

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 1 „Am Kanal“

in der Gemeinde Schöneberg

Begründung

Plangebiet :

Amt Oder-Welse, Gemeinde Schöneberg, OT Schöneberg, GT Altgalow
Gemarkung Schöneberg

Flur 1

Flurstück 476 und angrenzendes Teilstück von 458

Antragsteller :

Herr Fritz Bethke

Am Dorfanger 7, 16278 Mark Landin OT Schönermark

Verfasser :

BAUPLANUNG Gabriele Schröder Dipl.-Ing.(FH)

Kastanienallee 4, 16306 Passow OT Schönow

Stand : September 2009

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung
 - 1.1 Lage
 - 1.2 Abgrenzung
2. Planungsanlass und Planungsziel
3. Rechtsgrundlagen
4. Rahmenbedingungen
5. Planinhalt gem. § 9 BauGB
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Bauweise, Baugrenzen
 - 5.3 Verkehrsflächen
 - 5.4 Flächenbilanz
 - 5.5 Ausgleichsmaßnahmen
6. Bauordnungsrechtliche Hinweise
 - 6.1 Gestaltung
 - 6.2 Erschließung
7. Beteiligungsverfahren

1. Lage und Abgrenzung

1.1 Lage

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Alt-Galow und bildet hier mit der gegenüberliegenden Bebauung den Ortsrand zum Nationalpark „Unteres Odertal“. Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Nationalparkregion Unteres Odertal“. Das Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz MLUV hat gemäß Schreiben vom 10.12.2008 die Entscheidung für ein Ausgliederungsverfahren gefällt.

Die Fläche des Plangebietes in der Gemeinde sowie Gemarkung Schöneberg Flur 1 Flurstück 476 und ein angrenzender Teil des Flurstückes 458 umfasst ca. 11.000 m².

1.2 Abgrenzung

Das Grundstück ist mit ca. 120 m Länge und ca. 90 m Breite rechteckförmig. Es grenzt im Norden hauptsächlich an Ackerflächen. Im Osten befinden sich ausschließlich Acker- und im Süden Weideflächen.

Im Westen bildet die Kanalstraße mit gegenüberliegenden eigenheimbebauten Grundstücken die Grenze des Plangebietes. Mit südlichem Abschluss des Geltungsbereiches endet auf dieser Seite der Ortsstraße die Bebauung.

An der Straßenseite der Nordgrenze, auf einer Länge von ca. 45 m grenzt das Plangebiet direkt an ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Privatgrundstück.

Dahinter setzt sich die ortstypische Bebauung mit Eigenheimen und dazugehörigen Nebengebäuden fort.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Der Eigentümer des Plangebietes, Herr Fritz Bethke, plant die Errichtung einer Ferienhofanlage auf dem Gelände der ehemaligen Rinder- und bereits zur Umnutzung genehmigten Pferdezuchtanlage.

Das betreffende Grundstück liegt sowohl im baulich vorgeprägten Außenbereich des Ortsteiles, am Ende der Kanalstraße in Richtung Nationalpark als auch vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nationalparkregion Unteres Odertal“.

Deshalb ist zur Sicherung einer geordneten Bebauung und zur Abgrenzung der Nutzung die Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

Mit diesem Ferienhof, unter Einbeziehung seiner Reithalle und Pferdezucht in Schönermark sowie der angrenzenden Weideflächen, beabsichtigt Herr Fritz Bethke die touristische sowie pferdezüchterische Aufwertung dieses Bereiches.

Die Anlage ist gedacht für Besitzer von Pensionspferden, die ein paar Tage mit ihren Pferden gemeinsam verbringen wollen sowie für Touristen und Besucher, die im Urlaub und in der Freizeit alle möglichen Aktivitäten rund ums Pferd erleben wollen oder einfach nur Pferde mögen.

Die notwendige Unterbringung sowie die gastronomische Grundversorgung soll sowohl für Kurzbesucher als auch für länger verweilende Urlauber ausgerichtet sein.

Bei der Gestaltung und der Anordnung der Gebäude werden uckermärkisch dörfliche Strukturen und Elemente bevorzugt. Fachwerkfassaden mit unverputzten Ziegelausfachungen, Holzverschalungen und Feldsteinmauern sowie Ziegeldacheindeckungen und Reetdächer werden überwiegen. Das gesamte Gelände soll den Charakter eines gewachsenen Pferdehofes mit Urlauberanspruch ausstrahlen.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden berücksichtigt. Die bauliche Verdichtung und Versiegelung soll auf ein verträgliches Maß beschränkt werden.

Die Aufwertung der bestehenden Gebäude sowie die Errichtung neuer Gebäude beinhalten :

1 Stallgebäude zur Unterbringung der Pferde	eingeschossig
1 Stallgebäude umgebaut zu Ferienwohnungen	zweigeschossig
1 Beherbergungsgebäude mit Hofdurchfahrt	zweigeschossig
1 Verwalterwohnhaus	zweigeschossig
1 Scheune mit ausgebautem Teil zu Schank-und Speisewirtschaft und Wohnung	zweigeschossig
1 Wirtschaftsgebäude	eingeschossig mit Keller
Bungalows nach Bedarf	eingeschossig

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über einen künstlich angelegten Teich, der gleichzeitig der ausreichenden Löschwasserversorgung dienen soll.

Die verbleibenden unbebauten Flächen werden begrünt und reichhaltig bepflanzt.

Die Kapazität der Ferienhof-Anlage wird für maximal 100 bis 150 Besucher bzw. Urlauber ausgelegt.

Die dazugehörige Pferdehaltung wird mit 30 bis 50 Pferde präsent sein.

Der für die Pferdedüngentsorgung erforderliche Containerstandort ist in der Nähe der Pferdebetriebseinfahrt in Richtung Kanalstraße vorgesehen.

3. Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt ein besonderes planungsrechtliches Instrument für die Gemeinden dar. Er wird geregelt nach § 12 Baugesetzbuch. Die Gemeinde kann die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist, sowie sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 verpflichtet.

4. Rahmenbedingungen

Das Gelände steigt von der westlichen (Ortsstraße) zur östlichen Grenze (Weideflächen) sowie von der südlichen (Nationalpark) zur nördlichen Grenze (Ortsbebauung) um jeweils ca. 2,00 bis 3,00 m an. Es ist geplant, diese natürliche Geländestruktur zu erhalten und mit der Gebäudeanordnung deren positive Wirkung zu nutzen.

Das Grundstück bildete bis Anfang der 90-er Jahre des letzten Jahrhunderts eine Rinderzuchtanlage. Danach stand es über 10 Jahre bis zum Eigentümerwechsel an den Antragsteller im Jahre 2005 leer. Die vorhandenen Gebäude sowie baulichen Anlagen: 2 Rinderställe mit Anbauten, eine offene Bergescheune, ein massives Erdsilo mit Betonwandelementen und zahlreiche Betonstraßen befanden sich in einem mit reichhaltig Bauschäden behafteten und verwahrlosten sowie zum Teil zerstörten Zustand. Das ansonsten gepflegte Ortsbild war damit am Ortsausgang Richtung Nationalpark erheblich beeinträchtigt.

Ein Antrag auf Nutzungsänderung zur Pferdezuchtanlage wurde 2006 positiv beschieden. Seitdem wurde die sanierungswürdige Bausubstanz der Stallgebäude zur Pferdehaltung umgebaut und die betonierten Grundstücksflächen zum größten Teil entsiegelt.

Pferdehaltung und –zucht stehen in einem ständig ansteigendem Interesse in der Bevölkerung. Dies zeigt sich deutlich in der Nachfrage nach den vom Antragsteller unter diesem Thema angelegten Veranstaltungen in Schönermark.

5. Planinhalt gem. § 9 BauGB

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als „sonstiges Sondergebiet“ Reittourismus (SO) gemäß § 11 BauNVO festgeschrieben.

Hier sind sowohl Pferdehaltung als auch Beherbergung und Bewirtung mit den dazugehörigen Gebäuden zulässig. Die Nutzung der Plangebietsfläche stellt damit keine Störung der dörflichen Gemeinschaft dar.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit max. 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit max. 1,2 festgesetzt. Damit liegen beide unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 der BauNVO.

5.2 Bauweise, Baugrenzen

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgelegt.

Die Geschossigkeit der Gebäude wird auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt.

5.3 Verkehrsflächen

Die notwendigen Verkehrsflächen dürfen nicht vollständig versiegelt werden.
Die Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise ist für die vorgesehene Nutzung ausreichend und berücksichtigt die Belange des Naturschutzes.

Eine Ausnahme bildet die bestehende Betonstraße an der Nordgrenze, sie soll weiterhin als Zufahrt für Wirtschaftsfahrzeuge genutzt werden.

Alle anderen Beton-Bestandsflächen werden entsiegelt.

5.4 Flächenbilanz

Ausgangszustand

Grundstücksfläche ca. 11.000,00 m²

Gebäude	5,50 x 5,50	30,25	
	11,90 x 29,80 + 2,20	380,80	
	3,35 x 10,55	35,34	
	12,00 x 30,00 + 6,10	433,20	1.354,42 m ²
	3,20 x 8,60	27,52	
	5,05 x 11,30	57,06	
	28,50 x 11,50	327,75	
	12,50 x 5,00	62,50	
Befestigte Flächen	20,00 x 35,00	700,00	
	4,00 x 85,00 + 65,00	600,00	
	4,00 x 28,00 + 40,00	272,00	
	4,00 x 49,00 + 33,00	328,00	
	11,90 x 8,50	101,15	3.115,65 m ²
	12,00 x 5,00	60,00	
	10,50 x 8,00 x 2	168,00	
	15,00 x 23,50	352,50	
	16,00 x 12,00	192,00	
	28,50 x 12,00	342,00	
Summe versiegelter Flächen			<u>4.470,07 m²</u>
Grünflächen	11.000,00 – 4.470,07		<u>6.529,93 m²</u>

Geplanter ZustandGrundstücksfläche ca. 11.000,00 m²

Gebäude	3.000,00 m ²
Befestigte Flächen	2.500,00 m ²

	5.500,00 m ²
Flächen mit Anpflanzung	123,00 x 1,50
	96,00 x 2,00
	47,00 x 10,00
	21,00 x 6,00
	16,00 x 7,00
	73,00 x 2,00
	1.250,00 m ²
Grünflächen allgemein	4.250,00 m ²

	5.500,00 m ²

5.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die Grünflächen des Ausgangszustandes waren unbepflanzt, mit Wildgräsern bewachsen.

Die Grünflächen des Vorhabens werden reichhaltig bepflanzt und gepflegt. Zum Anlegen von Ausgleichsflächen stehen 4.400 m² zur Verfügung. Die Gestaltung der Außenanlagen mit Pflanzen, Sträuchern und Bäumen gemäß einheimischer Pflanzliste wird auf ausgewiesenen Flächen in Art und Qualität entsprechend den Festsetzungen ausgeführt.

6. Bauordnungsrechtliche Hinweise**6.1 Gestaltung**

Um eine harmonische Eingliederung des Plangebietes in das vorhandene Ortsbild zu gewährleisten und um gleichzeitig die Funktion des Plangebietes zu unterstützen, werden Aussagen zur Gestaltung der Baukörper getroffen.

Mit der Gestaltung der Gebäude werden uckermärkisch dörfliche Elemente bevorzugt. Fassaden mit Holzfachwerk und unverputzten Ziegelausfachungen sowie Holzverschalungen und Feldsteinmauern werden im harmonischen Wechsel mit verputzten Flächen ausgebildet.

Bei der Wahl der Dacheindeckung werden Ziegeleindeckungen bevorzugt. Auch Reetdeckungen sind möglich.

Im Fall des Pferdestalles ist auf Grund der unzureichenden Tragfähigkeit der bestehenden Dachkonstruktion eine Blecheindeckung in Ziegeloptik zulässig.

6.2 Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung des geplanten Ferienhofes ist durch die unmittelbare Lage des Grundstückes an der Ortsstraße „Kanalstraße“ gegeben.

Die Wasserversorgung ist über den Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine abflusslose Sammelgrube ebenfalls mit Zustimmung des Zweckverbandes Ostuckermärkische Wasserversorgung und

Abwasserbehandlung (ZOWA).

Gesondert zu behandelnde Abwasser, wie etwa aus der Tierhaltung fallen nicht an.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über den Netzanschluss der E.ON edis

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Gelände versickert bzw. dient zur Befüllung des Löschwasserteiches.

Mit der Abfallentsorgung werden entsprechende Abfallentsorgungsunternehmen beauftragt. Die Abfallcontainer für den Pferdemist erhalten eine entsprechende Abdeckung, so dass eine Belastung des Grundwassers ausgeschlossen ist.

Löschwasser wird über den geplanten Löschwasserteich sichergestellt.

6.3 Denkmalschutz

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal („mittelalterlicher/-neuzeitlicher Dorfkern“). Für Erdingriffe wird die entsprechende denkmalrechtliche Erlaubnis eingeholt.

7. Beteiligungsverfahren

Katasterbestätigung

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneberg hat in ihrer Sitzung am 20.09.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 „ Am Kanal“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Auslegung und Beteiligung

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie seine Begründung haben in der Zeit vom 12.06.2008 bis 11.07.2008 während der Dienstzeit frühzeitig öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige öffentliche Auslegung ist am 30.05.2008 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.05.2008 zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneberg hat in ihrer Sitzung am 24.09.2008 die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung geprüft und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Kanal“ bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes, hat in der geänderten Form in der Zeit vom 19.11.2008 bis zum 19.12.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB zu den Dienstzeiten im Amt Oder-Welse öffentlich ausgelegen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.10.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneberg hat in ihrer Sitzung am 14.05.2009 die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geprüft und das Abwägungsprotokoll hierzu beschlossen. Das Abwägungsergebnis ist mitgeteilt worden.

Aufgrund des geänderten Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Kanal“ in der Form des Abwägungsprotokolls mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneberg vom 14.05.2009 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Kanal“ bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes, hat in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 3 Abs. 2 BauGB zu den Dienstzeiten im Amt Oder-Welse öffentlich ausgelegen.

Das Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz hat gemäß Schreiben vom 10.12.2008 die Entscheidung zur Einleitung des Ausgliederungsverfahrens der Geltungsbereichsfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen. Die Ausgliederung der betroffenen Fläche wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Brandenburg Teil ii, Nr. 23 vom 11. August 2009 „Zweite Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nationalparkregion Unteres Odertal“ vom 14.09.2009“ bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 "Am Kanal", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneberg als Satzung beschlossen.

Die Begründung, einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Die Genehmigung der Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom erteilt.

Inkrafttreten der Satzung

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Am Kanal" sowie die Stelle, an der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Projekt:

**Umweltbericht zum VBP „Am Kanal“,
in Alt Galow**

Auftraggeber:

**Fritz Bethke
Am Dorfanger 7
16278 Mark Landin OT Schönermark**

Auftragnehmer:

**ILG Dr. Schrödl
Brodowin, Pehlitz 14
16230 Chorin**

Bearbeiter:

Dr. G. Schrödl

Datum:

Brodowin, April 2009

Inhaltsverzeichnis

- 1 Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes des Bauleitplanes
 - 1.2 Darstellung der rechtlichen Grundlagen und der Ziele des Umweltschutzes des Bauleitplanes
 - 1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
- 2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes
 - 2.1 Naturräumliche Gliederung
 - 2.2 Flächennutzung
 - 2.3 Schutzgebiete
 - 2.4 Natürliche Situation
 - 2.4.1 Aktuelle Biotopgliederung
 - 2.4.2 Schutzgut Pflanzen
 - 2.4.3 Schutzgut Tiere
 - 2.4.4 Potentielle natürliche Vegetation
 - 2.5 Schutzgut Mensch
 - 2.6 Schutzgut Boden
 - 2.7 Schutzgut Wasser
 - 2.8 Schutzgut Klima und Lufthygiene
 - 2.9 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung
- 3 Prognose der Umweltauswirkungen
 - 3.1 Prognose der Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung
 - 3.2 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtrealisierung der Planung
- 4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen
 - 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
 - 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz
- 5 Andere Planungsmöglichkeiten

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes des Bauleitplanes

Der Eigentümer des Plangebietes, Herr Fritz Bethke plant die Errichtung einer Ferienhofanlage auf dem Gelände der ehemaligen Rinderzuchtanlage und bereits zur Umnutzung genehmigten Pferdezuchtanlage. Mit dem Ferienhof, unter Einbeziehung seiner Reithalle und Pferdezucht in Schönermark sowie der angrenzenden Weideflächen, beabsichtigt Herr Fritz Bethke die touristische Aufwertung dieses Bereiches.

Die Anlage ist gedacht für Besitzer von Pensionspferden, die ein paar Tage gemeinsam mit ihren Pferden verbringen wollen sowie für Touristen und Besucher, die im Urlaub und in der Freizeit alle möglichen Aktivitäten rund ums Pferd erleben wollen oder einfach nur Pferde mögen. Auf Kurzbesucher und länger verweilende Urlauber soll die Anlage ausgerichtet sein.

Bei der Umnutzung, Gestaltung und Anordnung der Gebäude werden uckermärkische-dörfliche Strukturen und Elemente bevorzugt. Fachwerkfassaden mit unverputzten Ziegelausfachungen, Holzverschalungen und Feldsteinmauern sowie Ziegeldacheindeckungen und Reetdächer werden überwiegen. Das gesamte Gelände soll den Charakter eines gewachsenen Pferdehofes mit Urlauberanspruch ausstrahlen.

Die Kapazität der Ferienhofanlage wird für maximal 100 bis 150 Besucher bzw. Urlauber ausgelegt. Die dazugehörige Pferdehaltung ist für 30 bis 50 Pferde ausgelegt.

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als „Sonstiges Sondergebiet“ Reitourismus (SO) gemäß § 11 BauNVO festgeschrieben. Hier sind sowohl Pferdehaltung als auch Beherbergung und Bewirtung mit den dazugehörigen Gebäuden zulässig. Die Nutzung der Plangebietsfläche stellt damit keine Störung der dörflichen Gemeinschaft dar. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 und die Geschosflächenzahl (GFZ) mit max. 1,2 festgesetzt. Damit liegen beide unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 der Bau NVO.

1.2 Darstellung der rechtlichen Grundlagen und der Ziele des Umweltschutzes des Bauleitplanes

Bei der Bearbeitung des geplanten Bauvorhabens sind die einschlägigen Vorschriften beachtet bzw. berücksichtigt worden:

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, BGBl. I S.3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch G vom 22.04.1993, BGBl. I S.466)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 21. Februar 1990 (BGBl. I S 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I 1950)
- Gesetz über den Nationalpark Unteres Odertal (**NatgPUOG**) vom 09.11.2006, GVBl. I/06(N r.14) S.142
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nationalparkregion Unteres Odertal“ vom 06.01.1998 geändert durch Verordnung vom 25.04.2000, GVBl. II/00, Nr. 10) S.126

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**), in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (GBl. I S. 1193).
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - **BbgNatSchG**) vom 25. Juni 1992 (GBl. I S. 208), in der Fassung vom 06.08.2004 (GVBl. I S. 350).
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – **BArtSchV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Oktober 1999, zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 8 des Gesetzes vom 25. März 2002 (GBl. I S. 1193).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (**FFH-RL**), geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der RL 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt sowie Verordnung (EG) Nr. 1882/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. September 2003.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodenSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 17 Gv09. September 2001, I, S. 2331)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (**BDSchG**), vom 24.05.2004, GVBl. S. 215-222, Teil I – Nr. 9 vom 24. Mai 2004
- Verordnung über die Erhaltung, die Pflege, und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung – **BbgBaumSchV**) vom 29. Juni 2004
- Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des MUNR und des MSWV des Landes Brandenburg zur Verfahrensbeschleunigung bei Ausgliederung von Flächen aus Naturschutz- und Landschaftsschutzgebietsverordnungen nach §§ 21 und 22 BbgNatSchG, die Gegenstand von städtebaulichen Satzungen sind (**VvV Ausgliederungsverfahren**) vom 30. Mai 1997

Nach UVP-Gesetz vom 27. Juli 2001, Anlage 1 ist das Vorhaben mit einer Bettenzahl von insgesamt 100 bis 200 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200 durch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zu behandeln.

In der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nationalparkregion Unteres Odertal“ vom 06.01.1998 geändert durch Verordnung vom 25.04.2000, GVBl. II/00, Nr. 10) S. 126 wird in § 3 als Schutzzweck ausgewiesen:

- „1. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ...
3. die Erhaltung des Gebietes wegen seiner Bedeutung für die naturnahe Erholung, insbesondere
- a. eine der Landschaft und Naturlandschaft angepasste touristische Erschließung,
 - b. die Förderung der touristischen Entwicklung im Rahmen der historisch gewachsenen dörflichen Strukturen.“

Das entspricht den Schutzzielen des Umweltschutzes, wobei die Erhaltung des Gebietes als Pufferzone für den Nationalpark „Unteres Odertal“ und als Biotopverbund zwischen

dem Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ und den auf polnischer Seite liegenden Landschaftsschutzparken „Dolina Dolnej Odry“ und „Cedynia“ angestrebt wird.

In § 7 wird festgelegt, dass die uNB auf Antrag gemäß § 72 des BbgNatSchG Befreiung gewähren kann.

Da das LSG „Nationalparkregion Unters Odertal“ durch die städtebauliche Satzung Bebauungsplan voll betroffen wird, ist ein Ausgliederungsverfahren aus diesem Schutzgebiet durchzuführen.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Amt Oder-Welse, im Landkreis Uckermark, in der Gemeinde Schöneberg OT Alt-Galow (siehe Abb. 1 –gekennzeichnet durch Kreis) in Flur 1, Flurstück 476 und ein kleiner Teil von 458. Es ist 1,10 ha groß und liegt auf einer Höhe von 30 m über NN. Zur Friedrichsthaler Wasserstraße ergibt sich nach Süden ein Geländeabfall auf ca. 5 bis 10 m über NN.

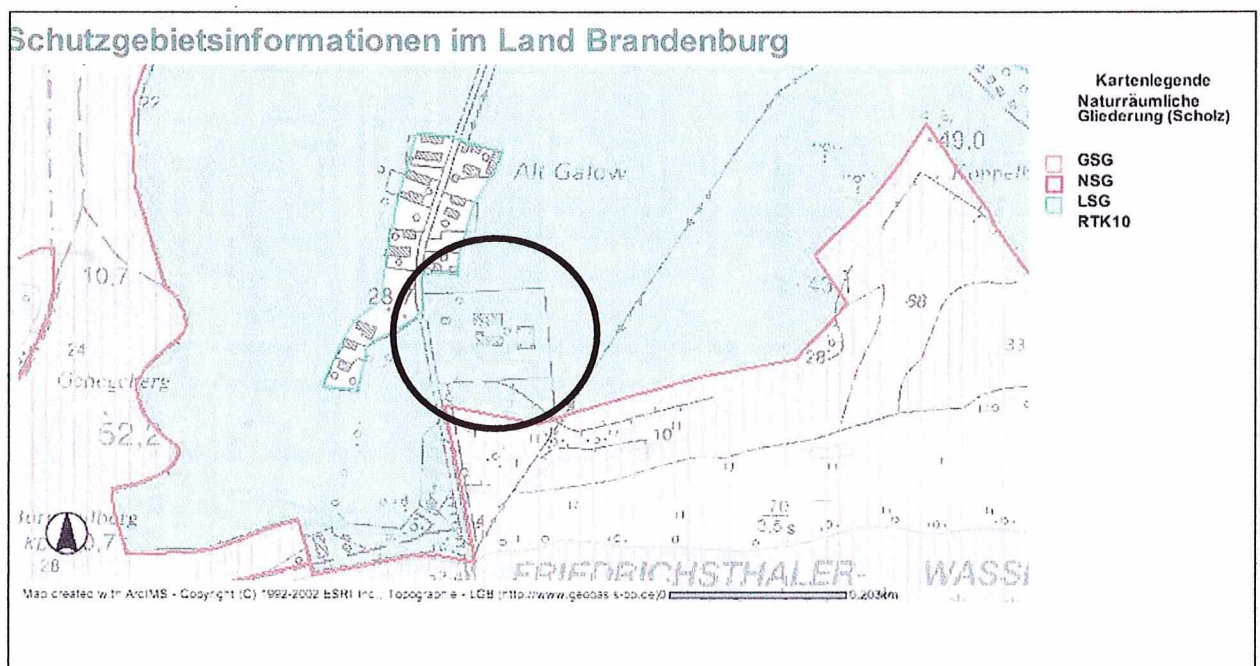


Abb. 1: Lage Plangebiet

2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Großeinheit „Odertal“ und darin speziell der naturräumlichen Haupteinheit „Sandterrassen des Unteren Odertals“ (Scholz, E., 1962: Die naturräumliche Gliederung Brandenburg). Die typischen Sandterrassen sind hier gering

ausgebildet, vielmehr fällt die Grundmoränenlandschaft sehr plötzlich zur Odertalniederung ab (20 bis 30 m Höhenunterschied).

2.2 Flächennutzung

Es handelt sich um eine ehemalige Stallanlage für Rinder mit zwei Stallgebäuden mit Anbauten, eine offene Bergescheune, ein massives Erdsilo mit Betonboden und Wänden, zahlreichen Betonstraßen, eine Jauchegrube. Alles ist durch einen 10 jährigen Leerstand in einem desolaten Zustand. Das gepflegte Ortsbild ist damit in Richtung Nationalpark erheblich beeinträchtigt.

Ein Antrag auf Nutzungsänderung zur Pferdezuchtanlage wurde 2006 positiv beschieden. Seit dem wurde die sanierungswürdige Bausubstanz der Stallgebäude zur Pferdehaltung umgebaut und die betonierten Grundstücksflächen zum größten Teil entsiegelt. Durch die Entsiegelungsmaßnahmen türmen sich derzeit . Betonhaufen. Das Plangebiet ist vollständig mit einem 1,8 m hohen Metallzaun umgeben und hat zur Straße „AmKanal“ 2 Tore.

2.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Ortes Alt-Galow, es grenzt im Norden an diesen an. Vollständig liegt es im Landschaftsschutzgebiet „Nationalparkregion Unteres Odertal“ (siehe Abb. 1) und etwa 20 bis 30 m südlich des Zaunes beginnt das Naturschutzgebiet „Nationalpark Unteres Odertal“.

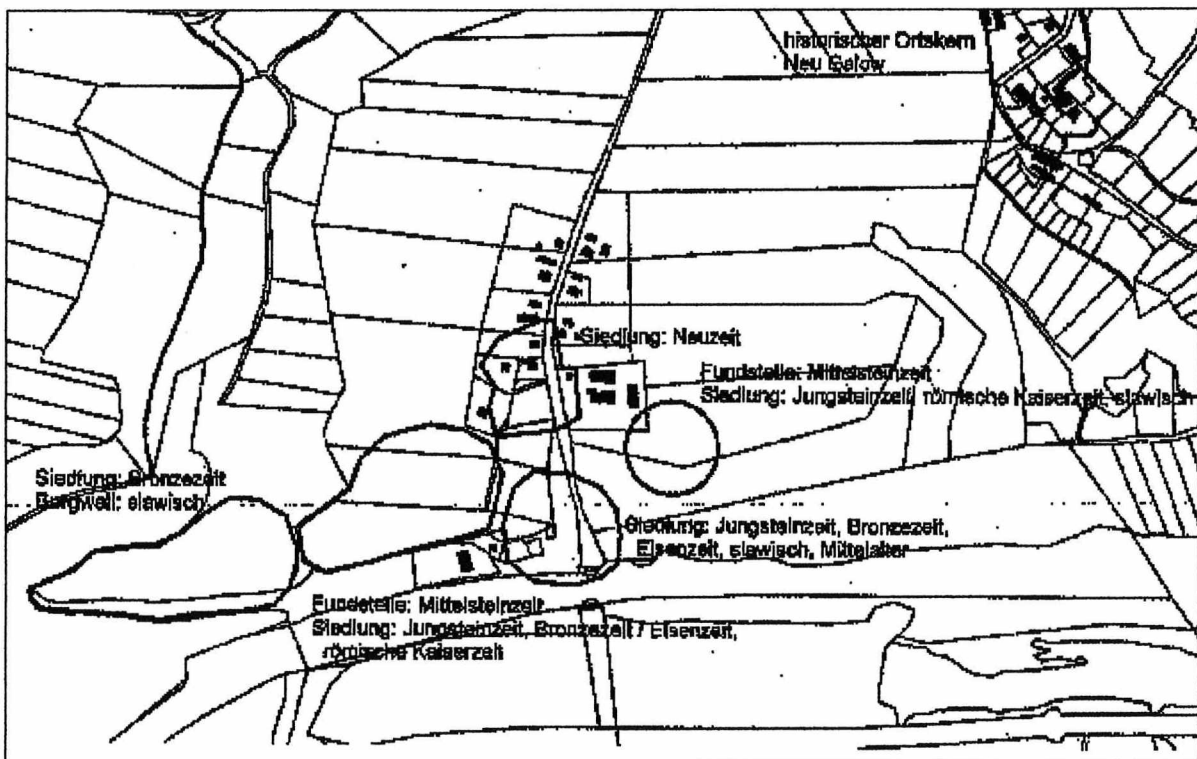


Abb. 2: Bodendenkmale

Die Bodendenkmale werden durch das Plangebiet teilweise randlich berührt (siehe Abb. 2). Ein Konflikt kann nach Abschluß archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde vermieden werden.

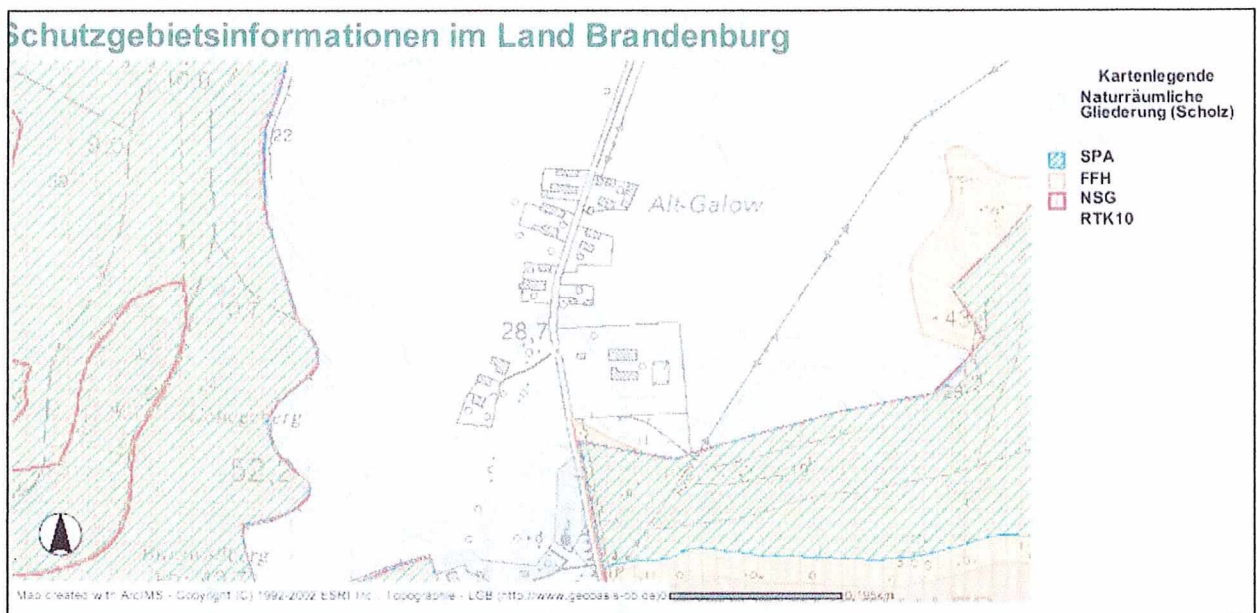


Abb. 3: Abgrenzung der FFH- und SPA-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzgebiete FFH und SPA. Das FFH-Gebiet reicht bis an südwestlichen Eckpfahl des Zaunes.

2.4 Natürliche Situation

2.4.1 Aktuelle Biotopgliederung

Im Frühjahr 2009 erfolgte eine aktuelle Biotopkartierung im Plangebiet und unmittelbar um dieses. Es wurden folgende Biotope (nach Brandenburgischem Schlüssel des LUA 2004) festgestellt, wobei durch die schon begonnene Umgestaltung des Geländes zu einer Pferdezuchtanlage ein Zwischenstadium erreicht wurde:

Biotop-Nr. 12410 – Gebäude industrieller Landwirtschaft

Biotop-Nr. 12612 – Straßen mit Asphalt- oder Betondecken

Biotop-Nr. 032001 – ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs

Die gegenwärtige Situation wird durch die Abb. 4, 5, 6 und 7 dokumentiert. Keines der Biotope genießt einen Schutzstatus. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist schon ein großer Teil der Betonplatten, die als Wegebelaag fungierten, aufgenommen und als Trockenmauer verbaut worden (siehe Abb. 6). Das wird als eine sehr sinnvolle Umnutzung angesehen.



Abb. 4: Ansicht des Planungsgebietes zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus Westen.



Abb. 5: Gegenwärtiger Zustand an der Bergescheune.



Abb. 6: Der Betonplattenbelag wurde in Stücken als Trockmauer verbaut, um eine Zufahrt seitlich zu festigen und den Höhenunterschied auszugleichen.

Hinter der Bergescheune zum Zaun hat sich der Boden durch die vorangegangene Nutzung als Rinderanlage stark mit Stickstoff angereichert, so dass sich eine „hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaft, Klettenflur“ (Biotop-Nr. 03242) angefundnen hat (siehe Abb. 7).



Abb. 7: hochwüchsige Stauden, Kletten dominieren das Bild.

2.4.2 Schutzgut Pflanzen

Die gefundenen Pflanzen werden nachfolgend aufgeführt:

- Gewöhnlicher Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*)
- Große Klette (*Arctium lappa*)
- Gewöhnliche Brennessel (*Urtica dioica*)
- Nickender Löwenzahn (*Leontodon saxatilis*)
- Huflattich (*Tussilago farfara*)
- Weiß-Klee (*Trifolium repens*)
- Wiesen-Schaf-Garbe (*Achillea millefoium*)

Auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr Pflanzenarten festzustellen waren, lassen die stark von der bisherigen Nutzung als Stallanlage geprägten Verhältnisse kaum eine wertvollere Pflanzensammensetzung erwarten.

2.4.3 Schutzgut Tiere

Ähnlich der Pflanzen ist die Situation mit den Tieren. Die Erfassung von Tieren und die Bewertung des Plangebietes kann nur als Potentialbewertung vorgenommen werden, da es der Bearbeitungszeitpunkt des UB nicht anders zulässt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Plangebietsfläche aus den Schutzgebieten herausgelassen wurde, seine Ursache in der diesbezüglich geringen Bedeutung des Gebietes hat. Die ehemalige Nutzung als Stallkomplex für industrielle Rinderhaltung ist weit entfernt von einer vielfältigen bäuerlichen Nutzung. Insofern ergibt sich ein geringes Habitatangebot.

Die aktuellen Begänge des Plangebietes im März 2009 erbrachten keine Beobachtungen von Tieren.

Die Stallanlagen ergaben und ergeben ein Habitat für Rauchschwalben (*Hirundo rustica*). Die offenen Ställe und das Nahrungshabitat mit reich strukturierten, offenen Grünflächen und mit Gewässern im Umkreis von 500 m machen das Objekt sehr interessant.

Weiterhin sind der Haussperling (*Passer domesticus*) und auch der Feldsperling (*Passer montanus*) zu erwarten. Während der Haussperling schon jetzt an den Gebäuden Nistmöglichkeiten findet, ist für die Feldsperlinge die Umgebung des Plangebietes mit offenen Gehölzformationen interessant. Mit einer Bepflanzung des Plangebietes mit Bäumen wird dieses noch interessanter.

Die vorhandenen Stauden sind als Nahrungshabitat sicher interessant, so für Grünfinken, Meisen, Kleiber ua.

Durch die zu erwartende Bepflanzung im Plangebiet mit Bäumen und Sträuchern wird sicher der Habitatwert weiter steigen.

2.4.4 Potentielle natürliche Vegetation

Potentiell natürlich ist der Hainrispengras-Winterlinden-Hainbuchenwald und am Hangfuß zum Unteren Odertal der Hainbuchen-Feldulmen-Hangwald (beides nach Hofmann und Pommer 2005: Potentielle Natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin).

2.5 Schutzgut Mensch

Zur Beurteilung des Einflusses des Plangebietes auf das Schutzgut Mensch wird unter Beachtung folgender Wertelementen und Funktionen die Betreibung der künftigen Anlage mit betrachtet. Um den gegenwärtigen Aspekt mit zu betrachten wird „baubedingt“ und „betriebsbedingt“ gekennzeichnet (nach JESSEL, TOBIAS 2002: Ökologisch orientierte Planung).

- Lärm

Gegenwärtig kommt es durch Baumaschinen am Tage zu einer gewissen Lärmbelastung (baubedingt). Die spätere Nutzung vollzieht sich leise, die angestrebte Erholung kann nur durch „leise“ Nutzung realisiert werden.

- Schadstoffe

Spielen bau- und betriebsbedingt keine Rolle.

- Gerüche

Es kommt „baubedingt“ zu keiner Geruchsemission. „Betriebsbedingt“ treten in Pferdeställen Gerüche auf. Diese sind aber typisch für ein Dorf und nur im Stall und dessen unmittelbarer Nähe wahr zu nehmen, so daß bezweifelt wird, dass außerhalb des Plangebietes Gerüche auftreten.

- Erschütterungen

„Baubedingt“ kann es während der Arbeitszeit am Tage durch Baumaschinen zu Erschütterungen kommen. „betriebsbedingt“ nicht mehr.

- Licht und Strahlung

Diese Wertelemente werden in keiner Weise beeinflusst.

- Bioklima

Das Bioklima wird jetzt und in Zukunft nicht beeinflusst.

- Bewegungsfreiheit

Der Straßenverkehr kann durch die Frequentierung des geplanten Objektes zunehmen. Dennoch wird eingeschätzt, die Bewegungsfreiheit der Ortsbevölkerung wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt.

- Bauflächen

Die Bebauung wird im Plangebiet zunehmen. Es wird aber keinem Anwohner eine potentielle Baufläche vorenthalten oder entzogen.

- Art und Zustand der Bausubstanz

Durch das Vorhaben kommt es zu einer deutlichen Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz. Die vorhandene Bausubstanz kann weder als landschaftstypisch noch als sicher bezeichnet werden. Es muß hier zu einer Änderung kommen.

- Wohnklimatische Verhältnisse

Es erfolgt keine Beeinflussung.

- Siedlungsnähe und innerörtliche Freiflächen

Auf dem Plangebiet sind Freiflächen vorgesehen zu errichten („betriebsbedingt“) und zu erhalten. Diese sind aber durch den privaten Charakter der Anlage wenig öffentlich wirksam.

- Inner- und zwischenörtliche Beziehungen

Es werden durch das Planvorhaben keine Wegebeziehungen abgeschnitten. Das Grundstück ist von der Dorfstraße aus sicher befahr- und begehbar.

- Flächen mit Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung

Diesbezüglich werden keine Flächen in Anspruch genommen, da das Plangebiet schon lange besteht und immer eingezäunt war.

- Erholungseinrichtungen und – infrastruktur

Das Vorhaben soll eine Erholungseinrichtung werden und wird die Erholungsinfrastruktur verbessern („betriebsbedingt“).

- Beziehungen zwischen Wohn- und Erholungsflächen, Erreichbarkeit, Zugänglichkeit, Erlebbarkeit

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an das letzte Wohngrundstück des Dorfes Alt-Galow an, ein Wohngrundstück liegt westlich gegenüber (Straßendorf). Der Nationalpark „Unteres Odertal“ ist zu einem großen Teil vom Plangebiet aus einsehbar. Die Erreichbarkeit ist direkt über die Dorfstraße gegeben. Es besteht damit eine sehr gute Anbindung an Straßen und Wege (Zugänglichkeit, Erlebbarkeit).

Für eine Pferdenutzung ist die Anlage auf zwei Seiten mit offenen Flächen umgeben. Nach Süden grenzt eine Weidefläche an und es ist eine Zufahrt zur Pferdekoppel vorgesehen („betriebsbedingt“).

Zusammenfassend ist zu sagen, daß für das Schutzgut Mensch das Vorhaben des Plangebietes weit überwiegend positiv bewertet werden muß.

2.6 Schutzgut Boden

Nach der MMK (Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung, M 1: 100.000, Blatt 22 – Schwedt, 1976) liegen Sickerwasserbestimmte Tieflehme und Sande (D3a) vor. Die Böden unterliegen keinen Schutzstatus. Im Wald liegen stark gebleichte rostfarbene Waldböden vor.

2.7 Schutzgut Wasser

Zur Einschätzung der Gefährdung des Schutzgutes Wasser wurden die Karten der Vernässung aus dem Kartenwerk Bodenkarte Brandenburg 2004 aus dem Internet und die MMK genutzt.

Das Plangebiet ist als sicher für das Grundwasser einzuschätzen. Auf Grund seiner Lage 20 bis 25 m über dem Odertal ist der Grundwasserleiter geschützt.

Ein direkter Eintrag von Schadstoffen in offenes Gewässer (Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße ist auf Grund der Entfernung (> 100 m) auszuschließen.

2.8 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist dem Bereich des Mecklenburgisch-Brandenburgischem Übergangsklimas zuzuordnen. Es bildet in dieser Zone ein Klimagebiet, das als trockenes Binnenlandklima mit kontinentalem Charakter eingestuft wird. Die Niederschläge liegen bei 500 bis 575 mm/a und die Jahresmitteltemperaturen betragen 7,5 bis 8,0 Grad Celsius.

Die Luft ist großräumig relativ gering mit Schadstoffen und Stäuben belastet. In dem ackerbaulich geprägten Bereichen ist eine Staubbelastung nur durch die Landwirtschaft zu erwarten. Da nur nach Osten Acker an das Plangebiet angrenzt, ist damit nur sehr gering zu rechnen.

Insgesamt sind die Luftqualität als gut und die klimatische Belastung als gering einzuschätzen. Ein messbarer Effekt des Plangebietsbaus auf das Geländeklima ist nicht zu erwarten.

2.9 Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Die Bewertung der Beeinflussung des Landschaftsbildes durch das Plangebiet erfolgt mittels Kriterien von Adam, Nohl und Valentin (Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, 1986); und Jessel (Das Landschaftsbild erfassen und darstellen, 1998) die nachfolgend kurz dargestellt werden.

Entsprechend ADAM ua. lassen sich verschiedene Sichträume und damit Eingriffserheblichkeiten definieren:

In der Nahzone (0 – 200 m) gehört das Plangebiet zum **Bildvordergrund**; es werden Details wahr genommen. Auf Grund der Größe der Bauten unterscheiden sich diese von

der Umgebung (siehe Abb. 8 und 9). Ihr Unterschied ist aber vertretbar, zumal die Dimensionen einer ortsüblichen Stallanlage nicht übertroffen werden.



Abb. 8: Blick aus der Nahzone von Südwesten ca. aus 200m Entfernung.

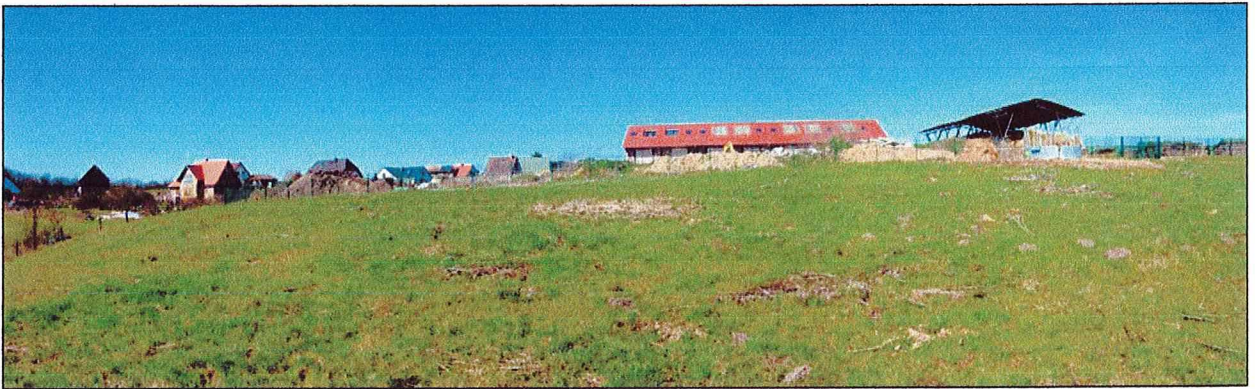


Abb. 9: Blick aus der Nahzone aus Süden auf das Plangebiet

In der einsehbaren Mittelzone (200 – 1.500 m) ist das Plangebiet Teil des **Bildmittelgrunds**. Auf Grund der Lage oberhalb der Hangschulter sind Teile des Plangebietes von Osten, Norden und Westen sichtbar (siehe Abb. 10 und 11), während es von Süden weitgehend von der Hangschulter verdeckt wird (siehe Abb. 12). Das ist sehr günstig, denn auf der Straße „Am Kanal“ ist der Zugang zum Nationalpark „Unteres Odertal“ und hier ist ein Touristenweg. Die Sichtbarkeit ist teilweise gegeben. Aus Süden, Norden und Westen sind das Plangebiet kaum sehbar, aus Osten ist es einsehbar.



Abb.10: Sichtbarkeit einzelner Dächer des Plangebiets von Norden aus ca. 300 m

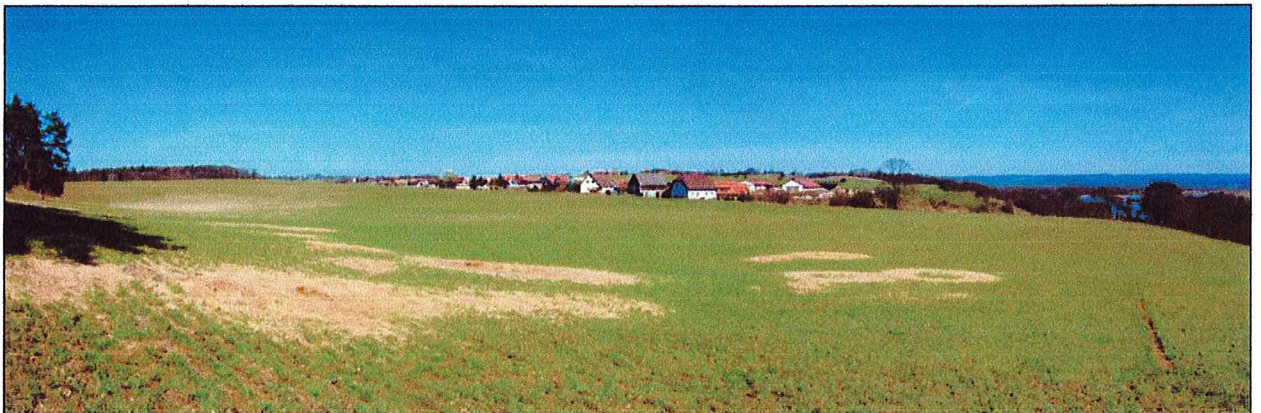


Abb. 11: Sichtbarkeit des Plangebietes in der Mittelzone aus Westen (aus 400 m)



Abb. 12: Sichtbarkeit eines Daches des Plangebietes in der Mittelzone von Süden (aus ca.300 m)

In der Fernzone (1,5 – 10 km) gehört das Plangebiet zum **Bildhintergrund** und ist kaum noch sichtbar. Die Gebäude sind in der Landschaft sichtbar und können als Orientierung dienen (siehe Abb. 13).



Abb. 13: Sichtbarkeit des Plangebietes in der Fernzone aus Süden aus dem NSG „Nationalpark Unteres Odertal (aus 2000 m)

Entsprechend § 1 BNatSchG ist es ein Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und den Erholungswert einer Landschaft zu schützen, zu pflegen und ggf. wiederherzustellen. Um eine Landschaft zu beschreiben, bietet sich eine Bewertung anhand dieser zentralen Begriffe an. Dazu ist die Bewertung der Landschaft nötig, was nach JESSEL (1998) mit Tabelle 1 und 2 möglich ist.

Kategorie	Ausprägung der Vielfalt	Erläuterung
1	Sehr gering	Gebiete mit ausschließlich großflächiger, sehr einheitlicher (monotoner) Nutzungsstruktur
2	Gering	Gebiete mit überwiegend großflächiger, einheitlicher Nutzungsstruktur
3	Durchschnittlich	Gebiete mit für die Planungsregion durchschnittlichem Wechsel der Einzelflächen und Verteilung der Nutzungsmuster
4	Hoch	Gebiete mit überwiegend kleinteiliger und vielfältiger Nutzungsstruktur
5	Sehr hoch	Gebiete mit ausschließlich kleinteiliger und sehr vielfältiger Nutzungsstruktur

Tabelle 1: Zuordnung für das Bewertungskriterium „Vielfalt“

Die Vielfalt der Landschaft des Plangebietes wird auf Grund der landwirtschaftlichen, großflächigen, einheitlichen Nutzungsstruktur (siehe Abb. 10 und 11) mit „gering“ bewertet.

Hinsichtlich der Eigenart wird das Dorf Alt-Galow als „gering bis durchschnittlich“ bewertet, denn es dominieren stark Neubauernhäuser aus der Zeit nach 1945 und kürzlich errichtete Einfamilienhausbauten. Die Bewohner sind keine Bauern mehr und kaum in der Landwirtschaft tätig. Ein Bauernhof mit Großviehhaltung ist nicht anzutreffen. Das Plangebiet mit der geplanten Pferdehaltung gibt damit dem Dorf wieder ein landwirtschaftliches Gepräge.

Kategorie	Ausprägung der Eigenart	Erläuterung
1	Sehr gering	Es dominieren künstliche, anthropogen-technisch geformte Elemente und Nutzungsformen. Kulturhistorisch bedeutsame Elemente fehlen. (z. B. Industrie- und Raffinerieflächen)
2	Gering	Es dominieren Bau- und Nutzungsformen, an denen keine längere, für den Landschaftsraum typische Entwicklung ablesbar ist. Kulturhistorisch bedeutsame Elemente sind kaum vorhanden. (z. B. ausgeräumte, intensiv genutzte Agrarlandschaft; großflächige forstliche Monokulturen)
3	Durchschnittlich	Der visuelle Eindruck beinhaltet das „Normalbild“ einer über längere Zeit gewachsenen, gut strukturierten, in der Regel agrarisch oder forstlich genutzten Landschaft. (z. B. gut strukturierte Agrarlandschaft mit etwa gleichen Anteilen an Acker, Grünland, Wald sowie kleineren Ansiedlungen; Forstflächen, mit einem Wechsel von verschiedenen Altersklassen und/oder von Laub-, Misch- und Nadelwald)
4	Hoch	Es dominieren charakteristische Abfolgen mit über längeren historischen Zeiträumen entwickelten Bau- und Nutzungsformen, ggf. mit erhaltenen naturbetonten Bereichen/Elementen. Diese sind in ihrem Auftreten weitgehend an den Landschaftsraum gebunden. (z. B. Wiesentäler mit typischer Abfolge von Gewässern mit Gehölzstrukturen, Wiesen und angrenzenden Hangkanten; durch typische Dorfformen gegliederte Landschaften; gut strukturierte Agrarlandschaften mit hohem Anteil gebietstypischer Sonderkulturen)
5	Sehr hoch	Es dominieren charakteristische Abfolgen prägnanter, historisch entwickelter Bau- und Nutzungsformen, die in ihrem Auftreten an den Landschaftsraum gebunden sind. Es sind kultur- und naturhistorische Elemente von hohem Bekanntheitsgrad und Symbolgehalt sowie hoher Fernwirkung vorhanden.

Tabelle 2: Zuordnung für das Bewertungskriterium „Eigenart“

Die „Schönheit“ einer Landschaft ist eine subjektive Einschätzung, die von jedem Betrachter unterschiedlich empfunden werden kann. Im Rahmen der Beurteilung wird sie als zusammenfassende Inwertsetzung der Kriterien „Vielfalt und Eigenart“ aufgefaßt.

Aufgrund der oben angegebenen Bewertungen und unter Beachtung der stark sich verändernden Topographie wird die Schönheit als „durchschnittlich“ aufgefaßt.

Die Bewertung der Beeinflussung des Landschaftsbildes nach Adam, Nohl und Valentien ergibt, dass nur teilweise das Plangebiet erlebbar ist. Das gilt sowohl für den Bildmittelgrund, als auch den Hintergrund. In der Nahzone ist das Plangebiet besonders aus Westen erlebbar, im Norden ist ein Privatgrundstück, im Süden eine Pferdekoppel und im Westen ein Acker nicht betretbar. Demzufolge kann das Plangebiet von diesen Seiten kaum eingesehen werden.

3 Prognose der Umweltauswirkungen

3.1 Prognose der Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung

Anhand der Schutzgüter wird eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung vorgenommen:

1. Flächennutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit Max.0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit max. 1,2 festgesetzt. Damit liegen beide unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

2. Schutzgebiete

Die Schutzgebiete werden durch die Entwicklungen im Plangebiet nicht betroffen.

3. Natürliche Situation

Durch die Entwicklung von Grünflächen kommt es im Plangebiet zur Erhöhung der Artenzahl an Pflanzen. Durch die geplante Anpflanzung von Gehölzen werden gebüschbewohnende Tierarten gefördert. Durch die Verwendung von Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetation wird diese gefördert.

4. Mensch

„Betriebsbedingt“ werden in den Pferdeställen Gerüche auftreten, die als dorftypisch zu werten sind.

Die Frequentierung des Ortes Alt-Galow und der Straße kann durch das Planvorhaben zunehmen.

Das Dorfbild wird durch die Instandsetzung der vorhandenen Bauten und des Neubaus im landschaftstypischen Stil aufgewertet.

Innerhalb des Plangebiets werden Freiflächen entstehen, die einen positiven Einfluß ausüben.

Durch den Bau wird die größte und bedeutendste Tourismuseinrichtung des Ortes entstehen. Es werden vor Ort Arbeitsplätze geschaffen und damit kann die Notwendigkeit zur Arbeit das Auto zu nutzen, entfallen.

5. Boden

Der Boden wird bei Realisierung des Planvorhabens durch Mehrversiegelung beeinflusst. Es liegt kein geschützter Boden vor. Die Mehrversiegelung wird durch folgende Analyse exakt quantifiziert:

1. Vorhandene Versiegelung

Gebäude	5,50 m	x	5,50 m	= 30,25 m ²
	11,90 m	x	29,80 m	= 380,80 m ²
	11,90 m	x	2,20 m	= 26,18 m ²
	3,35 m	x	10,55 m	= 35,34 m ²
	12,00 m	x	30,00 m	= 360,00 m ²
	12,00 m	x	6,10 m	= 73,20 m ²
	3,20 m	x	8,60 m	= 27,52 m ²
	5,05 m	x	11,30 m	= 57,06 m ²
	28,50 m	x	11,50 m	= 327,75 m ²
	12,50 m	x	5,00 m	= 62,50 m ²
			Summe	= 1.354,42 m ²
Befestigte Flächen	20,00 m	x	35,00 m	= 700,00 m ²
	4,00 m	x	85,00 m	= 340,00 m ²
	4,00 m	x	65,00 m	= 260,00 m ²

4,00 m	x	29,00 m	= 112,00 m ²
4,00 m	x	40,00 m	= 160,00 m ²
4,00 m	x	49,00 m	= 196,00 m ²
4,00 m	x	33,00 m	= 132,00 m ²
11,90 m	x	8,50 m	= 101,15 m ²
12,00 m	x	5,00 m	= 60,00 m ²
10,50 m	x	8,00 m	= 84,00 m ²
10,50 m	x	8,00 m	= 84,00 m ²
15,00 m	x	23,50 m	= 352,50 m ²
16,00 m	x	12,00 m	= 192,00 m ²
28,50 m	x	12,00 m	= 342,00 m ²
Summe			= 3.115,65 m ²

Summe versiegelter Flächen = 4.470,07 m²

2. Geplante Versiegelung

Gebäude = 3.000,00 m²

Befestigte Flächen = 2.500,00 m²

Summe = 5.500,00 m²

Mehrversiegelung = 1.029,93 m² = 9,36 %

Gesamtgrundstücksgröße = 11.000,00 m²

Rest des Grundstücks = 5.500 m² allgemeine Grünfläche

Es käme zu 5.500,00 m² Versiegelung, 9,36 % mehr als momentan. Das wäre als ein Eingriff zu werten.

6. Wasser

Alles anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück ausgebracht, Regenwasser wird in den Löschwasserteich geleitet, nichts in eine Kanalisation oder öffentlich wirksam abgeführt. Der Wasserhaushalt wird also nicht negativ beeinflusst. Im Gegenteil durch den Löschwasserteich entsteht eine kleine offene Wasserfläche, die für viele Tiere nützlich ist. Das anfallende Abwasser wird in einer abflusslosen Sammelgrube aufgefangen und ordnungsgemäß abgefahren.

7. Klima und Lufthygiene

Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund der weitläufigen Hügelkette nicht bilden. Klima und Luft werden durch das Planvorhaben nicht negativ beeinflusst.

Als Heizung ist eine Zentralheizung auf der energetischen Basis von Holzhackschnitzeln für das gesamte Objekt angedacht. Die Heizung ist separat zugelassen, positiv ist die Heizung auf nachhaltiger Energiebasis.

8. Landschaftsbild/Erholung

Gegenüber dem gegenwärtigen, desolaten Zustand bilden Gebäude mit landschaftstypischen Gestaltungselementen einen großen Vorteil. Die Straße „Am Kanal“ bildet eine Zufahrtstraße zum Nationalpark „Unters Odertal“. Es ist zu erwarten, dass diese

Straße von Touristen genutzt wird. Insofern ist eine saubere und schöne Gestaltung des Plangebietes für den Ort Alt-Galow von Vorteil. Zumal der Ortsteil sehr klein ist und das Plangebiet sich deshalb stark auswirkt. Die Schaffung einer touristischen Einrichtung auf der Basis von Pferden wird dem Charakter der Landschaft gerecht. Eine touristische Einrichtung stellt eine wirtschaftliche Einheit dar. Die Schaffung eines wirksamen Tourismus kann in der strukturschwachen Region Uckermark nur begrüßt werden.

3.2 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtrealisierung der Planung

Die Nichtrealisierung der Planung hätte zur Folge, dass das wirksame Objekt Tourismuseinrichtung in der Region seine Wirkung nicht entfalten könnte. Eine reine Pferdezuchteinrichtung würde zwar Pferde auf dem Plangebiet konzentrieren, sich aber nicht kontinuierlich auf die wirtschaftliche Entwicklung der Region auswirken.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Ausweisung von gesonderten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen erfolgt nicht. Eine Eingriffsvermeidung bestände darin, weniger zu versiegeln. Das ist nicht möglich, da die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes auf der Planung beruht. Es ist nur eine Kompensation möglich.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Bei Realisierung der Planung erfolgt eine Mehrversiegelung von $1.029,93 \text{ m}^2 = 9,36 \%$ Bodenfläche im Plangebiet. Das ist auszugleichen.

Eine Bodenversiegelung kann nach HVE 2003 (Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, MUNR) nur durch Entsiegelung kompensiert werden. In diesem Fall erfolgt die Versiegelung durch Entsiegelung, es wird allerdings mehr versiegelt, als entsiegelt. Dieser Eingriff ist zu kompensieren.

In der HVE 2003 wird in Tab. 2 auf S. 42 je ein Baum pro 50 m^2 Versiegelung festgelegt. Danach kann mit $1.029,93 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2 = 20,59$ Bäume = 21 Bäume eine Kompensation erfolgen. Das ist im Plangebiet möglich. Für die Kompensation sind gebietsheimische, hochstämmige Bäume zu pflanzen. Die Artenliste standortangepaßter, gebietsheimischer Bäume wird nachfolgend gegeben:

Betula endula	Hänge-Birke
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche

Prunus domestica Gewöhnliche Kultur-Pflaume

Als Standardqualität für Ersatzpflanzungen wird in der HVE 2003 angegeben: HSt., 2xv, 12-14 StU.

Zu beachten ist weiterhin das Brandenburgische Nachbarrechtsgesetz, Stand 12.1.2005, das unter § 37 Grenzabstände für Bäume, Sträucher und Hecken angibt. Danach wird bei Obstbäumen ein Abstand von 2m, bei sonstigen Bäumen von 4 m und bei Sträuchern ein Abstand von mindestens ein Drittel der Höhe über dem Erdboden verlangt. Der doppelte Abstand ist gegenüber Grundstücken einzuhalten, die landwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzt werden.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet kann als Pferdezuchtanlage genutzt werden.

Ausgleichsbäume



Legende:

Grundstücksgrenze, bestehende
Grundstücksgrenze, geplante
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Baugrenze

Flächen mit Pflanzbindung
Umgrenzung Stellflächen

Gebäude / Bauliche Anlagen, Bestand

Baufeld

befestigte Flächen, Bestand

befestigte Flächen, Geplant

Fläche für Löschwasserreich, Geplant

Grünfläche

1. Art der Nutzung
2. Bauweise
3. Grundflächenzahl
4. Geschossflächenzahl
5. Zahl der Vollgeschosse
6. Dachneigung

1	2	3	4	5	6

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Am Kanal" in der Gemeinde Schöneberg OT Alt-Galow

Gemarkung Schöneberg, Flur 1
Flurstück 476, Teilfläche von 458

Maßstab:

Bearbeitungsstand:

zuletzt geändert am:

1 : 500

III / 2008

17.09.2009

Vorhabenträger: Herr Fritz Bethke
Am Dorfanger 7, 16278 Mark Landin OT Schöneberg
Tel. 033335/7670 Fax 033335/76720

Schöneberg, 17.09.2009

i.A.

Fritz Bethke

Verfasser: BAUPLANUNG Gabriele Schröder Dipl.-Ing.(FH)
Kastanienallee 4, 16306 Passow OT Schönow
Tel. 033331/64845 Fax 033331/64847

Schönow, 17.09.2009

Dipl.-Ing. (FH) Gabriele Schröder

Anhang vom 17.09.2009 zum :

„Umweltbericht zum VBP Am Kanal in Alt Galow“ , April 2009

Auf der Grundlage der Stellungnahme der UNB des Landkreises Uckermark werden folgende Punkte ergänzt:

- Unter Punkt 1.2 Darstellung der rechtlichen Ziele des Umweltschutzes des Bauleitplanes (S. 2) werden die einschlägigen Gesetze genannt. Es ist jeweils die aktuellste Veröffentlichung gültig.
- Punkt 3.1 (S. 16), dem Punkt 2. Schutzgebiete wird ein Satz vorangestellt: Das Ausgliederungsverfahren des Plangebietes aus dem LSG Nationalparkregion Unteres Odertal wurde durch MLUV eingeleitet.
- Ergänzt wird der Umweltbericht durch einen Punkt 6.
Zusammenfassung mit folgendem Inhalt:
Es wird ein VBP erarbeitet für eine bisherige Rinderzuchtanlage, die künftig als Ferienhofanlage für 100 bis 150 Besucher und 30 bis 50 Pferde genutzt werden soll. Der Eigentümer und Investor des Plangebietes ist ein in der Region ansässiger Landwirt. Entsprechend des Baugesetzbuches ist ein Umweltbericht zu erarbeiten.
Darin wird der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes charakterisiert.
Die Schutzgüter werden untersucht und die Auswirkung des Vorhabens auf diese dargestellt. Es wird keine gravierende negative Auswirkung auf diese festgestellt. Für das Plangebiet ist ein Ausgliederungsverfahren aus dem LSG Nationalparkregion Unteres Odertal durch das MLUV vorgenommen.
Es wird eine Prognose der Umweltauswirkungen durchgeführt und festgestellt, dass die Schaffung eines wirksamen Tourismus in der strukturschwachen Region Uckermark begrüßt werden kann, sich positiv auf diese auswirkt.
Die Mehrversieglung von 1.029,93 m² kann durch die Pflanzung von 21 hochstämmigen, heimischen Bäumen im Plangebiet kompensiert werden.
- Ergänzt wird der Umweltbericht durch ein Literaturverzeichnis:

Adam, K., W. Nohl, W. Valentin (1986): Bewertungsgrundlagen für Kompensations-

maßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, Hrsg.: Minister für Umwelt , Raum-

ordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, 399 S, Düsseldorf

Jessel, B. (1998): Das Landschaftsbild erfassen und darstellen.
Vorschläge für ein pragmatisches Vorgehen. Natur und Landschaftsplanung 30, H 1, S.
356-361

Jessel, B., K. Tobias (2002): Ökologisch orientierte Planung.
Ulmer Taschenbuch, 470 S.,

Scholz, E. (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs,