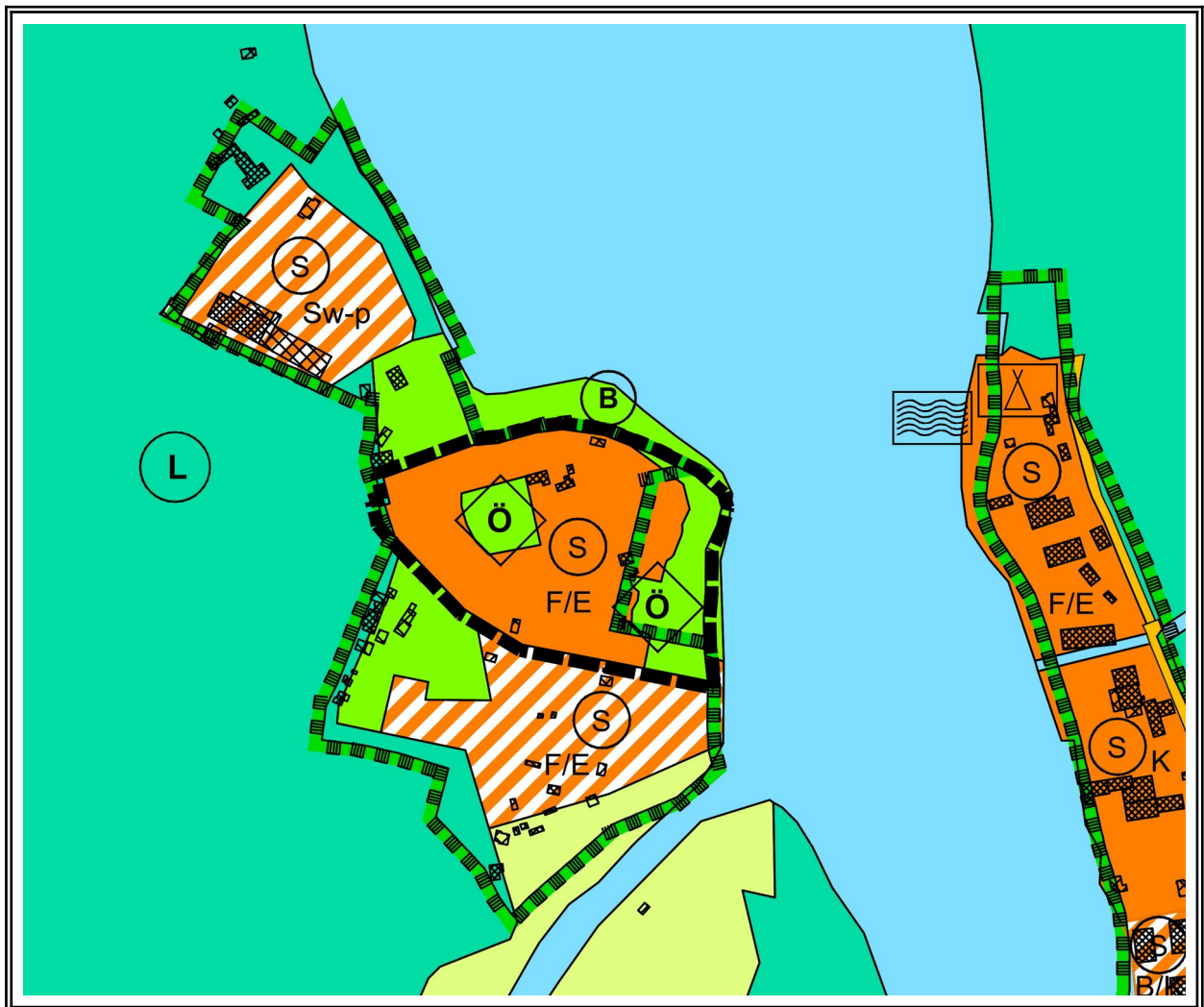


**Begründung zur __. Änderung
des Flächennutzungsplans
der Gemeinde Kloster Lehnin
im Parallelverfahren zur Aufstellung
des Bebauungsplans „An der Reiherheide 2“
(Ortsteil Lehnin)**



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

	Abbildungsverzeichnis	4
1.	Grundlagen	5
1.1	Anlass, Ziel und Verlauf des Planverfahrens	5
1.2	Lage und Geltungsbereich	6
2.	Bestand	8
2.1	Nutzung und Bebauung	8
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.2	Verkehr und Erschließung	10
2.3	Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	10
2.4	Ver- und Entsorgung	10
2.5	Denkmalschutz	11
3.	Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept	12
	// Ziele der Raumordnung	12
	// Standortwahl	15
3.1	Nutzung und Bebauung	15
	// Art der baulichen Nutzung	15
3.2	Verkehr und Erschließung	16
3.3	Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	16
3.4	Ver- und Entsorgung	16
3.5	Denkmalschutz	16
4.	Umweltbericht	17
4.1	Anlass, Zielsetzung und Grundlagen	17
4.1.1	Anlass und Ziele der Planung	17
4.1.2	Angaben zum Standort	19
4.2	Methodik	20
4.3	Betrachtung der Schutzgüter	20
4.3.1	Schutzgut Boden	21
4.3.2	Schutzgut Wasser	23
4.3.3	Schutzgut Fläche	24
4.3.4	Schutzgut Klima und Luft	25
4.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	26
4.3.6	Schutzgut Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten	28
4.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	31
4.3.8	Schutzgut Mensch/Menschliche Gesundheit	31
4.3.9	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung/Planungsalternativen	32
4.4	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	33
4.5	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	34
4.6	Zusammenfassung	35
4.7	Anhang A (Karten)	37
4.8	Anhang B (Gutachten)	38

5.	Textliche Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplans	39
5.1	Hinweise	39
5.2	Verfahrensvermerke	39
6.	Flächenbilanz	40

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Änderungsgebiets	6
Abbildung 2:	Luftbild	7
Abbildung 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	9
Abbildung 4:	Anbindung an den ÖPNV	10
Abbildung 5:	Auszug aus der Festlegungskarte des LEP HR	13
Abbildung 6:	Auszug aus der Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0	14
Abbildung 7:	Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark	14
Abbildung 8:	Lage des Plangebiets	18
Abbildung 9:	Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Reiherheide 2“	18
Abbildung 10:	Überlagerung Luftbild Änderungsfläche und Grenze LSG	19
Abbildung 11:	Änderungsbereich in der Änderung des FNP und im aktuellen FNP	21
Abbildung 12:	Karte 1 - Bestandsbiotopkartierung M 1:1000	37
Abbildung 13:	Karte 2 - Bestandsbiotopkartierung mit DOP20 M 1:1000	37

1. Grundlagen

1.1 Anlass, Ziel und Verlauf des Planverfahrens

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)¹ 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 Plangebietes;
- ◆ grünordnerische Festsetzungen und
- ◆ Regelungen zur öffentlichen Zugänglichkeit, insbesondere des Seeufers.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin² stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche „Campingplatz“, Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ und Grünflächen³ (mit einem gesetzlich geschützten Biotop) sowie am Ufer des Klostersees ein archäologisches Bodendenkmal dar. Die Darstellung der Sonderbaufläche „Campingplatz“ beschränkt sich auf die seinerzeit für den Platz genutzte Fläche; da auch angrenzende (Grün-) Flächen einbezogen werden sollen, kann dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)⁴ nicht gefolgt werden und muss der Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert werden.

Zweck des Verfahrens ist die Ermittlung der für das Vorhaben erforderlichen Änderungen sowie insbesondere die Erfassung und Bewertung der berührten öffentlichen und privaten Belange wie z.B. die Belange von Sport, Freizeit und Erholung, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um den Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Im Bebauungsplan sollen Sonderge-

1 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).

2 Flächennutzungsplan Gemeinde Kloster Lehnin mit Feststellungsbeschluss vom 20. Februar 2007, rechtswirksam seit dem 27. April 2007.

3 s.a. Flächennutzungsplan Gemeinde Kloster Lehnin, Begründung, Februar 2007, S. 211 und 214.

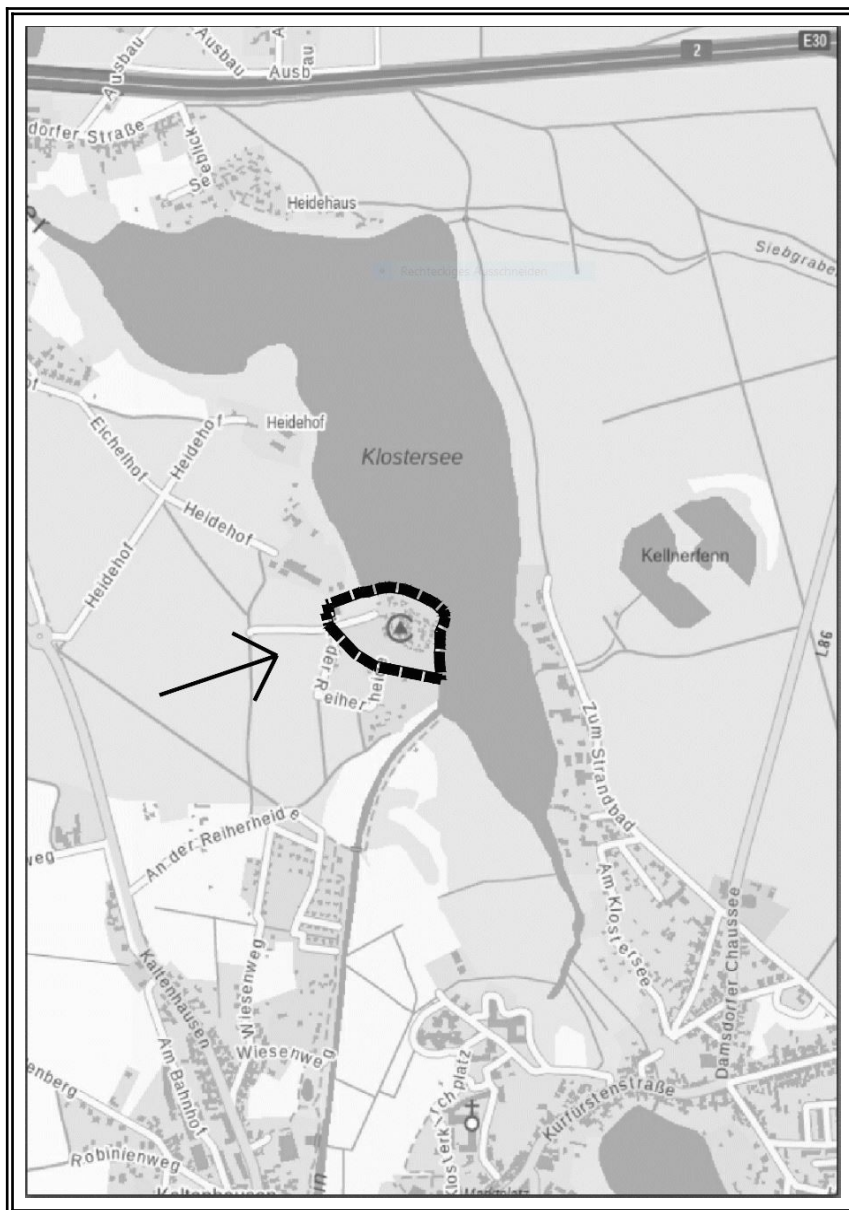
4 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

biete, die der Erholung dienen, festgesetzt werden, und zwar Wochenendhaus- und Campingplatzgebiete. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist ferner notwendig, um mögliche Konflikte, die mit der Realisierung des Vorhabens verbunden sein könnten, zu vermeiden bzw. geeignete Lösungen aufzuzeigen und zu sichern, und zwar insbesondere hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich ca. 1,2 km nördlich des Marktplatzes von Lehnin (Luftlinie) und grenzt im Norden und Osten an den Klostersee; der Geltungsbereich ist ca. 2,5 ha groß (vgl. die Abbildungen 1 und 2 auf den Seiten 6 und 7).

Abbildung 1: Lage des Änderungsgebiets⁵



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

Abbildung 2: Luftbild⁶



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

2. Bestand

2.1 Nutzung und Bebauung

Das Änderungsgebiet 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 (darunter Kleingärten) an. Das Änderungsgebiet wird über Fahrwege und die Landesstraße L 88 erschlossen.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die nähere Umgebung des Änderungsgebiets 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 3 auf Seite 9). Im Änderungsgebiet befinden sich ein Campingplatz, Grünflächen und ein brach gefallenes Erholungsgrundstück.

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 Änderungsgebiet 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 Sanitäranlagen vorhanden. Die Erschließung erfolgt im Änderungsgebiet über unversiegelte Wege oder solche mit wassergebundener Decke.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan⁷

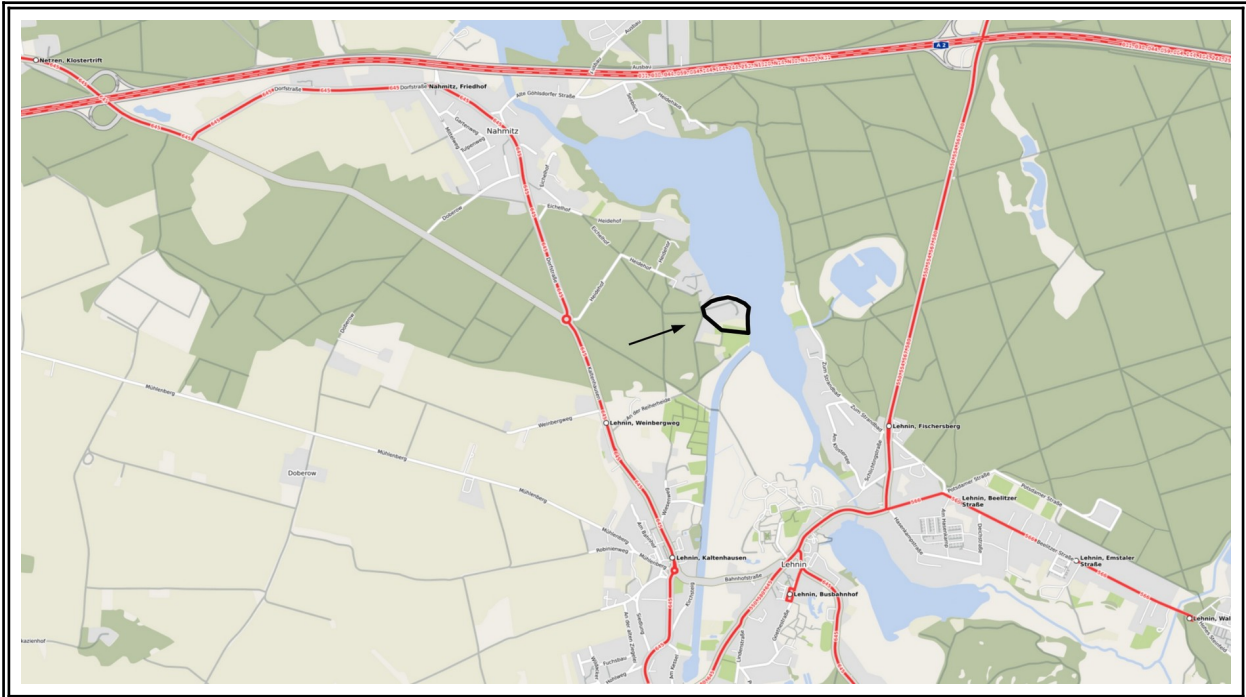


7 Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin mit Feststellungsbeschluss vom 20. Februar 2007.

2.2 Verkehr und Erschließung

Das Änderungsgebiet 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 Änderungsgebiet nächstgelegene Haltestelle ist Lehnin, Weinbergweg und ca. 800 m entfernt.

Abbildung 4: Anbindung an den ÖPNV⁸



2.3 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Der Gemeinde sind im Änderungsgebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

2.4 Ver- und Entsorgung

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Werder-Havelland hat mitgeteilt, dass aufgrund der Lage des Änderungsgebiets 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 Änderungsgebiet ist hinsichtlich der Telekommunikation bereits erschlossen; die Deutsche Telekom Technik GmbH hat aber mitgeteilt, dass im Falle einer stärkeren Nutzung im Änderungsgebiet der Ausbau des Netzes erforderlich werden kann.¹⁰

2.5 Denkmalschutz

Im Änderungsgebiet gibt es kein Baudenkmal.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark grenzt das Änderungsgebiet 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 Änderungsgebiet 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 Plangebietes;
- ♦ grünordnerische Festsetzungen und
- ♦ Regelungen zur öffentlichen Zugänglichkeit, insbesondere des Seeufers.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans, da der Bebauungsplan aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entwickelt werden kann (§ 8 Abs. 2 BauGB).

▣ Ziele der Raumordnung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Reiherheide 2“ und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans 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 Änderungsgebiet 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 An-

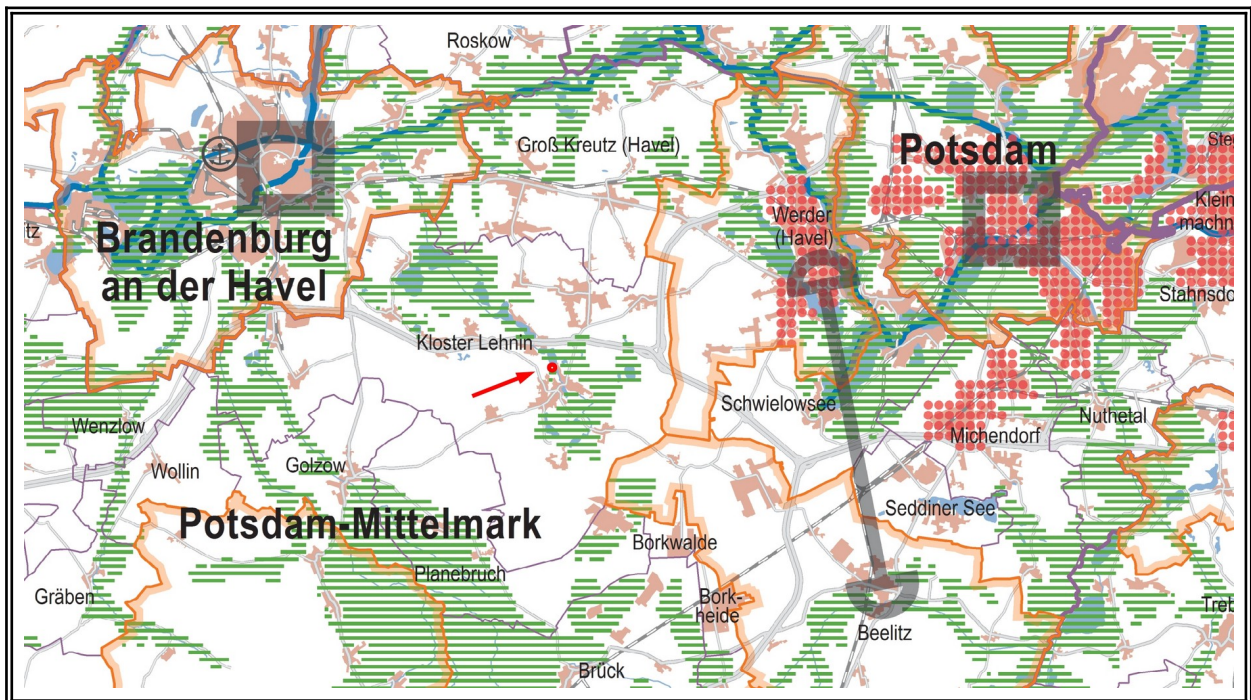
¹² Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235).

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

spruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Zwar liegt das Änderungsgebiet in einem Freiraumverbund (vgl. Abbildung 5, waagrechte grüne Schraffur), wird aber – wie bereits erwähnt – seit den 60er 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 Camping- und Wochenendhausplatz eine typische Erholungsnutzung im Freiraum dar.

Abbildung 5: 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 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 Änderungsgebiets am Rand des Freiraumverbunds (grüne Fläche) zu erkennen (vgl. Abbildung 6 auf Seite 14).

Dem entspricht auch der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark, der das Änderungsgebiet als Fläche für „Erhalt und landschaftliche Einbin-

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

derung von Sport- und Freizeitanlagen“ (grün schraffierte Fläche) darstellt (vgl. Abbildung 7 auf Seite 14).

Abbildung 6: Auszug aus der Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0¹⁵

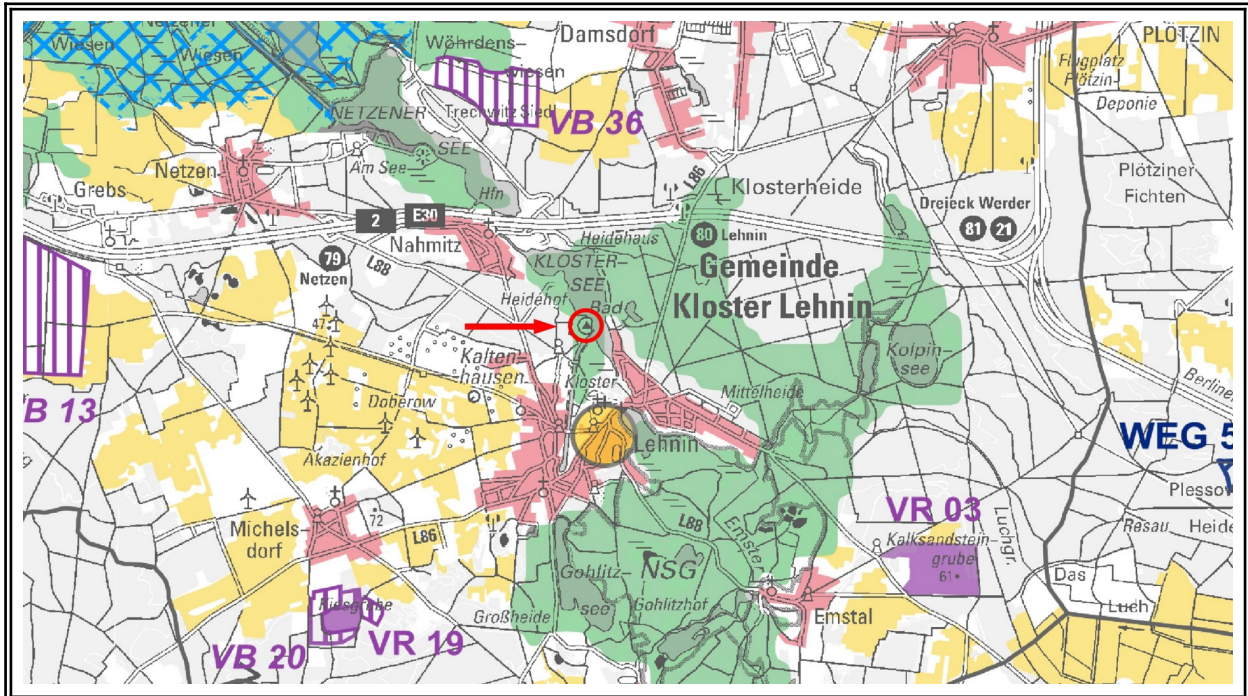
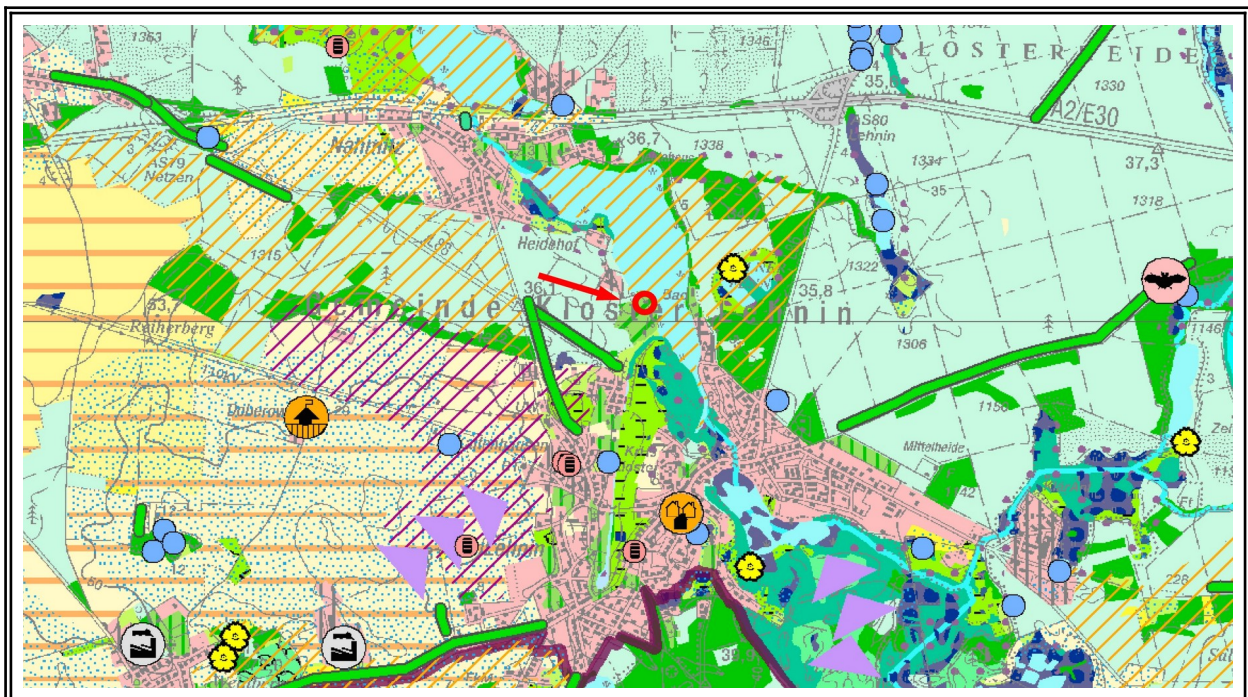


Abbildung 7: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark¹⁶



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

16 Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark vom 19. Juli 2006.

□ Standortwahl

Wie bereits weiter oben erwähnt, stellt der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Reiherheide 2“ als Sonderbauflächen und Grünflächen dar (vgl. Abbildung 3 auf Seite 9). Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind „Bebauungspläne ... aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Aus den Grünflächen kann die angestrebte Nutzung als Sondergebiete, die der Erholung dienen, aber nicht entwickelt werden. Um das Vorhaben dennoch zu ermöglichen, soll daher der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und eine vergrößerte Sonderbaufläche dargestellt werden.

Dabei ist – zunächst unabhängig vom Bebauungsplan – auf der Ebene des Flächennutzungsplans das gesamte Gemeindegebiet zu betrachten, da der Flächennutzungsplan als sogenannter vorbereitender Bauleitplan die Grundstruktur vorgibt, auf deren Grundlage die verbindlichen Bauleitpläne (eben die Bebauungspläne) zu entwickeln sind. Daher muss auch im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ein Variantenvergleich erfolgen und zwischen den Zielen und Erfordernissen der Gemeinde sowie den zu erwartenden Beeinträchtigungen (Konflikten) abgewogen werden.

Die Begründung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplans führt hierzu aus: „Die Gemeinde strebt eine stärkere Konzentration der Erholungsflächen an. Damit sollen negative Auswirkungen auf die Landschaft gering gehalten und im weiteren eine geordnete Entwicklung von auf die Freizeit und Erholung bezogenen Sondernutzungen wie z.B. Wochenendhäuser, Ferienhäuser, Hotel, Camping usw. eingeleitet werden. Vorgesehen ist die Konzentration der Nutzungen vor allem in den Ortsteilen Netzen, Trechwitz (am Netzener See) und Lehnin. Mit dem „Städtebaulich-landschaftsplanerischen Gutachten zur Sonderbaufläche am Netzener See“, Ortsteile Trechwitz und Nahmitz, sowie dem Bebauungsplan „An der Reiherheide“, Ortsteil Lehnin (SO-Wochenendhaus) hat die Gemeinde bereits entsprechende weiterführende Planungen eingeleitet.“¹⁷

Daran knüpfen das jetzige Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans an und schlagen keinen neuen Standort an anderer Stelle vor, für den z.B. erst die Erschließung ermöglicht werden müsste, sondern sehen die Erweiterung eines bereits seit Jahrzehnten bestehenden Campingplatzes vor.

3.1 Nutzung und Bebauung

□ Art der baulichen Nutzung

Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan hat die Gemeinde die wesentlichen Ziele benannt, darunter die Festsetzung eines Sondergebiets gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhaus“ für 50 % der Parzellen (d.h. für 36 Parzel-

17 Flächennutzungsplan Gemeinde Kloster Lehnin, Begründung, Februar 2007, S. 12.

len) und mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ für weitere 50 % der Parzellen (d.h. für weitere 36 Parzellen). Der Flächennutzungsplan stellt bisher nur einen Teil des Änderungsgebiets als Sonderbaufläche dar, und zwar den Bereich des früheren Campingplatzes. Im Zuge der Änderung sollen südlich und westlich angrenzende Grünflächen sowie das bereits als geplante Sonderbaufläche dargestellte Flurstück 10/3 einbezogen und die Flächen insgesamt einheitlich als Sonderbaufläche „Freizeit und Erholung“ dargestellt werden. Im Bebauungsplan können dann hieraus die angestrebten Sondergebiete für Wochenendhäuser und Camping entwickelt werden.

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.

3.3 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Der Gemeinde sind im Änderungsgebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt; vorsorglich wird aber ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

3.4 Ver- und Entsorgung

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

3.5 Denkmalschutz

Im Änderungsgebiet gibt es kein Baudenkmal; südwestlich angrenzend wird aber ein Bodendenkmal vermutet, siehe Kapitel 2.5 Denkmalschutz ab Seite 11.

4. Umweltbericht¹⁸

4.1 Anlass, Zielsetzung und Grundlagen

4.1.1 Anlass und Ziele der Planung

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). Da die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebiets, das der Erholung dient, nicht aus dem rechtskräftigen FNP entwickelbar ist, soll der FNP im Parallelverfahren geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Die Auswirkungen des Vorhabens werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan schutzgutbezogen detailliert dargestellt und bewertet. Im Folgenden werden die für die Maßstabsebene des FNP relevanten Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt. Soweit nicht andere Quellen ausdrücklich benannt sind, stützt sich die Darstellung auf den im Entwurf vorliegenden Umweltbericht des Planungsbüros ZIEGLER.¹⁹

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 235, 237, 238, 239, 240, 242, 243, 244, 245, 246, 10/3 und 10/5 der Flur 3 der Gemarkung Lehnin. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,47 ha. Davon liegen 0,75 ha in einer im aktuell geltenden FNP dargestellten Sonderbaufläche Camping und 0,24 ha in einer Sonderbaufläche F/E (Freizeit und Erholung). Für den 1,48 ha umfassenden restlichen Teil des Geltungsbereichs stellt der aktuell geltende FNP Grünfläche (1,44 ha) und Wald (0,04 ha) dar. Durch ein Plansymbol „Ö“ wird auf das Vorhandensein eines gesetzlich geschützten Biotops hingewiesen. Der bereits seit Jahrzehnten als Naturcampingplatz „Seeblick“ genutzte Bereich umfasst insgesamt ca. 1,9 ha.

Die Gemeinde Kloster Lehnin beabsichtigt, durch die Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Sondergebiets, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO zu schaffen.

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

19 Umweltbericht zur Änderung des FNP im Bereich des Bebauungsplans „An der Reiherheide 2“ / Gemeinde Kloster Lehnin; Planungsbüro Claus-Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt, Knickhagen 16a, 37308 Heiligenstadt; Entwurf Stand 12.02.2024

Abbildung 8: Lage des Plangebiets

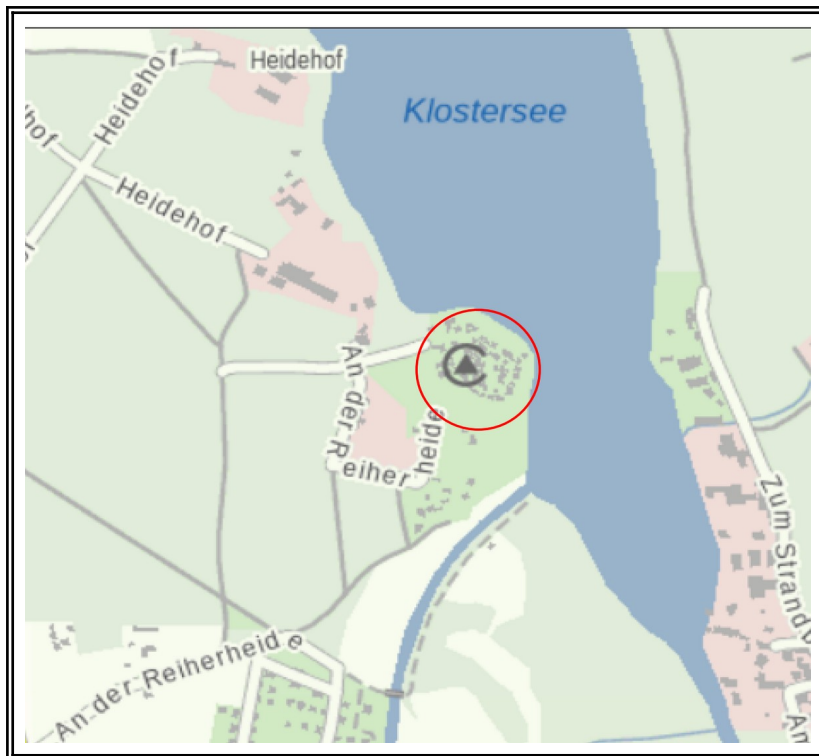
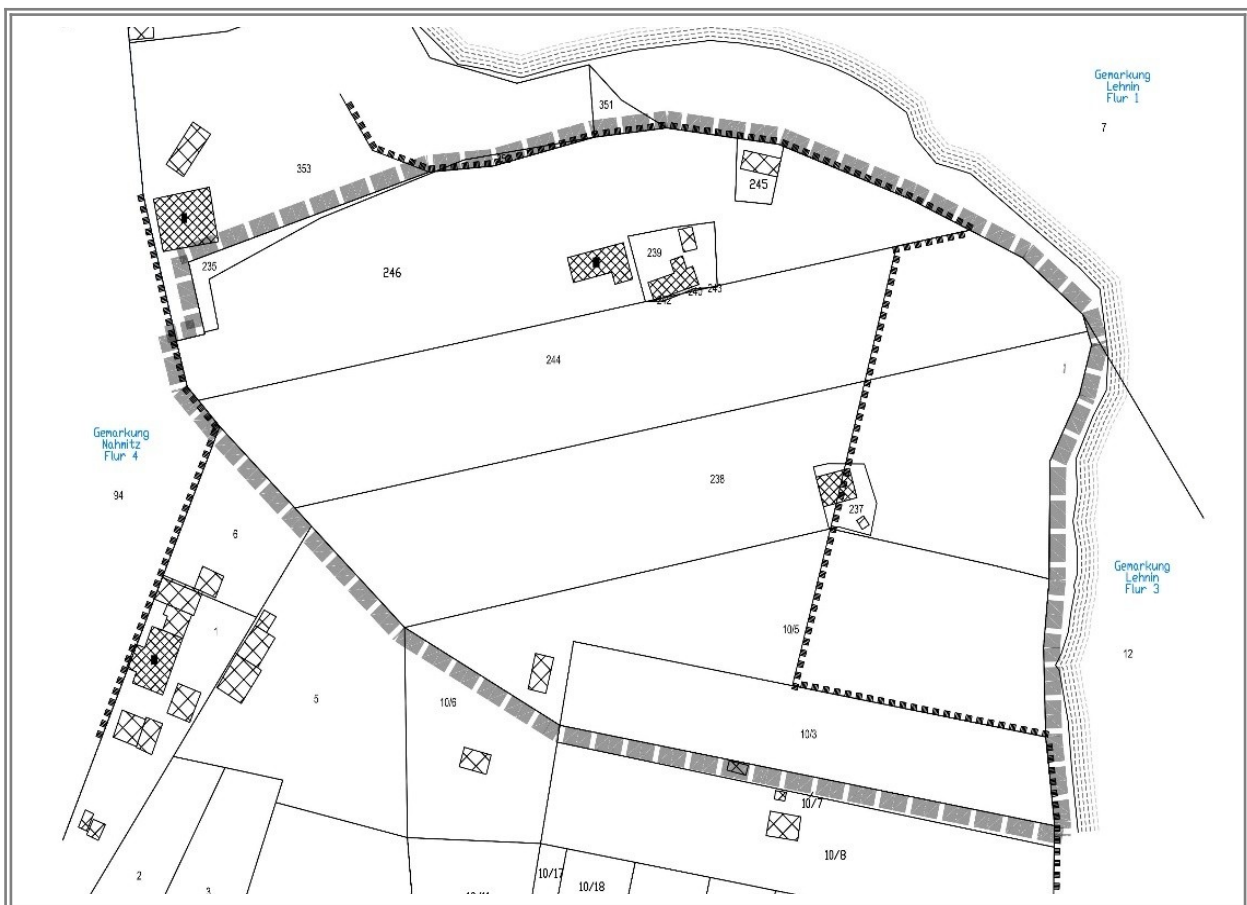


Abbildung 9: Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Reiherheide 2“



4.1.2 Angaben zum Standort

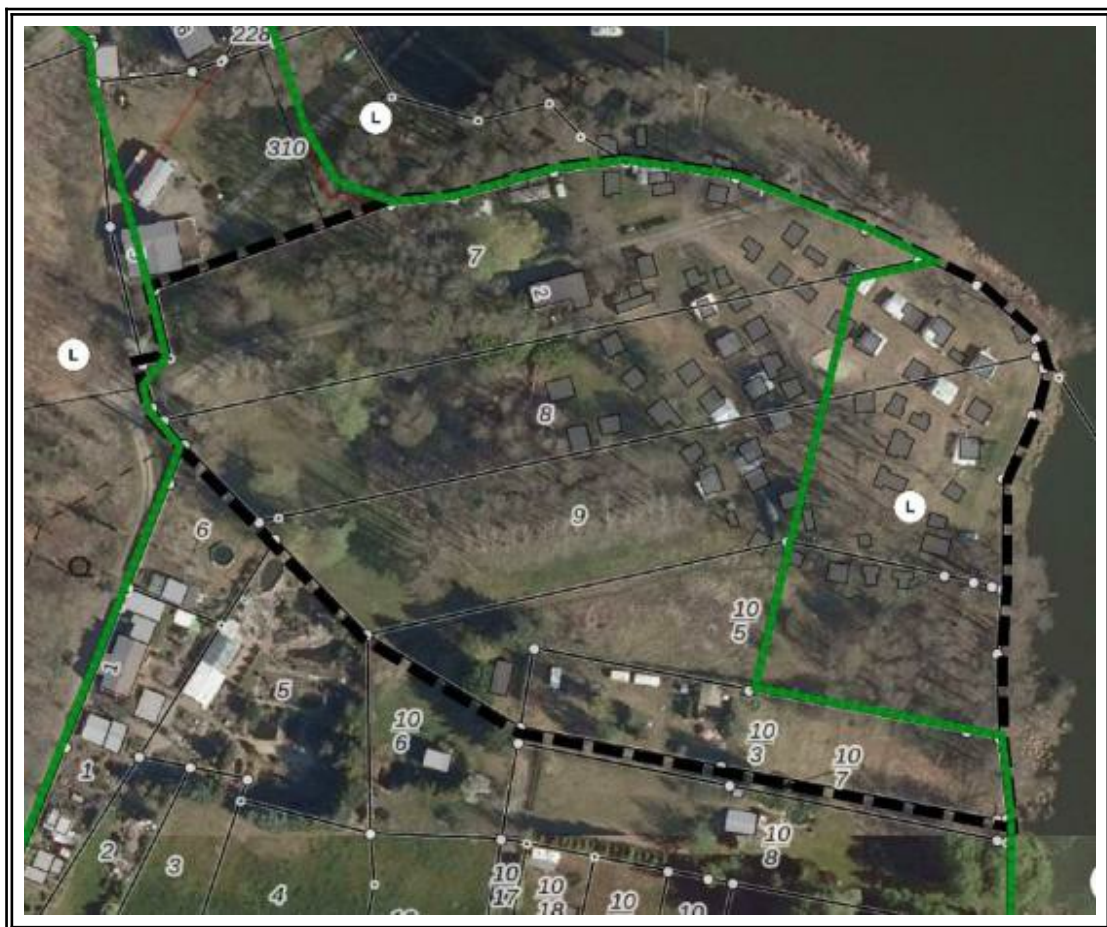
Die Gemeinde Kloster Lehnin befindet sich im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Der Änderungsbereich liegt nördlich des Ortsteils Lehnin, außerhalb der geschlossenen Ortslage, am westlichen Ufer des Klostersees.

Ein Großteil der Änderungsfläche wird bereits seit Jahrzehnten als Naturcampingplatz "Seeblick" genutzt. Neben den Stellplätzen für Campingfahrzeuge befinden sich aktuell auf dem Campingplatz innerhalb des Plangebietes auch Sanitäreanlagen, ein Müllplatz, eine Rezeption, ein Kiosk, ein Pumpenhaus, Parkplatzflächen für Pkw sowie eine Werkstatt. Über die Straße "Heidehof", welche auf die Landesstraße L 88 führt, ist die Änderungsfläche mit dem Ortsteil Lehnin verbunden.

Die Nachbarschaft ist geprägt von Waldflächen im Westen und Süden.

Der Planungsraum ist von dem Landschaftsschutzgebiet, im Folgenden mit LSG abgekürzt, 'Lehliner Wald- und Seengebiet' 3642-601 (siehe Abbildung 10) eingeschlossen. Im östlichen Bereich des Geltungsraumes kommt es zu Überschneidungen, so dass der Planungsraum das Schutzgebiet tangiert. Östlich vom Klostersee befindet sich das FFH-Gebiet 'Kolpinsee und Mückenfenn' DE 3642-303 sowie südlich das Naturschutzgebiet 'Lehliner Mittelheide und Quellgebiet der Emster' 3642-502.

Abbildung 10: Überlagerung Luftbild Änderungsfläche und Grenze LSG



4.2 Methodik

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Zugleich wird für jedes einzelne Schutzgut eine Empfindlichkeitsstufe, unabhängig von dessen Schutzwürdigkeit, definiert. Die Skalierung der Stufen ist in nachfolgender Darstellung abgebildet.²⁰ Umweltauswirkungen können von ihrer Erheblichkeit abgeschwächt werden, wenn Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung die Erheblichkeit deutlich reduzieren.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Fauna, Flora, Biologische Vielfalt, Boden und Wasser, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

keine Erheblichkeit	sehr geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittelschwere Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	sehr hohe Erheblichkeit
Stufe 0	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5

4.3 Betrachtung der Schutzgüter

Für die einzelnen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie Mensch, Kultur- und Sachgüter erfolgt jeweils eine Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Umweltsituation. Anschließend werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens dargestellt.

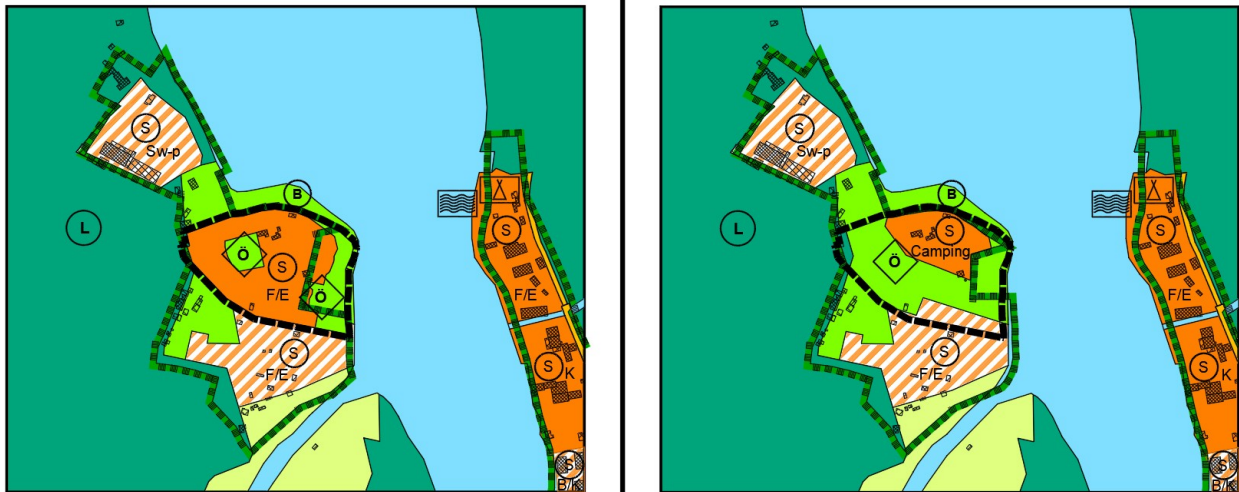
Folgende Auswirkungen von Baugebieten können grundsätzlich angenommen werden:

- **Baubedingte Auswirkungen** z.B. durch Baubetrieb, (Zwischen-) Lagerung von Baumaterial und Erdmassen, Flächenbeanspruchung für Maschinen, Versorgungseinrichtungen etc., Bauverkehr auf Zubringerwegen, Lärm-Emission, Licht-Emission, Erschütterungen, Abwasseranfall, Grundwasserabsenkungen, Bodenverdichtungen, Baufeldfreimachung (Gehölz-/Vegetationsbeseitigung), Tötung, Verletzung oder Störung von Tieren etc.
- **Anlagebedingte Auswirkungen** z.B. Biotopverlust oder -beeinträchtigung durch Überbauung/Flächenentzug, Bodenversiegelung, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, Grundwasserabsenkung etc.
- **Betriebsbedingte Auswirkungen** z.B. Emissionen (Gas/Aerosole, Feststoffe, Lärm, Licht), Veränderung des Bestandsklimas, Abwasseranfall, Modifikation des typischen Standortmilieus, etc.

²⁰ In Anlehnung an: Oberste Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Innern [Hrsg.]: Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2007, S. 47.

Der Änderungsbereich liegt nördlich, außerhalb der Ortslage, am westlichen Ufer des Klostersees. Er umfasst eine Fläche von ca. 24.700 m². Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin aus dem Jahr 2007, ist die Fläche des Änderungsbereichs zu 60 % als Grünfläche (darunter ein geringer Anteil als Wald) dargestellt. 40 % sind als Sondergebiet Camping bzw. Sondergebiet Freizeit und Erholung dargestellt.

Abbildung 11: Änderungsbereich in der Änderung des FNP (links) und im aktuellen FNP (rechts)



4.3.1 Schutzgut Boden

Bestand

Nach der geologischen Übersichtskarte (BÜK 300) des Landes Brandenburg sind im Norden des Änderungsbereiches podsolige, vergleyte Braunerden aus Flugsand zu erwarten. Im Süden des Änderungsgebietes befinden sich Erdniedermoore überwiegend aus Torf und mittig des Gebietes Gleye & Braunerde-Gleye aus Sand überwiegend über periglaziäre- fluviatilem Sand.

Im Oberboden sind laut Geologischer Übersichtskarte 1:25.000 folgende Bodenarten vorhanden: Moorbildungen (Niedermoor) mit Seggen-, Röhricht- und Bruchwaldtorf, Ablagerungen der Urstromtäler inklusive ihrer Nebentäler (Sand, fein- und mittelkörnig, schwach grobkörnig, geringe Kiesbeimengungen) sowie Windablagerungen (Sand, fein- und mittelkörnig).

Den geologischen Karten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) ist für das Änderungsgebiet folgendes 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 Änderungsbereich 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 moortypische Vegetation auf, aber feuchtgebietstypische Vegetation, wie z.B. Feuchtwiesen. Bei den naturnahen bis gering beeinflussten Mooren handelt es sich um Moore mit ganzjährigen oberflächennahen Grundwasserständen, die im Sommer nicht tiefer als 20 cm unter Flur liegen. Sie besitzen eine moortypische Vegetation, die in der Regel nicht oder nur unregelmäßig genutzt wird.

Nach HVE (Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung) handelt es sich um Böden allgemeiner Funktionsausprägung.

Der Boden im Änderungsgebiet kann, bis auf den bereits bestehenden Campingplatz im Norden des Änderungsbereiches, 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

In Auswertung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Potsdam-Mittelmark (LRP PM) liegen innerhalb des Änderungsgebiets keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen vor.

Auswirkung der Planung

Böden sind aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes. Versiegelte Flächen werden dem natürlichen Bodenhaushalt dauerhaft entzogen. Es kommt zu einem teilweisen Verlust der grundlegenden Boden-

funktionen. 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 teilweise 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, welches der Erholung dienen soll, ist eine **geringe bis mittlere Erheblichkeit** für das Schutzgut zu erwarten.

4.3.2 Schutzgut Wasser

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

Das Änderungsgebiet ist zum Teil unbebaut. Der nördliche Bereich wird schon seit mehreren Jahrzehnten als Naturcampingplatz genutzt, daher ist hier lokal mit geringen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser im Bestand zu rechnen.

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB 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 Änderungsgebiet 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 die um den Dunkel- und den Görnsee sowie westlich des Rietzer Sees gelegenen 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 Änderungsgebiet 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

Dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, auch liegt es nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes. Das nächste Oberflächengewässer grenzt jedoch östlich in Form des Klostersees an.

Auswirkung der Planung

Die wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut resultieren aus der flächigen Versiegelung und stehen in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden. Durch die zusätzliche, zu erwartende geringfügige Versiegelung im Änderungsgebiet kann es partiell zu einer Reduzierung des versickernden Regenwassers kommen und damit partiell zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Jedoch wird anfallendes Regenwasser innerhalb des Plangebietes auf unversiegelten Flächen vollständig zur Versickerung gebracht.

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

4.3.3 Schutzgut Fläche

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 2024 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 Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 24.800 m² und wird bereits zu großen Teilen seit Jahrzehnten als Campingplatz benutzt. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf die Erweiterung des Campingplatzes auf die mittig und südlich gelegene Grünfläche.

Auswirkung der Planung

Durch den Änderungsbereich werden unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Zusammen mit der Nachverdichtung im Bereich des bestehenden Campingplatzes kann die im räumlich-funktionalen Zusammenhang vorgesehene Erweiterung als eine verhältnismäßig flächenschonende Maßnahme zur Nutzungsintensivierung gesehen werden, da vorhandene Infrastruktur wie Sanitäreanlagen, Anlagen der Abfallentsorgung, Stellplätze und verkehrliche Erschließung genutzt werden.

Insgesamt ist mit Auswirkungen von einer **geringen bis mittleren Erheblichkeit** zu rechnen.

4.3.4 Schutzgut Klima und Luft

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

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

Demgegenüber ist die Windgeschwindigkeit auf einem offenen Binnensee (Klostersee) signifikant höher als im Wald, da Bäume als natürliche Windbrecher fungieren und die Windenergie absorbieren.

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

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

Auswirkung der Planung

Da Grünflächen als Kaltluftentstehungsgebiete dienen, wird durch die Ausweisung eines Sondergebiets im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans die Entstehung von Kaltluft vermindert. Auf die bioklimatischen Verhältnisse in der Umgebung hat die Änderung des Flächennutzungsplans allerdings keinen Einfluss. Zudem ist das Änderungsgebiet von mehreren Waldflächen umgeben, sodass die Frischluftentstehung und die damit verbundene Entlastung der Ortslage weiterhin gegeben sein wird. Die zu erwartende klimatisch negative Wirkung der innerhalb des Änderungsgebiets geplanten Bebauung und Versiegelung kann durch das Maß der Nutzung begrenzende und die Erhaltung des Baumbestands fördernde Festsetzungen im verbindlichen Bauleitplan gemindert werden. 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 oder beeinflussen würden.

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

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

4.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bei der Beschreibung des Landschaftsbildes wird nicht nur das Änderungsgebiet 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 Landesstraßen 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 der Gemeinde Kloster Lehnin, 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, welche die Grünzonen innerhalb des Ortes sowie als Vernetzungselement in der ansonsten offenen Feldflur, die Grünzonen von Michelsdorf, Nahmitz, Rädelsdorf und Emthal 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 Heide nördlich, östlich und südlich an den Ort.

Der gesamte Änderungsraum des FNP befindet sich im Außenbereich 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.

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

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

Auswirkung der Planung

Das Orts- und Landschaftsbild im Änderungsgebiet 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, auch aufgrund der Überschilderung des Änderungsbereichs mit entwickelten Einzelbäumen und Baumgruppen.

4.3.6 Schutzgut Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Im Änderungsgebiet des FNP wurde im September 2025 eine Biotopkartierung durchgeführt. Die Erfassung erfolgte unter Anwendung der für das Land Brandenburg derzeit gültigen Biotoptypenliste.²¹ Der Untersuchungsraum zur Erfassung und Bewertung der Biotope umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Folgende Biotoptypen sind dabei erfasst worden:

Etwa 27 % des Änderungsbereichs nehmen Gebüsche, Gehölzgruppen und Baumreihen ein, etwa 24 % sind mit Gras- und Staudenfluren bewachsen und 7 % nehmen Gewässer und Feuchtgebiete ein. Darüber hinaus wurden 42 % des Änderungsbereichs als stark anthropogen geprägte Biotoptypen (Wege, Stellplätze, Campingplatz, Flächen für Ver- und Entsorgung, Badestelle) klassifiziert.

Im Einzelnen wurden die folgenden Biotoptypen kartiert.

A. Gewässer	7%
(011321) Graben, naturnah, beschattet, ständig wasserführend (02122 §) Kleingewässer, naturnah, beschattet	
B. Gras- und Staudenfluren	24%
(051122) Frischwiese, verarmte Ausprägung (051316) Sonstige Grünlandbrache feuchter Standorte, von sonstigen Süßgräsern dominiert (051322) Grünlandbrache frischer Standorte, artenarm (051411) Gewässerbegleitende Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte (05162) artenarmer Rasen	
C. Gebüsche, Gehölzgruppen, Baumreihen	27%
(071013) Weidengebüsch gestörter anthropogener Standorte (071311) Hecke ohne Überschirmung, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze (071313) Hecke ohne Überschirmung, geschlossen, überwiegend nicht heimische Gehölze (071321) Hecke von Bäumen überschirmt, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze (071421) Baumreihe, geschlossen (0715311) Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume (0715312) Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter, >10 Jahre	
D. Gebäude, Verkehrsflächen	42%
(10211) Badestelle weitgehend ohne Gehölze (10212) Campingplatz mit Gehölzen (102502) Wochenendhausbebauung mit Bäumen (12330) Gemeinbedarfsfläche, hier Sanitäreinrichtung (12500) Fläche für Ver- und Entsorgung (12642) Parkplatz teilversiegelt (12653) Teilversiegelter Weg	

Das im Zentrum des bestehenden Campingplatzes befindliche Feuchtbiotop wurde als Kleingewässer, naturnah, beschattet (02122 §) klassifiziert. Das Kleingewässer ist teilweise trockengefallen und mit einem Gehölzgürtel aus Erle und Strauchweiden (Höhe bis 20 m) umgeben. Es handelt sich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Die Wertigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht wird als hoch eingeschätzt.

²¹ Zimmermann, F. et. Al.: Biotopkartierung Brandenburg – Liste der Biotoptypen, 10.07.2024

Ein kleines Gebüsch mit Strauchweide am Rand einer Campingparzelle wurde als Weidengebüsch gestörter anthropogener Standorte (071013) kartiert. Aufgrund der geringen Ausbreitung und des störungsintensiven Standortes besteht kein Biotopschutz nach § 30 BNatSchG.

Artenschutzfachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG²²

Im "Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag" sind die Regelungen der §§ 44ff. BNatSchG zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten. Es gilt der § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Die streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und somit alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten sind danach relevant.

Geprüft wird, ob durch das Vorhaben die Verbotstatbestände erfüllt werden. Sofern sie erfüllt sind, werden im Anschluss die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 BNatSchG geprüft.

Methode:

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.

Säugetiere:

Das Änderungsgebiet stellt für Fledermäuse aufgrund der derzeitigen Nutzungen sowie der aktuellen Naturausstattung kein essenzielles Jagdhabitat und keine essenzielle Flugleitlinie dar. Die potenziell vorkommenden Fledermäuse sind an die im Siedlungsbereich herrschenden Bedingungen gewöhnt. Da keine Gebäude und keine Höhlenbäume von dem Bauvorhaben betroffen sind, kann ein Verlust von Fledermausquartieren ausgeschlossen werden. Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs kommen keine Strukturen vor, die als Winterquartier, Wochenstube oder Ruhestätte für Fledermäuse besonders geeignet sind. Aufgrund des Nutzungsdruckes und den damit einhergehenden Störwirkungen kann ein Vorkommen von Biber (*Castor fiber*) und Fischotter (*Lutra lutra*) ausgeschlossen werden. Insgesamt wird eingeschätzt, dass für das potenzielle Vorkommen von Fledermäusen sowie Biber und Fischotter ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot) ausgeschlossen ist.

22 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotentialanalyse) nach § 44 und 45 BNatSchG
Dipl.-Biologe Kai Heinemann, Weißdornweg 8, 14469 Potsdam.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der Habitatpotentialanalyse wurde dem Umweltbericht zur Änderung des FNP im Bereich des Bebauungsplans „An der Reiherheide 2“ / Gemeinde Kloster Lehnin; Planungsbüro Claus-Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt, Knickhagen 16a, 37308 Heiligenstadt; Entwurf Stand 12.02.2024, entnommen.

Amphibien und Reptilien:

Gewässerbereiche, die von Amphibien bewohnt werden könnten, sind im Änderungsgebiet vorhanden. Ein Wanderkorridor dieser Laichstätte zum Sommer- und Winterlebensraum könnte durch das Plangebiet zum nahegelegenen Laubwald bestehen. Für die im Plangebiet potenziell vorkommenden Lurche greift die Legalausnahme nach § 44 Abs. 5 BNatSchG, da sie zu den anderen, besonders geschützten Arten gehören (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG). Hier hat der Gesetzgeber definiert, dass bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vorliegt, jedenfalls nicht bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind. Da streng geschützte Amphibienarten nicht zu erwarten sind, ist bei den Auswirkungen des Vorhabens auf Amphibien nicht mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Dennoch sollte berücksichtigt werden, dass wandernde Amphibienarten potenziell vorkommen könnten.

Reptilien lieben trockenwarme Standorte mit heterogenen Strukturen zur Thermoregulation, Eiablage und Jagd. Die Habitatausstattung des Plangebietes ist für Reptilien ungeeignet. Vorkommen europarechtlich geschützter Reptilienarten wie der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sind nicht zu erwarten.

Aufgrund des Vergleichs der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten vor Ort wird ein Vorkommen der indizierten Arten ausgeschlossen. Somit wird auch ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen.

Insekten:

Die bereits bestehende Nutzung schließt ein Vorkommen der Anhang IV-Arten bei den Käfern und Mollusken weitgehend aus.

Avifauna:

Im Rahmen der erwähnten Begehung des Untersuchungsraumes im Januar 2023 wurden folgende Vogelarten festgestellt:

- Nebelkrähe (*Corvus cornix*)
- Haussperling (*Passer domesticus*)
- Amsel (*Turdus merula*)
- Ringeltaube (*Columba palumbus*)
- Kohlmeise (*Parus major*)
- Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*).

Die beobachteten Arten zählen mehr oder weniger zu den Freibrütern. Der Gehölzbestand ist auch vor allem Lebensraum für Freibrüter. Innerhalb des Geltungsbereichs wurden keine sichtbaren Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten registriert. Eine vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen kann ausgeschlossen werden, sofern Rodungen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Unter Einhaltung des Rodungszeitraumes kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1

i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Pflanzen:

Geschützte Pflanzen gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht festgestellt worden und entsprechend der Lebensraumbedingungen auch nicht zu erwarten.

Auswirkung der Planung

Baubedingte Auswirkungen, z.B. durch Baulärm sind temporär und durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu verringern. Weiterhin besteht die Gefahr der Tötung von Individuen oder Zerstörung von Gelegen während der Gehölzbeseitigung.

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.

Gehölzbeseitigungen sollten außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit von Vögeln stattfinden. Insgesamt ist mit Auswirkungen von einer **geringen Erheblichkeit** zu rechnen, da es sich im Änderungsbereich um mittelwertige Biotope handelt.

4.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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 Änderungsbereich nicht bekannt, jedoch für die nähere Umgebung. Auch Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 17 BbgNatSchAG kommen im Änderungsgebiet nicht vor.

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

4.3.8 Schutzgut Mensch/Menschliche Gesundheit

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 und das Geländeklima haben eine mikroklimatische Bedeutung für den Menschen.

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

Auswirkung der Planung

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

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans 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, gemäß § 10 BauNVO Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A), nachts Verkehr 45 dB(A) und nachts Gewerbe- und Freizeitlärm 40 dB(A) maximal zulässig. Im Änderungsgebiet sowie in der näheren Umgebung sind keine Emittenten zu erwarten, weshalb keine Schallschutzmaßnahmen festgeschrieben werden.

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. Werterhöhend wirkt sich die Erholungseignung auf das Schutzgut Mensch aus.

4.3.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung/Planungsalternativen

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist eine Verbesserung bzw. Verschlechterung der derzeitigen Situation im Änderungsgebiet nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch die vorhandene Campingplatznutzung verbunden mit dem Verkehr würden sich nicht verändern. In Bezug auf die oben genannten Schutzgüter kann festgestellt werden, dass bei einer Nichtdurchführung der Planung diese in ihrem derzeitigen Zustand verbleiben würden. Standortalternativen und Planungsalternativen sind nicht relevant, da es sich hierbei lediglich um eine geringfügige Erweiterung eines bereits seit Jahrzehnten bestehenden Campingplatzes handelt.

4.4 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollen mögliche Eingriffe in Natur- und Landschaft dauerhaft, ganz oder teilweise vermieden werden:

- Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer (Vermeidung von Grundwasserabsenkungen, Schadstoffeinträgen, Beanspruchung von Uferbereichen)
- Errichtung von Schutzzäunen und Leiteinrichtungen
- Verzicht auf Baustellenflächen in Bereichen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie in bodenempfindlichen Bereichen
- flächensparende Lagerung von Boden und Baustoffen
- Bauzeitensteuerung zugunsten von Brut-, Setz-, Aufzucht- und Laichzeiten
- Sicherung der Umgebung vor Befahrungen, Betretungen und Ablagerungen
- Schutz von Bäumen, einschließlich der Wurzelbereiche, vor Beschädigungen durch den Baubetrieb
- Sicherung und sachgerechte Lagerung von Oberboden
- Trennung von Ober- und Unterboden
- Verzicht auf nächtliche Baumaßnahmen in Lebensräumen nachtaktiver Tierarten
- Einsatz lärmgedämpfter Maschinen
- Renaturierung von Baustellenflächen
- Vermeidung von Lichtemissionen, keine Leuchtreklame
- naturschutzfachliche Baubegleitung
- Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen
- bei Pflanzungen sind die Abstandsregelungen des Leitfadens Nachbarrecht in Brandenburg zu beachten
- zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Lärm sind im Sondergebiet (SO) gültige Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einzuhalten
- zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG die Baufeldfreimachung auf das Winterhalbjahr, d.h. vom 01.10. bis 28.02. zu verlagern
- Erdaushub (ohne Oberboden) soll nur so lange auf der Baustelle verbleiben, wie es notwendig ist, um die baurechtlich zulässige Verfüllarbeiten vorzunehmen; ein Bodenauftrag kann zur nachhaltigen Schädigung der natürlichen Bodenfunktion führen und ist daher nur unter gesonderten Bedingungen gemäß § 6 BBodSchG i.V.m. § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-

verordnung (BBodSchV) statthaft, hierfür bedarf es einer gesonderten Nachweisführung gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde

- es ist zu beachten, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können; lassen sich Bodenverdichtungen nicht vermeiden, so ist der anstehende Boden nach Abschluss der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu lockern, das betrifft vorrangig alle baubedingte Nebenflächen, Baustelleneinrichtungen, Lagerung von Materialien/Erdstoffen sowie alle befahrbaren Flächen und Baustraßen
- gemäß § 7 BBodSchG ist derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können
- Bodenmaterialien, die vor Ort nicht für Bauzwecke wieder verwendet und von dem Grundstück verbracht werden, gelten nach § 2 Abs. 2 Nr. 11 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) als mineralische Abfälle und unterliegen den abfallrechtlichen Bestimmungen (u.a. Nachweispflicht)
- gemäß § 31 ff. Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) ist der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können.

4.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die Pflicht, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Dabei sollen insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Um die prognostizierte Entwicklung der Flächen, ihrer Eingriffe und der vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen prüfen zu können, führt die Gemeinde eine Kontrolle zur Überprüfung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wie bspw. Umsetzung der Pflanzgebote durch.



Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten der Änderung des Flächennutzungsplans entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Derartige, im engeren Sinne unvorhergesehene Auswirkungen, können nicht systematisch oder flächendeckend durch die Gemeinde Kloster Lehnin permanent überwacht und erfasst werden. Da die Gemeinde Kloster Lehnin keine umfassende Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

4.6 Zusammenfassung

Die Gemeinde Kloster Lehnin beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan "An der Reiherheide 2". Ziel ist die Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung. Dabei soll der bereits bestehende Naturcampingplatz "Seeblick" am Klostersee städtebaulich so geordnet werden, dass bestehende und geplante Erholungsnutzungen mit den besonderen Belangen des Naturschutzes, der touristischen Gemeindeentwicklung sowie der Landespflge in Einklang gebracht werden können.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 24.800 m² und befindet sich nördlich des Ortsteils Lehnin außerhalb der geschlossenen Ortslage am westlichen Ufer des Klostersees. Der Planungsraum ist von dem Landschaftsschutzgebiet 'Lehninger Wald- und Seengebiet' 3642-601 eingeschlossen. Im östlichen Bereich des Änderungsraumes kommt es zu Überschneidungen, so dass der Planungsraum das Landschaftsschutzgebiet tangiert.

Nachfolgend werden tabellarisch die Schutzgutbeschreibung und -bewertung des Plangebietes zusammengefasst.


FNP-Änderung im Parallelverfahren zum B-Plan „An der Reiherheide 2“ / Gemeinde Kloster Lehnin			
Lage	FNP (geänderte Fassung)	FNP (bisherige Fassung)	Umweltfachliche Beurteilung
Nördlich der Ortslage Lehnin			positive Auswirkungen
Bestand	Legende Einzelbewertung (Auswirkungen auf jeweiliges Schutzgut) + positive Auswirkung ○ keine bis geringe Auswirkung ● mittlere Auswirkung ●● erhebliche Auswirkung		keine bis geringe Auswirkungen
Campingplatz mit Infrastruktureinrichtungen, Grünflächen			mittlere Auswirkungen
Flächengröße			erhebliche Auswirkungen
2,47 ha			Gebiete mit rechtl. Schutzstatus
FNP 2007			direkt betroffen: Landschaftsschutzgebiet Lehniner Wald- und Seengebiet* (3642-601)
60 % Grünfläche/Wald, 40 % Sondergebiet			
FNP 2025			
76 % Sondergebiet F/E, 24 % Grünfläche			
relevante Schutzgüter	Bestand / Bedeutung	Auswirkungen durch die Planung Vergleich FNP 2007 und FNP 2025	
Boden	Campingplatz „Seeblick“ ca. 1,93 ha, Grünflächen ca. 0,54 ha podsolige, vergleyte Braunerden aus Flugsand; Erdniedermoore überwiegend aus Torf; Gleye & Braunerde-Gleye aus Sand überwiegend über periglazial-fluviatilem Sand.	Sondergebiet vergrößert sich um ca. 0,9 ha. Geringe Erhöhung der negativen Auswirkungen auf Bodenfunktionen durch Versiegelung bisher offener Böden	●
Wasser	Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt (mittlere Grundwassergefährdung). Grundwasserflurabstand < = 5m. Plangebiet liegt außerhalb einer Trinkwasserschutzzone	Geringe Erhöhung der Beeinträchtigung der Wasserhaushaltsfunktionen durch Versiegelung sowie Überbauung	○
Klima, Lufthygiene, Lärm	klimatisch wirksamen Bereich einer sonstigen Siedlung sowie Frischluftentstehungsgebiet	Verminderung der Entstehung von Kaltluft ohne erhebliche Auswirkungen auf die bioklimatischen Verhältnisse in der Umgebung. Entlastung der Ortslage weiterhin gegeben	○
Biotop- u. Artenschutz, Flora u. Fauna, Biodiversität	Flächenanteile: Gebüsch, Gehölzgruppen und Baumreihen (27 %), Gras- und Staudenfluren (24 %), Gewässer und Feuchtgebiete (7 %), stark anthropogen geprägte Biototypen wie Wege, Stellplätze, Campingplatz, Flächen für Ver- und Entsorgung, Badestelle (42 %), keine besonders oder streng geschützte Arten	Sondergebiet vergrößert sich um ca. 0,9 ha. Geringe Erhöhung der Beeinträchtigung von mittelwertigen Biotopen, Flora und Fauna sowie Biodiversität	○
Mensch, Gesundheit und Erholung	Fläche mit Bedeutung für Freizeit und Erholung,	keine Erhöhung der Beeinträchtigung von Mensch, Gesundheit und Erholung zu erwarten	○
Landschafts- u. Ortsbild	Ferisiedlungsbereich mit mittlerer bis hoher Erlebniswirksamkeit. Umgebung geprägt von landschaftlich wertvollen Elementen, wie z. B. markanten Oberflächengewässer, großen zusammenhängenden Waldgebieten.	Geringfügige Veränderung des Landschaftsbilds ohne Auswirkungen auf die Umgebung..	○
Kultur- u. Sachgüter, Denkmalschutz	Keine Bodendenkmale vorhanden	Gefahr der Beeinträchtigung von Bau- oder Bodendenkmalen verändert sich nicht	○
Wechselwirkungen	Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselwirkungen.	Die Auswirkungen werden durch Wechselwirkungen nicht verstärkt.	○
Anmerkungen und Hinweise			
Standortprüfung	Vermeidung, Minderung, Ausgleich u. Ersatz	Monitoring	
Standortalternativen und Planungsalternativen sind nicht relevant, das es sich hierbei lediglich um eine geringfügige Erweiterung eines bereits seit Jahrzehnten bestehenden Campingplatzes handelt..	Negative Wirkung der innerhalb des Änderungsgebietes geplanten Bebauung und Versiegelung kann durch das Maß der Nutzung begrenzende und die Erhaltung des Baumbestands fördernde Festsetzungen im verbindlichen Bauleitplan gemindert werden. Ausgleichsmaßnahmen für zusätzliche Versiegelung sind ggf. außerhalb des Änderungsbereichs erforderlich.	Um die prognostizierte Entwicklung der Flächen, ihrer Eingriffe und der vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen prüfen zu können, führt die Gemeinde eine Kontrolle zur Überprüfung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wie bspw. Umsetzung der Pflanzgebote durch.	

4.8 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 der Änderung des Flächennutzungsplans

5.1 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 Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflichten gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß § 8 des Gesetzes zur staatlichen geologischen Landesaufnahme 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.

5.2 Verfahrensvermerke

- ◆ Die Vermerke werden entsprechend dem Verfahrensverlauf ergänzt.

6. Flächenbilanz

	FNP 2007	Änderung
Sonderbaufläche Camping	7.509 m ²	
Sonderbaufläche Freizeit/Erholung	2.407 m ²	18.740 m ²
Grünflächen	14.365 m ²	6.007 m ²
Wald	466 m ²	
Änderungsgebiet	24.747 m ²	24.747 m ²