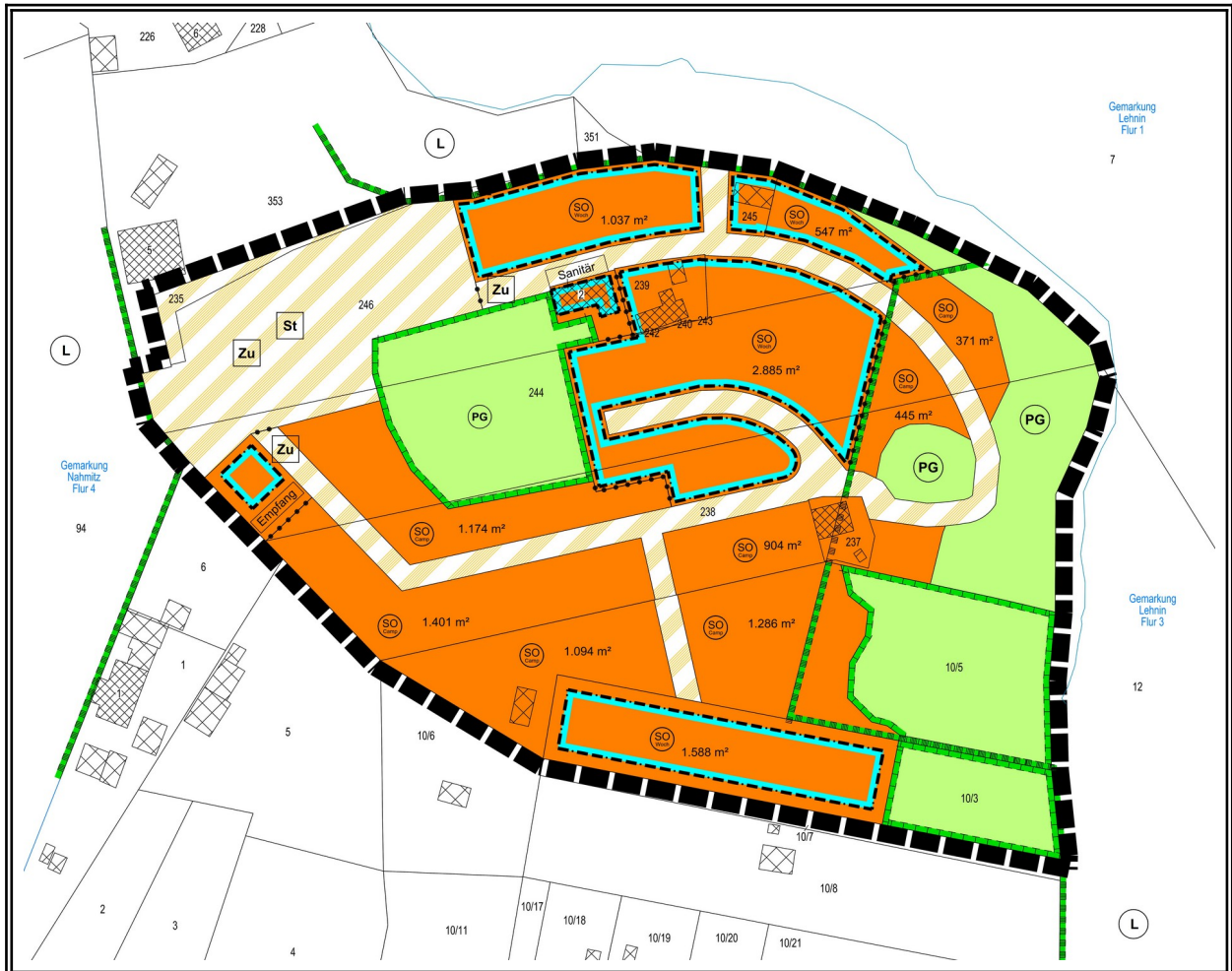


Begründung zum Bebauungsplan „An der Reiherheide 2“ (Ortsteil Lehnin)



Gemeinde Kloster Lehnin

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Stand: Vorentwurf, Januar 2026

Plangeber:



Gemeinde Kloster Lehnin

Friedensstraße 3
14797 Kloster Lehnin

Tel. 03382 / 7307 - 0

E-Mail kontakt@lehnin.de

Auftraggeber:

Heiko Neupert

An der Reiherheide 2
14797 Kloster Lehnin

Auftragnehmer:



Stadtplanungskontor

Dipl.-Ing. Jürgen Thesing
Czeminskistraße 5
10829 Berlin

Tel. 030 / 280 45 281

E-Mail Thesing@jura-line.de



Grigoleit
Landschaftsarchitektur
Umweltplanung

Dipl.-Ing. Bert Grigoleit
Gaudystraße 7
10437 Berlin

Tel. 030 / 440 310 20

E-Mail info@buero-grigoleit.de

Inhalt

	Tabellenverzeichnis	5
	Abbildungsverzeichnis	5
	Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	7
1.	Grundlagen	7
1.1	Anlass, Ziel und Verlauf des Planverfahrens	7
1.2	Lage und Geltungsbereich	9
2.	Bestand	12
2.1	Nutzung und Bebauung	12
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	12
2.2	Verkehr und Erschließung	14
2.3	Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	14
2.4	Ver- und Entsorgung	14
2.5	Denkmalschutz	15
3.	Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept	16
	// Ziele der Raumordnung	16
	// Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	19
3.1	Nutzung und Bebauung	19
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	19
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	20
3.1.3	Einfriedungen	21
3.2	Verkehr und Erschließung	21
3.3	Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	22
3.4	Ver- und Entsorgung	22
3.5	Denkmalschutz	22
4.	Umweltbericht	23
4.1	Einleitung/Verfahren	23
4.1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	24
4.1.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	26
4.1.2.1	Raumordnung	27
4.1.2.1.1	Landesentwicklungsprogramm 2007	27
4.1.2.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	27
4.1.2.1.3	Regionalplanung Havelland-Fläming	29
4.1.2.2	Naturschutz und Landschaftspflege	30
4.1.2.2.1	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	30
4.1.2.2.2	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)	32
4.1.2.2.3	Gehölzschutzsatzung Potsdam-Mittelmark	33
4.1.2.2.4	Landschaftsrahmenplanung Potsdam-Mittelmark	34
4.1.2.2.5	Landschaftsschutzgebiet Lehniner Wald- und Seengebiet	35

4.1.2.3	Arten- und Biotopschutz	36
4.1.2.3.1	Geschützte Biotope	36
4.1.2.3.2	Artenschutz	37
4.1.2.4	Bodenschutz	37
4.1.2.5	Wasserhaushalt	38
4.1.2.6	Lärm	38
4.1.2.7	Luftqualität	39
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	40
4.2.1	Bestandsaufnahme	40
4.2.1.1	Schutzgut Pflanzen und Biotope	40
4.2.1.1.1	Biotoptypen – Bestandsbeschreibung	42
4.2.1.1.2	Biotoptypen - Bewertung	48
4.2.1.1.3	Gesetzlich geschützte Biotope	52
4.2.1.2	Tiere und Lebensstätten	52
4.2.1.3	Schutzgut Boden	54
4.2.1.4	Schutzgut Wasser	55
4.2.1.5	Schutzgut Klima/Lufthygiene	56
4.2.1.6	Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung	58
4.2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	59
4.2.1.8	Schutzgut Fläche	59
4.2.1.9	Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen	60
4.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	60
4.2.2.1	Pflanzen und Biotope	61
4.2.2.1.1	Biotope	61
4.2.2.1.2	Geschützte Biotope	62
4.2.2.1.3	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	62
4.2.2.2	Tiere und Lebensstätten	63
4.2.2.3	Schutzgut Boden	63
4.2.2.4	Schutzgut Wasser	64
4.2.2.5	Schutzgut Klima/Lufthygiene	65
4.2.2.6	Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung	66
4.2.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	66
4.2.2.8	Schutzgut Fläche	66
4.2.2.9	Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen	66
4.2.2.10	Weitere Belange des Umweltschutzes	67
4.2.3	Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen	67
4.2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	68
4.2.3.1.1	Maßnahme M1: Minderung der Versiegelung (TF § 3)	68
4.2.3.1.2	Maßnahme M2: Einfriedungen (TF § 4)	69
4.2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz	69
4.2.3.3	Pflanzenlisten	69
4.3	Zusätzliche Angaben	69
4.3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren	69
4.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	70
4.3.3	Zusammenfassung des Umweltberichts	70
4.4	Anhang A (Karten)	71
4.5	Anhang B (Gutachten)	73

5.	Textliche Inhalte des Bebauungsplans	74
5.1	Textliche Festsetzungen	74
5.2	Hinweise	75
5.3	Verfahrensvermerke	76
6.	Flächenbilanz	78

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Potenziell betroffene Artengruppen und Eignung des Gebiets als Habitat	53
Tabelle 2:	Zusammenfassung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung	63

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets	9
Abbildung 2:	Luftbild	10
Abbildung 3:	Geltungsbereich des Bebauungsplans	11
Abbildung 4:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	13
Abbildung 5:	Anbindung an den ÖPNV	14
Abbildung 6:	Auszug aus der Festlegungskarte des LEP HR	17
Abbildung 7:	Auszug aus der Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0	18
Abbildung 8:	Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark	18
Abbildung 9:	Lage des Plangebiets	23
Abbildung 10:	Plangebiet	24
Abbildung 11:	Vorentwurf zum Bebauungsplan „An der Reiherheide 2“ (Stand 21.01.2026)	26
Abbildung 12:	Festlegungskarte LEP HR	29
Abbildung 13:	Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark (Ausschnitt)	34
Abbildung 14:	LSG-Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	36
Abbildung 15:	Biotoptypenbestand/Codierung gemäß Biotoptypenschlüssel Brandenburg, Ausschnitt aus Karte B-01	41
Abbildung 16:	Biotoptypenbestand überlagert mit Luftbild DOP20	41
Abbildung 17:	Biotoptypen / Flächennummerierung gemäß textlicher Beschreibung	42
Abbildung 18:	Überlagerung Biotoptypen mit Sondergebiets- und Baugrenzen des Bebauungsplans	61
Abbildung 19:	Karte LEHN_CAM B-01 Biotopkartierung M 1:1000	71
Abbildung 20:	Karte LEHN_CAM B-02 Biotopkartierung überlagert mit DOP M 1:1000	71
Abbildung 21:	Karte LEHN_CAM B-04 Biotopbereiche mit Flächennummerierung M 1:1000	72

Abbildung 22: Karte LEHN_CAM E-01 Überlagerung Biotoptypen und B-Plan	72
---	----

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

§ 1 - Art der baulichen Nutzung – Sondergebiete, die der Erholung dienen	74
§ 2 - Maß der baulichen Nutzung	75
§ 3 - Befestigung der Zufahrten und Stellplätze	75
§ 4 - Einfriedungen	75

1. Grundlagen

1.1 Anlass, Ziel und Verlauf des Planverfahrens

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan wird gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)¹ aufgestellt, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kloster Lehnin beschloss am 5. April 2022, den Bebauungsplan „An der Reiherheide 2“ aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- ◆ Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO)² mit der Zweckbestimmung „Ferienhaus“ für 50 % der Parzellen (d.h. für 36 Parzellen) und mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ für weitere 50 % der Parzellen (d.h. für weitere 36 Parzellen);
- ◆ Festsetzungen zur Grundfläche (max. 50 m²) und zur Höhe der Ferienhäuser (max. 4 m);
- ◆ Festsetzungen zur inneren und äußeren Erschließung des Plangebiets;
- ◆ grünordnerische Festsetzungen und
- ◆ Regelungen zur öffentlichen Zugänglichkeit, insbesondere des Seeufers.

Am 24. September 2024 konkretisierte die Gemeindevertretung der Gemeinde Kloster Lehnin die Planungsziele in einer Karte räumlich und bestimmte textlich, dass die Sondergebiete für Ferienhäuser und Camping zu trennen und die Bauflächen für Tiny-Häuser (SO Ferienhaus) außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) festzusetzen sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist einerseits erforderlich, weil das Vorhaben sonst nicht zulässig wäre, und andererseits, um dem Ziel der Raumordnung zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung zu entsprechen.³ Die Aufstellung des Bebauungsplans ist darüber hinaus erforderlich, um mögliche Konflikte, die mit der Realisierung des Vorhabens verbunden sein könn-

1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

2 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

3 § 6 Abs. 3 des Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 lautet: „Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.“

ten, zu vermeiden bzw. geeignete Lösungen aufzuzeigen und zu sichern, und zwar insbesondere hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie dem Klimaschutz.

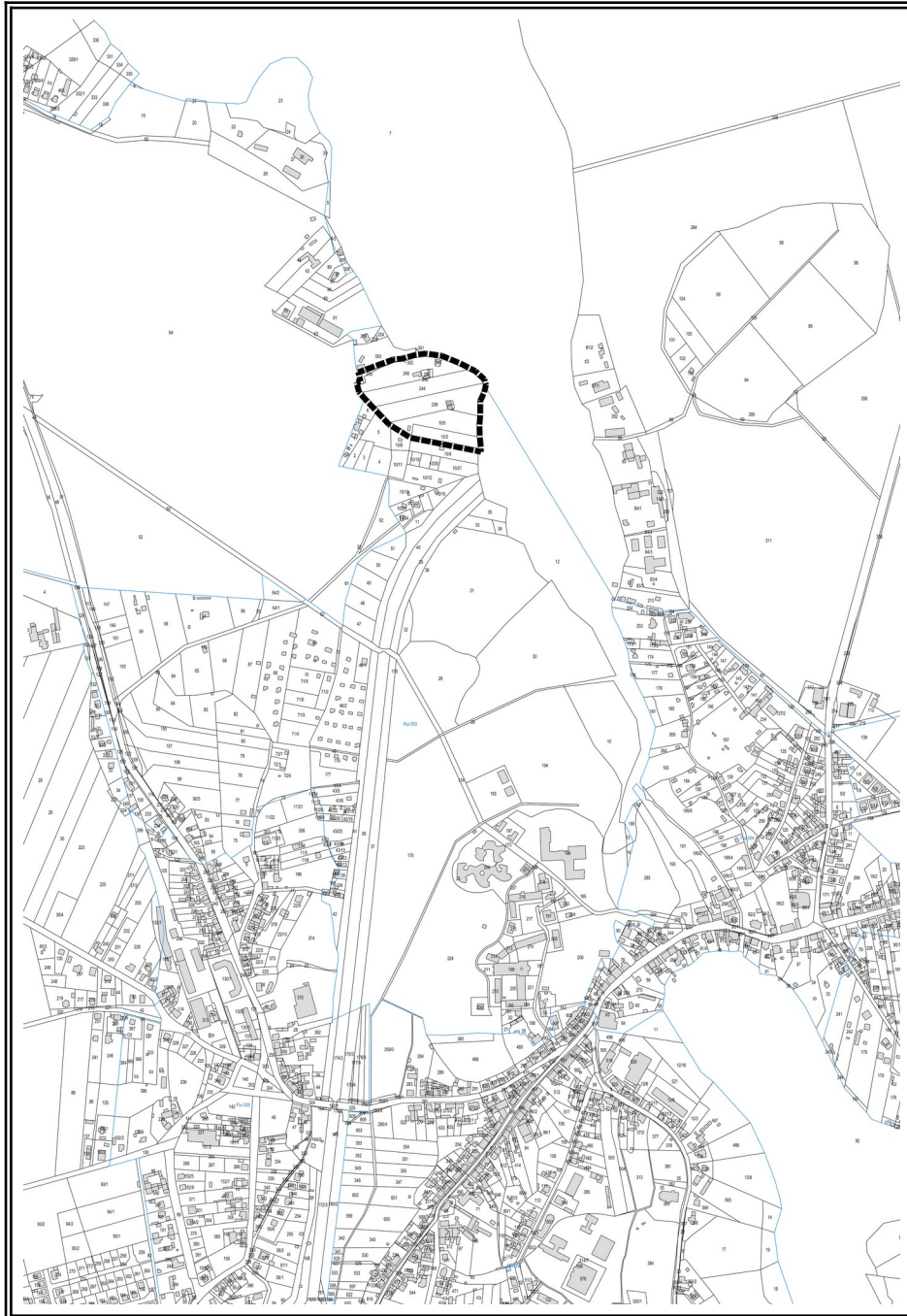
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin von 2007 stellt den Geltungsbereich als (Bestands-) Sonderbaufläche und als geplante Sonderbaufläche, als Grünfläche (mit einem gesetzlich geschützten Biotop) sowie am Ufer des Klostersees ein archäologisches Bodendenkmal dar. Die Darstellung der (Bestands-) Sonderbaufläche beschränkt sich auf die seinerzeit für den Campingplatz genutzte Fläche. Da auch westlich und südlich angrenzende Grünflächen sowie ein Teil der südlich anschließenden geplanten Sonderbaufläche einbezogen werden sollen, kann dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht gefolgt werden und muss der Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 2 BauGB; entsprechend ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und sind nach § 2a BauGB die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzustellen, der einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans bildet.

1.2 Lage und Geltungsbereich

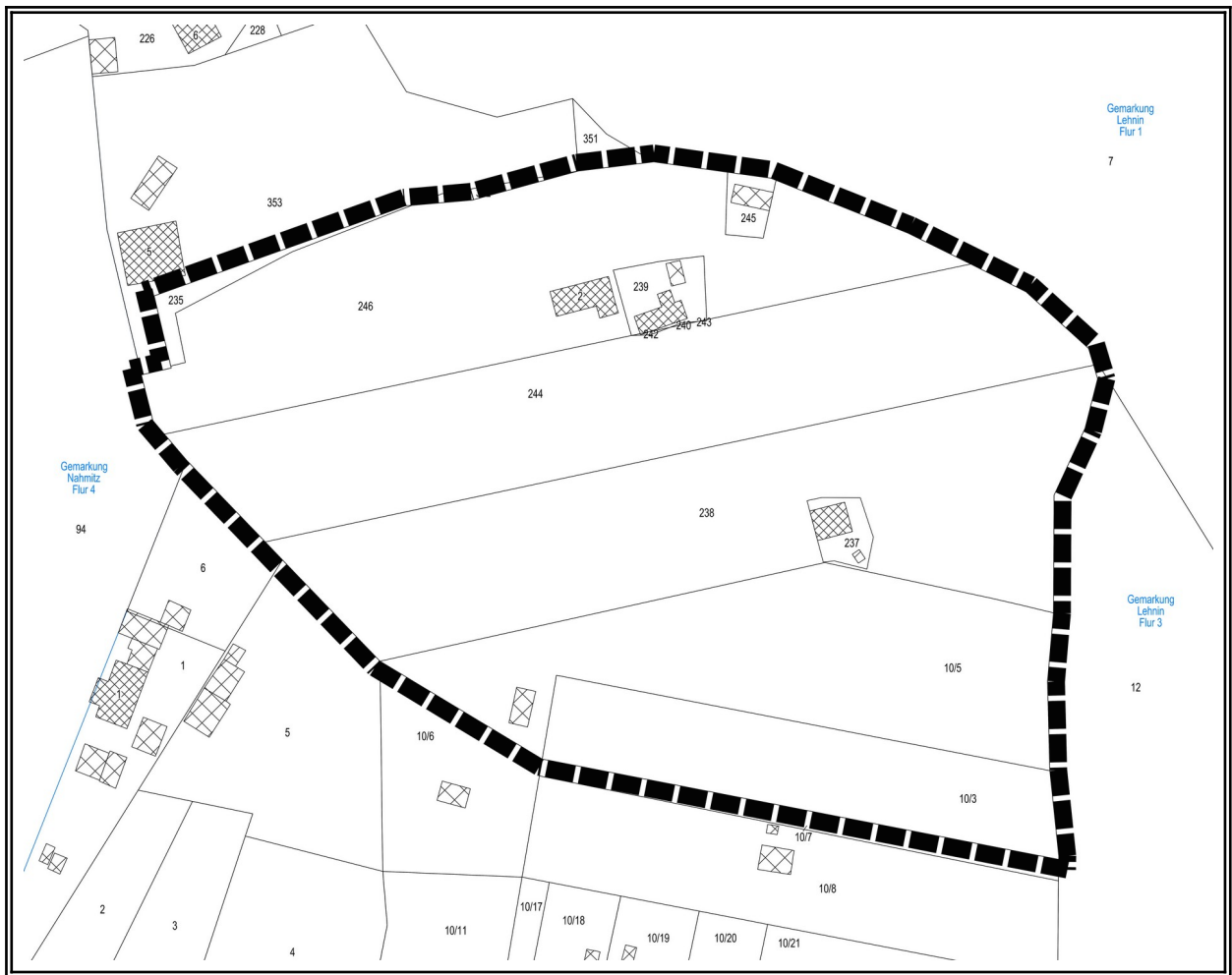
Das Plangebiet befindet sich ca. 1,2 km nördlich des Marktplatzes von Lehnin (Luftlinie) und grenzt im Norden und Osten an den Klostersee sowie im Süden und Westen an Grünflächen und Wald (vgl. die Abbildungen 1 und 2 auf den Seiten 9 und 10). Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Lehnin in der Flur 3 die Flurstücke 10/3, 10/5, 235, 237 bis 239, 242 sowie 244 bis 246 und ist ca. 2,5 ha groß (vgl. Abbildung 3 auf Seite 11).

Abbildung 1: Lage des Plangebiets⁴



4 © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 – Potsdam 2025.

Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans⁶



6 © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 – Potsdam 2025; Thesing, Jürgen, Berlin 2025.

2. Bestand

2.1 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist ca. 2,5 ha groß, wird im nordöstlichen Teil seit den 60er Jahren als Campingplatz genutzt und ist weitestgehend unversiegelt. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an Wald (Gemarkung Nahmitz, Flur 4), im Nordwesten an ein Baugrundstück und im Nordosten und Osten an den Klostersee (Gemarkung Lehnin, Fluren 1 und 3). Südlich schließen sich private Grünflächen an. Das Plangebiet wird über Fahrwege und die Landesstraße L 88 erschlossen.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

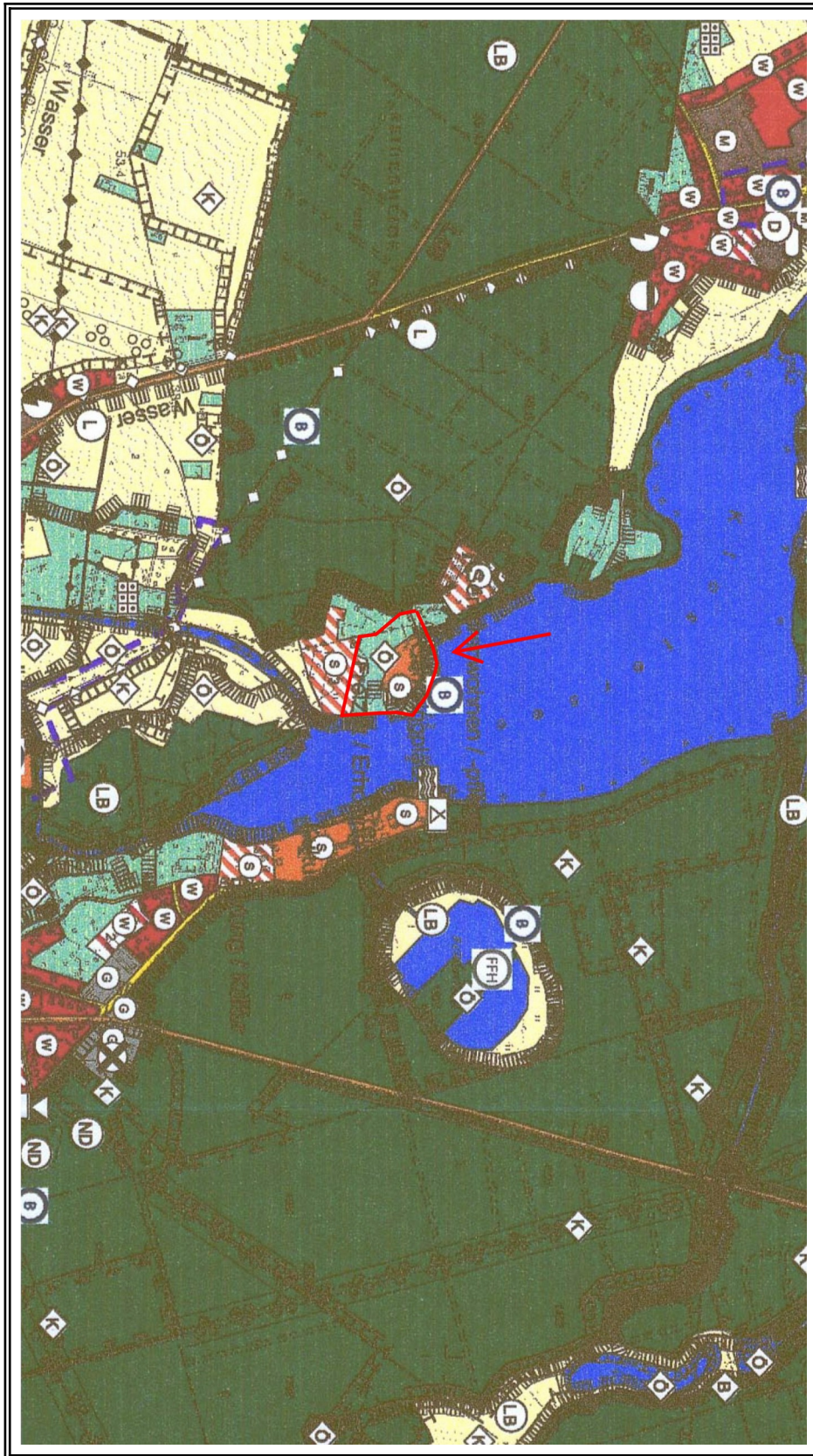
Die nähere Umgebung des Plangebiets zeichnet sich durch eine Mischung von (ehemaliger) Gastronomie, Wohnen und Grünflächen aus (nördlich und südlich). Dem entspricht der Flächennutzungsplan, der nordwestlich die Sonderbaufläche „S 6 – Seniorenwohnen/-pflege“ und südlich Grünflächen sowie die Sonderbaufläche „S 3 – Freizeit/Erholung“ darstellt (vgl. Abbildung 4 auf Seite 13). Das Bebauungsplangebiet wird im nördlichen Teil als (Dauer-) Campingplatz genutzt und entsprechend im Flächennutzungsplan – teilweise – als Sonderbaufläche dargestellt.

Das am südlichen Rand des Geltungsbereichs liegende Flurstück 10/3 stellt ein aufgelassenes Erholungsgrundstück dar.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Haupt- und Nebenanlagen ist in der näheren Umgebung – je nach früherer und/oder heutiger Nutzung – uneinheitlich. Das Plangebiet selbst ist weitestgehend unbebaut und dient – wie bereits seit den 60er Jahren – in großen Teilen als (Dauer-) Campingplatz. Entsprechend der Nutzung sind Gebäude für den Platzwart und Sanitäreanlagen vorhanden. Die Erschließung erfolgt im Plangebiet über unversiegelte Wege oder solche mit wassergebundener Decke.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan⁷



7 Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin mit Feststellungsbeschluss vom 20. Februar 2007.

2.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet wird über die Landesstraße L 88 und Fahrwege erschlossen. Ca. 3,5 km nordwestlich befindet sich die Anschlussstelle 79 der Autobahn A 2. Auf der Landesstraße L 88 verkehrt die PlusBus-Linie 645 (Brandenburg an der Havel – Lehnin – Beelitz), und zwar montags bis freitags tagsüber mindestens stündlich, samstags und sonntags zweistündlich. Die zum Plangebiet nächstgelegene Haltestelle ist Lehnin, Weinbergweg und ca. 800 m entfernt.

Abbildung 5: Anbindung an den ÖPNV⁸



2.3 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Der Gemeinde sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

2.4 Ver- und Entsorgung

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Werder-Havelland hat mitgeteilt, dass aufgrund der Lage des Plangebiets im Außenbereich keine Trinkwasserversorgungsanlagen vorhanden und auch nicht geplant sind, da bei der vorgesehenen Nutzung keine durchgängige Versorgung in den Wintermonaten erforderlich ist. Die Schmutzwasserentsorgung kann über abflusslose Sammelgruben oder Kleinkläranlagen erfolgen.⁹

⁸ © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>.

⁹ Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Werder-Havelland vom 22. Februar 2023.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Telekommunikation bereits erschlossen; die Deutsche Telekom Technik GmbH hat aber mitgeteilt, dass im Falle einer stärkeren Nutzung im Plangebiet der Ausbau des Netzes erforderlich werden kann.¹⁰

2.5 Denkmalschutz

Im Bebauungsplangebiet gibt es kein Baudenkmal.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark grenzt das Plangebiet aber im Südwesten an das Bodendenkmal „Lehnin Fundplatz 10 Siedlung der Ur- und Frühgeschichte“, dessen tatsächliche Ausdehnung bisher nicht durch eine Ausgrabung ermittelt wurde, so dass es sich mit begründeter Wahrscheinlichkeit bis in das Plangebiet erstreckt. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat auf die Erhaltungs- und Erlaubnispflicht für Veränderungen hingewiesen und eine archäologische Bestandsanalyse empfohlen.¹¹

10 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 6. März 2023.

11 Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 9. März 2023.

3. Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kloster Lehnin beschloss am 5. April 2022, den Bebauungsplan „An der Reiherheide 2“ aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- ◆ Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhaus“ für 50 % der Parzellen (d.h. für 36 Parzellen) und mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ für weitere 50 % der Parzellen (d.h. für weitere 36 Parzellen);
- ◆ Festsetzungen zur Grundfläche (max. 50 m²) und zur Höhe der Ferienhäuser (max. 4 m);
- ◆ Festsetzungen zur inneren und äußeren Erschließung des Plangebiets;
- ◆ grünordnerische Festsetzungen und
- ◆ Regelungen zur öffentlichen Zugänglichkeit, insbesondere des Seeufers.

□ Ziele der Raumordnung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Reiherheide 2“ wird insbesondere als Ziel der Raumordnung § 6 Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)¹² beachtet:

- ◆ Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Das Plangebiet dient bereits seit den 60er Jahren als (Dauer-) Campingplatz, und diese Erholungsnutzung soll einerseits gesichert und andererseits – unter Beachtung der öffentlichen Zugänglichkeit des Klosterseeufers – durch die Ergänzung von Wochenendhäusern weiter entwickelt werden.

Dabei wird auch der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)¹³ beachtet, und zwar insbesondere das Ziel 6.2 Abs. 1 Freiraumverbund:

- ◆ Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

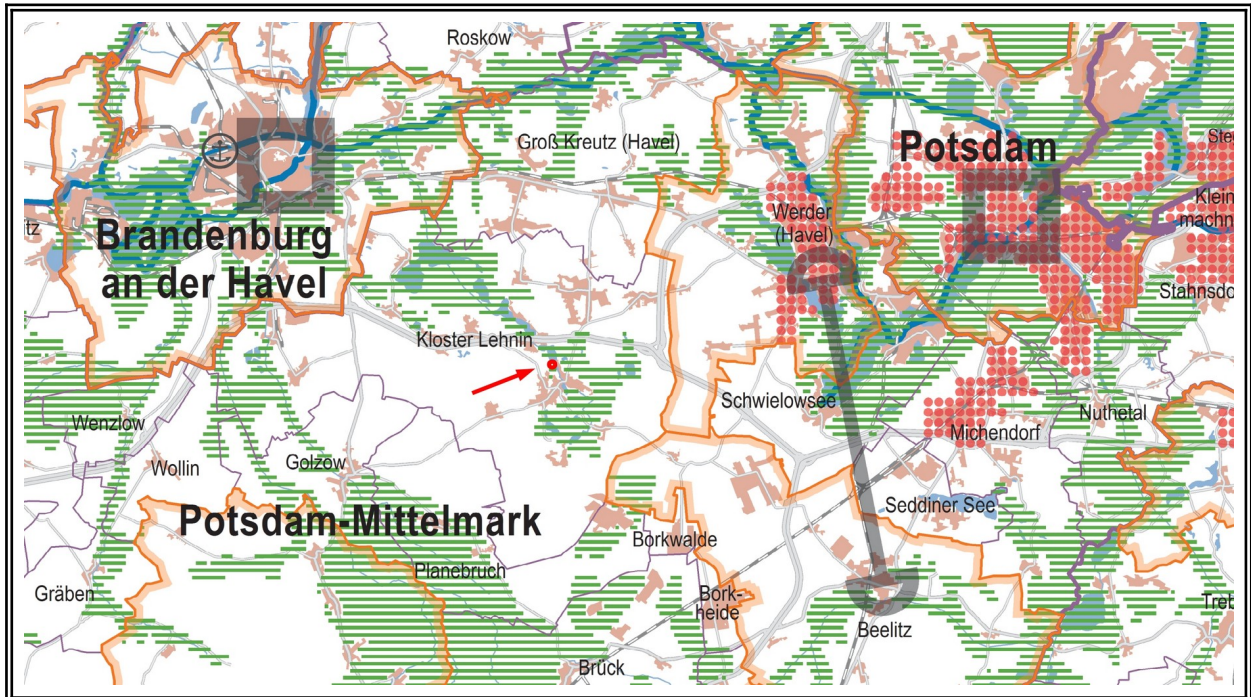
Zwar liegt das Plangebiet in einem Freiraumverbund (vgl. Abbildung 6 auf Seite 17, waagrechte grüne Schraffur), wird aber – wie bereits erwähnt – seit den 60er

¹² Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

¹³ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, [Nr. 35]).

Jahren als (Dauer-) Campingplatz genutzt und nimmt daher den Freiraumverbund nicht neu in Anspruch und zerschneidet ihn nicht. Die geplante Erweiterung der Fläche soll in westlicher Richtung erfolgen und damit fort vom dortigen (Haupt-) Freiraum, dem Klostersee. Außerdem stellt ein Campingplatz eine typische Erholungsnutzung des Freiraumes dar.

Abbildung 6: Auszug aus der Festlegungskarte des LEP HR¹⁴



Ferner ist das Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR zu beachten, wonach neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind. Hier ist wiederum zu berücksichtigen, dass der Campingplatz bereits seit Jahrzehnten besteht und nur eine maßvolle Erweiterung um Wochenendhäuser erfolgen soll, die nur dem vorübergehenden Aufenthalt und der Erholung dienen; eine Dauerwohnnutzung ist ausgeschlossen.

Der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 bestätigt in seiner Festlegungskarte den Campingplatz und kennzeichnet ihn mit einem Symbol; deutlich ist die Lage des Plangebiets am Rand des Freiraumverbunds (grüne Fläche) zu erkennen (vgl. Abbildung 7 auf Seite 18).

Dem entspricht auch der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark, der das Plangebiet als Fläche für „Erhalt und landschaftliche Einbindung von Sport- und Freizeitanlagen“ (grün schraffierte Fläche) darstellt (vgl. Abbildung 8 auf Seite 18).

14 Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019.

Abbildung 7: Auszug aus der Festlegungskarte
des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0¹⁵

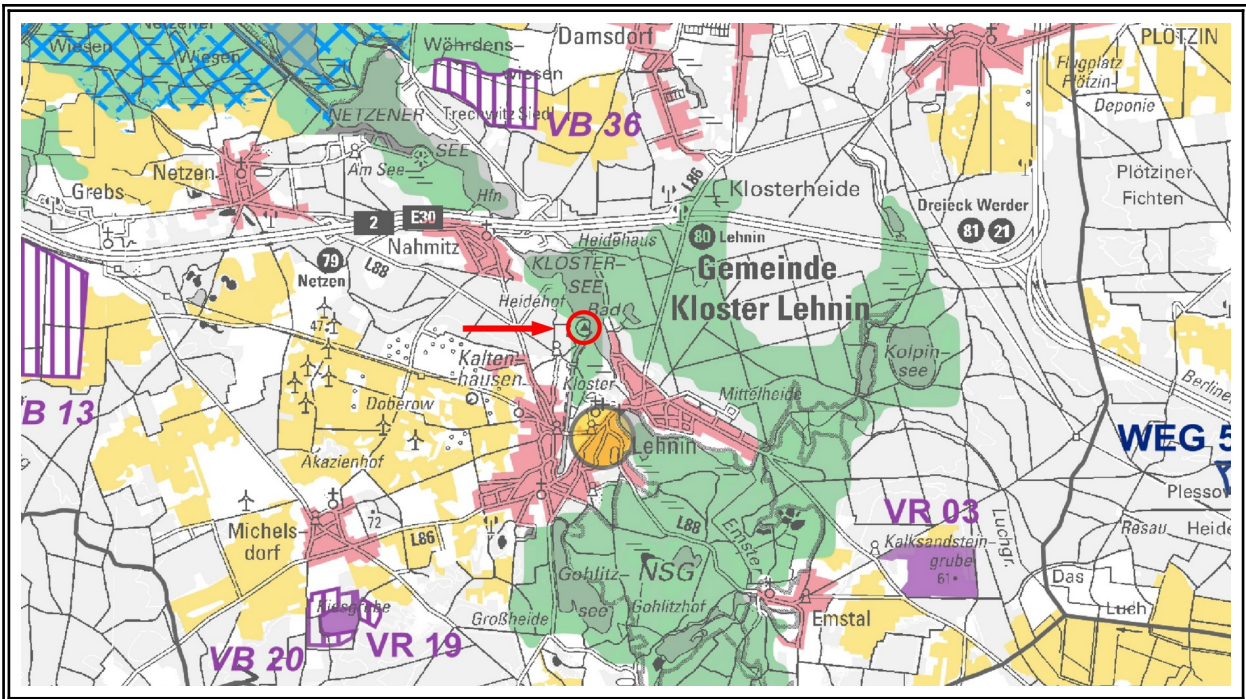
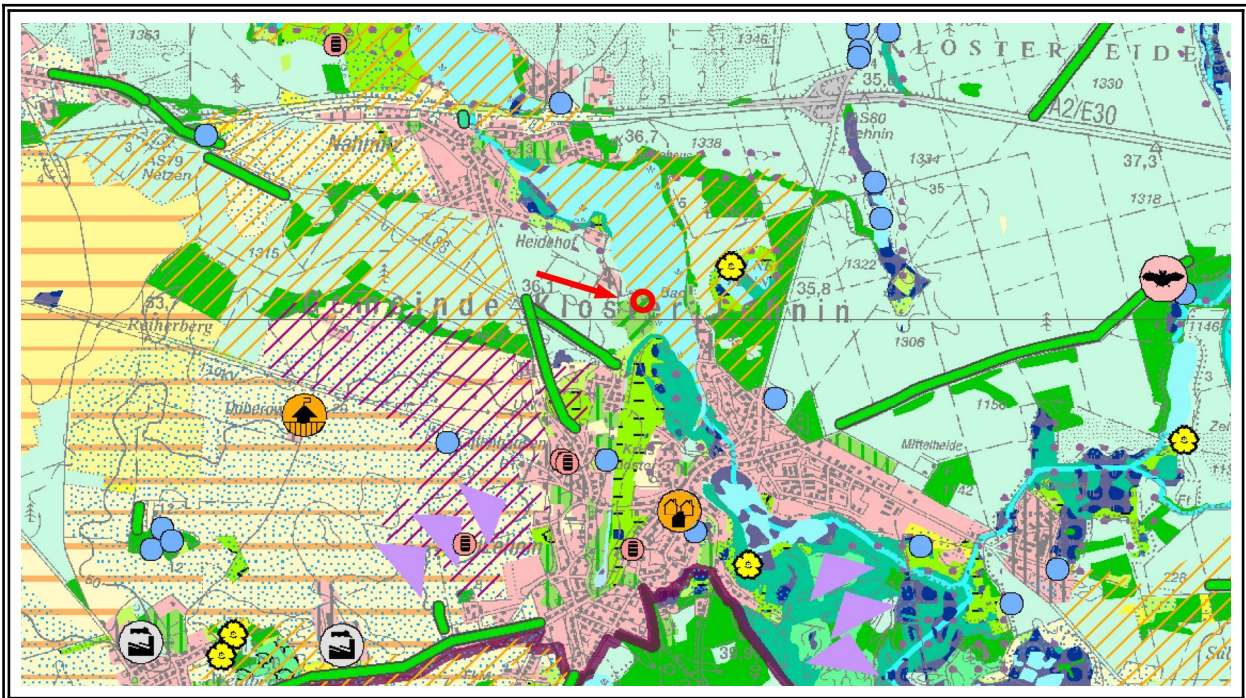


Abbildung 8: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan
des Landkreises Potsdam-Mittelmark¹⁶



15 Festlegungskarte zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 5. Oktober 2021.

16 Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark vom 19. Juli 2006.

□ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind „Bebauungspläne ... aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Wie bereits weiter oben erwähnt, stellt der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Reiherheide 2“ als (Bestands-) Sonderbaufläche und als geplante Sonderbaufläche sowie als Grünfläche dar (vgl. Abbildung 4 auf Seite 13). Aus der Grünfläche kann die angestrebte Nutzung nicht entwickelt werden. Um das Vorhaben dennoch zu ermöglichen, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und eine vergrößerte Sonderbaufläche dargestellt werden. Im Bebauungsplan kann dies konkretisiert werden, indem Sondergebiete, die der Erholung dienen, festgesetzt werden.

3.1 Nutzung und Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Aufstellungsbeschluss hat die Gemeinde die wesentlichen Ziele benannt, darunter die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhaus“ für 50 % der Parzellen (d.h. für 36 Parzellen) und mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ für weitere 50 % der Parzellen (d.h. für weitere 36 Parzellen). Dies wird nun dahingehend näher bestimmt, dass der Geltungsbereich als Camping- und Wochenendhausplatz gemäß der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV)¹⁷ festgesetzt wird. Daraus ergeben sich Anforderungen z.B. hinsichtlich der Zufahrten und Fahrwege, des Brandschutzes, der sanitären Anlagen oder Betriebsvorschriften. Außerdem werden die Begriffe definiert, wonach z.B. nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Campingfahrzeuge als Wochenendhäuser gelten.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird unterschieden zwischen Wochenendhaus- und Campingplatzgebieten. Ferner werden Baugebiete mit besonderem Nutzungszweck festgesetzt, die dem Empfang der Gäste, deren Versorgung mit Getränken und Speisen, dem Betreiber oder Platzwart als Wohnung oder sanitären Einrichtungen dienen. Im Einzelnen wird festgesetzt:

Abs. 1: Der Geltungsbereich wird als Camping- und Wochenendhausplatz gemäß der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV) festgesetzt.

Abs. 2: In den Ferienhausgebieten/Tiny-Hausgebieten (SO Woch) sind Gebäude zulässig, die einem wechselnden Personenkreis zum vorübergehenden Aufenthalt und zur Erholung dienen.

¹⁷ Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung – BbgCWPV) vom 18. Mai 2005 (GVBl. II/05, [Nr. 14], S. 254).

Abs. 3: In den Campingplatzgebieten (SO Camp) ist das Aufstellen und Benutzen von Campingzelten und Campingfahrzeugen zulässig. Innerhalb dieser Gebiete ist das Aufstellen von Tiny-Häusern/Mobilheimen unzulässig.

Abs. 4: In dem Baugebiet „Empfang“ ist ein Gebäude für die Rezeption und eine der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaft sowie eine Wohnung für den Betreiber oder für eine vom Betreiber mit der Leitung des Platzes beauftragte Person zulässig.

Abs. 5: In dem Baugebiet „Sanitär“ ist ein Gebäude mit Räumen für Wasch- und Duscheinrichtungen, Geschirrspüleinrichtungen, Wäschespüleinrichtungen und Toilettenanlagen zulässig.

Abs. 6: In allen Baugebieten im Geltungsbereich sind überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Erholungsnutzung sicherzustellen, müssen in den Wochenendhausgebieten die zulässige Grundfläche und die Grundflächenzahl festgesetzt werden. Dabei werden die Vorgaben der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Grundflächenzahl (Obergrenze gemäß § 17 BauNVO) und der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung bezüglich der Grundfläche (§ 1 Abs. 4) beachtet.

Da § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gestattet, dies aber die Erholungsnutzung einschränken und das Landschaftsbild belasten würde, wird festgesetzt, dass die Überschreitung in den Baugebieten unzulässig ist; ausgenommen ist in den Wochenendhausgebieten ein Freisitz je Wochenendhaus bis zu einer Größe von 10 m².

Wegen der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird auch die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Für die Wochenendhäuser wird die zulässige Höhe wiederum aus der BbgCWPV übernommen (4 m, § 1 Abs. 4). In den Baugebieten „Empfang“ und „Sanitär“ ergibt sich die zulässige Höhe aus den besonderen Nutzungszwecken. Im Einzelnen wird bestimmt:

Abs. 1: Für die Ferienhausgebiete/Tiny-Hausgebiete (SO Woch) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Wochenendhäuser dürfen eine Grundfläche von 50 m² und eine Oberkante von 4 m über dem Bezugspunkt von 31 m über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 nicht überschreiten. Die zulässige Grundfläche darf durch einen Freisitz bis zu einer Fläche von 10 m² überschritten werden. Eine Überschreitung durch weitere Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ist nicht zulässig.

Abs. 2: In den Baugebieten „Empfang“ und „Sanitär“ sind jeweils Grundflächen von 100 m² zulässig. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ist nicht zulässig.

Abs. 3: Im Baugebiet „Empfang“ sind zwei Vollgeschosse, im Baugebiet „Sanitär“ ist ein Vollgeschoss zulässig. Die Oberkante der baulichen Anlagen darf im Baugebiet „Empfang“ 6 m, im Baugebiet „Sanitär“ 4 m über dem Bezugspunkt von 31 m über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 nicht überschreiten.

3.1.3 Einfriedungen

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO können örtliche Bauvorschriften über die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hier wird wiederum die Bbg-CWPV beachtet, und zwar § 2 Abs. 4: Camping- und Wochenendhausplätze sind einzufrieden oder anderweitig von anderen Nutzungen abzugrenzen. Entsprechend wird festgesetzt, dass entlang der Grenzen des Geltungsbereichs nicht blickdichte bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig sind.

Um die Erholungsnutzung nicht einzuschränken und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, wird darüber hinaus festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs Einfriedungen unzulässig sind. Dies schließt sowohl bauliche Einfriedungen als auch Hecken als Einfriedungen aus.

3.2 Verkehr und Erschließung

Die Verkehrsbelastung wird durch die Erweiterung des Campingplatzes in geringem Umfang zunehmen; ein Ausbau der Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Baugebiete durch eine Ringstraße und einen Stichweg erschlossen. Ein weiterer Stichweg sichert den Zugang zum Klostersee.

Um die Erholungsnutzung und das Landschaftsbild so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind überdachte Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten unzulässig. Für das Abstellen von Kraftwagen wird eine zentrale Stellplatzfläche im Nordwesten des Plangebiets vorgesehen.

Die Versiegelung der Erschließung wird auf das notwendige Maß begrenzt, indem wie folgt festgesetzt wird:

Die Befestigung der Zufahrten „Zu“ und der für das Abstellen von Personenkraftwagen bestimmten Flächen „St“ ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Als wasser- und luftdurchlässig befestigt gelten Flächen, die einen mittleren Abflussbeiwert von 0,7 oder kleiner gemäß Nr. 2 der Tabelle 9 der DIN 1986-100:2016 aufweisen (teildurchlässige und schwach ableitende Flächen).

Ergänzend wird als Hinweis aufgenommen:

Für die Bestimmung der Wasser- und Luftdurchlässigkeit befestigter Flächen wird die DIN 1986-100:2016-12: Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 im Rathaus der Gemeinde Kloster Lehnin für jedermann zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann sie über den Beuth-Verlag, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin, bezogen werden - www.beuth.de.

3.3 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Der Gemeinde sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsunternehmen werden um Auskunft gebeten, sofern sie den Neubau oder Erweiterungen ihrer Leitungsnetze für das Plangebiet vorsehen.

3.5 Denkmalschutz

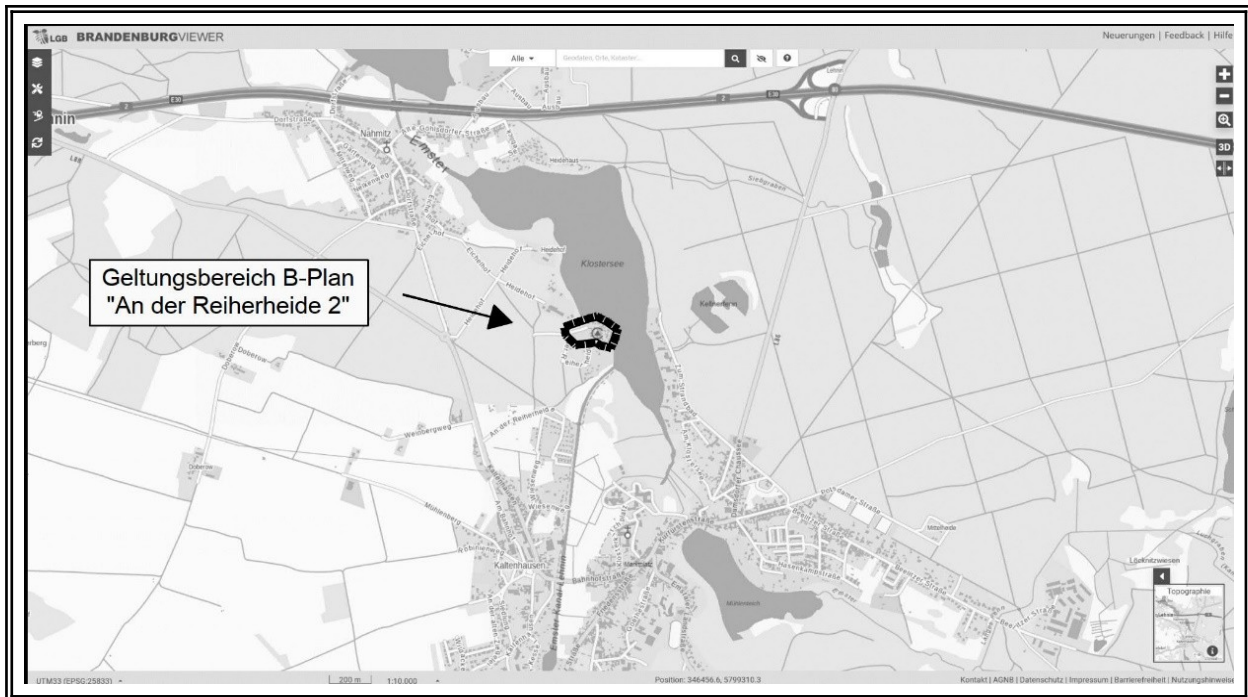
Im Plangebiet gibt es kein Baudenkmal; südwestlich angrenzend wird aber ein Bodendenkmal vermutet, siehe Kapitel 2.5 Denkmalschutz ab Seite 15.

4. Umweltbericht¹⁸

4.1 Einleitung/Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kloster Lehnin beschloss in ihrer Sitzung am 05.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Reiherheide 2“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Beschluss Nr. 06/22/179/21).

Abbildung 9: Lage des Plangebiets¹⁹

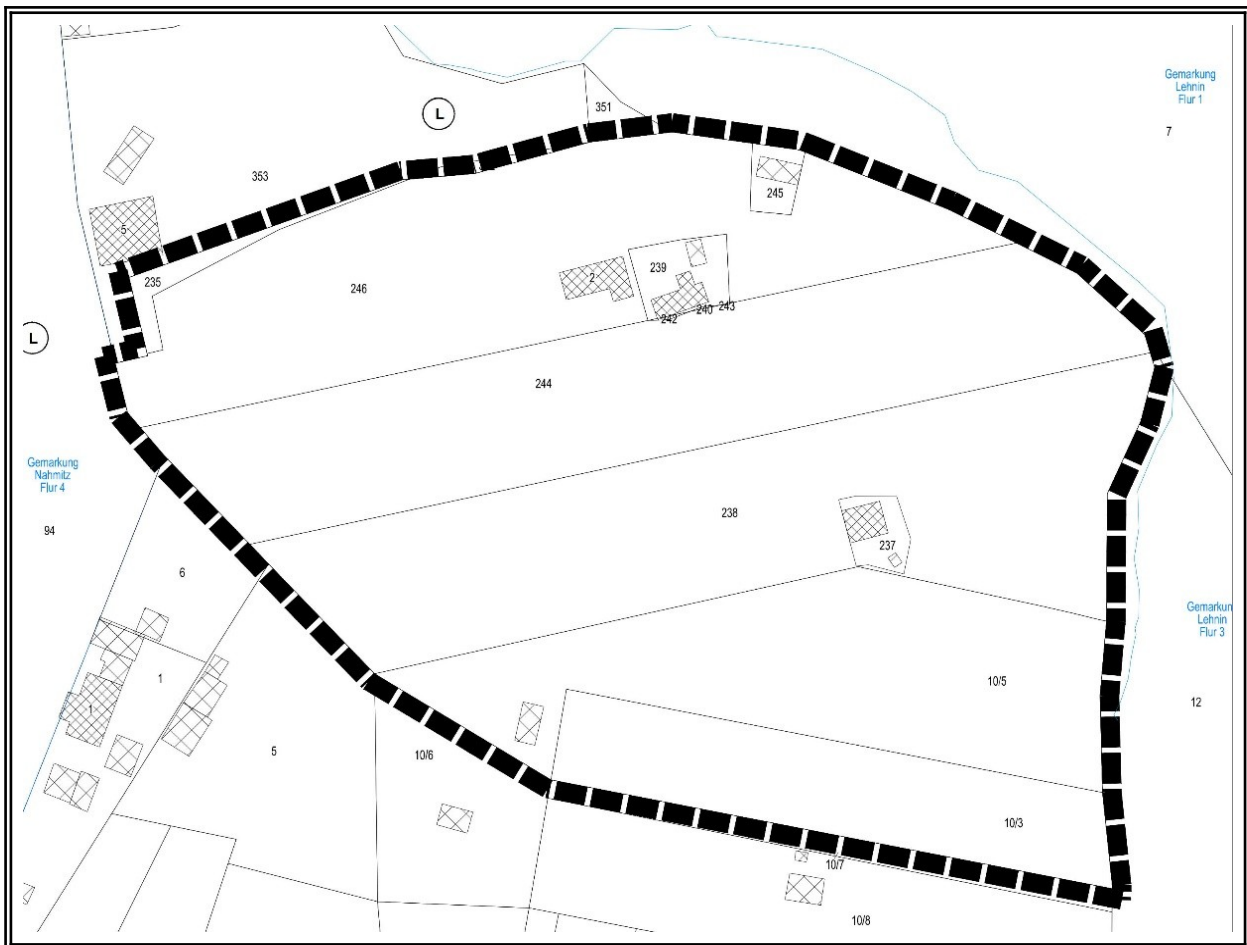


Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 235, 237, 238, 239, 240, 242, 243, 244, 245 und 246 der Flur 3 der Gemarkung Lehnin. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,47 ha.

18 Bearbeiter: Dipl.-Ing. Bert Grigoleit, Büro Grigoleit Landschaftsarchitektur/Umweltplanung.

19 © SPK Stadtplanungskontor / Jürgen Thesing, Berlin 2025

Abbildung 10: Plangebiet



4.1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Grundlage der Umweltprüfung ist der vorliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Bearbeitungsstand 21.01.2026 (siehe Abbildung 11 auf Seite 26).

Gemäß Aufstellungsbeschluss werden mit der Planung folgende Ziele verfolgt:

- Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 10 BauNVO
 - o mit der Zweckbestimmung "Ferienhaus" 35 Pachtgrundstücke und
 - o mit der Zweckbestimmung "Campingplatz" 36 Pachtgrundstücke.
- Festsetzungen zur Grundfläche (max. 50 m²) und zur Höhe der Ferienhäuser (max. 4 m).
- Regelungen zur inneren und äußeren Erschließung des Plangebietes.
- Freier öffentlicher Zugang zum See. Der Uferstreifen verbleibt frei (dieser gehört dem Land).
- Schaffen einer kostenpflichtigen Entsorgungsmöglichkeit (Abwasser) für Wohnmobile im Eingangsbereich.

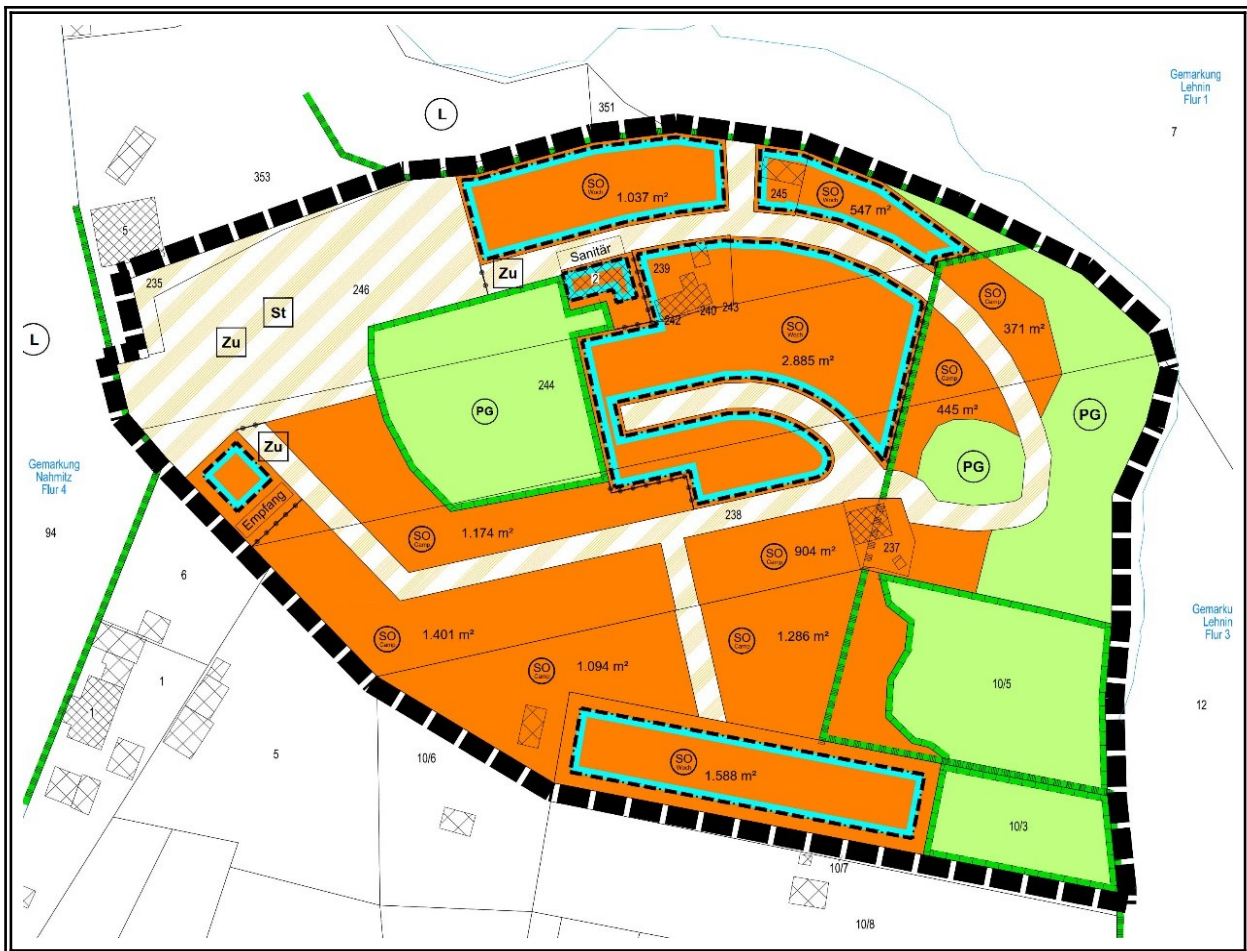
Mit Beschluss vom 24.09.2024 konkretisierte die Gemeinde ihre Planungsziele dahingehend, dass eine räumliche Trennung der Sondergebiete „Ferienhaus“ und

„Camping“ vorgegeben wurde. Die geplanten Bauflächen für Tiny-Häuser sollen außerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) festgesetzt werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans enthält folgende zeichnerischen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung
 - Sondergebiet Ferienhausgebiet/Tinyhausgebiet (SO Woch)
 - Sondergebiet Campingplatzgebiet (SO Camp)
 - Baugebiet „Empfang“
 - Baugebiet „Sanitär“
- Verkehrsflächen
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Zufahrt (Zu)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Stellplätze (St)
- Grünflächen
 - Private Grünflächen (PG)
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG)
 - Landschaftsschutzgebiet (L)
- Maß der baulichen Nutzung
 - Für das SO Woch wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 als Nutzungsmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche beträgt 50 m² und darf durch einen überdachten Freisitz oder ein Vorzelt um maximal 10 m² überschritten werden. Weitere Überschreitungen durch Nebenanlagen sind unzulässig.
 - Die Oberkante der baulichen Anlagen wird mit 4 m festgesetzt.
 - Im SO Camp ist das Aufstellen und Benutzen von Campingzelten und Campingfahrzeugen zulässig. Innerhalb dieser Gebiete ist das Aufstellen von Tiny-Häusern/Mobilheimen unzulässig.
 - In den Baugebieten „Sanitär“ und „Empfang“ beträgt sie zulässige Grundfläche 100 m². Eine Überschreitung durch Nebenanlagen ist unzulässig.
 - Die Zahl der Vollgeschosse wird im Baugebiet „Empfang“ mit zwei und im Baugebiet „Sanitär“ mit eins festgesetzt.

Abbildung 11: Vorentwurf zum Bebauungsplan „An der Reiherheide 2“
(Stand 21.01.2026)²⁰



4.1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 24.06.2004 wurde in Deutschland die Pflicht zur Umweltprüfung für Bauleitpläne eingeführt. Die §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sehen vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Umweltbelange sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die in den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB aufgeführten Belange. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden im Umweltbericht festgehalten und bewertet. Der Umweltbericht ist integraler Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

²⁰ SPK Stadtplanungskontor Jürgen Thesing / Berlin 2026

4.1.2.1 Raumordnung

4.1.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007²¹

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) wurde länderübergreifend für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg aufgestellt und enthält die raumordnerischen Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zur Entwicklung von Siedlungs-, Frei- und Verkehrsräumen sowie der Kulturlandschaft. Für das Land Brandenburg ist das LEPro 2007 am 18.12.2007 in Kraft getreten.

Im Landesentwicklungsprogramm werden großräumige und allgemeine raumordnerische Grundsätze formuliert, die zum Großteil nicht auf das konkrete vorliegende Bauleitplanverfahren anwendbar sind. Jedoch darf die vorliegende Planung den Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegenstehen. Die Grundsätze des LEPro 2007 sind die polyzentrale Entwicklung der Hauptstadtregion in den wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Bereichen. Gemäß dem Leitbild "Stärken stärken" sollen vorhandene Potentiale vorrangig genutzt und ausgebaut und dabei die grenzübergreifende Kooperation verbessert werden. Die wirtschaftliche Entwicklung soll dem Prinzip der zentralen Orte folgen und öffentliche Mittel entsprechend konzentriert eingesetzt werden. In den ländlichen Räumen soll der Fokus auf die Entwicklung der Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft gelegt und der Ausbau der Erneuerbaren Energien befördert werden. Bei der Freiraumentwicklung soll u.a. die Zerschneidung von großräumig unzerschnittenen Landschaftsräumen verhindert oder zumindest auf ein Minimum reduziert werden.

Gewässerränder mit ihrer besonderen Erholungseignung sollen zugänglich gemacht bzw. deren Zugänglichkeit erhalten bleiben.

4.1.2.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)²²

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) stellt die angestrebte räumlich Entwicklung nach den Grundsätzen des LEPro 2007 dar und trat am 01.07.2019 in Kraft. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung) gegliedert. Für die vorliegende Planung des Bebauungsplanes "An der Reiherheide 2" sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

Siedlungsentwicklung

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

- (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

21 zitiert aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan "An der Reiherheide 2" Gemeinde Kloster Lehnin, Stand 12.02.2024, aufgestellt durch Claus-Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt, Heiligenstadt

22 ebenda

Freiraumentwicklung

Z 6.2 Freiraumverbund

- (1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionalität zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.
- (2) Ausnahmen von Absatz 1 Satz 2 sind unter der Voraussetzung, dass
 - die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und
 - die Inanspruchnahme minimiert wirdin folgenden Fällen möglich:
 - für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,
 - für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.

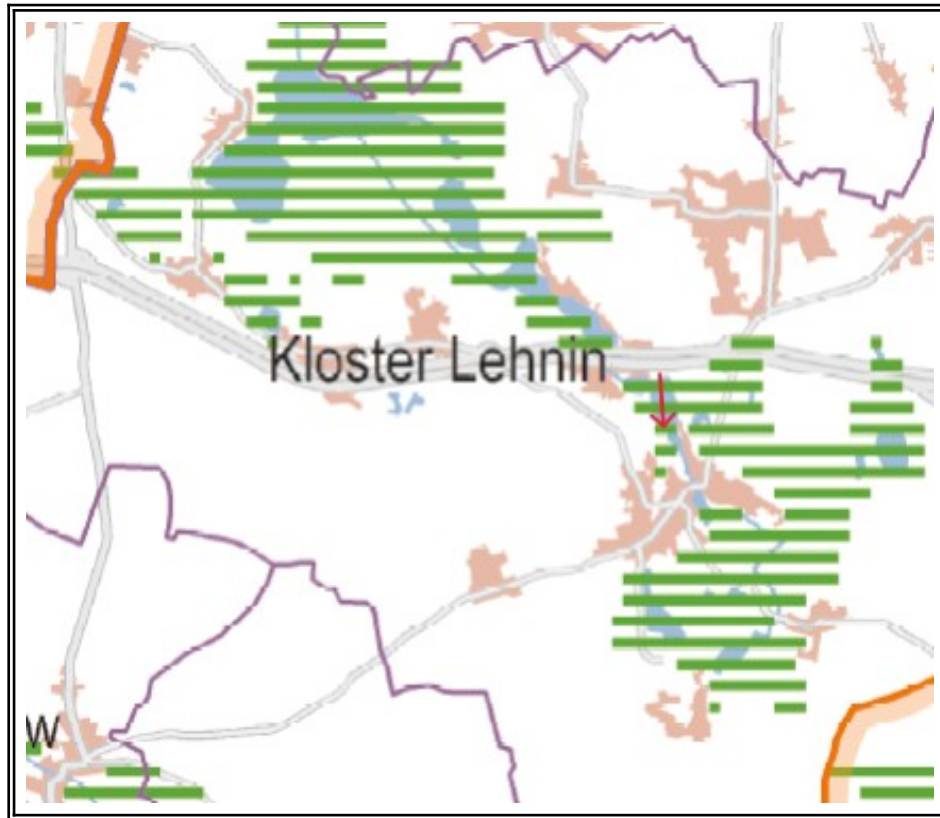
Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Kloster Lehnin außerhalb der Ortslage. Somit sind Wohnbauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig. Ein Campingplatz stellt aufgrund der zum Betrieb erforderlichen festen und zum temporären Aufenthalt von Menschen geeigneten baulichen Anlagen eine Siedlung dar und unterliegt somit den Regularien des Landesentwicklungsplans zum Thema "Siedlungsentwicklung". Der LEP HR bezieht sich im Wesentlichen auf die Wohnsiedlungsentwicklung mit dem Ziel, diesen an geeigneten, gut erreichbaren Standorten zu konzentrieren. Hiermit soll eine übermäßige Zersiedlung und die daraus resultierenden verkehrlichen Belastungen und Infrastrukturfolgekosten vermieden werden.

Die Gemeinde Kloster Lehnin liegt teilweise in einem im LEP HR festgelegten Freiraumverbund (Ziel 6.2). Innerhalb dieser Flächen sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen untersagt, die zu einer weiteren Inanspruchnahme oder Zerschneidung des Freiraumverbundes führen würden. Durch die vorliegende Planung wird der Freiraumverbund weder zerschnitten noch über das bestehende Maß in Anspruch genommen, da die Flächen bereits seit Jahrzehnten als Campingplatz genutzt werden sowie die maßvollen Ergänzungen von Art und Maß der Nutzung, Funktion und Struktur des Verbundes nicht beeinträchtigt werden.

Die Freiraumverbundflächen dienen der Vernetzung der bereits vorhandenen hochwertigen Freiräume und damit der Sicherstellung der multifunktionalen Freiraumfunktionen im Naturhaushalt und der Landschaft sowie der strukturierenden Funktion für das Gebiet der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Freiraumverbund, welcher sich aus nördlicher Richtung mit Bezug zur Seenlandschaft durch das Gemeindegebiet erstreckt. Das Vorhabengebiet des vorliegenden Bauleitplans liegt am Rand des Freiraumverbundes (rote Markierung).

Abbildung 12: Festlegungskarte LEP HR



4.1.2.1.3 Regionalplanung Havelland-Fläming²³

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming. Die Planungsgemeinschaft verfügt über einen sachlichen Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (TRP GS), welcher am 23.12.2020 in Kraft getreten ist.

Gemäß dem TRP GS stellt der Ortsteil Lehnin der Gemeinde Kloster Lehnin einen grundfunktionalen Schwerpunkt dar (Ziel 3.3). Für die Festlegung als grundfunktionaler Schwerpunkt müssen elf Ausstattungskriterien erfüllt sein, hierzu zählen das Vorhandensein des Sitzes der Kommunalverwaltung, einer Schule in der Primarstufe, Angebote der Jugend- und Altenbetreuung, der allgemein- und zahnmedizinischen Versorgung, einer Apotheke, des stationären Einzelhandels mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, der Bank- oder Sparkassenfiliale, einer Post und die Anbindung an den ÖPNV.

²³ zitiert aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan "An der Reiherheide 2" Gemeinde Kloster Lehnin, Stand 12.02.2024, aufgestellt durch Claus-Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt, Heiligenstadt

Weitere für das vorliegende Bauleitplanverfahren relevante Aussagen werden im TRP GS nicht getroffen.

Der themenübergreifende Regionalplan "Regionalplan Havelland-Fläming 3.0" befindet sich zurzeit in Aufstellung. Das öffentliche Beteiligungsverfahren zum Entwurf des RP 3.0 endete am 09.06.2022. Nach Auswertung der zahlreichen Stellungnahmen folgt eine weitere dreimonatige Auslegung des überarbeiteten Entwurfs des Regionalplans.

Der aktuelle Entwurf des Regionalplans 3.0 trifft für das Gebiet des vorliegenden Bauleitplans kaum Festsetzungen. Das Vorhabengebiet liegt in keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet und steht somit den getroffenen raumordnerischen Grundsätzen und Zielen nicht entgegen. Einzig die Darstellung des Freiraumverbundes als nachrichtliche Übernahme aus dem LEP HR überlagert das Vorhabengebiet des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

4.1.2.2 Naturschutz und Landschaftspflege

4.1.2.2.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)²⁴

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Gesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele in § 1 voran gestellt.

Gemäß § 1 Absatz 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Gemäß § 1 Absatz 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,

²⁴ Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

-
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Gemäß § 1 Absatz 3 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
- durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt Sorge zu tragen,
- Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.

Gemäß § 1 Absatz 4 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Gemäß § 1 Absatz 6 sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

An Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als einem Hektar dürfen im Außenbereich im Abstand von 50 Metern von der Uferlinie aufgrund § 61 Bundesnaturschutzgesetz keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich verändert werden.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von

Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Hinsichtlich von Eingriffen gilt:

- Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.
- Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).
- Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.
- Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

4.1.2.2.2 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)²⁵

Die Vorschriften dieses Gesetzes regeln die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes im Land Brandenburg und ergänzen es. Im BbgNatSchAG sind jene Bestimmungen formuliert, die vom Bundesnaturschutzgesetzes abweichen:

- § 2, Ergänzung der Grundsätze der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft (zu § 5 Abs. 2 BNatSchG),
- § 4 Abs. 4, Ersatz des Landschaftsrahmenplans durch einen flächendeckenden Landschaftsplan (abweichend von § 10 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG),
- § 6 Abs. 1, Ausweitung der Möglichkeit, Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen durch Ersatzzahlung zu leisten (abweichend von § 15 Abs. 6 Satz 1 BNatSchG),
- § 7 Abs. 2, Genehmigungserfordernis für einen Eingriff auf Basis anderer fachrechtlicher Prüfungen (abweichend von § 17 Abs. 3 BNatSchG),
- § 8 Abs. 3, Genehmigungsvorbehalt für Handlungen in Schutzgebieten (abweichend von § 22 Abs. 1 BNatSchG)
- § 16a, abweichender Umgang mit gentechnisch veränderten Organismen (§ 35 BNatSchG)
- § 29 Abs. 4, kein Erfordernis einer Befreiung für Maßnahmen an Naturdenkmälern, wenn sie der Gefahrenabwehr dienen (abweichend von § 28 Abs. 2 BNatSchG).

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

Für den Bebauungsplan relevant sind insbesondere folgende Regelungen des BbgNatSchAG:

- Gemäß § 8 Abs. 2 BbgNatSchAG können Gemeinden innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 BNatSchG auch durch Satzung unter Schutz stellen. Die Festsetzungen in den Satzungen gehen entsprechenden Rechtsverordnungen zur Unterschutzstellung geschützter Landschaftsbestandteile vor. Die Gemeinden nehmen die Aufgabe nach Satz 1 als freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe wahr.
- Die Liste der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope wird durch § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG ergänzt um Feuchtwiesen, Lesesteinhaufen, Streuobstbestände, Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.
- Gemäß § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG gelten als Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung von geschützten Biotopen und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen (ergänzend zu § 30 Abs. 2 BNatSchG).
- Gemäß § 18 Abs. 4 BbgNatSchAG führt die zuständige Naturschutzbehörde ein Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und schreibt es fort.

4.1.2.2.3 Gehölzschutzsatzung Potsdam-Mittelmark

Durch die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark²⁶ werden Bäume und Feldgehölze zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt, wenn sie bestimmte Bedingungen erfüllen:

- Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (ca. 19 cm Durchmesser) sowie
- Feldgehölze außerhalb der Siedlungsbereiche ab 20 m² zusammenhängend überdeckter Grundfläche.

Die Gehölzschutzverordnung findet keine Anwendung

- a) im Innenbereich der Gemeinden, **im Geltungsbereich von Bebauungsplänen** und Vorhaben- und Erschließungsplänen nach Baurecht sowie von Grünordnungsplänen als Satzung,
- b) bei Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg,
- c) bei bewirtschafteten Bäumen und Sträuchern in Baumschulen, Gärtnereien, Obstplantagen, Weihnachtsbaumkulturen und bei Nutzholzplantagen für bioenergetische Zwecke,
- d) in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes,

²⁶ Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM) vom 29.09.2011

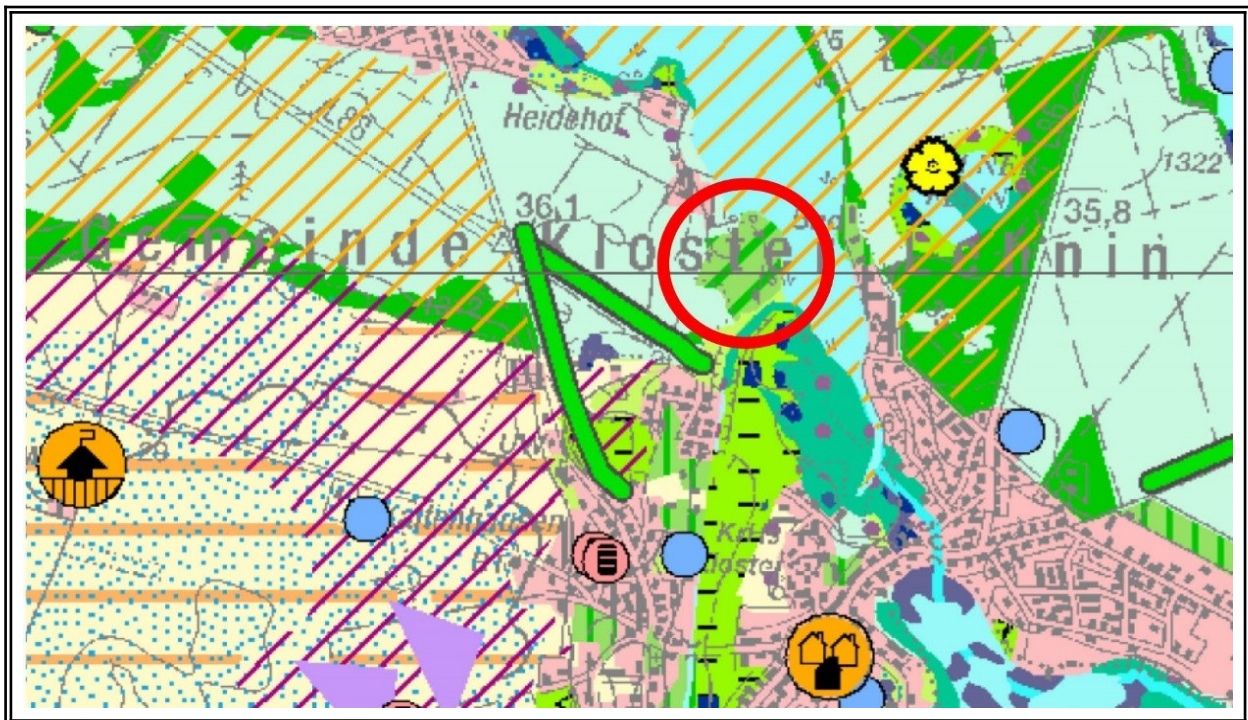
- e) bei Gehölzen, die auf Grund eines Eingriffs nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes, der gemäß § 17 des Bundesnaturschutzgesetzes zugelassen wurde, beseitigt werden sollen, bzw. anderweitig betroffen sind.

Von den Verboten der Gehölzschutzverordnung sind Ausnahmen möglich, für die ein entsprechender Genehmigungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen ist.

4.1.2.2.4 Landschaftsrahmenplanung Potsdam-Mittelmark²⁷

Der Landschaftsrahmenplan stellt als Fachplan des Naturschutzes einen Leitfaden für die Aufstellung der formellen und verbindlichen Bauleitpläne dar. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark ist seit dem 19.07.2006 rechtskräftig und formuliert für das Vorhabengebiet des vorliegenden Bauleitplans folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen:

Abbildung 13: Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark (Ausschnitt)



Das Entwicklungsziel (hell- und dunkelgrün schraffierte Fläche) für das Vorhabengebiet (roter Kreis) ist der Kategorie 'Landschaftsbild, landschaftsbildbezogene Erholung' zuzuordnen. Konkret lautet das Ziel für diese Flächen, die dort vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen zu erhalten und landschaftlich einzubinden.

Prinzipiell gibt der Landschaftsrahmenplan im Punkt 2.6 'Landschaftsbildbezogene Erholung' vor, dass die Erholungs- und Freizeitaktivitäten an Gewässerrandberei-

²⁷ zitiert aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan "An der Reiherheide 2" Gemeinde Kloster Lehnin, Stand 12.02.2024, aufgestellt durch Claus-Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt, Heiligenstadt

chen zu bündeln, Steganlagen zusammenzufassen, Kleingarten- und Wochenend-
hausanlagen nicht zu erweitern und nach Möglichkeit zurückzunehmen sind.

Weiter wird jedoch auch ausgeführt, dass Sport- und Freizeitanlagen in Siedlungs-
nähe zu konzentrieren und in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden sind. Da
es sich bei dem Vorhabengebiet des vorliegenden Bauleitplanverfahrens um eine
siedlungsnah und bestehende Anlage handelt und vom Landschaftsrahmenplan
das Ziel formuliert wurde, diesen zu erhalten und in das Landschaftsbild einzubin-
den, steht die Planung dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mit-
telmark nicht entgegen.

Durch geeignete grünordnerische Festsetzungen soll im weiteren Bauleitplanver-
fahren die fachgerechte und landschaftsbildtypische Einbindung gewährleistet
werden.

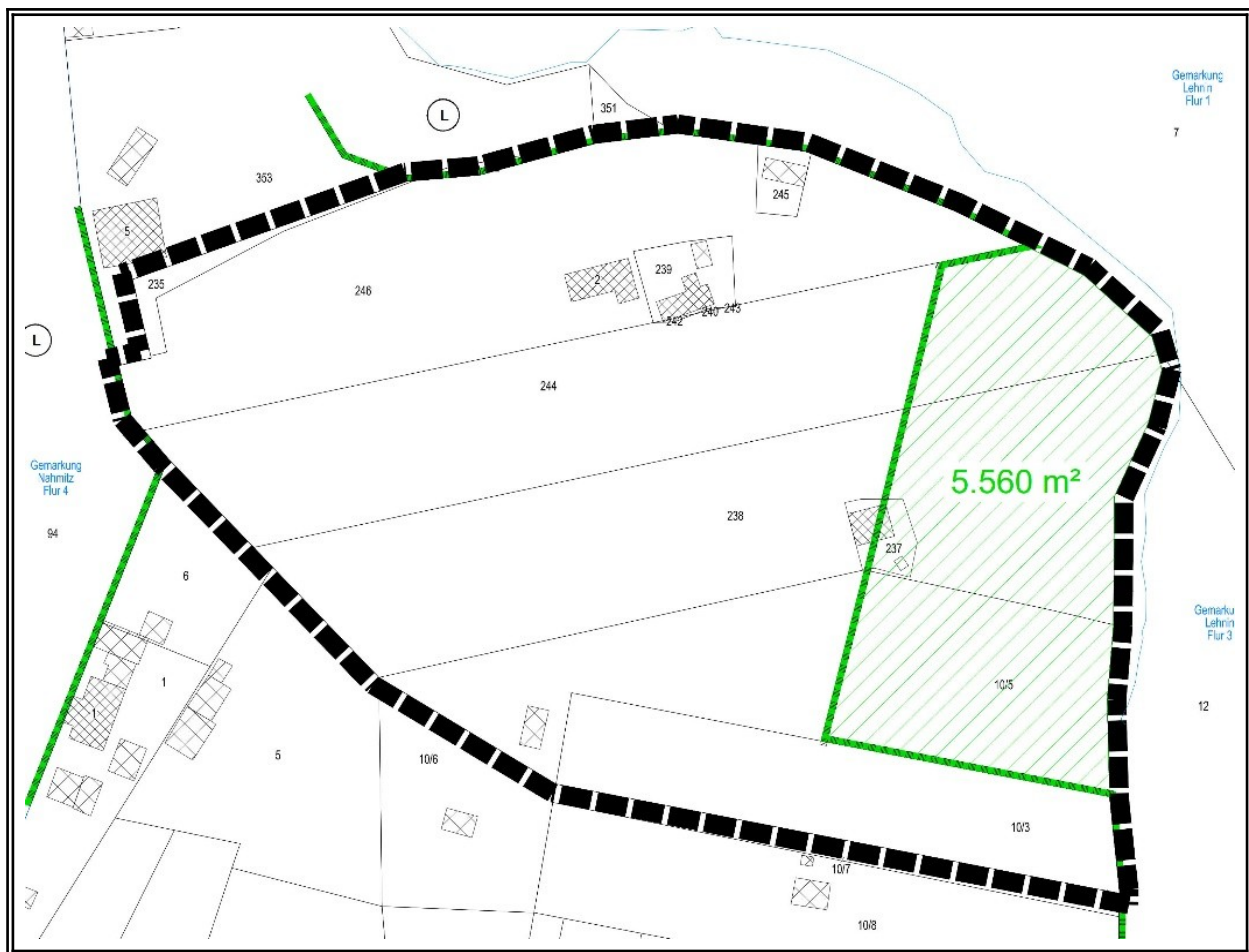
4.1.2.2.5 Landschaftsschutzgebiet Lehniner Wald- und Seengebiet

Ein Teil des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bauleitplanverfahrens
liegt innerhalb des rd. 2.500 ha großen Landschaftsschutzgebietes "Lehniner
Wald- und Seengebiet".²⁸ Dies betrifft ca. 5.560 m² der Gesamtfläche von ca.
24.700 m².

Gemäß § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Lehniner Wald-
und Seengebiet" vom 19.05.2005 besteht der Schutzzweck in der Erhaltung und
Wiederherstellung des Naturhaushalts, der Bewahrung und Entwicklung der Viel-
falt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, der Erhaltung und Entwicklung
des Gebietes für die naturnahe Erholung und der Entwicklung des Gebietes im Hin-
blick auf eine nachhaltige und naturverträgliche Landnutzung. Das Gebiet stellt "ei-
nes für die Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen repräsentativen und
charakteristischen Ausschnittes eines eiszeitlich, durch das Gewässersystem der
Emsterniederung geprägten Wald- und Seengebiet" dar.

28 Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Lehniner Wald- und Seengebiet“ vom 19. Mai
2005 (GVBl.II/05, [Nr. 15], S.274), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 29. Januar
2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05])

Abbildung 14: LSG-Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans



4.1.2.3 Arten- und Biotopschutz

4.1.2.3.1 Geschützte Biotope

Der Schutz der Biotope ist gesetzlich im § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Mit dem § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) wurde der Schutz auf weitere Biotope erweitert. Danach sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, unzulässig.

Grundstückseigentümer, sonstige Nutzungsberechtigte oder gegebenenfalls zur Nutzung Beauftragte können auf Antrag eine Ausnahmegenehmigung vom Biotopschutz durch die untere Naturschutzbehörde erhalten. Die Beeinträchtigungen durch die Ausnahmegenehmigung vom Biotopschutz müssen ausgeglichen werden können. Außerdem muss ein berechtigtes Interesse an der Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung des Biotopes vorliegen.

Im Fall eines Bauleitplanverfahrens schließen die in diesem Verfahren getroffenen Entscheidungen die Entscheidung zum Biotopschutz mit ein. Eine gesonderte

Beantragung der Ausnahme oder Befreiung bei der unteren Naturschutzbehörde ist dann nicht erforderlich.

4.1.2.3.2 Artenschutz

Damit im Zuge einer Umnutzung bzw. Entwicklung einer Fläche die Auswirkungen auf Natur und Landschaft bewertet werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebietes für die Tierwelt (Schutzgut Fauna) notwendig. Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen. Geschützte Arten unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG.

Über die Berücksichtigung der sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebenden Belange allgemeinen Artenschutzes wird auf der Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend entschieden. Bei der Inanspruchnahme von Baurechten sind diese Belange im Baugenehmigungsverfahren erneut zu prüfen und zu berücksichtigen.

Im Plangebiet können besonders oder streng geschützte Arten vorkommen. Um im Planungsverfahren die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zum Schutz dieser Arten und zum Schutz ihrer Standorte bzw. der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten berücksichtigen zu können, wurde das Plangebiet von einem Fachgutachter untersucht.²⁹ Die Ergebnisse des Fachgutachtens werden zusammenfassend im Kap. 4.2.1.2 Tiere und Lebensstätten wiedergegeben.

4.1.2.4 Bodenschutz

Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz³⁰ ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Nach § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Das BBodSchG findet jedoch nur auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten Anwendung, soweit u.a. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts Einwirkungen auf den Boden nicht regeln (§ 3 Abs. 1 Nr. 9 BbodSchG).

²⁹ Heinemann, Kai (Dipl.-Biol.): Bebauungsplan „An der Reiherheide 2“, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotentialanalyse)nach § 44 und 45 BNatschG, Potsdam (Januar 2023)

³⁰ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG –Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

4.1.2.5 Wasserhaushalt

Gemäß § 1a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)³¹ sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Land-Ökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. § 1a Abs. 2 WHG besagt, dass jedermann verpflichtet ist, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit keine Verunreinigungen zu besorgen sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Diese Regelung gilt auch für gewidmete Verkehrsflächen.

4.1.2.6 Lärm

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen. Die Orientierungswerte sollen einen Anhalt für die planaufstellende Behörde geben und stellen aus der Sicht des Schallschutzes wünschenswerte Ziele dar, von denen im Rahmen der Abwägung in begründeten Fällen abgewichen werden kann.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)³² behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV³³) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV³⁴). Wenn im Rahmen der beim Neubau bzw. wesentlichen Änderung von Verkehrswegen notwendigen Planverfahren eine Überschreitung bestimmter Grenzwerte prognostiziert wird, muss eine Lärmvorsorge durchgeführt werden, d.h. in der Regel Bau von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

31 Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. 12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

32 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

33 Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

34 Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (BGBl. I S. 172, 1253), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 23. September 1997 (BGBl. I S. 2329)

Mit Ausnahme von Autobahnen sowie Bundesfernstraßen gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmbelastungen vorgeschrieben wird.

Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen werden nach TA Lärm berechnet.³⁵ Hinsichtlich der Beurteilung der in der TA Lärm unter Nr. 6.1 nicht berücksichtigten schutzbedürftigen Gebiete stellt die „Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz“ (LAI) in ihren Hinweisen zur TA Lärm fest, dass der Schutzanspruch für den Außenbereich nicht schematisch abgeleitet werden kann. Außenbereiche sind im Einzelfall entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.

4.1.2.7 Luftqualität

Die Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität werden seit einigen Jahren nicht mehr nur national, sondern europaweit festgelegt. Die in Kraft getretenen EU-Richtlinien legen neben Mindestanforderungen an die Information der Bevölkerung auch Grenzwerte (Zielwerte für Ozon) fest, die innerhalb bestimmter Zeiträume überall in der EU eingehalten werden müssen.

Für Schadstoffe wie Schwefeldioxid, Feinstaub (PM10), Stickstoffdioxid, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte und Einhaltungstermine. Die in den EU-Richtlinien definierten Grenzwerte orientieren sich an den Richtwerten der Weltgesundheitsorganisation (WHO). Sie markieren ein Konzentrationsniveau, das auf der Basis neuerer wissenschaftlicher Erkenntnisse über die Auswirkungen von Luftschadstoffen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt festgelegt wurde. Ziel ist die möglichst weitgehende Verringerung und Vermeidung solcher Schäden.

Neben den neuen EU-weit geltenden Grenzwerten sind in Deutschland weitere Konzentrationswerte für Stickstoffdioxid, Ruß und Benzol von Bedeutung. Anders als bei Überschreitungen der EU-Grenzwerte besteht keine unmittelbare Verpflichtung zur Einhaltung dieser Werte innerhalb einer bestimmten Frist. Werden die jeweiligen Konzentrationswerte (nach der 39. BImSchV³⁶) überschritten, müssen jedoch Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung der vorrangig vom Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe geprüft werden.

35 vgl. DIN 18005-1 Nr. 7.5

36 Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme

4.2.1.1 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Im Plangebiet wurde im Sommer 2025 eine Biotopkartierung³⁷ durchgeführt. Die Erfassung erfolgte unter Anwendung der für das Land Brandenburg derzeit gültigen Biotoptypenliste³⁸. Der Untersuchungsraum zur Erfassung und Bewertung der Biotope umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie den Uferbereich des Klostersees.

Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung sind in drei Karten dargestellt:

- Karte LEHN_CAM B-01 (M 1 : 1000)
flächenhafte Abgrenzung der Biotoptypen
Codierung gemäß Biotoptypenliste Brandenburg (LfU)
- Karte LEHN_CAM B-02 (M 1 : 1000)
wie vor, jedoch Darstellung überlagert mit Luftbild DOP20³⁹
- Karte LEHN_CAM B-04 (M 1: 1000)
flächenhafte Abgrenzung der Biotoptypen
Flächennummerierung der Biotoptypen
gemäß der nachstehenden textlichen Beschreibung

Im Folgenden werden die nummerierten Biotope beschrieben und bewertet. Die zu Grunde liegenden Kriterien für die Bewertungsstufen: sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch sind in Kap. 4.2.1.1.2 Biotoptypen - Bewertung dargelegt.

37 Biotoptypenkartierung sowie floristische Bestandsaufnahme und Bewertung für Umweltbericht zum Bebauungsplan "An der Reiherheide 2" in der Gemeinde Kloster Lehnin, Büro für Umweltplanungen Dipl.-Ing. F. Schulze, Paulinenaue, 29.09.2025

38 Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 32 BbgNatSchG), zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit, Bearbeitung: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, F. Zimmermann (Referat Ö2), M. Düvel (Referat GR1) und Armin Herrmann (Referat RO7), Stand 09. März 2011

39 Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Bildflugdatum: 2024-05-13 und 2023-06-04

4.2.1.1.1 Biotoptypen – Bestandsbeschreibung

Abbildung 17: Biotoptypen / Flächennummerierung gemäß textlicher Beschreibung
Ausschnitt aus Karte B-04 (Verkleinerung, im Original M 1:1000)



Nummer 1

Fläche für Ver- und Entsorgung, hier Wertstoffinsel (12500)

Betonpflasterfläche für Wertstoffcontainer. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht ist sehr gering.

Nummer 2

Fläche für Ver- und Entsorgung, hier Trafo (12500)

Betonpflasterfläche mit Trafo. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht ist sehr gering.

Nummer 3

Baumreihe, geschlossen (071421)

Pappelbaumreihe, mittelalt, Höhe ca. 25 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als hoch eingeschätzt.

Nummer 4

Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter, > 10 Jahre (0715312)

Baumgruppe aus Pappel, mittelalt, Efeubewuchs, Höhe ca. 25 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als hoch eingeschätzt.

Nummer 5

Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter, > 10 Jahre (0715312)

Baumgruppe aus Erle, jung bis mittelalt, stellenweise abgängig, Höhe ca. 20 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel bis hoch eingeschätzt.

Nummer 6

Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter, > 10 Jahre (0715312)

Baumgruppe aus Erle, jung bis mittelalt, stellenweise abgängig bzw. schlechter Zustand, Höhe ca. 20 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel bis hoch eingeschätzt.

Nummer 7

Teilversiegelter Weg (12653)

Schotterweg. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht ist sehr gering.

Nummer 8

Kleingewässer, naturnah, beschattet (02122 §)

Kleingewässer, teilweise trocken gefallen, mit Gehölzgürtel aus Erle und Strauchweiden (Höhe bis 20 m), nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als hoch eingeschätzt.

Nummer 9

Graben, naturnah, beschattet, ständig wasserführend (011321)

Kleiner naturnaher flacher Graben mit Verbindung zum Kleingewässer (Nr. 8) und Klostersee. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel eingeschätzt.

Nummer 10

Parkplatz, teilversiegelt (12642)

Teilweise mit Schotter befestigter und Rasen begrünter Parkplatz für die Nutzer des Campingplatzes. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht ist sehr gering.

Nummer 11

Baumreihe, geschlossen (071421)

Doppelbaumreihe aus Erle, mittelalt, Höhe ca. 25 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel bis hoch eingeschätzt.

Nummer 12

Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter, > 10 Jahre (0715312)

Baumgruppe aus Erle, jung bis mittelalt, Höhe ca. 20 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel bis hoch eingeschätzt.

Nummer 13

Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter, > 10 Jahre (0715312)

Baumgruppe aus Erle, jung bis mittelalt, Höhe ca. 20 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel bis hoch eingeschätzt.

Nummer 14

Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter, > 10 Jahre (0715312)

Baumgruppe aus Erle und Weide, mittelalt, Höhe ca. 20 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel bis hoch eingeschätzt.

Nummer 15

Gewässerbegleitende Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte (051411)

Bestand aus Wasserschwaden, Blutweiderich und Mädesüß, da Klostersee mit Ufersaum (02103 §) ein geschütztes Biotop ist, besteht Biotopschutz nach § 30 BNatSchG. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als hoch eingeschätzt.

Nummer 16

Badestelle weitgehend ohne Gehölze (10211)

Badestelle mit Zugang zum Klostersee. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als gering eingeschätzt.

Nummer 17

Baumreihe, geschlossen (071421)

Junge Baumreihe aus Erle, Pappel, Esche, Ulme, Strauchweide, Brombeere und Holunder (Höhe ca. 3-5 m) sowie stellenweise Wasserschwaden und Mädesüß seeseitig als Unterwuchs, da Klostersee mit Ufersaum (02103 §) ein geschütztes Biotop ist, besteht zumindest für den seeseitigen Bewuchs mit Wasserschwaden und Mädesüß Biotopschutz nach § 30 BNatSchG. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel bis hoch eingeschätzt.

Nummer 18

Gemeinbedarfsfläche, hier Sanitäreinrichtung (12330)

Sanitärhaus mit WC, Dusche usw. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht ist sehr gering.

Nummer 19

artenarmer Rasen (05162)

Regelmäßig gemähte Rasenfläche. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als gering eingeschätzt.

Nummer 20

Campingplatz mit Gehölzen (10212)

Einzelne Parzellen des Campingplatzes mit Tinyhäusern, Wohnwagen oder Zelten auf Rasen sowie teilweise mit Rabatten und Gehölzen begrünt. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als gering eingeschätzt.

Nummer 21

Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume (0715311)

Baumgruppe aus Eichen, mittelalt bis alt, Höhe ca. 25 m, darunter Rasen mit Sitzecken (Gemeinschaftsplatz). Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als hoch eingeschätzt.

Nummer 22

Baumreihe, geschlossen (071421)

Baumreihe aus Erle, Eiche, Robinie jung bis alt, teilweise Efeubefall, Höhe bis ca. 25 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel bis hoch eingeschätzt.

Nummer 23

Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, , überwiegend mittleres Alter, > 10 Jahre (0715312)

Baumgruppe aus Erlen, mittelalt, Höhe ca. 25 m, darunter Grünlandbrache feuchter Standorte (siehe auch Nr. 38). Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als hoch eingeschätzt.

Nummer 24

Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter, > 10 Jahre (0715312)

Baumgruppe aus Erle und Eiche, mittelalt, Höhe ca. 25 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel bis hoch eingeschätzt.

Nummer 25

Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter, > 10 Jahre (0715312)

Baumgruppe aus Erle, Höhe ca. 25 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel bis hoch eingeschätzt.

Nummer 26

Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter, > 10 Jahre (0715312)

Baumgruppe aus Erle, Höhe ca. 20 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel bis hoch eingeschätzt.

Nummer 27

Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter, > 10 Jahre (0715312)

Baumgruppe aus Erle, Höhe ca. 20 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel bis hoch eingeschätzt.

Nummer 28

Frischwiese, verarmte Ausprägung (051122)

Regelmäßig gemähte Wiese mit Süßgräsern und krautigen Pflanzenarten. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel eingeschätzt.

Nummer 29

Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter, > 10 Jahre (0715312)

Baumgruppe aus Eiche, Spitzahorn, Fichte, Korkenzieherweide, Lebensbaum, Apfel und Walnuss, Höhe bis ca. 25 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel bis hoch eingeschätzt.

Nummer 30

Wochenendhausbebauung mit Bäumen (102502)

Ungenutztes Wochenendgrundstück mit desolatem Bungalow. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als gering eingeschätzt.

Nummer 31

Baumreihe, geschlossen (071421)

Pappelbaumreihe, mittelalt, Höhe ca. 25-30 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als hoch eingeschätzt.

Nummer 32

Hecke ohne Überschildung, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze (071311)

Hecke aus Mirabelle und Blutpflaume, Höhe 6-7 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel eingeschätzt.

Nummer 33

Hecke ohne Überschildung, geschlossen, überwiegend nicht heimische Gehölze (071313)

Thujahecke, Höhe ca. 1,8 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel eingeschätzt.

Nummer 34

Weidengebüsch gestörter anthropogener Standorte (071013)

Kleines Gebüsch mit Strauchweide am Rand einer Campingparzelle, aufgrund der geringen Ausbreitung und des störungsintensiven Standortes kein Biotopschutz nach § 30 BNatSchG. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel eingeschätzt.

Nummer 35

Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter, > 10 Jahre (0715312)

Baumgruppe aus Birke, Lärche, Kiefer und Linde, jung bis mittelalt, Höhe ca. 10 bis 25 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel eingeschätzt.

Nummer 36

Hecke ohne Überschildung, geschlossen, überwiegend nicht heimische Gehölze (071313)

Thujahecke, Höhe ca. 3 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel eingeschätzt.

Nummer 37

Hecke von Bäumen überschildert, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze (071321)

Hecke Liguster, Thuja, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Forsythie, Flieder, Jasmin, Walnuss, Spitzahorn, Höhe 1,5 bis 7 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel eingeschätzt.

Nummer 38

Sonstige Grünlandbrache feuchter Standorte, von sonstigen Süßgräsern dominiert (051316)

Unregelmäßig gemähtes Grünland mit sonstigen wiesentypischen Süßgräsern sowie Rohrglanzgras, stellenweise kleine Bereiche mit Blutweiderich, Mädessüß, Flatterbinse, Landreitgras, Wiesenstorchschnabel, Natterkopf, Wiesenplatterbse usw. Im Internet-Kartenportal des LfU mit aktueller Kartierung (Stand 2023) der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, wird die Fläche nicht als geschütztes Biotop und geschützter Lebensraumtyp aufgeführt. Aufgrund der Artenausprägung und unregelmäßigen Nutzung wird eingeschätzt, dass kein Biotopschutz besteht. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel bis hoch eingeschätzt.

Nummer 39

Grünlandbrache frischer Standorte, artenarm (051322)

Unregelmäßig gemähte oder beweidete Graslandfläche. Zum Zeitpunkt des Bestandsaufnahme größtenteils aufgelassenen. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als gering bis mittel eingeschätzt.

Nummer 40

Baumreihe, geschlossen (071421)

Erlenbaumreihe, mittelalt, Höhe ca. 25 m. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als hoch eingeschätzt.

Nummer 41

Gewässerbegleitende Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte (051411) sowie einzelne Erlen

Uferstreifen aus Bereichen mit Wasserschwaden, Blutweiderich, Mädesüß, Schilf und Binsen, da Klostersee mit Ufersaum (02103 §) ein geschütztes Biotop ist, besteht Biotopschutz nach § 30 BNatSchG. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel bis hoch eingeschätzt.

4.2.1.1.2 Biotoptypen - Bewertung

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen innerhalb des Plangebiets und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung erfolgte auf der Grundlage der folgenden Kriterien:

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

Habitatwert

Im Kriterium Habitatwert spiegelt sich vor allem die Artenausstattung der Lebensräume wider.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen wurden hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere in drei verschiedene Wertstufen (hoch, mittel, gering) eingeteilt.

Für die Bewertung wurden folgende Indikatoren herangezogen:

Pflanzen

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

Tiere

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

Weiterhin wurde eingeschätzt, inwieweit Biotoptypen gefährdeten und geschütz-

ten Arten Lebensraum bieten können. Dabei wurden die Daten der vorhandenen Kartierungen mit einbezogen.

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

Natürlichkeit

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

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

Seltenheit und Gefährdung

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

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

Ersetzbarkeit

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

In Anlehnung an Blab (1993)⁴⁰ wurden die einzelnen Biotope wie folgt bewertet:

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

Gesamtbewertung

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die durch die Addition der Punktwerte der 4 Bewertungskriterien errechnete Gesamtsumme eines Biotoptyps ergibt seine Bedeutung für den Arten- und Biotop-schutz. Je höher die Punktzahl, desto höher ist somit die ökologische Wertigkeit. Den Punktzahlen wurden folgende Biotopwerte zugeordnet:

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

40 Blab, Josef: Grundlagen des Biotop-schutzes für Tiere. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 24; Bonn-Bad Godesberg, 1993

Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Biotopcode	Beschreibung	Habitatwert	Natürlichkeit	Seltenheit/Gefährdung	Ersetzbarkeit	Biotopwert gesamt
011321	Graben, naturnah, beschattet, ständig wasserführend	2	2	1	1	6 mittel
02122	Kleingewässer, naturnah, beschattet	2	2	2	2-3	8-9 hoch
051316	Sonstige Grünlandbrache feuchter Standorte, von sonstigen Süßgräsern dominiert	2	2	2	1-2	7-8 mittel bis hoch
051322	Grünlandbrache frischer Standorte, artenarm	1-2	2	2	1	6-7 mittel
051411	Gewässerbegleitende Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte	2	2	2	2	8 hoch
05162	Rasen, artenarm	1	2	1	1	5 gering
051122	Frischwiese, verarmte Ausprägung	2	2	1	1	6 mittel
071013	Weidengebüsch gestörter anthropogener Standorte	2	2	1	1	6 mittel
071311	Hecke	2	2	1	1	6 mittel
071313	Hecke ohne Überschirmung, geschlossen, überwiegend nicht heimische Gehölze	2	2	1	1	6 mittel
071321	Hecke von Bäumen überschirmt, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze	2	2	1	2	7 mittel
071421	Baumreihe, geschlossen	2	2	1	2-3	7-8 mittel bis hoch
0715312	Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter, > 10 Jahre	2	2	1	2-3	7-8 mittel bis hoch
10211	Badestelle weitgehend ohne Gehölze	1	2	1	1	5 gering
10212	Campingplatz mit Gehölzen	1	2	1	1	5 gering
102502	Wochendhausbebauung, mit Bäumen	1	2	1	1	5 gering
12330	Sanitäreinrichtung	1	1	1	1	4 sehr gering
12500	Fläche für Ver- und Entsorgung	1	1	1	1	4 sehr gering
12642	Parkplatz, teilversiegelt	1	1	1	1	4 sehr gering
12653	Weg, teilversiegelt	1	1	1	1	4 sehr gering

4.2.1.1.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Die Liste der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope wird durch § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG ergänzt um Feuchtwiesen, Lesesteinhaufen, Streuobstbestände, Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften. Gemäß § 18 Abs. 4 BbgNatSchAG führt die zuständige Naturschutzbehörde ein Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und schreibt es fort. Grundsätzlich sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, unzulässig.

Im Plangebiet wurden folgende gesetzlich geschützten Biotope erfasst:

Nummer 8

Kleingewässer, naturnah, beschattet (02122 §)

Kleingewässer, teilweise trockengefallen, mit Gehölzgürtel aus Erle und Strauchweiden (Höhe bis 20 m), nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

Nummer 15 (außerhalb des Geltungsbereichs)

Gewässerbegleitende Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte (051411)

Bestand aus Wasserschwaden, Blutweiderich und Mädesüß, da Klostersee mit Ufersaum (02103 §) ein geschütztes Biotop ist, besteht Biotopschutz nach § 30 BNatSchG.

Nummer 17 (außerhalb des Geltungsbereichs)

Baumreihe, geschlossen (071421)

Junge Baumreihe aus Erle, Pappel, Esche, Ulme, Strauchweide, Brombeere und Holunder (Höhe ca. 3-5 m) sowie stellenweise Wasserschwaden und Mädesüß seeseitig als Unterwuchs, da Klostersee mit Ufersaum (02103 §) ein geschütztes Biotop ist, besteht zumindest für den seeseitigen Bewuchs mit Wasserschwaden und Mädesüß Biotopschutz nach § 30 BNatSchG.

Nummer 41 (außerhalb des Geltungsbereichs)

Gewässerbegleitende Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte (051411) sowie einzelne Erlen

Uferstreifen aus Bereichen mit Wasserschwaden, Blutweiderich, Mädesüß, Schilf und Binsen, da Klostersee mit Ufersaum (02103 §) ein geschütztes Biotop ist, besteht Biotopschutz nach § 30 BNatSchG. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als mittel bis hoch eingeschätzt.

4.2.1.2 Tiere und Lebensstätten

Es wurde am 20.01.2023 (Temperatur 1°C und heiter) eine Vor-Ort-Begehung durchgeführt. Hierbei wurde die Fläche auf eine aktuelle Besiedlung und Lebensstätten streng und besonders geschützter Tierarten untersucht. Der vorhandene

Baumbestand wurde mittels eines Fernglases auf bewohnbare Strukturen für Höhlen- und Nischenbewohner abgesucht. Des Weiteren wurde geprüft, ob der entsprechende Gehölzbestand von den zu untersuchenden Artengruppen genutzt wird bzw. eine Eignung für eine Besiedlung besteht.

Die durchgeführte Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotentialanalyse)⁴¹ kommt zu folgendem Ergebnis:

Tabelle 1: Potenziell betroffene Artengruppen und Eignung des Gebiets als Habitat

Arten / Artengruppe	Habitateneignung	§ gesetzlicher Schutzstatus
Farn- und Blütenpflanzen	nicht geeignet – Das Vorkommen von planungsrelevanten Farn- und Blütenpflanzen war nicht zu erwarten.	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
Säugetiere (inkl. Fledermäuse)	potenziell geeignet – Eine potenzielle Nutzung durch Fledermäuse als Jagdhabitat war gegeben.	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
Vögel	potenziell geeignet – Eine potenzielle Nutzung von Strukturen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten war gegeben.	alle Vögel mind. besonders geschützt, VS-RL, BArtSchV
Reptilien	nicht geeignet - Planungsrelevante Reptilienarten waren aufgrund der Biotopausstattung nicht zu erwarten.	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
Amphibien	potenziell geeignet – Das Vorkommen von planungsrelevanten Amphibienarten war aufgrund der Gewässernähe gegeben	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL
Wirbellose	potenziell geeignet – Für planungsrelevante Evertibraten (z.B. Windelschnecken) war ein Vorkommen möglich.	besonders / streng geschützt, Anhang IV FFH-RL

Das Untersuchungsgebiet lässt aufgrund der vorhandenen Ausstattung an Lebensräumen, der Strukturarmut sowie dem Nutzungsdruck ein eingeschränktes Spektrum an Arten erwarten. Die vorhandenen Gehölzbestände sowie die Gebäude bieten Brutmöglichkeiten für Vogelarten des Siedlungsraumes. Es sind Arten der ökologischen Gilde der Baum- und Strauchfreibrüter zu erwarten. Das Fehlen geeigneter Altbäume, die mit Mulm gefüllte Bauminnenhöhlen aufweisen, lässt ein Vorkommen altholzbewohnender Käfer im Vorhabenbereich mit hinreichender Sicherheit ausschließen. Für die Einschätzung der (potenziellen) Betroffenheit von Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelarten sowie darüber hinaus der besonders geschützten Arten erfolgte zunächst eine Abschichtung des zu prüfenden Artenspektrums. Die Abschichtung des zu prüfenden Artenspektrums auf Grundlage der Übersichtsbegehung ergab, dass für folgende, artenschutzrechtlich relevante Arten bzw. Artengruppen Habitatpotenziale vorhanden sind:

41 Heinemann, Kai (Dipl.-Biol.): Bebauungsplan „An der Reiherheide 2“, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotentialanalyse) nach § 44 und 45 BNatSchG, Potsdam (Januar 2023), Kapitel 7

-
- Säugetiere
 - Vogelarten
 - Amphibien

Weitere artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Artengruppen können nach erster Einschätzung aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensräume sowie aus Gründen ihrer Verbreitungsareale ausgeschlossen werden. Sie werden daher nicht weiter betrachtet.

Im Kapitel 4.5 Anhang B (Gutachten) ist der vollständige artenschutzrechtliche Fachbeitrag dokumentiert.

4.2.1.3 Schutzgut Boden⁴²

Nach der geologischen Übersichtskarte (BÜK 300) des Landes Brandenburg sind im Norden des Untersuchungsgebietes podsolige, vergleyte Braunerden aus Flug-sand zu erwarten. Im Süden des Untersuchungsgebietes befinden sich Erdnieder-moore überwiegend aus Torf und mittig des Gebietes Gleye & Braunerde-Gleye aus Sand überwiegend über periglaziäre-fluviatilen Sand.

Im Oberboden sind laut Geologischer Übersichtskarte 1:25.000 folgende Bodenar-ten vorhanden: Moorbildungen (Niedermoor) mit Seggen-, Röhricht- und Bruch-waldtorf; Ablagerungen der Urstromtäler inklusive ihrer Nebentäler (Sand, fein- und mittelkörnig, schwach grobkörnig, geringe Kiesbeimengungen) sowie Windab-lagerungen (Sand, fein- und mittelkörnig).

Den geologischen Karten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) ist für das Plangebiet des Bebauungsplans "An der Reiherheide 2" folgen-des zu entnehmen:

- landwirtschaftliches Ertragspotenzial:
Bodenzahlen überwiegend 30 – 50 und verbreitet < 30
- Vernässungsverhältnisse:
überwiegend hoher und verbreitet mittlerer Grundwassereinfluss.

Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark (LRP PM) liegen im Geltungsbereich naturnahe bis gering beeinflusste Moore sowie niedrig bis mittlerer Sanierungsbedarf der Moore vor. Bei Mooren mit einem niedrigen bis mittleren Sanierungsbedarf handelt es sich um Moore mit Grundwasserständen, die im Sommer zwischen 20 und 70 cm unter Flur liegen. Sie weisen keine moor-typischen Vegetationen auf, aber feuchtgebietstypische Vegetationen, wie z.B. Feuchtwiesen. Bei den naturnahen bis gering beeinflussten Mooren handelt es sich um Moore mit ganzjährigen oberflächennahen Grundwasserständen, die im Som-

⁴² zitiert aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan "An der Reiherheide 2" Gemeinde Kloster Lehnin, Stand 12.02.2024, aufgestellt durch Claus-Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchi-tek, Heiligenstadt

mer nicht tiefer als 20 cm unter Flur liegen. Sie besitzen eine moortypische Vegetation, die in der Regel nicht oder nur unregelmäßig genutzt werden.

Nach HVE (Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung) handelt es sich um Böden allgemeiner Funktionsausprägung. Der Boden im Plangebiet kann, bis auf den bereits bestehenden Campingplatz im Norden des Vorhabengebietes, als großflächig unversiegelt bezeichnet werden. Ein intakter Stoffkreislauf ist demnach vorhanden, so dass folgende Bodenfunktionen gewährleistet sind:

- Nährstoff- und Wasserreservoir für die Pflanzendecke (biotische Ertragsfunktion, Lebensraumfunktion),
- Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen (Lebensraumfunktion),
- Regulator für den Wasserhaushalt im Gebiet (Puffer- und Filterfunktion), Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen (biotische Ertragsfunktion, Lebensraumfunktion) sowie
- Filter- und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen (Puffer- und Filterfunktion, Bodenschutzfunktion).

Die biotische Ertragsfunktion kann als hoch eingeschätzt werden. Eine Funktion als Lagerstättenressource ist im Plangebiet nicht vorhanden, da keine Bodenschätze vorkommen.

Es liegen jedoch auch Störungen in Form von

- Betreten und Befahren des bestehenden Campingplatzes

im Norden vor.

Altlasten

Nach Angaben des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Potsdam-Mittelmark (LRP PM) liegen innerhalb des Plangebiets keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen.

4.2.1.4 Schutzgut Wasser⁴³

Nach Angaben des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Potsdam-Mittelmark (LRP PM) liegt das Grundwasser im Lockergestein mit einem Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone von > 20-80 % vor. Das Grundwasser kann gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als relativ geschützt bezeichnet werden. Es besteht deshalb eine mittlere Grundwassergefährdung. Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei ≤ 5 m.

⁴³ zitiert aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan "An der Reiherheide 2" Gemeinde Kloster Lehnin, Stand 12.02.2024, aufgestellt durch Claus-Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt, Heiligenstadt

Das Plangebiet liegt außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Das Plangebiet ist zum Teil unbebaut. Der nördliche Bereich wird schon seit mehreren Jahren als Naturcampingplatz genutzt, daher ist hier mit lokalen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Es sind folgende Funktionen des Schutzgutes Wasser innerhalb des Plangebiets vorhanden:

Grundwasserneubildungsfunktion

Das Untersuchungsgebiet gehört dem Wasserregime der Emster an. Nach dem hydrogeologischen Kartenwerk (HK 50) verläuft die regionale Grundwasserscheide im Innern des Höhenzuges der Zauche.

Im Einzugsgebiet der Emster steht das Grundwasser in der Rietzer-See Niederung mit 29 bis 30 m üNN oberflächennah an. Die Randbereiche zu Lehniner Land, insbesondere um den Dunkel- und den Görnsee sowie westlich des Rietzer Sees gelegene Teilbereiche, weisen Grundwasserflurabstände von 5 m auf. Im Lehniner Land steht das Grundwasser mit Höhen von 30 bis 42 m üNN nur in den Niederungen oberflächennah an.

Durch den großflächig unbebauten Boden im Plangebiet sind die Grundwasserneubildungsfunktion und die Infiltrationsfunktion des Bodens nicht beeinträchtigt, so dass ausreichend versickerungsfähige Grundfläche vorhanden ist und somit anfallendes Niederschlagswasser uneingeschränkt vor Ort versickern kann.

Oberflächenwasserschutzfunktion

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, auch liegt es nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes. Die nächsten Oberflächengewässer grenzen jedoch östlich in Form des Klostersees an.

4.2.1.5 Schutzgut Klima/Lufthygiene⁴⁴

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Landkreis Potsdam-Mittelmark und liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Der Klimatyp wird als maritim geprägtes Klima des Binnentieflandes bzw. ostdeutsches Binnenlandklima bezeichnet. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen bei -1 °C im

⁴⁴ zitiert aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan "An der Reiherheide 2" Gemeinde Kloster Lehnin, Stand 12.02.2024, aufgestellt durch Claus-Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt, Heiligenstadt

kältesten (Januar) und 18 °C im wärmsten (Juli) Monat. Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe liegt zwischen 530 und 580 mm. Die mittlere Sonnenscheindauer beträgt 1.708 Stunden im Jahr. Es dominieren Winde aus westlichen Richtungen (Nordwest, West, Südwest).

Hauptwindrichtung in der Region ist West, Südwest. Aufgrund dieser überwiegenden Westwinde haben die maritimen Luftmassen stärkeren Einfluss auf das Wettergeschehen.

Entsprechend der großklimatischen Situation lässt sich das Klima im Plangebiet als gemäßigt temperiert kennzeichnen. Für das Klima im Havelgebiet zwischen Potsdam und Brandenburg sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie das Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird, charakteristisch. Folgende Daten dienen zur großklimatischen Kennzeichnung (Station Potsdam, nach Klimatologische Normalwerte 1901 / 50):

Temperatur	Januarmittel	- 0,7 °C
	Julimittel	18,1 °C
	Jahresmittel	8,5 °C
Niederschlag	Jahresmittel	585 mm
	Mittel April bis September	335 mm
	Mittel Oktober bis März	250 mm
Vegetationsperiode	Zahl der Tage mit Temperaturmittel über 5 °C = 225 Tage	

Das Klima im Plangebiet und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung wird auch durch die umliegenden Siedlungsflächen (Bebauung, Gärten, Grabeland, Grasland, Weiden, Gehölze, Grünland, Ackerland oder Waldflächen) geprägt.

Nach Angaben des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Potsdam-Mittelmark (LRP PM) liegt das Plangebiet in einem klimatisch wirksamen Bereich einer sonstigen Siedlung sowie in einem Frischluftentstehungsgebiet. Die Windgeschwindigkeiten in einem Frischluftentstehungsgebiet (hier Waldflächen und der Klostersee) liegen erheblich niedriger, so dass hier von nur einem geringeren Luftaustausch auszugehen ist. Für Waldgebiete ergibt sich hieraus auch eine hohe Immissionsgefährdung.

Grundsätzlich handelt es sich um unbewachsenen Boden und Grünflächen. Besondere Bedeutung kommt den Waldgebieten westlich und südlich des Plangebietes zu, die für die Produktion von Frischluft maßgeblich sind. Für den Untersuchungsraum liegen keine Angaben zur Lufthygiene vor.

Verkehrsbedingte Immissionen bestehen durch das geringe Verkehrsaufkommen sowie die Bestandsnutzung kaum.

4.2.1.6 Landschaftsbild/landschaftsbezogene Erholung⁴⁵

Bei der Beschreibung des Landschaftsbildes wird nicht nur das Planungsgebiet betrachtet, sondern auch der umgebende Raum.

Der Ort Lehnin entstand durch das Zisterzienserkloster Lehnin und entwickelte sich als ein sogenanntes Straßendorf, d.h. die Bebauung zieht sich entlang der übergeordneten Landesstraße L 86 und L 88 bzw. der anderen Anliegerstraßen. Die Siedlungserweiterung, über den historischen Ortskern um das Kloster hinaus, erfolgte in westlicher, südlicher und östlicher Richtung.

Lehnin ist eine größere Ortschaft, dessen Länge ca. 3,2 km in West-Ost-Richtung beträgt. Die Nord-Süd-Ausdehnung liegt bei ca. 2,5 km an der breitesten Stelle. Die Wohnbebauung liegt überwiegend in erster Reihe zur jeweiligen Straße. Der Ort wirkt im Zentrum kleinstädtisch, da sich hier mehrgeschossige Wohnhäuser (Höhen bis zu 20 m) und Geschäfte befinden.

Aufgrund des Klosters und der umliegenden Seen ist der Ort auch ein überregionales touristisches Ziel.

Durch Lehnin ziehen sich Hecken, Baumreihen und Alleen, die die Grünzonen innerhalb des Ortes sowie als Vernetzungselement in der ansonsten offenen Feldflur, die Grünzonen von Michelsdorf, Nahmitz, Rädelsdorf und Emstal überörtlich miteinander verbinden. Ansonsten sind in Lehnin typische Dorfstrukturen anzutreffen, wie Acker-, Grün- und Gartenland, Wiesen, Ruderalfluren sowie Heckenstreifen, Laubgebüsche und Solitäräume.

Landschaftlich wertvolle Elemente, wie z. B. markante Oberflächengewässer finden sich in Form des Klostersees nördlich, des Mühlenteiches und Mittelsees südöstlich, des Gohlitzsees südlich sowie des Schampsees und Kölpinsees weiter östlich.

Große zusammenhängende Waldgebiete (Höhen bis zu 30 m) grenzen in Form der Lehniner Kloster Heide nördlich, östlich und südlich an den Ort.

Der gesamte Planungsraum befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB und grenzt direkt an den Klostersee an. Östlich entlang des Klostersees liegt der Planungsraum zum Teil im **Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Lehniner Wald- und Seengebiet"**. Der Schutzzweck des LSG lautet: Erhaltung und Wiederherstellung des Naturhaushalts, Bewahrung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, Erhaltung und Entwicklung des Gebietes für die naturnahe Erholung und der Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf eine nachhaltige und naturverträgliche Landnutzung.

⁴⁵ zitiert aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan "An der Reiherheide 2" Gemeinde Kloster Lehnin, Stand 12.02.2024, aufgestellt durch Claus-Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt, Heiligenstadt

Nach Angaben des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Potsdam-Mittelmark (LRP PM) liegt der Geltungsbereich im Feriensiedlungsbereich bzw. Einrichtungen für Erholungsnutzung. Diese besitzt eine mittlere bis hohe Erlebniswirksamkeit.

4.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter⁴⁶

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind nicht nur rechtsverbindlich geschützte Objekte zu verstehen, sondern alles, was das Bild einer Kulturlandschaft prägt. Auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und somit noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde sind als geschützte Bodendenkmale zu betrachten. Als sonstige Sachgüter werden Objekte bezeichnet, die „in markanter Weise Zeugnis geben von der Wirtschafts- und Sozialgeschichte einer Region“. Gemeint sind aber außerdem auch wirtschaftliche Werte, die erheblich beeinträchtigt werden könnten. Baudenkmale oder Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt, jedoch für die nähere Umgebung. Auch Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 17 BbgNatSchAG (Alleen) kommen im Plangebiet nicht vor.

4.2.1.8 Schutzgut Fläche⁴⁷

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung wurde zusätzlich das Schutzgut "Fläche" in die Anlage 1 des BauGB aufgenommen. Diese ist losgelöst vom Schutzgut Boden zu betrachten.

In den 1990er Jahren wurde aufgrund der steigenden Flächeninanspruchnahme das "30-ha-Ziel" formuliert, das die Reduzierung der täglichen bundesweiten Flächeninanspruchnahme auf 30 ha erreichen sollte. Obwohl das Ziel aus heutiger Sicht bis zum Jahr 2025 wohl nicht zu erreichen ist, konnte die Flächeninanspruchnahme seit der Formulierung des Zieles von 120 ha pro Tag auf ca. 73 ha pro Tag reduziert werden.

Ziel für den Umgang mit dem Schutzgut Fläche sollte dementsprechend die Inanspruchnahme und Verdichtung bereits beanspruchter Flächen sein, statt auf die unzerschnittenen Freiräume zurückzugreifen.

Der ca. 2,47 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bereits zu großen Teilen seit Jahrzehnten als Campingplatz genutzt. Mit dem Bebauungsplan wird eine maßvolle Intensivierung dieser Nutzung vorbereitet.

46 ebenda

47 zitiert aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan "An der Reiherheide 2" Gemeinde Kloster Lehnin, Stand 12.02.2024, aufgestellt durch Claus-Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt, Heiligenstadt

4.2.1.9 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen⁴⁸

Vor dem Hintergrund der gesundheitlichen Relevanz trägt die Luftqualität zum Wohlbefinden des Menschen sowie zu dessen Gesundheit bei (Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Klima/Luft). Bedeutend hierfür sind der Erhalt und die Entwicklung des lokalen (bis regionalen) Luftaustauschs. Die Nutzungsstruktur bzw. das Geländeklima haben eine mikroklimatische Bedeutung für den Menschen.

Da es sich bei den Flächen im Geltungsbereich um ein Sondergebiet für Camping mit einem begrünten Umfeld mit Erholungsfunktion handelt, kann allgemein von einer erweiterten Erholungseignung gesprochen werden.

4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bestandsbaurecht

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die in der Eingriff-Ausgleichs-Bilanz anzusetzende ausgleichspflichtige Fläche muss diese gesetzliche Vorgabe berücksichtigen.

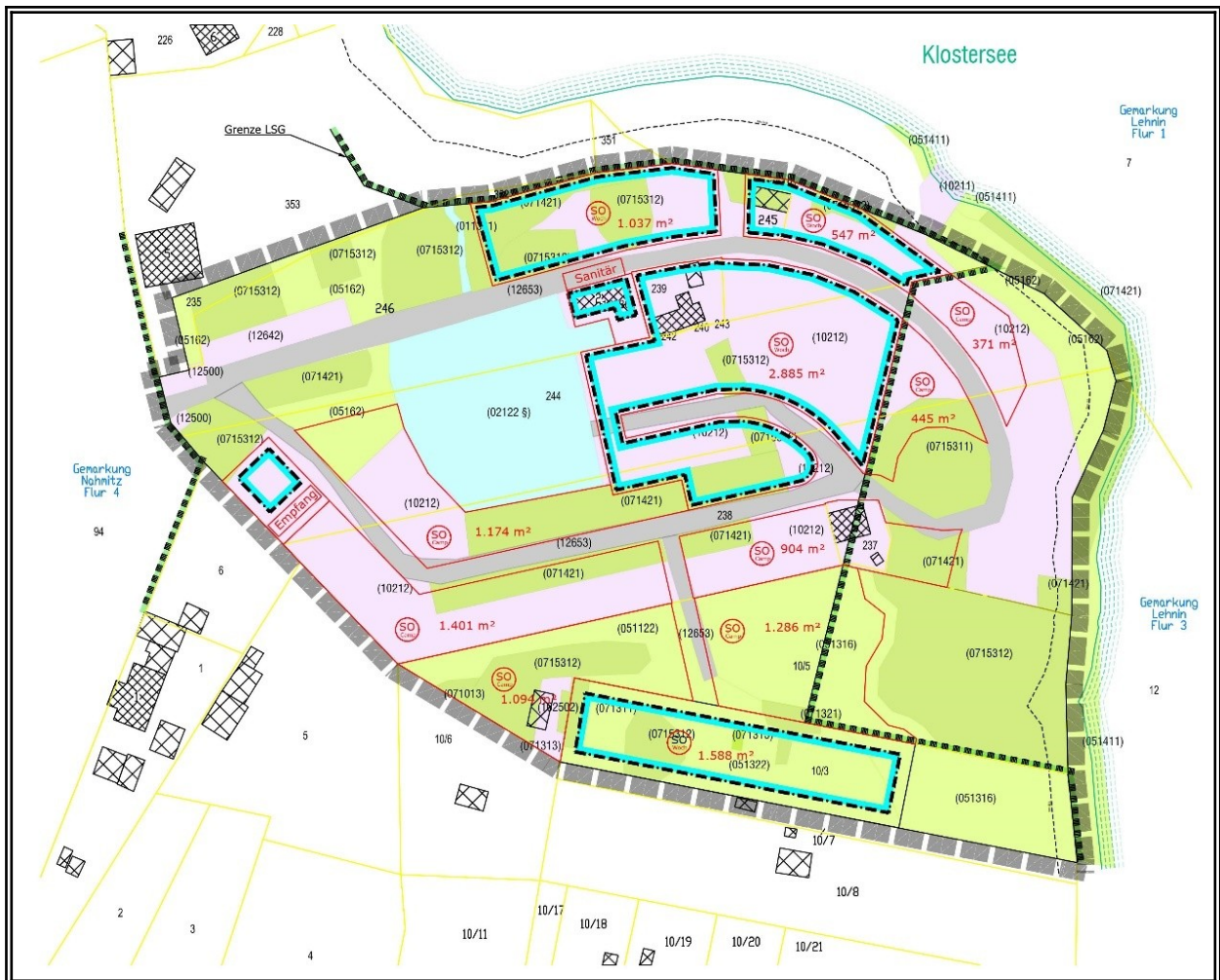
Es ist davon auszugehen, dass für eine über den Bestand hinausgehende Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen gegenwärtig kein Baurecht besteht.

Nullvariante

Es ist hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen bei Nichtdurchführung der Planung (Nichtaufstellung des Bebauungsplans) von einem Fortbestand der Bestandssituation auszugehen.

48 ebenda

Abbildung 18: Überlagerung Biotoptypen mit Sondergebiets- und Baugrenzen des Bebauungsplans



4.2.2.1 Pflanzen und Biotope

4.2.2.1.1 Biotope

Durch den Bebauungsplan werden die baurechtlichen Voraussetzungen zur Erhöhung der Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen geschaffen.

Biotoptflächenverluste gehen jedoch nicht nur mit der Zunahme der Versiegelung einher. Baufeldfreimachung, Baustelleneinrichtung und Bauverkehr führen zu weiteren Flächenverlusten. Es sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

- Verringerung des Lebensraumes von Tier- und Pflanzenarten durch Gebäude und voll-/teilversiegelte Flächen.
- Veränderung der Vegetation durch gärtnerische Gestaltung und Nutzung, durch Trittbelastung sowie durch Eutrophierung.
- Beeinträchtigung von Nahrungs- und Bruthabitaten durch gärtnerische Gestaltung sowie durch Störungen, die mit einer Nutzungsintensivierung verbunden sind.

Erheblichkeit

Baubedingte Auswirkungen, z.B. durch Baulärm sind temporär und durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu verringern.

Die anlagebedingten Auswirkungen sind dauerhaft und unveränderlich und werden durch den Baukörper an sich und die Bauausführungen hervorgerufen. Durch Flächeninanspruchnahme von geringwertigen bis mittelwertigen Biotopen kommt es zum Verlust von Lebensraum.

Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich in unerheblichem Maß durch optische und akustische Störungen von Tieren durch Anliegerverkehr und Störung wie Lichtemission.

Insgesamt ist mit Auswirkungen von einer **geringen Erheblichkeit** zu rechnen, da es sich im Geltungsbereich um mittelwertige Biotope handelt.

Nullvariante

Es ist davon auszugehen, dass für eine über den Bestand hinausgehende Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen gegenwärtig kein Baurecht besteht. Es ist hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen daher von einem Fortbestand der Bestandssituation auszugehen.

4.2.2.1.2 Geschützte Biotope

Erhebliche Auswirkungen durch die mit dem Bebauungsplan verbundene Nutzungsintensivierung auf den innerhalb des Plangebiets vorhandenen Bestand des gesetzlich geschützten Biotops „Kleingewässer, naturnah, beschattet (02122 §)“ sind nicht zu erwarten.

4.2.2.1.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Die Erweiterung des vorhandenen Campingplatzes in die Flächen des Landschaftsschutzgebietes stellt einen Verbotstatbestand gem. § 4 Abs. 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Lehniner Wald- und Seengebiet" dar. Gemäß § 4 Abs. 4 gilt dies jedoch nicht für Flächen innerhalb eines rechtskräftigen Bauleitplans, sofern diesem von dem für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Ministerium zugestimmt worden ist. Ein entsprechender Genehmigungsantrag ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Diese entscheidet, ob sie selbst oder das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) (Oberste Naturschutzbehörde) für das Genehmigungsverfahren zuständig ist.

4.2.2.2 Tiere und Lebensstätten⁴⁹

Für die Einschätzung der (potenziellen) Betroffenheit von Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelarten sowie darüber hinaus der besonders geschützten Arten erfolgte zunächst eine Abschichtung des zu prüfenden Artenspektrums. Die Abschichtung des zu prüfenden Artenspektrums auf Grundlage der Übersichtsbegehung ergab, dass für folgende, artenschutzrechtlich relevante Arten bzw. Artengruppen Habitatpotenziale vorhanden sind:

- Säugetiere
- Vogelarten
- Amphibien

Weitere artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Artengruppen können nach erster Einschätzung aufgrund fehlender oder ungeeigneter Lebensräume sowie aus Gründen ihrer Verbreitungsareale ausgeschlossen werden. Sie werden daher nicht weiter betrachtet.

Tabelle 2: Zusammenfassung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung

Tier- und Pflanzengruppen	Betroffenheit	Ausmaß der Betroffenheit (Art, Ursache)
Farne und Blütenpflanzen	nicht betroffen	keines
Vögel	betroffen	Verlust von Hecken für Freibrüter mit der Möglichkeit eines Ausweichens in Nachbarbestände
Säugetiere (ohne Fledermäuse)	nicht betroffen	keines
Fledermäuse	potenziell betroffen	Verringerung der Bedeutung als mögliches Jagdhabitat durch weiterreichende Überbauung
Reptilien	nicht betroffen	keines
Amphibien	nicht betroffen	keines
Wirbellose	nicht betroffen	keines

Im Kapitel 4.5 Anhang B (Gutachten) ist der vollständige artenschutzrechtliche Fachbeitrag dokumentiert.

4.2.2.3 Schutzgut Boden⁵⁰

Böden sind aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes. Versiegelte Flächen werden dem natürlichen Bodenhaushalt dauer-

49 Heinemann, Kai (Dipl.-Biol.): Bebauungsplan „An der Reiherheide 2“, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotentialanalyse) nach § 44 und 45 BNatschG, Potsdam (Januar 2023), Kapitel 7

50 zitiert aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan "An der Reiherheide 2" Gemeinde Kloster Lehnin, Stand 12.02.2024, aufgestellt durch Claus-Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt, Heiligenstadt

haft entzogen. Es kommt zu einem Verlust der grundlegenden Bodenfunktionen. Die Lebensraumfunktion für die Bodenorganismen geht aufgrund von Sauerstoffmangel verloren. Auch als Pflanzenstandort kann versiegelter Boden nicht mehr dienen. Die Speicherfunktion des Bodens für Wasser und Nährstoffe, die eine ökologische Bedeutung durch zeitverzögerte Abgabe an Fauna, Flora und Umwelt besitzt, geht verloren.

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Da es sich um ein Sondergebiet handelt, das der Erholung dienen soll, ist mit einer **geringen bis mittleren** Erheblichkeit für das Schutzgut zu rechnen.

4.2.2.4 Schutzgut Wasser⁵¹

Grundwasser

Die wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut resultieren aus der flächigen Versiegelung und stehen in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden. Durch die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet kann es zu einer Reduzierung des versickernden Regenwassers kommen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Da der Oberflächenabfluss nicht vermehrt wird, wird das Rückhaltevolumen des Bodens nicht gemindert. Baubedingte Auswirkungen wie Verdichtung von unversiegeltem (versickerungsfähigem) Boden haben keine Beeinträchtigungen auf den Planungsraum.

Oberflächengewässer

An Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als einem Hektar (Klostersee) dürfen im Außenbereich im Abstand von 50 Metern von der Uferlinie aufgrund § 61 Bundesnaturschutzgesetz keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich verändert werden.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann die untere Naturschutzbehörde von diesem Verbot eine Ausnahme oder eine Befreiung erteilen. Solch eine Ausnahme genehmigung vom Bauverbot kann zugelassen werden, wenn die durch die bauliche Anlage entstehende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und deren Uferzonen, nur geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sicherge-

⁵¹ zitiert aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan "An der Reiherheide 2" Gemeinde Kloster Lehnin, Stand 12.02.2024, aufgestellt durch Claus-Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt, Heiligenstadt

stellt werden kann. Eine Befreiung kann ebenfalls erteilt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Im Bebauungsplan werden Sondergebiete (SO Woch), die die Errichtung von kleinen Ferienhäusern (Tinyhäusern) ermöglichen, in einem Abstand zur Uferlinie festgesetzt, der eine Beeinträchtigung der Uferzone ausschließt. In den Sondergebieten SO Camp ist nur das Aufstellen und Benutzen von Campingzelten und Campingfahrzeugen zulässig.

Somit ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Wasser auszugehen.

4.2.2.5 Schutzgut Klima/Lufthygiene⁵²

Grünflächen dienen als Kaltluftentstehungsgebiete, es wird durch die Ausweisung eines Sondergebietes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Entstehung von Kaltluft teilweise geringfügig unterbunden. Auf die bioklimatischen Verhältnisse in der Umgebung des Bebauungsplanes hat die Planaufstellung allerdings keinen Einfluss. Zudem ist das Planungsgebiet von Waldflächen umgeben, sodass die Frischluftentstehung und die damit verbundene Klimatisierung der Ortslage weiterhin gegeben und unverändert sein werden. Innerhalb des Plangebietes ist keine klimatisch negativ wirkende Bebauung vorhanden. Hinsichtlich der Frage des Luftaustausches bzw. des Luftabflusses sind nur geringe Barrierewirkungen durch neue Gebäudekörper zu erwarten, die in der Folge den Kalt- und Frischluftstrom unterbinden würden.

Da im Planungsgebiet nur geringflächige Neuversiegelungen zu erwarten sind, gibt es auch kein größeres Wärmepotenzial, wodurch ein Verlust der Kaltluftproduktion im kleinklimatischen Raum entstehen könnte. Die Kaltluft wird vom umliegenden Offenland und den Waldgebieten weiterhin produziert.

Durch den Bebauungsplan „An der Reiherheide 2“ ist von keinem erhöhten Umfang von Schadstoff- und Lärmemissionen (z.B. durch Verkehr) sowie Feinstaubbelastungen auszugehen. Gemäß dem Beurteilungspegel nach TA Lärm (Campingplatzgebiete) sind in Sondergebieten, die der Erholung dienen, nach § 10 BauNVO Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A), nachts Verkehr 45 dB(A) und nachts Gewerbe- und Freizeitlärm 40 dB(A) zulässig. Im Planungsraum sowie der näheren Umgebung sind keine Emittenten zu erwarten, weshalb keine Schallschutzmaßnahmen festgeschrieben werden.

Es ist nur von einer sehr **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Luft und Klima auszugehen.

52 ebenda

4.2.2.6 Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung⁵³

Durch die vorgesehene Campingplatzerweiterung wird nur untergeordnet ein landschaftsbildprägender Raum in Anspruch genommen.

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung kann als geringfügig vorbelastet bezeichnet werden.

Insgesamt zieht der Verlust durch die Planung bislang gering landschaftsbildprägender Strukturen eine **geringe Erheblichkeit** für das Landschaftsbild nach sich.

4.2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es wird aktuell davon ausgegangen, dass keine Fundstellen innerhalb des Bebauungsplangebietes vorhanden sind und somit von **keiner Erheblichkeit** für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter auszugehen ist.⁵⁴

4.2.2.8 Schutzgut Fläche

Der ca. 2,47 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans wird aktuell bereits zu einem großen Teil als Campingplatz genutzt. Mit dem Bebauungsplan wird eine maßvolle Intensivierung dieser Nutzung vorbereitet. Dies ist mit einer Ausweitung versiegelter Flächen, z.B. durch Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlage und Ausbau der Erschließung entsprechend den Vorgaben der Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung verbunden. Andererseits werden Teilflächen durch die Festsetzung als Private Grünflächen aus der Campingplatznutzung herausgenommen.

Insgesamt ist hinsichtlich des Schutzguts Fläche eine sehr **geringe Erheblichkeit** der Beeinträchtigung zu erwarten.

4.2.2.9 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen⁵⁵

Von der Planung gehen keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut aus; sind als minimal einzustufen. Das Plangebiet weist aktuell eine hohe Wertigkeit für Besucher der angrenzenden Städte auf, da der Campingplatz sowohl für die Kurzzeiterholung als auch für die ganzjährige Erholung geeignet ist. Für die Anwohner gehen keine Beeinträchtigungen durch die aktuelle Nutzung einher, da der Campingplatz zu weit entfernt von der nächsten Wohnbebauung liegt. Zudem regelt und beschränkt die Campingplatzordnung die Lärmbelastungen, die von einem Campingplatz ausgehen können.

⁵³ zitiert aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan "An der Reiherheide 2" Gemeinde Kloster Lehnin, Stand 12.02.2024, aufgestellt durch Claus-Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt, Heiligenstadt

⁵⁴ ebenda

⁵⁵ ebenda

Klimatisch gesehen hat die Planung auf den Menschen keine relevanten negativen Auswirkungen. In Wechselwirkung mit dem Schutzgut Klima/Luft sind jedoch bau- und betriebsbedingte Emissionen (Schadstoffe, Staub und Lärm) möglich.

Eine Festsetzung als Sondergebiet ist in der Regel grundsätzlich geeignet, die Belastungen auf das Schutzgut Mensch leicht zu erhöhen. Jedoch sind die realen Auswirkungen als so gering einzustufen, dass die effektiven Zusatzbelastungen auf die menschliche Gesundheit von **keiner Erheblichkeit** sein dürften.

4.2.2.10 Weitere Belange des Umweltschutzes

Hinsichtlich der weiteren zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB),
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB),
- Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB) und
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB)

sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten. Die Einhaltung der entsprechenden rechtlichen Regelungen bei Umsetzung der geplanten Vorhaben wird vorausgesetzt.

4.2.3 Maßnahmen zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Ob unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen verbleiben, die auf Grund ihrer Erheblichkeit und Nachhaltigkeit als ausgleichspflichtige Eingriffe gewertet werden, wird im Rahmen des weiteren Verfahrens untersucht. In einer zusammenfassenden Eingriff-Ausgleich-Bilanz werden Eingriffe und vorgesehene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenüberzustellen sein.

Im Bebauungsplanverfahren erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB). Gemäß § 1a (3) BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können

die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Kompensationsflächen, d.h. Ausgleichs- und Ersatzflächen, haben generell folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Die Flächen müssen über ein Aufwertungspotenzial verfügen.
- Über die Flächen muss Verfügungsberechtigung in geeigneter Form (Eigentum, Pacht, andere privatrechtliche Verträge mit entsprechender Grundbuchrechtlicher Sicherung) bestehen, mindestens so lange, wie das Vorhaben besteht bzw. die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen fortwähren.

Dabei werden an die funktionalen und räumlichen Anforderungen bei Ausgleichsmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen vor Ort) und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen im Naturraum) unterschiedlich hohe Maßstäbe gelegt. Je bedeutender die verlorengegangene Funktion ist, desto enger muss der Bezug der Kompensationsmaßnahmen zu den betroffenen Funktionen sein, um als Ausgleich zu gelten. Für Ersatzmaßnahmen ist der funktionale und räumliche Bezug gelockert.

Grundsätzlich ergibt sich der erforderliche Kompensationsumfang nach dem Umfang der erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Eingriffsflächen. Die ökologische Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung - HVE (MLUV, 2009) verbal argumentativ.

4.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die generell geltende gesetzliche Vorschrift gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, nach der Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden dürfen, stellt eine - unabhängig vom Bebauungsplan existierende - Vermeidungsmaßnahme dar.

4.2.3.1.1 Maßnahme M1: Minderung der Versiegelung (TF § 3)⁵⁶

„Die Befestigung der Zufahrten (Zu) und der für das Abstellen von Personenkraftwagen bestimmten Flächen (St) ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Als wasser- und luftdurchlässig befestigt gelten Flächen, die einen

56 TF = textliche Festsetzung

mittleren Abflussbeiwert von 0,7 oder kleiner gemäß Nr. 2 der Tabelle 9 der DIN 1986-100:2016 aufweisen (teildurchlässige und schwach ableitende Flächen).“

Begründung

Durch die textliche Festsetzung werden negative Auswirkungen der Versiegelung auf den Wasserhaushalt gemindert, da Niederschlagswasser bei häufig vorkommenden Regenereignissen mit kurzer Dauer und geringer Intensität direkt versickern kann.

4.2.3.1.2 Maßnahme M2: Einfriedungen (TF § 4)

„Im Geltungsbereich sind Einfriedungen unzulässig; ausgenommen hiervon sind nicht blickdichte bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,25 m entlang der Grenzen des Geltungsbereichs.“

Begründung

Die Maßnahme dient der Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und der gestalterischen Integration der Campingplatz- und Wochenendhausnutzung in die Landschaft.

4.2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz

Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz werden - soweit erforderlich - im weiteren Verfahren auf Basis der zu erstellenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergänzt.

4.2.3.3 Pflanzenlisten

Pflanzenlisten werden - soweit erforderlich - im weiteren Verfahren auf Basis der zu erstellenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergänzt.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme, Kartieren und Bewerten des Plangebiets, auch unter Berücksichtigung angrenzender Flächen;
2. Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards;
3. Auswerten vorliegender Fachgutachten zum Plangebiet bzw. zur näheren Umgebung;

-
4. Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation;
 5. Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertraglicher Regelungen.

Die Methoden zu den einzelnen Schutzgüter umfassen u.a.:

- Empirische Bestandsaufnahmen vor Ort, Fotodokumentation (Eingriffsgutachten);
- Biotypenkartierung nach der Brandenburger Biotypenliste, verbal-argumentative Biotopbewertung;
- Erfassung der Versiegelung auf der Grundlage der Biotypenkartierung;
- Beurteilung der Rückhaltung von Niederschlägen und Versickerung/Grundwasserneubildung anhand der Versiegelung;
- Darstellung der klimatischen und lufthygienischen Situation;
- Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbilds und der Erholungsfunktion;
- Verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung der Wohn- und Lebensqualität;
- historische Recherche (Altlasten, Landschaftsentwicklung, Kultur- und Sachgüter).

4.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Um unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen des Planvorhabens frühzeitig ermitteln zu können, sind die benannten erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde Kloster Lehnin als Träger der Bauleitplanung zu überwachen. Mit Beginn der Realisierung des Vorhabens ist somit in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren, ob die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ordnungsgemäß und fachgerecht durchgeführt werden.

4.3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Abbildung 21: Karte LEHN_CAM B-04 Biotopbereiche mit Flächennummerierung M 1:1000 (verkleinerte Abb.)

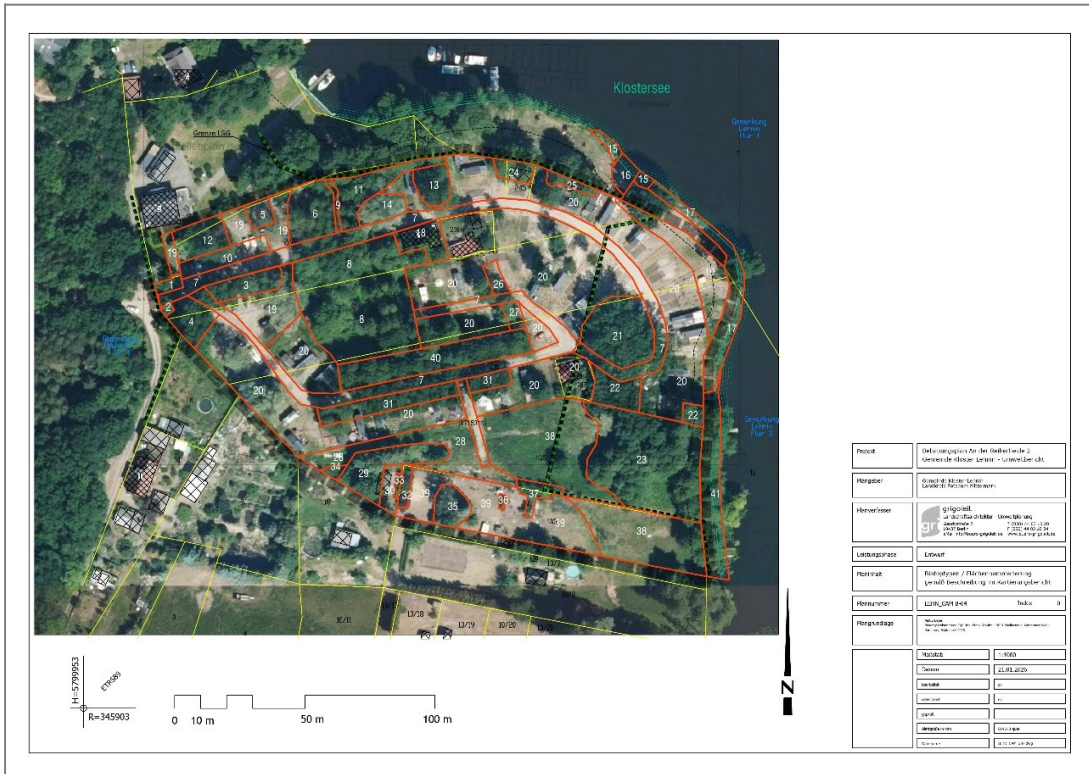
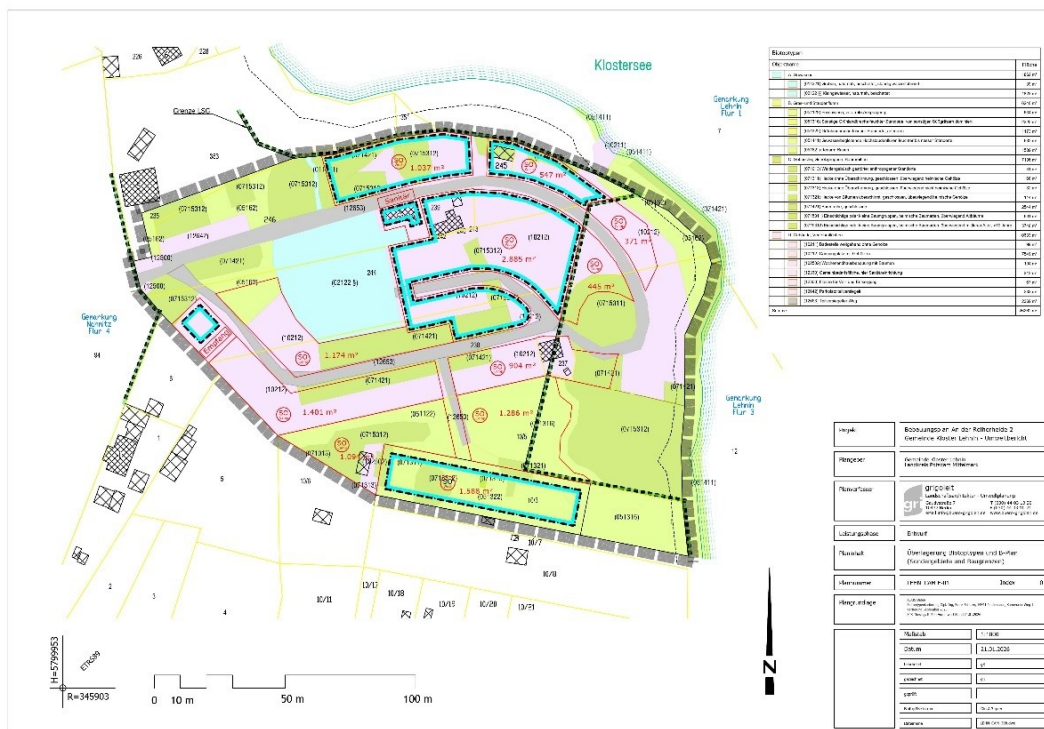


Abbildung 22: Karte LEHN_CAM E-01 Überlagerung Biototypen und B-Plan (verkleinerte Abb. - im Original M 1:1000)




4.5 Anhang B (Gutachten)

Bebauungsplan

„An der Reiherheide 2“

Gemeinde Kloster Lehnin



ARTENSCHUTZRECHTLICHE RELEVANZPRÜFUNG (Habitatpotentialanalyse) nach § 44 und 45 BNatschG

Vorhabensträger:

Heiko Neupert

Tiny-Haus-Siedlung Klostersee Seeblick

An der Reiherheide 2

14797 Kloster Lehnin

Gutachter:

Dipl.-Biologe

Kai Heinemann

Weißdornweg 8

14469 Potsdam

Tel. 0162/6541668

E-Mail: heinemannnatur@gmail.com

Datum: Januar 2023

5. Textliche Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Textliche Festsetzungen

Aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]), und der Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV) in der Fassung vom 18. Mai 2005 (GVBl. II/05, [Nr. 14], S. 254) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kloster Lehnin in ihrer Sitzung am _____ den Bebauungsplan „An der Reiherheide 2“ (Ortsteil Lehnin) als Satzung beschlossen (Beschlussvorlage _____).

§ 1 - Art der baulichen Nutzung – Sondergebiete, die der Erholung dienen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO]

Abs. 1: Der Geltungsbereich wird als Camping- und Wochenendhausplatz gemäß der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV) festgesetzt.

Abs. 2: In den Ferienhausgebieten/Tiny-Hausgebieten (SO Woch) sind Gebäude zulässig, die einem wechselnden Personenkreis zum vorübergehenden Aufenthalt und zur Erholung dienen.

Abs. 3: In den Campingplatzgebieten (SO Camp) ist das Aufstellen und Benutzen von Campingzelten und Campingfahrzeugen zulässig. Innerhalb dieser Gebiete ist das Aufstellen von Tiny-Häusern/Mobilheimen unzulässig.

Abs. 4: In dem Baugebiet „Empfang“ ist ein Gebäude für die Rezeption und eine der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaft sowie eine Wohnung für den Betreiber oder für eine vom Betreiber mit der Leitung des Platzes beauftragte Person zulässig.

Abs. 5: In dem Baugebiet „Sanitär“ ist ein Gebäude mit Räumen für Wasch- und Duscheinrichtungen, Geschirrspüleinrichtungen, Wäschespüleinrichtungen und Toilettenanlagen zulässig.

Abs. 6: In allen Baugebieten im Geltungsbereich sind überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig.

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 & 18 bis 20 BauNVO]

Abs. 1: Für die Ferienhausgebiete/Tiny-Hausgebiete (SO Woch) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Wochenendhäuser dürfen eine Grundfläche von 50 m² und eine Oberkante von 4 m über dem Bezugspunkt von 31 m über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 nicht überschreiten. Die zulässige Grundfläche darf durch einen Freisitz bis zu einer Fläche von 10 m² überschritten werden. Eine Überschreitung durch weitere Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ist nicht zulässig.

Abs. 2: In den Baugebieten „Empfang“ und „Sanitär“ sind jeweils Grundflächen von 100 m² zulässig. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ist nicht zulässig.

Abs. 3: Im Baugebiet „Empfang“ sind zwei Vollgeschosse, im Baugebiet „Sanitär“ ist ein Vollgeschoss zulässig. Die Oberkante der baulichen Anlagen darf im Baugebiet „Empfang“ 6 m, im Baugebiet „Sanitär“ 4 m über dem Bezugspunkt von 31 m über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 nicht überschreiten.

§ 3 - Befestigung der Zufahrten und Stellplätze

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Die Befestigung der Zufahrten „Zu“ und der für das Abstellen von Personenkraftwagen bestimmten Flächen „St“ ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Als wasser- und luftdurchlässig befestigt gelten Flächen, die einen mittleren Abflussbeiwert von 0,7 oder kleiner gemäß Nr. 2 der Tabelle 9 der DIN 1986-100:2016 aufweisen (teildurchlässige und schwach ableitende Flächen).

§ 4 - Einfriedungen

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 & 9 BbgBO]

Im Geltungsbereich sind Einfriedungen unzulässig; ausgenommen hiervon sind nicht blickdichte bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,25 m entlang der Grenzen des Geltungsbereichs.

5.2 Hinweise

♦ Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie

Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz – BbgAbfBodG - vom 6. Juni 1997 (GVBl. I/97, [Nr. 05], S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])).

♦ **Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen**

Bauherren haben bei Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen die Anzei- ge-, Mitteilungs- und Auskunftspflichten gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß § 8 des Gesetzes zur staatlichen geologischen Lan- desaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz [GeolDG] vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387) zu erfüllen.

♦ **Artenschutz**

Vor dem Abbruch von Gebäuden und der Fällung von Bäumen ist zeitnah eine fachgutachterliche Untersuchung hinsichtlich ganzjährig geschützter Lebensstätten durchzuführen; der Abbruch von Gebäuden und die Fällung von Bäumen sind nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September zulässig.

♦ **Beleuchtung**

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und auf Freiflächen (z.B. Zufahrten, Stellplät- ze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

♦ **Wasser- und luftdurchlässig befestigte Flächen - DIN 1986-100:2016-12**

Für die Bestimmung der Wasser- und Luftdurchlässigkeit befestigter Flächen wird die DIN 1986-100:2016-12: Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 im Rathaus der Gemeinde Kloster Lehnin für jedermann zur Einsichtnahme bereitge- halten. Zudem kann sie über den Beuth-Verlag, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin, be- zogen werden - www.beuth.de.

5.3 Verfahrensvermerke

♦ **Aufstellungsbeschluss**

Auf ihrer Sitzung am 5. April 2022 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kloster Lehnin beschlossen, den Bebauungsplan „An der Reiherheide 2“ aufzu- stellen (Vorlagen-Nr. ____/22).

- ◆ **Räumliche Konkretisierung der Planungsziele**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kloster Lehnin beschloss am 24. September 2024 die räumliche Konkretisierung der Planungsziele (Vorlagen-Nr. 3501/24).

- ◆ Die Vermerke werden entsprechend dem weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

6. Flächenbilanz

SO Empfang	301 m ²
SO Sanitär	190 m ²
SO Wochenendhausgebiete	6.056 m ²
SO Campingplatzgebiete	6.675 m ²
Grünflächen	6.310 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5.219 m ²
Geltungsbereich	24.751 m ²