auswirkungen auf die Lebensraumqualität
- M10** Einige Bereiche sind Vorrangflächen des Natur- und Landschaftsschutzes und sind völlig frei von baulichen Anlagen zu halten. Dies betrifft insbesondere die Uferzonen und Flächen des Erlenbruchwaldes.  
Diese Maßnahme führt zur Ausbildung von wenig gestörten Bereichen in den sensiblen Uferzonen der Gewässer und ermöglicht dort die Ansiedlung der spezifischen Vegetation und seltener bzw. geschützter Tierarten
- M11** Ergänzung der Uferzonen durch private Grünflächen, in denen nur Wanderwege und Zugänge zu Steganlagen zulässig sind.  
Diese Flächen haben hohe Bedeutung für ein intaktes Landschaftsbild und die besondere Qualität der gewässernahen Biotope als Lebensräume.
- M12** Erhaltung und Sicherung des geschützten Erlenwaldes (Ostufer und südöstlich der Mühle )  
Diese Flächen stellen nach §32 BbgNatSchG geschützte Bereiche im Komplex mit anderen hochwertigen Biotopen (See, Quellbereiche, Hangwälder, Gräben) dar .

#### *Schutzgut Landschaftsbild*

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

- M1** Ausbau der ausgewiesenen Parkplätze P1, P2 und P4 mit Schotterrassen  
Die Maßnahme ermöglicht eine verträgliche Einbindung der Stellplätze in die Waldsiedlung ohne erhebliche Störung des Landschaftsbildes
- M2** Begrenzung der Zufahrt auf eine Breite von maximal 3 m  
Die Zufahrt tritt nicht dominant in Erscheinung und beeinflusst das Landschaftsbild nur gering; der Baumbestand wird geschont
- M3** Begrenzung der Baufeldanpassung auf eine geringe Erweiterung von <1 m umlaufend in Anlehnung an die Vermessung vom April 2008  
Weitgehende Orientierung der Grundfläche am Bestand mit Möglichkeit für abweichende Bauteile sichert nur geringfügige Änderung des Landschaftsbildes
- M4** Ausweisung von öffentlich zugänglichen Uferwegen östlich und westlich des Sees  
Diese Maßnahme dient der Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Seeufers und der Erlebbarkeit des hochwertigen Landschaftsbildes



- M5** Beachtung des Baumbestandes bei der Errichtung einer Kapelle und Ausweisung eines neuen Baufeldes (Baufeld 23)  
Schutz des landschaftsbild-prägenden Baumbestandes (Waldsiedlung)
- M6** Nachnutzung des Standortes der vorhandenen 90 m<sup>3</sup> Grube zur Ausweisung von Abwasseranlagen nordwestlich Baufeld 16  
Keine Belastung des Landschaftsbildes durch neue Anlagen
- M7** Verzicht auf Anordnung des überdachten Holzplatzes für das Kreativzentrum mit kleinem Werkstatt- /Gerätehaus am ehemaligen Standort der geplanten Pflanzenkläranlage und auf den Holzlagerplatz (Baufelder Nr.24 und Nr.25)  
Freihaltung der Böschungsoberkante von Bauwerken und Schonung des örtlichen Baumbestandes als dominierendes Element des Landschaftsbildes
- M8** Direkte Anlagerung der Dungplatte an das Stallgebäude; Mindestabstand des Stallgebäudes von 25 m zum Waldrand  
Konzentration Von Gebäuden und Nebenanlagen ermöglicht Freihaltung anderer Bereiche, Vermeidung von Verkehrswegen
- M9** Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse für die Gebäude  
städtebauliche Unterordnung der Gebäude im Landschaftsbild die mit Ausnahme von Mühle, Fischerhaus und Forsthaus ein Vollgeschoss aufweisen.
- M10** Generelle Festsetzung der offenen Bauweise mit Ausnahme des Baufeldes 15,  
Die Begrenzung der Baukörpermaße dient deren optischer Unterordnung gegenüber dem Baumbestand und führt zu einer lockeren Siedlungsstruktur
- M11** Für öffentlich zugängliche Bereiche, wie den Damm und den Uferweg, sollen nur Ergänzungen mit heimischen standortgerechten Gehölzen zulässig sein.  
Maßnahme dient u.a. der Erhaltung des naturnahen Eindrucks der Gesamtanlage durch Verwendung der natürlich vorkommenden Gehölze
- M12** Einige Bereiche sind Vorrangflächen des Natur- und Landschaftsschutzes und sind völlig frei von baulichen Anlagen zu halten.  
Maßnahme dient u.a. der Erhaltung des naturnahen Eindrucks der Gesamtanlage durch weite unbebaute, meist offene Flächen

#### Unvermeidbare Belastungen:

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

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



### *Schutzgut Wasser*

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

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

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

- M1**    Ausbau der ausgewiesenen Parkplätze P1, P2 und P4 mit Schotterterrassen  
Die Maßnahme bewirkt die Erhaltung der vollständigen Sickerfähigkeit auf der betroffenen Fläche mit 7710 m<sup>2</sup>
  
- M2**    Ortbeton- oder Bitumendecken sind für Verkehrsflächen nicht zulässig.  
Die Maßnahme bewirkt eine teilweise Erhaltung des Sickervermögens auf den befestigten Verkehrsflächen
  
- M3**    Zum Mühlenfließ, wie auch zum südlich der Mühle gelegenen Graben, ist ein mindestens 5 m breiter Pufferstreifen von baulichen Anlagen frei zu halten.  
Die Maßnahme bewirkt einen erhöhten Schutz der Oberflächengewässer vor Schadstoffeinträgen

### *Schutzgut Mensch*

Die vorgesehene Nutzung entspricht den übergeordneten Planungen und ermöglicht weiterhin die Erholungsfunktion als eigentlichen Zweck des gesamten Vorhabens. Insofern sind spezielle Maßnahmen bezüglich des Schutzgutes Mensch auf Grund der unveränderten Lage des Plangebietes und der identischen Nutzung nicht notwendig.

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

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

#### Unvermeidbare Belastungen:

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

#### *Allgemeine Festsetzungen zu den Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:*



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

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

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

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

In Hinsicht auf die Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Biotope, Mikroklima und Landschaftsbild ist zu beachten, dass die positive Wirkung durch neu gepflanzte Großgehölze erst mittelfristig, nach einigen Jahren einsetzt, wenn diese ausreichend große Kronen ausgebildet haben. Deswegen sind bereits Pflanzqualitäten mit größerem Stammumfang oder Höhe zu verwenden.

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

### *Ersatzmaßnahmen*

Die durch das Vorhaben verursachten Eingriffe sind auf Grund der weniger belasteten Ausgangssituation nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgleichbar. Da eine erhebliche Größenordnung an nicht ausgleichbaren Eingriffen verbleibt, sind Ersatzmaßnahmen nach §14 BbgNatSchG erforderlich. Ihr Umfang definiert sich wesentlich an den verbleibenden 3.651 m<sup>2</sup> anrechenbarer Fläche mit Totalverlust der Bodenfunktionen.

Im Verlauf des Verfahrens sind die notwendigen Ersatzmaßnahmen konkret definiert und im April 2008 letztmalig angepasst worden.

Vom Vorhabensträger ist als Kompensation der Waldumbau auf eigenen Flächen der Alt Madlitzer Mühle GmbH vorgesehen (E1). Diese werden im Verhältnis 1:3 angerechnet, da im Wald durch den Unterbau mit Laubhölzern lediglich eine Aufwertung gegenüber der vorhandenen Situation mit einer reinen Kiefernkultur stattfinden kann. Die notwendi-



gen Flächen von ca. 1,1 ha (10.953 m<sup>2</sup>) befinden sich in der Gemarkung Petershagen auf dem Flurstück 248 der Flur 2 (Waldabteilung 1640).<sup>a</sup>

Die dort erreichte Flächenwirkung bei der Wiederherstellung der Bodenfunktionen kompensiert vollständig die 3651 m<sup>2</sup> mit deren anrechenbarem Verlust im Plangebiet.

#### *Anderweitige Planungsmöglichkeiten*

Standort:

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

Planinhalt:

Der Planinhalt korrespondiert mit der begonnenen Entwicklung insbesondere im Hinblick auf die Reaktivierung und Stabilisierung des touristischen Schwerpunktes Madlitzer Mühle im Amt Odervorland. Eine Alternative stellt lediglich der Verzicht auf die geplanten Änderungen, soweit sie nicht durch erteilte Baugenehmigungen bereits vorgegeben sind, dar. Sowohl die Gemeinde als auch der Vorhabensträger dokumentieren durch die Inhalte der 1. Änderung ihren Willen zur nachhaltigen Entwicklung des Feriendorfes. Da die Gemeinde Madlitz-Wilmersdorf in den übergeordneten Planungen keine entsprechenden Flächen an anderer, gegebenenfalls nicht vorbelasteter Stelle ausweist, ist der Verzicht am Standort Madlitzer Mühle im Sinne der Umweltbelange und für die Gemeinde nicht mit erkennbaren Vorteilen verbunden.

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

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

- a) Gebietskenntnis und regelmäßige Begehungen im Geltungsbereich seit 1995 sowie Bestandsaufnahmen in verschiedenen Zeiträumen von 1996 (1. Entwurf-B-Plan) bis April 2008 auf der Grundlage der vorhandenen Vermessung (Biotopkartierung auf Grundlage der Biotopkartierungsanleitung Brandenburg von 2004, Gehölzerfassung und Bewertung auf Basis der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg und der kreislichen Richtlinie zur Bemessung des Umfangs von Ersatzmaßnahmen nach § 5 Abs. 3 der Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 17.06.1994)
- b) Recherche übergeordneter Planungen und Fachgutachten wie Landschaftsplan des Amtes Oder-Vorland, Landschaftsrahmenplan, Regionalplan sowie des geltenden Bebauungsplanes und des dazu angefertigten Gründordnungsplanes
- c) Erstellung eines grünordnerischen Fachbeitrages mit Darstellung der Ausgangssituation, wie sie durch den geltenden Bebauungsplan definiert ist und eines Maßnah-

---

Angabe Herrn Steinicke Alt Madlitzer Mühle GmbH



menplanes mit Vorschlägen der in den BP zu integrierenden Festlegungen zu den vorgenommenen Änderungen. Der Fachbeitrag beinhaltet weiter eine Bilanzierung zur zulässigen Versiegelung in der Gegenüberstellung Baurechtliche Zulässigkeit → geplante Zulässigkeit sowie die Beschreibung des Zustandes und der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Flora, Fauna, Wasser)

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die übergeordneten Planungen wie auch die Fachgutachten, so das ichtyologische Gutachten zur Madlitz – Falkenhagener Seenkette, sind allerdings bereits einige Jahre alt, so dass sich möglicherweise Veränderungen eingestellt haben. Die langjährige Dauer des Verfahrens zum geltenden Bebauungsplan und der kurze Zeitraum bis zur Aufnahme des Verfahrens der 1. Änderung erlaubten und erforderten die mehrmalige Abgleichung der Bestandsdaten vor Ort. Daneben wurde auch die Plangrundlage durch eine Vermessung vom April 2008 aktualisiert, die alle bis dato errichteten Gebäude und befestigten Flächen enthält.

Die relevanten Umweltfolgen der geänderten Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft und mit den zuständigen Gremien und Behörden beraten worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Vorhaben vorliegen.

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

Die Umsetzung des Inhaltes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes bewirkt auch bei Realisierung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von negativen Wirkungen auf die Schutzgüter einige erhebliche negative Effekte. Diese Eingriffe müssen auf Grund ihres Umfangs und der Situation durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

So beschränken sich die Überwachungsmaßnahmen nicht nur auf das Plangebiet selbst, sondern betreffen auch die von den Ersatzmaßnahmen aufgewerteten Flächen.

Der Vorhabenträger soll die Realisierung der Ersatzmaßnahme gegenüber der Gemeinde bzw. den zuständigen Fachbehörden (untere Forstbehörde/ untere Naturschutzbehörde) vor Ort bzw. durch eine Dokumentation nachweisen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist innerhalb von zwei Jahren eine Ortsbesichtigung mit den zuständigen Ordnungsbehörden durchzuführen. Die Entwicklung im Plangebiet soll durch eine wiederholte Ortsbesichtigung nach weiteren 5 Jahren überprüft werden.

#### **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

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

Bei der Festlegung der Kompensationsmaßnahmen wurden zunächst zwei Grundüberlegungen vorangestellt:

- Ist eine Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücken des Feriendorfes möglich und sinnvoll?

Der Ausgleich von zusätzlichen Eingriffen in den Boden kann im Feriendorf (Plangebiet nicht geleistet werden, da auf den nicht überbauten oder befestigten Flächen keine Aufwertungen mehr erfolgen können. Die teilweise Kompensation im Bestand gegebener Eingriffe ist bereits im geltenden Bebauungsplan berücksichtigt worden und führte nicht



zum Ausgleich. Die Kompensation wird in räumlicher Nachbarschaft zum Eingriffsort durchgeführt.

- Bleiben nach Umsetzung der Maßnahmen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurück und kann das Landschaftsbild neu gestaltet werden (gemäß § 12 BbgNatSchG)?

Die nachhaltig verbleibenden Eingriffe betreffen die zusätzliche Versiegelung sowie den Verlust bzw. die Störung von Lebensraum für bestimmte Arten. Dies wird nur teilweise durch die Verbesserung für andere Arten ausgeglichen. Das Landschaftsbild kann neu gestaltet werden, da der überwiegende Teil der Gebäude des Feriendorfes attraktive Bereicherungen darstellen. Im Bereich der Hänge zum Madlitzer See, insbesondere unterhalb der Appartementshäuser (Baufelder 8 und 9), muss durch Anpflanzung von Bäumen die landschaftliche Einbindung der dort sehr wirksamen Gebäude verbessert werden, wozu entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

Die auf der Basis der unveränderten Festsetzungen des Bebauungsplanes beibehaltene intensive Durchgrünung des Feriendorfes bedeutet gleichzeitig:

- Erhaltung von vergleichsweise wenig gestörten Wald- und Grünflächen als Lebensräume
- Schaffung von Nist- und Nahrungsplätzen für Vogelarten durch die heckenartige Abpflanzung entlang der östlichen Grundstücksgrenze
- Positive Beeinflussung des Mikroklimas (Waldklima)
- Verbesserung der Bodenstruktur durch Humusanreicherung
- harmonische Einbindung des Feriendorfes in die umgebende Landschaft durch Bestandserhaltung und die Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern und innere Strukturierung

Durch die vorgesehene und zulässige Entwicklung des Plangebietes wird in dem bereits siedlungsgeprägten Areal im Ortsbereich Madlitzer Mühle die geordnete Nutzung und städtebauliche Entwicklung, tlw. durch Um- und Weiternutzung weitergeführt. Es wird hierdurch eine Bebauung von noch nicht besiedelten Bereichen an anderer Stelle vermieden und andererseits die qualitative und wirtschaftliche Situation des Feriendorfes und der angelagerten Gastronomie verbessert. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden grundsätzliche Inhalte der abgestimmten übergeordneten Planungen umgesetzt und in Teilaspekten aktualisiert. Die durchlaufende öffentliche Erschließung des Plangebietes ist im bislang geltenden bebauungsplan bereits angelegt und bleibt unverändert bestehen.

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind insbesondere durch zunehmende Versiegelung/Überbauung zu erwarten. Die Situation vor Ort wird gegenüber den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes in diesem Sinne deutlich verändert.

Insgesamt ist eine höhere Nutzungsintensität, insbesondere auf den durch Ausweisung von Baugebieten betroffenen Teilflächen, nach Umsetzung der Planung zu erwarten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes optimiert die baurechtlichen Möglichkeiten für die Entwicklung einer hochqualitativen Ferienanlage mit überregionaler Attraktivität. Durch die Ausweisungen sind ergänzende Freizeitaktivitäten und verschiedene Formen der Unterkunft für Gäste möglich.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten und bewährten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich wurden im GOP erarbeitet und werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung



bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Festsetzungen zur Oberflächen-  
ausbildung im Plangebiet, Pflanzfestsetzungen, Festsetzung der absolut überbaubaren  
Grundstücksfläche) und der Ermittlung zur Größenordnung notwendiger Ersatzmaß-  
nahmen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Weiterentwicklung und  
Verdichtung des Feriendorfes unter Berücksichtigung der Maßnahmen im Plangebiet zur  
Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen sowie  
nach Durchführung der entsprechenden Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle keine er-  
heblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

#### **V. Rechts- und Planungsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -  
BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt ge-  
ändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts  
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 ( BGBl. I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16.07.2003 (GVBl. I S:  
210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.06 (GVBl. I S. 74)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –  
BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Artikel  
40 des Gesetzes vom 21.06.2005 ( BGBl. Teil I S. 1818/1827)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung vom 26.05.2004  
(GVBl. I S. 350) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.06.06 (GVBl. S.  
74)