

Gemeinde Kloster Lehnin

Bebauungsplan „Landschaftspark Rietzer Berg “ Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf

Stand: Februar 2025

Auftraggeber

Gemeinde Kloster Lehnin
Friedensstraße 3
14797 Kloster Lehnin

Vorhabenträger

Landschafts- und Kunstverein Rietzer Berg
Rietzer Siedlung 11
14797 Kloster Lehnin / OT Rietz

Auftragnehmer

Plan-Faktur
Ralf Rudolf & Dennis Grüters GbR
Glogauer Str. 20
10999 Berlin

Inhalt

1.	Gegenstand der Planung	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	3
2.	Geltungsbereich	3
2.1	Beschaffenheit und aktuelle Nutzung	5
2.2	Erschließung	6
3.	Planerische Ausgangssituation	8
3.1	Regionalplanung, Flächennutzungsplanung	8
3.2	Restriktionen nach dem Naturschutzrecht	10
3.3	Wald	10
3.4	Kampfmittelbelastung und Altlasten	11
3.5	Immissionen und Emissionen	11
3.6	Denkmalschutz	11
4.	Planinhalt und Festsetzungen	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	13
4.4	Zahl der Vollgeschosse	13
4.5	Höhe baulicher Anlagen	14
4.6	Bauweise	14
4.7	Verkehrsflächen	14
4.8	Grünflächen	14
4.9	Grünordnerische Festsetzungen	14
4.10	Nachrichtliche Übernahmen	15
4.11	Hinweise (ohne Normcharakter)	15
5.	Umweltbericht	16
5.1	Einleitung	16
5.2	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft	16
5.2.1	Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	17
5.2.2	Schutzgut Fläche	17
5.2.3	Schutzgut Boden	17
5.2.4	Schutzgut Wasser	17
5.2.5	Schutzgut Klima, Luft	18
5.2.6	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	18
5.2.7	Schutzgut Mensch, Landschaftsbild, Naturnähe, Erholung und Ruhe	22
5.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
5.3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	22
5.3.1	Auswirkungen auf Schutzgebiete	22
5.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	22
5.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	23
5.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	23
5.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Luft	23
5.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	23
5.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Landschaftsbild, Erholung und Ruhe	24
5.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
5.3.9	Abwägung der Schutzgüter untereinander	24
5.3.10	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung des Projekts	24
5.3.11	Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und / oder Katastrophen	24
5.4	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen: Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	24
5.4.1	Eingriffe im Bereich des Plangebietes	25
5.4.2	Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen	25
5.4.3	Grünordnerische Festsetzungen	28
5.4.4	Kompensationsmaßnahmen	29
5.4.5	Zusätzliche Angaben	29
5.4.6	Nichttechnische Zusammenfassung	30
6.	Planungsrecht	31
7.	Verfahren	31
8.	Flächenbilanz	32
9.	Rechtsgrundlagen	32

1. Gegenstand der Planung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kloster Lehnin hat am 12.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans "Landschaftspark Rietzer Berg" im Ortsteil Rietz im Regelverfahren beschlossen.

Der Landschaftspark ist ein Projekt des gemeinnützigen Landschafts- und Kunstvereins Rietzer Berg e. V.. Der Verein wurde 2015 mit dem Ziel gegründet, Kunst, Kultur und Natur zu fördern. Dabei soll das Grundstück der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Nutzung erfolgt vorrangig als Park mit überwiegend Waldbaumbestand, landschaftsgärtnerisch gestalteten Flächen, sowie Flächen für den Gemüseanbau. Eine Wohnnutzung erfolgt ausschließlich in einem Gebäude. Die gegenüberliegende Scheune wird als Vereinsraum und Bürostandort genutzt. Weitere bauliche Anlagen auf dem Grundstück dienen als Stallgebäude, Lager für Werkzeug, Baumaterialien und als Unterstand für Geräte.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bereits vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine behutsame Ergänzung des Bestandes um weitere Nutzungen vorbereitet werden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1, 155 (teilweise), 212 (teilweise), 213 und 209 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Rietz. Der Geltungsbereich umfasst lediglich die Flächen des Landschaftsparks, in denen bauliche Anlagen bestehen bzw. zusätzlich errichtet werden sollen. Die weiteren Flächen können als Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB weiterhin landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich und landschaftsgestalterisch genutzt werden.

Beabsichtigt wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung sowie Vereinsnutzung in bestehenden Gebäuden, der vorhandenen Unterstände, Überdachungen und Kunstobjekte, sowie die Ergänzung um weitere Nutzungen, die dem Nutzungszweck für Kunst, Kultur und Landschaftsgestaltung entsprechen. Es sollen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen, die den baulichen Bestand und die zukünftige Ergänzung abbilden. Darüber hinaus erfolgen grünordnerische Festsetzungen bzw. die Festsetzung privater Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Erstellung eines Umweltberichtes mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 2 BauGB mit Beteiligungsverfahren der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden, sowie der Öffentlichkeit nach den §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 und 2 BauGB. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist anzuwenden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie den überbaubaren Grundstücksflächen enthalten.

Im Einzelnen sollen mit der Planung folgende Zielvorstellungen umgesetzt werden:

- Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO,
- Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für verkehrsberuhigte Bereiche und die Sicherung der Erschließung und Flächen für Stellplätze.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1, 155 (teilweise), 209 (teilweise), 210 (teilweise), 212 (teilweise) und 213 der Flur 1 in der Gemarkung Rietz mit einer Größe von knapp 2,3 ha. Über die Flurstücke 155, 209 und 210 ist das Plangebiet erreichbar. Die derzeitige Erschließung als unbefestigter Feldweg verläuft über mehrere südlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Flurstücke, die sich teilweise in Eigentum des Vereins, in Gemeindeeigentum und in Eigentum Dritter befinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nordwestlich der Ortslage Rietz. Der Ortsteil Rietz liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes südlich der B 1 und zählt 438 Einwohner (Gemeinde Kloster Lehnin, Stand

Februar 2024). Die Stadt Brandenburg an der Havel und die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) liegen nördlich des Ortsteils.

Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke (Flur 1, Gemarkung Rietz) begrenzt:

- im Norden durch das Wegeflurstück 105,
- im Osten durch die Flurstücke 208 und 210 (Landwirtschaft) und 209 tw. (Forstwirtschaft),
- im Süden durch das Flurstück 212 tw. (Landwirtschaft),

sowie durch folgende Flurstücke in der Stadt Brandenburg an der Havel (Flur 1, Gemarkung Schmerzke):

- im Westen durch die Flurstücke 13, 14, 15, 432 (Forstwirtschaft).

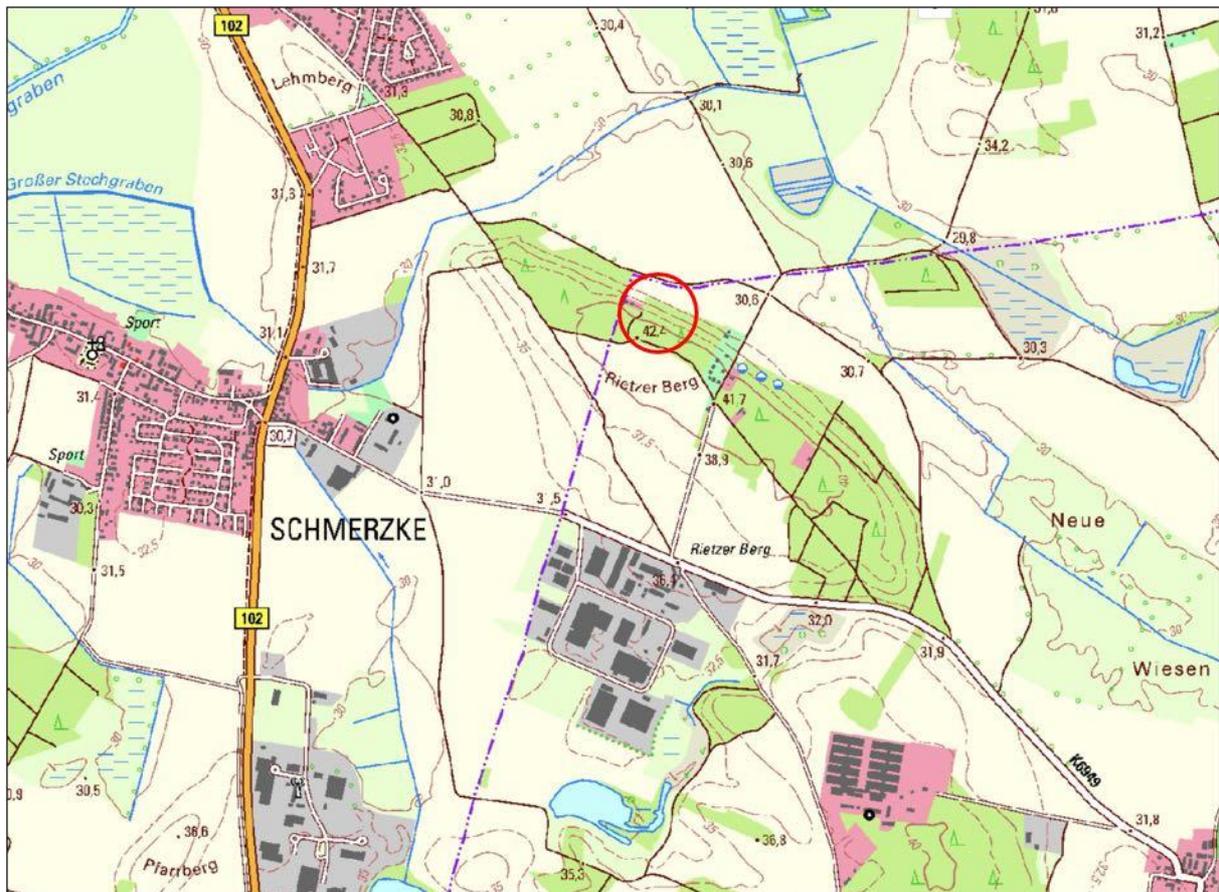


Abb. 1: Lage des Plangebiets (TK 10), (c) GeoBasis DE/LBG



Abb. 2: Geltungsbereich (Eigene Darstellung auf Grundlage des amtlichen Lageplans: Dipl.-Ing. Sebastian Pötiger 2024)

2.1 Beschaffenheit und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich ist Teil des Landschaftsparks und weist verschiedene, unterschiedlich geprägte Bereiche auf. So sind im südlichen und östlichen Geltungsbereich mit Waldbäumen bestandene Flächen vorhanden. Die

bewaldeten Flächen sind von unbefestigten Wegen durchzogen, durch die das Plangebiet für Mitarbeiter und Besucher erschlossen ist. Das Plangebiet ist ebenso durchzogen von zwei naturnah gestalteten und bepflanzten Wasserläufen, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Weitere Teilflächen innerhalb der von Waldbäumen geprägten Bereiche wurden naturnah bepflanzt.

Der zentrale Bereich des Plangebietes ist stärker baulich geprägt. Im westlichen Bereich befinden sich zwei in massiver Bauart errichtete jeweils zweigeschossige Gebäude, die als Wohnhaus und als Bürogebäude genutzt werden. Zwischen den Gebäuden befindet sich eine gepflasterte Terrassenfläche sowie ein Wasserbecken als Teil des westlichen Wasserlaufs. Östlich daran angrenzend befinden sich Stallanlagen, sowie der Bauhof mit Lagergebäuden und Unterständen für Werkzeug, Maschinen und Baumaterialien. Die Zuwegungen sind unbefestigt.

Der südlich an Wohn- und Bürogebäude angrenzende Offenlandbereich umfasst unter anderem einen natürlich entstandenen Moosgarten, sowie einen Teich, der durch den westlichen Wasserlauf gespeist wird. Den südlichen Abschluss zum angrenzenden landwirtschaftlichen Weg bildet eine dichte Feldgehölzhecke.

Gepflegt wird der Park von hauptamtlichen Angestellten mit Unterstützung von ehrenamtlichen Helfern und Helferinnen. Grundsätzlich sieht sich der Verein als ein Ort des Experimentierens, der die Öffentlichkeit willkommen heißt, die sich hier auch mit eigenen Ideen einbringen kann. Dies soll auch in Zukunft gefördert und weiter vertieft werden. Ein großes Hauptaugenmerk legt der Verein auf den Waldumbau. Mittels Beweidung durch Esel und Schafe wird die invasive Traubenkirsche (*Prunus serotina*) zurückgedrängt, was sich als erfolgreich herausgestellt hat. Für einen trockenresistenten und zukunftsfähigen Wald hat der Verein große Teile mit heimischen Laubgehölzen aufgeforstet. Der Verein setzt auf bodenschonende Maßnahmen wie Rückepferde und wirtschaftet im gesamten Landschaftspark nach dem Konzept der Permakultur, wodurch der Landschaftspark zum Erhalt der Artenvielfalt beiträgt.

Partizipation und Umweltbildung spielen für den Landschaftspark Rietzer Berg eine große Rolle. Im Gemeinschaftsgarten wird mit den Mitgliedern ökologisch gegärtnert, Schulklassen verbringen Projektstage im „Grünen Klassenzimmer“ und bei Workshops, Lesungen und Konzerten erleben Gäste Kultur und Wissensvermittlung in landschaftlich schöner Kulisse. Für die Öffentlichkeit ist zudem eine Bibliothek vorhanden.

An Gebäuden sind, neben dem Wohnhaus und dem Bürogebäude, folgende bauliche Anlagen vorhanden: Stall (110 qm), Überdachung (80 qm), Maschinenhaus (107 qm), Kleingerätehaus (39 qm), Lagercontainer (15 qm), Werkstatt (23 qm) und Werkzeugcontainer (15 qm).

Für das Wohnhaus, das Nebengebäude und die Terrasse (218 qm) liegt eine Baugenehmigung vor (15.02.2023).

Das Wohnhaus wurde in den 1920er Jahren erbaut. Dokumentiert ist auch der Standort einer Getreidewindmühle auf dem Rietzer Berg im Jahre 1858. Der Keller dieser Mühle ist heute noch vorhanden.

2.2 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen unbefestigten Feldweg zur Straße Rietzer Siedlung. Diese wiederum führt als nächstgelegene öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Kreisstraße K 6949 (600 m) und zur B 102 (1,8 km). Von dort besteht Anschluss an die BAB 2 oder die B 1 nach Brandenburg an der Havel oder Potsdam.

Der unbefestigte Weg, über den das Plangebiet derzeit erschlossen wird, verläuft über die Flurstücke 155 (Eigentum der Gemeinde), 209 und 212 (Eigentum des Landschaftsvereins) und 210 (Privateigentum). Dieser wird von Seiten des Landschaftsvereins mehrmals im Jahr verkehrstüchtig gemacht (s.a. Kap. 4.7). Die Erschließung des Plangebietes ist über einen Erschließungsvertrag abzusichern.

Stellplätze befinden sich in unversiegelter Form im nördlichen Bereich des Flurstücks 212.

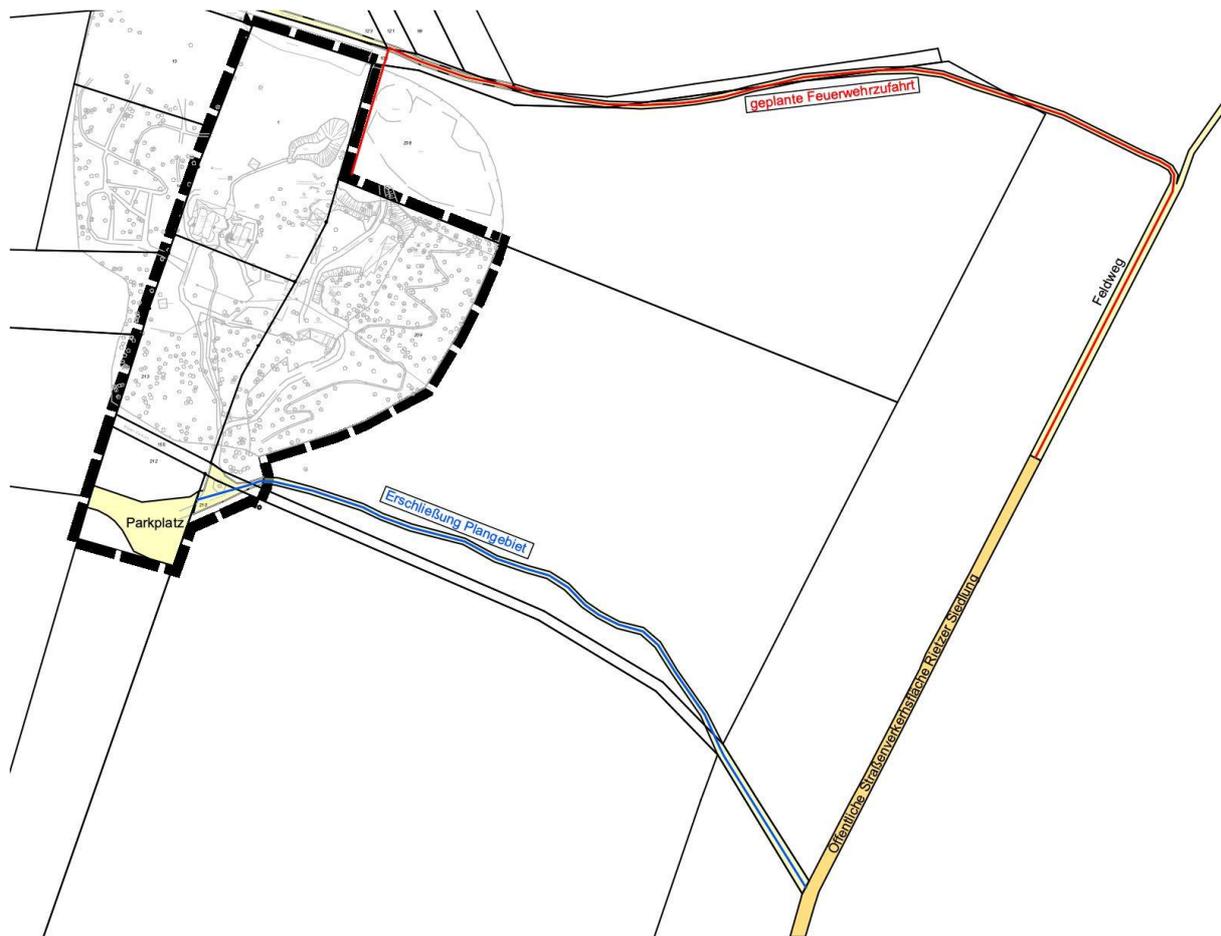


Abb. 3: Erschließung (Quelle: Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

Brandschutz

Es ist eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Der Nachweis der Löschwasserversorgung ist vom Vorhabenträger zu erbringen und im weiteren Verfahren nachzuweisen. Die Versorgung kann über einen Brunnen oder ggf. über den Teich oder eine Zisterne erfolgen.

Die Zufahrt der Feuerwehr zum Plangebiet soll über den landwirtschaftlichen Weg erfolgen, der im Norden an das Plangebiet anschließt. Im Bereich des Flurstückes 208 kann eine Feuerwehraufstellfläche errichtet werden.

Der zuständige Landkreis Potsdam-Mittelmark, Brandschutzdienststelle wird am Verfahren beteiligt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der nächstgelegene Zugang zum ÖPNV ist der Haltepunkt „Am Rietzer Berg“. Die Linie 645 fährt von dort direkt zum Hauptbahnhof Brandenburg mit Anschluss an den Regionalbahnverkehr bzw. Richtung Kloster Lehnin und Beelitz-Heilstätten (Anschluss an den Regionalbahnverkehr) und Stadt Beelitz. Von der Haltestelle zum Vereinshaus sind es etwa 1 km Fußweg.

Medientechnische Erschließung

Ein Anschluss an das öffentliche Netz der Trinkwasserversorgung und der Schmutzwasserentsorgung ist nicht vorgesehen. Die zuständigen Verbände werden am Planverfahren beteiligt. Der Nachweis der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung ist vom Vorhabenträger zu erbringen und im weiteren Verfahren nachzuweisen. Aktuell erfolgt die Trinkwasserversorgung über Trinkwasserbrunnen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen Abwassertank, der regelmäßig abgepumpt wird.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Regionalplanung, Flächennutzungsplanung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben dem ROG (vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert am 22. März 2023) sind insbesondere der Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landesplanungsvertrag - LpIV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012, zuletzt geändert durch Sechsten Staatsvertrag (Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Mai 2024) vom 15. März 2024 (GVBl. I Nr. 20), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro in der Fassung vom 15.12.2007 (Berlin) bzw. vom 18.12.2007 (Brandenburg) sowie der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) für gemeindliche Planungen zu beachten.

Grundsätze gemäß § 6 Abs. 1- 3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken.

→ Bei der Planungsabsicht handelt es sich um einen aktuell privaten Landschaftspark, der der Öffentlichkeit zugänglich ist. Die Nutzung erfolgt vorrangig als Park mit Waldflächen und Flächen für den Gemüseanbau. Eine Wohnnutzung erfolgt ausschließlich im vorhandenen Wohnhaus. Nicht vermeidbare Neuversiegelung werden im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen.

Grundsatz 6.1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.

→ Die geplante zusätzliche Flächeninanspruchnahme soll geringgehalten werden und dient der Nutzung als Landschaftspark.

Ziel 6.2 LEP HR: Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern.

→ Gemäß Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet nicht im Freiraumverbund gemäß LEP HR.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen der Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages stehen bei der Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

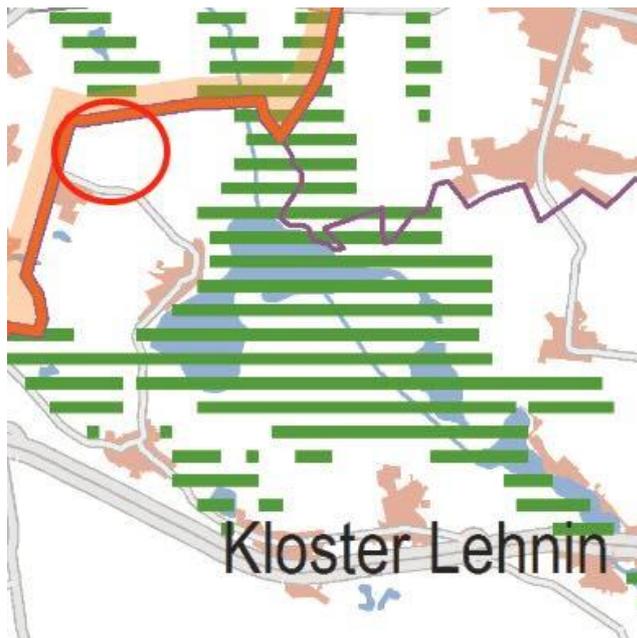


Abb. 4: LEP HR, Festlegungskarte 1 (Planausschnitt, Quelle: LEP HR 2019)

Regionalplan Havelland-Fläming (RP)

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 liegt aktuell (Oktober 2021) als raumkonkreter Entwurf vor. Das öffentliche Beteiligungsverfahren zu diesem Entwurf hat stattgefunden. Die im Entwurf enthaltenen Zielfestlegungen sind damit als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung anzusehen, die nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten. Die Festlegung betrifft die Planungsabsicht nicht.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft. Die Festlegung betrifft die Planungsabsicht nicht.

Für das Plangebiet liegen keine Ziele der Regionalplanung vor.

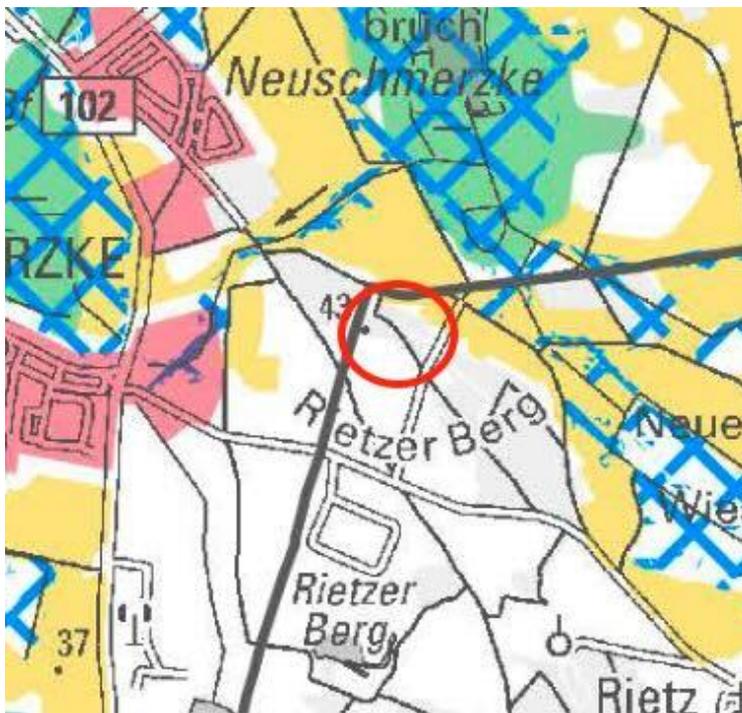


Abb. 5: Regionalplan Havelland-Fläming (Planausschnitt, roter Kreis, Quelle: Regionalplanentwurf Festlegungskarte 2021)

Flächennutzungsplan Gemeinde Kloster Lehnin (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin in der Fassung Februar 2007 ist am 27.04.2007 in Kraft getreten. Das Plangebiet wird als Wald dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

Zur frühzeitigen Beteiligung wird ein Änderungsblatt für den Teilbereich "Landschaftspark Rietzer Berg" erstellt.



Abb. 6: Flächennutzungsplan der Gemeinde (Planausschnitt, Quelle: Gemeinde Kloster Lehnin 2007)

3.2 Restriktionen nach dem Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Fauna-Flora-Habitat-Gebiet oder Vogelschutzgebiet (SPA)) noch liegen Schutzgebiete im Plangebiet.

Es gibt keine Betroffenheit geschützter Biotope gemäß § 30 BNatSchG durch bauliche Anlagen.

3.3 Wald

Auf dem Grundstück ist Wald gemäß § 2 LWaldG vorhanden. Im Verfahren ist die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart laut § 8 LWaldG abschließend zu klären. Der Vorhabenträger hat bereits im Vorfeld Gespräche mit der Forstbehörde geführt und Kompensationsflächen für Erstaufforstung abgestimmt. Die Forstbehörde wird am Verfahren beteiligt.

3.4 Kampfmittelbelastung und Altlasten

Der Zentraldienst der Polizei - Abteilung Kampfmittelbeseitigung wird am Verfahren beteiligt.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 KampfmV vom 9.11.2018 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstücke sind gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Ob Altlasten im Plangebiet vorhanden sind, ist nicht bekannt. Der Landkreis Potsdam-Mittelmark wird am Verfahren beteiligt.

3.5 Immissionen und Emissionen

Auf das Plangebiet wirken keine Emissionen durch KFZ-Verkehr oder andere Nutzungen. Vom Landschaftspark gehen keine Emissionen aus.

3.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind laut Geoportal des BLDAM (abgerufen am 5. November 2024) keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Bewegliche Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§12 Abs. 1 BbgDSchG).

4. Planinhalt und Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den konzeptionellen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Landschaftsparks des Vorhabenträgers, die in der nachfolgend abgebildeten konzeptionellen Planung dargestellt sind. Der Landschaftspark soll auch weiterhin öffentlich zugänglich sein. In Zukunft soll eine Stiftung gegründet werden, mit der auch die Bewirtschaftung des Geländes und ein Mitspracherecht der Gemeinde geregelt wird.

Der bauliche Bestand im zentralen Bereich, der das Wohngebäude, das Büro sowie Werkstatt-, Lager- und Stallgebäude beinhaltet, soll durch die Planung gesichert und die Ergänzung um zusätzliche Nutzungen vorbereitet werden. Beabsichtigt wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und Büronutzung in bestehenden Gebäuden einschließlich Erweiterung des Bürogebäudes (Nr. 11), den Erhalt und die Erweiterung des Stallgebäudes (Nr. 09), der Sicherung von Werkstatt- und Lagercontainern, Überdachungen und Kunstobjekte sowie die Ergänzung um weitere Nutzungen, die dem Nutzungszweck für Kunst, Kultur und Landschaftsgestaltung entsprechen. Zu diesen zählen ein Aufenthaltsgebäude (Nr. 10), ein Maschinenhaus (Nr. 12), sowie ein Café (Nr. 15). Es werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (zulässige Grundfläche, Höhe baulicher Anlagen) sowie den überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen, die den baulichen Bestand und die zukünftige Ergänzung abbilden.

Für die nicht baulich geprägten Bereiche des Landschaftsparks erfolgt die Festsetzung als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit ergänzenden grünordnerischen Festsetzungen, u.a. auch um die Zulässigkeit untergeordneter baulicher Anlagen (Teichanlage, Empfangsgebäude, Nebengebäude und Kunstobjekte) zu regeln. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Erstellung eines Umweltberichtes mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 2 BauGB mit Beteiligungsverfahren der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, der

Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit nach den §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 und 2 BauGB. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist anzuwenden.



Abb. 7: Konzeptionelle Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)

Für den zentralen Bereich des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet SO „Landschafts- und Kulturverein“ nach § 11 BauNVO mit einer Flächengröße von 4.419 qm festgesetzt. Auf eine Unterteilung des Plangebietes in Bereiche unterschiedlicher Nutzungen wurde bewusst verzichtet, um spätere Umplanungen ohne Änderung des Bebauungsplanes ermöglichen zu können. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen umfasst die zu erhaltenden Bestandsgebäude sowie die in der konzeptionellen Planung aufgeführten zukünftigen baulichen Ergänzungen.

Als SO festgesetzt wird der baulich geprägte Bereich des Geltungsbereichs. Die Wegebefestigung südlich des Wohn- und Bürogebäudes wurde in die Sondergebietsfläche miteinbezogen, da die Wege innerhalb der Grünfläche unversiegelt bleiben sollen.

Sondergebiet SO „Landschafts- und Kulturverein“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet "Landschafts- und Kulturverein" dient als öffentliche Begegnungsstätte, Experimentierraum zur Landschaftsgestaltung und für künstlerische Projekte und Veranstaltungen.

Zulässig sind:

- ein Wohnhaus
- ein Bürogebäude
- ein Besuchercafé
- ein Stallgebäude
- ein Aufenthaltsgebäude
- Gebäude, Container und Unterstände für Maschinen und Geräte sowie für die Lagerung von Materialien
- Werkstattgebäude
- sonstige untergeordnete, für den Betrieb erforderliche bauliche Anlagen

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (GR)

Geplant ist die Festlegung einer GR von 1000 qm für das gesamte Sonstige Sondergebiet "Landschafts- und Kulturverein". Für das Sondergebiet gilt die Überschreitung der zulässigen GR für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 50 v.H. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die Festsetzung berücksichtigt bestehende Gebäude, alle geplanten baulichen Ergänzungen, die vorhandene Versiegelung im Bereich des Wohn- und Bürogebäudes und bietet einen geringen Spielraum für die Errichtung weiterer untergeordneter baulicher Anlagen.

Weiterhin wird im südlichen Bereich der privaten Grünfläche für das geplante Empfangsgebäude eine maximale GR von 50 qm festgesetzt.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Ausweisung von Baufenstern mittels Baugrenzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen den zu sichernden baulichen Bestand sowie die geplanten Ergänzungen und Neubauten innerhalb des sonstigen Sondergebiets.

Innerhalb des südlichen Bereichs der privaten Grünfläche wird ein Baufenster für die Errichtung des Empfangsgebäudes festgesetzt.

4.4 Zahl der Vollgeschosse

Im sonstigen Sondergebiet darf die Anzahl der Vollgeschosse maximal 2 betragen.

Nach Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung ersetzt der Begriff des „Geschosses“ den des „Vollgeschosses“. Nach der Brandenburgischen Bauordnung gilt die folgende Definition für Geschosse (§ 2 Abs. 6 BbgBO): „Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter

über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“

4.5 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch eine zulässige maximale Firsthöhe festgelegt. Im Sondergebiet sowie für das Empfangsgebäude innerhalb der privaten Grünfläche wird die maximale Oberkante baulicher Anlagen je Baufenster begrenzt und liegt je nach Gebäude zwischen 5 und 9 Metern. Für untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 4 m festgesetzt. Die Höhen beziehen sich auf den der jeweiligen baulichen Anlage nächstgelegenen in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (im DHHN 2016). Maßgeblich für die Zuordnung des jeweiligen Höhenbezugspunktes sind die Außenkanten der baulichen Anlage einschließlich Terrassen.

4.6 Bauweise

Für das Sonstige Sondergebiet wird die offene Bauweise (bis zu 50 m Kantenlänge und mit seitlichem Grenzabstand) festgesetzt.

4.7 Verkehrsflächen

Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung des Plangebietes und Sicherung von Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die aktuell vorhandene Stellmöglichkeit für PKW im Bereich des Flurstückes 212 wird als Parkplatz dargestellt. Dieser bleibt unversiegelt. Für Veranstaltungen sollen bis zu 30 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über das gemeindeeigene Flurstück 155 sowie über die privaten Flurstücke 209 und 210. Diese Zufahrt ist nicht für den öffentlichen Verkehr freigegeben und wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigt" dargestellt. Über sie wird ein Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche "Rietzer Siedlung" über die Flurstücke 155 und 209 hergestellt. Hierzu ist mit der Gemeinde ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

4.8 Grünflächen

Die nicht baulich geprägten Flächen des Geltungsbereichs werden als Private Grünfläche "Landschaftspark" in Kombination mit der Maßnahmefläche M1 festgesetzt. Die Zulässigkeit untergeordneter baulicher Anlagen wird mit der Festsetzung geregelt.

Der Park bleibt öffentlich zugänglich.

4.9 Grünordnerische Festsetzungen

Es werden grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Kompensation von Baumverlusten festgesetzt.

M 1 - Private Grünflächen (Zweckbestimmung Landschaftspark) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Plandarstellung eingezeichnete private Grünfläche ist zu erhalten und zu pflegen. Zulässig ist die Errichtung eines Empfangsgebäudes mit einer Grundfläche von bis zu 50 qm Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie von untergeordneten Bauwerken und Elementen des Landschaftsparks.

Dazu zählen Kunstobjekte, Einrichtungen zur Naturbeobachtung und Naturerlebnis, Unterstände, Lagerhütten, Mobiliar sowie unversiegelte Wege. Das Kleingewässer wird als Maßnahmefläche M2 festgesetzt, die als Fläche für Kompensationsmaßnahmen dienen soll.

Innerhalb des Plangebietes bleiben alle vorhandenen Wege unversiegelt.

M 2 – Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die mit M 2 gekennzeichneten Flächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche dient der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Bereich des Plangebietes.

Zulässig ist das Anlegen eines naturnahen Kleingewässers mit strukturreicher Böschungsbildung und flacher Böschungsneigung. Im Zusammenspiel mit Gehölzgruppen können unbeschattete und unterschiedlich beschattete Bereiche geschaffen werden. Für die Fläche wird eine Ausführungsplanung erstellt.

M 3 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Mindestbepflanzung der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bei Verlust von Bäumen von 60 bis 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß, ist je Baum ein Ersatzbaum gemäß Pflanzliste 1 in der Baumschulqualität 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Darüber hinaus ist bei Bäumen über 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß, pro angefangene 40 cm Stammumfang ein weiterer Ersatzbaum gemäß Pflanzliste 1 in der Baumschulqualität 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Eingriffe in den Baumbestand sind innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen.

Die Pflanzlisten sind in Kap. 5.4.3. enthalten.

4.10 Nachrichtliche Übernahmen

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Kloster Lehnin vom 10.07.2006.

Erschließungsbeitragssatzung

Es gilt die Satzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Gemeinde Kloster Lehnin (Erschließungsbeitragssatzung - EBS) vom 23.11.2004.

Niederschlagswasserentsorgungssatzung

Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) der Gemeinde Kloster Lehnin vom 10.10.2006.

4.11 Hinweise (ohne Normcharakter)

Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

Artenschutz

Vgl. Kap. 5.4.3

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet das Plangebiet, zeigt die Erheblichkeit geplanter Eingriffe und sinnvolle grünordnerische Maßnahmen auf. Die Zustandsbeschreibung des Plangebietes basiert auf Begehungen in den Jahren 2023 und 2024.

Planrelevante Inhalte wurden aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark, dem Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin sowie dem digitalen Informationssystem des Landes Brandenburg übernommen. Das Fachgutachten zum besonderen Artenschutz wurde von Frank W. Henning erstellt.

Ziel ist die Ausweisung einer Öffentlichen Grünfläche und eines Sonstigen Sondergebietes „Landschaft und Kunst Verein Rietzer Berg“. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2,2 ha und ist in privatem Eigentum. Eingriffsrelevante Beeinträchtigungen sind bei dem Vorhaben so weit als möglich zu vermeiden bzw. zu vermindern. Beeinträchtigungen der bestehenden Naturhaushaltsfunktionen sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Folgende übergeordnete Planwerke wurden bei den Ausführungen berücksichtigt:

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) wurde 1996 für das Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark aufgestellt und im Juli 2006 fortgeschrieben. Er stellt die Grundzüge der Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landkreis Potsdam-Mittelmark dar. Für das Plangebiet wird für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften das Ziel nachrangige bzw. langfristige Entwicklung von naturnahen Laubwaldgesellschaften und strukturreichen Waldrändern festgelegt. Zudem gilt das Ziel Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung. Sonstige Inhalte des Landschaftsrahmenplanes zu den einzelnen Schutzgütern werden in den entsprechenden Kapiteln genannt.

Landschaftsplan

Aus der Integrationskarte zum festgestellten FNP aus dem Jahr 2013 ergeben sich für das Plangebiet selbst keine Aussagen. Es wird ein bedeutender Vogelzugkorridor von Rastvögel (Kranich, Gänse) dargestellt (Rietzer See - Breites Bruch).

Neben dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz sind weiterhin die folgenden gesetzlichen Regelungen zu beachten:

Im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als Rahmengesetz des Bodenschutzes sind die Ziele in § 1 vorangestellt. Demnach 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.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vorgaben des übergeordneten Rahmengesetzes Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden in Brandenburg durch das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) ausgefüllt. Das Gesetz trifft beispielsweise Vorgaben zur Versickerung des in Baugebieten und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers. Zielsetzungen zum Schutz der Gewässer und des Wasserhaushalts finden sich in verschiedenen gesetzlichen Regelungen des BauGB, der Naturschutzgesetze und Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes und des Landes.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Lehnin gehört naturräumlich zur Raumeinheit der "Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen", die durch Sander- sowie Talsandflächen mit eingesenkten Niederungen bestimmt werden. Lehnin

gehört hierbei zur Untereinheit Lehniner Land und gehört geologisch und geomorphologisch zum glaziären Aufschüttungsgebiet des nördlichen Mitteleuropas. Der gegenüber angrenzenden Niederungslandschaften höhere Landschaftsraum ist durch stärkeres Relief und Waldflächen geprägt und durch Seen- und Gewässerketten gegliedert.

Höhenmäßig befindet sich das Plangebiet laut Vermessungsplan bei etwa 31 bis 42 m ü. NHN.

5.2.1 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH- (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) oder SPA- (Vogelschutz-) Gebiet noch in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Es gibt keine Betroffenheit geschützter Biotope gemäß § 30 BNatSchG durch bauliche Anlagen.

5.2.2 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist im Eigentum des Vorhabenträgers und wird als Landschaftspark genutzt. Landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzungen werden nicht in Anspruch genommen. Das Schutzgut muss damit nicht weiter bewertet werden.

5.2.3 Schutzgut Boden

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Braunerden. Der Landschaftsrahmenplan weist keine Restriktionen oder Vorbelastungen aus. Die Strukturen des Plangebietes (wie Waldränder) wirken erosionsmindernd. Die Plankarte „Besondere Böden“ weist für das Plangebiet „Moore mit hohem Sanierungsbedarf, sonstige Moore“ aus. Der Rietzer Berg selbst ist kein Moor. Die Bodenübersichtskarte des LBGR (abgerufen am 07.11.24) weist Braunerden und Fahlerde-Braunerden aus.

Unter dem Aspekt des Schutzguts Boden ist die Empfindlichkeit und die Schutzwürdigkeit des Bodens zu betrachten. In Anlehnung an die Checklisten für das Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren sind neben den qualitativen Zielen des Bodenschutzes (Vorsorge gegen das Entstehen stofflicher schädlicher Bodenveränderungen, Schutz der Böden vor Erosion und Schutz der Böden vor Verdichtung) auch den sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, beschrieben.

Da im Plangebiet die Gestaltung des Landschaftsparks im Vordergrund steht, wird keine großflächige Flächenversiegelung stattfinden. Zudem wird die Versiegelung durch Aufwertungsmaßnahmen in- und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen sowie weitere Vermeidungsmaßnahmen in die Planung eingestellt.

Empfindlichkeit

Bodenkontaminationen können durch Altlasten entstehen. Der Begriff „Altlasten“ ist bundesrechtlich im Gesetz zum Schutz des Bodens definiert. Die Begriffe „Altlasten“ und „altlastenverdächtige Flächen“ werden im Sinne von Standorten und Flächen, die Belastungen oder Verunreinigungen im Boden oder Untergrund aufweisen (Altlasten), oder für die ein entsprechender Verdacht besteht (altlastenverdächtige Flächen), verwendet. Neben den oben genannten vorhandenen Ruinen und Versiegelungen sind keine Altlasten bekannt.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im Landschaftsrahmenplan wird die Empfindlichkeit des oberen Grundwasserleiters gegenüber stofflichen Verunreinigungen als mittel eingestuft. Der Grundwasserflurabstand liegt bei > 10 Metern. Diese Einschätzung gilt für den gesamten Rietzer Berg.

Die Grundwasserneubildung wird im Landschaftsrahmenplan als mittel eingestuft.

Oberflächenwasser

Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Im Zuge der Realisierung des Landschaftsparks wurde ein Bachlauf und ein Pool angelegt; geplant ist zudem ein naturnaher Teich.

5.2.5 Schutzgut Klima, Luft

Die Gemeinde liegt im Übergangsbereich vom kontinentalen, sommertrockenen zum ozeanischen Klima. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8 bis 9 °C, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei ca. 550 mm. Die häufigsten Windrichtungen sind Südwest bis Nordwest.

Im Landschaftsrahmenplan wurde das Plangebiet nicht bewertet (Weißfläche). Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet aufgrund des flächigen Gehölzbestandes ein Frischluftentstehungsgebiet ist. Allerdings sind Wirkräume nicht vorhanden.

5.2.6 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die in der folgenden Tabelle genannten Biotop-Codes entsprechen den aktuellen Vorgaben der Biotoptypenkartierung Brandenburgs des Landesamtes für Umwelt, Verbraucherschutz und Gesundheit.

Das Plangebiet kann in seiner gesamten Struktur als Parkanlage bezeichnet werden.

An Gebäuden sind neben dem Wohnhaus mit Nebengebäude folgende Gebäude vorhanden: Stall (110 qm), Überdach (80 qm), Maschinenhaus (107 qm), Kleingerätehaus (39 qm), Lagercontainer (15 qm), Werkstatt (23 qm) und Werkzeugcontainer (15 qm).

Für das Wohnhaus, Nebengebäude und die Terrasse (218 qm) liegt eine Baugenehmigung vor (15.02.2023). Hier sind Gästehaus und Arbeitsplätze untergebracht.

Im Park sind Waldflächen vorhanden, die umzäunt sind und als Freigehege mit Stallanlagen fungieren. Der Park beheimatet Esel, Schafe, Laufenten u.a.

Im nördlichen Bereich ist ein Laubgebüsch mit Flieder vorhanden (Biotopcode 07100, geschütztes Biotop). Zwischen Hauptgebäude und Laubgebüsch sind diverse Anbauflächen, brachgefalle Flächen, extensive Grünlandflächen und Baumbestand vorhanden. Elemente des Parks sind weiterhin (nach Angaben des Vereins): Moosgarten (außerhalb), Pilzweg (außerhalb), Labyrinth, Gemüsebeet, Hobbit Höhle (Sauna), Bühne, Bambusgarten, Blaues Band, Sonnengarten, Waldwasserlauf, Pool, weißer Garten.

Bbg-Code	Biotoptyp	Bedeutung im Plangebiet
10101	Hauptbiotop Parkanlage, Grünanlage	hoch
	Nebenbiotope:	
1010152	Freigehege innerhalb des Kiefernforstes	mittel
07100	Flächige Laubgebüsche	sehr hoch geschütztes Biotop

Tab. 1: Biotope



Abb. 8: Aktuelle Strukturen

Fauna

(Quelle: Artenschutzfachliche Prüfung, Henning 14.02.2025, gekürzt)

Europäische Vogelarten

Die Brutvogelerfassung im Jahr 2024 erstreckte sich von März bis in den Juni und beinhaltete eine Horsterfassung der Großvögel. Im Jahr 2024 wurden insgesamt 5 Begehungen des Untersuchungsraumes während der Brutzeit mit einer Dauer von je 3 Stunden vorgenommen. In den folgenden Ausführungen werden die Arten ausführlicher behandelt, die als Brutvögel eingestuft wurden und einen in Brandenburg nicht günstigen Erhaltungszustand besitzen oder in der Bundesrepublik Deutschland gefährdet sind.

Baumpieper

Der Baumpieper ist Brutvogel der offenen und halboffenen Landschaft und benötigt eine lichte, nicht zu schattige und gut ausgeprägte Krautschicht, hohe Singwarten und ausgeprägte Freiflächen. Deckungsgrade der Baum- oder Strauchbestände von mehr als 60 % werden überwiegend gemieden. Sichtschutz bietende Grasbulten müssen für den Nestbau vorhanden sein, ferner sind vor allem während der Brutzeit günstige Nahrungsbedingungen in der Umgebung des Nestes erforderlich. Wälder können ebenfalls als Lebensraum für den Baumpieper geeignet sein, wenn aufgrund intensiver Durchforstung der Zwischenraum zwischen einem lückigen Kronenschluss und einer lockeren, vorwiegend von Beerensträuchern dominierten Bodenschicht überwiegend frei von Vegetation ist. Der Baumpieper ist in Brandenburg weit verbreitet, wobei die geeigneten des gesamten Landes besiedelt werden. Diese Art wurde mit einem Brutpaar nachgewiesen.

Feldsperling

Der Feldsperling ist eine in Eurasien weit verbreitete Vogelart. Er ist etwas kleiner als der Haussperling und im Westen der Paläarktis weniger an den Menschen angepasst und deutlich scheuer. In Mitteleuropa fehlt er in der Regel im Innenbereich von Dörfern und Städten als Brutvogel, dagegen ist er in einigen Regionen des Mittelmeerraums und Asiens ein ausgesprochener Stadtvogel und besetzt dort die ökologische Nische, die in anderen Regionen der Haussperling einnimmt.

Der Feldsperling ist ein verbreiteter Vogel in Brandenburg, der offene locker baumbestandene Landschaften, wie Streuobstwiesen, Feldgehölze, Parks und Obstgärten und lichte Laubwälder besiedelt und in geschlossenen Waldgebieten, Innenstädten und flurbereinigten Flächen fehlt. Er brütet in Baumhöhlen, Mauer- und Felsenlöcher seltener in Gebäuden. Die Nahrungssuche findet häufig im Schwarm statt. Der Feldsperling wurde als Brutvogel innerhalb des Untersuchungsraumes nachgewiesen. Hier werden die Stallgebäude als Brutplatz genutzt.

Girlitz

Der Girlitz besiedelt in Mitteleuropa als Kulturfolger kleinräumig und abwechslungsreich bewirtschaftete Siedlungsräume. Er weist die größten Siedlungsdichten in Großstadtvororten und mehr ländlichen Siedlungen mit Gärten, Alleen, Parks, Friedhöfen, Baumschulen, Olivenhainen, traditionellen Weinbaugebieten und Obstgärten auf, solange diese nicht überwiegend aus Niedrigstammkulturen bestehen. Die bevorzugten Habitate des Girlitzes sind offene Landschaften in flachen Regionen oder Hanglagen. Bäume und Büsche, die von Krautflächen umgeben sind, bieten Versteckmöglichkeiten, hohe Singwarten und eine ausreichende Nahrungsgrundlage. Der Girlitz besiedelt aber auch Moore, Berglandschaften, Büsche und Dickichte an Flüssen und Bächen, die Randlagen verschiedenster Waldgesellschaften und das Innere lichter Wälder. Auch Eisenbahnanlagen und Industriegebiete mit Lagerflächen können als Bruthabitate dienen. Der Girlitz besiedelt die gemäßigten und mediterranen Zonen der Westpaläarktis. Die östliche Verbreitungsgrenze liegt auf der Linie Estland – Schwarzes Meer. Die vertikale Verbreitung erstreckt sich bis in eine Höhe von 1.800 m. In Brandenburg ist der Girlitz flächendeckend verbreitet und siedelt vorwiegend in den Siedlungsbereichen und Ortschaften. Der Girlitz wurde am nördlichen Rand des Untersuchungsraumes im Bereich des Moosgartens als Brutvogel nachgewiesen.

Heidelerche

Die Art bevorzugt Habitate mit mageren Böden und niedriger, lichter Vegetation zur Nahrungsaufnahme, auch Hutungen, Schaftriften oder Kahlschläge. Wichtige Elemente in diesem Lebensraum sind Sing- und Sitzwarten wie Kiefern oder andere Bäume, Masten, Drähte, Zäune etc., ein nicht zu dichter Gehölzbestand aus z. B. jüngeren Kiefern, Wacholder und Obstbäumen, schnell trocknende Böden, eine leichte Erwärmbarkeit des Habitats sowie Insektenreichtum. Von allen Lerchen dringt sie am weitesten in die Waldzone vor. Sie bevorzugt zur

Nahrungssuche Flächen mit kurzgehaltener oder fehlender Vegetation aber auch Brachflächen. Die Art besiedelt auch Kahlschläge (vor allem Kiefernwälder) und Truppenübungsplätze mit Heide-Charakter. Die Heidelerche ist in Brandenburg weit verbreitet, wobei die Offenlandhabitats des gesamten Landes besiedelt werden. Die Heidelerche wurde an den inneren Waldrändern mit einem Revierpaar nachgewiesen.

Kuckuck

Den Kuckuck kann man in fast allen Lebensräumen, bevorzugt in Parklandschaften, Heide- und Moorgebieten, lichten Wäldern sowie an Siedlungsrändern und auf Industriebrachen antreffen. Der Kuckuck ist ein Brutschmarotzer. Das Weibchen legt jeweils ein Ei in ein fremdes Nest von ausgewählten Singvogelarten. Bevorzugte Wirte sind Teich- und Sumpfrohsänger, Bachstelze, Neuntöter, Heckenbraunelle, Rotkehlchen sowie Grasmücken, Pieper und Rotschwänze. Nach Ankunft aus den Überwinterungsgebieten erfolgt von Ende April bis Juli die Ablage von bis zu 20 Eiern. Der junge Kuckuck wirft die restlichen Eier oder Jungen aus dem Nest, und wird von seinen Wirtseltern aufgezogen. Spätestens im September sind die letzten Jungen flügge. Erwachsene Tiere sind Nahrungsspezialisten, die sich vor allem von behaarten Schmetterlingsraupen und größeren Insekten ernähren. Gefährdungsursache für den Kuckuck ist vor allem der starke Rückgang und die zunehmende Ausdünnung der Bestände der wichtigsten Wirtsvogelarten als Folge von Zerstörung und Verlust von Lebensräumen. Auch der Rückgang der Nahrung der adulten Kuckucke stellt eine Gefährdungsursache für diese Art dar.

Säugetiere

Der Planungsraum zählt nicht zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) oder der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*). Weitere streng geschützte Säugetierarten wie Wolf (*Canis lupus*), Europäische Wildkatze (*Felis silvestris*), Biber (*Castor fiber*) oder Fischotter (*Lutra lutra*) sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen, da der Planungsraum entsprechend der vorhandenen Lebensraumstrukturen nicht zu bevorzugten Lebensräumen dieser Arten zählt. Aufgrund des vielfältigen Nutzungsmosaiks des Geltungsbereiches wurden die Fledermäuse in die Untersuchung einbezogen, da diese sowohl Gebäude als auch die Waldbereiche als Lebensraum nutzen können.

Die Untersuchungsfläche wurde im Rahmen einer ersten Begehung am Tage das Quartierpotenzial abgeschätzt. Aufgrund des Fehlens einer Konzentration von Bäumen, die als Quartiere geeignet sind, erfolgte eine Erfassung mit Hilfe einer Horchbox für 130 Tage, die im Anschluss ausgewertet wurde.

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen ist die artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens grundsätzlich auszuschließen. Dies gilt umso mehr, als die vorhandenen Vegetationsstrukturen erhalten bleiben. Insbesondere die nur gering mit Gehölzen bestandenen Flächen innerhalb des Waldbereiches bieten für Fledermausarten einen idealen Nahrungsraum, weil dieser durch die umgebenden Bäume windgeschützt ist. Da die Gebäude erhalten bleiben und auch nicht in die Dachabdeckungen eingegriffen wird, können weder Ruhestätten noch Fortpflanzungsstätten dieser Artengruppe betroffen sein. Aufgrund des geringen Alters des Baumbestandes ist die natürliche Höhlenreichtum deutlich eingeschränkt. Die Anbringung von Quartierkästen für Fledermäuse kann die Biodiversität und Nutzungshäufigkeit des Geltungsbereiches deutlich steigern.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass streng geschützte Säugetierarten vom geplanten Vorhaben nicht betroffen sein werden und keine Beeinträchtigung vorliegt.

Reptilien

Die Erfassung der Reptilien erfolgte bei günstiger Witterung mit Hilfe von Sichtbeobachtungen sowie Einbringen bzw. Kontrolle von künstlichen Verstecken durch langsames und ruhiges Abgehen aller geeigneten Habitats entlang von Transekten. Ergänzend kam die gezielte Absuche von Strukturen hinzu, die sich als Versteck, Sonnen-, Ruhe-, Eiablage- und Überwinterungsplätze sowie Fortpflanzungs- und Jagdhabitats eignen. Die Ausbringung der künstlichen Verstecke erfolgte an besonnten Positionen im Gelände. Die Kontrolle der künstlichen Verstecke (KV) erfolgte im Rahmen der Begehungen. Es wurden 5 Begehungen mit einer Dauer von 3 h durchgeführt.

Im Rahmen der Erfassung wurde die Blindschleiche, Waldeidechse und Zauneidechse nachgewiesen. Hinweise auf eine Nutzung durch die streng geschützten Arten Mauereidechse oder Schlingnatter liegen nicht vor. Auch die Europäische Sumpfschildkröte kommt in diesem Landesteil Brandenburgs nicht vor. Die Zauneidechse wurde ausschließlich am südlichen Rand des Geltungsbereiches mit wenigen Exemplaren nachgewiesen. Durch die Auflichtung des Waldbereiches können hier neuer Lebensräume für diese Art geschaffen worden sein.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass streng geschützte Reptilienarten vom geplanten Vorhaben nicht betroffen sein werden und keine Beeinträchtigung vorliegt.

5.2.7 Schutzgut Mensch, Landschaftsbild, Naturnähe, Erholung und Ruhe

Das Plangebiet ist für die Erholungsnutzung gut geeignet. Der Rietzer Berg besitzt als kleinflächiger Waldbereich eine hohe Erlebniswirksamkeit. Das Landschaftsbild kann als wald- und offenlandgeprägt bezeichnet werden. Innerhalb des Plangebietes sind Sichtachsen Richtung Norden zum Offenland hin vorhanden. Lärm ist im Plangebiet nicht vorhanden.

5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter besitzen als Zeugen menschlicher und naturhistorischer Entwicklung eine hohe gesellschaftliche Bedeutung, die durch ihre historische Aussage und ihren Bildungswert im Rahmen der Traditionspflege gegeben ist. Sie sind wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft mit einer hohen emotionalen Wirkung.

Bei deren Erfassung steht abweichend zu den räumlich-strukturellen Aspekten des Schutzgutes Landschaft der historische Aussagewert im Vordergrund. Zu diesem Zweck sind alle die Nutzungsformen zu berücksichtigen, die im Einklang mit den landschaftlichen Gegebenheiten stehen und darüber hinaus Abhängigkeiten und Beziehungen zur Landschaft erkennen lassen.

Innerhalb des Plangebietes sind laut Stellungnahme des BLDAM vom 15.06.2023 keine Bodendenkmale bekannt.

5.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Die Realisierung des Bauvorhabens bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigt wird. Bei einer Realisierung der Planungen wird nachfolgenden Wirkfaktoren unterschieden:

- Baubedingte Wirkfaktoren
- Anlagebedingte Wirkfaktoren
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkungen sind zeitlich auf das Baugeschehen begrenzt. Sie treten direkt auf den Baustellen, den Baustelleneinrichtungsflächen und Zuwegungen sowie im unmittelbaren Umkreis des Baugeschehens auf. Indirekte baubedingte Wirkungen sind weitreichender und können sich über den Luft- bzw. Wasserweg ausbreiten. Die baubedingten Wirkungen hängen stark von der jeweils eingesetzten Technik ab und setzen sich zusammen aus:

- Emissionen und/oder Immissionen von Lärm, Stäuben und Schadstoffen über Luft bzw. Wasser, Erschütterungen sowie optische Störungen,
- Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtung (z.B. Materiallagerplätze, Abstellflächen) einschließlich der erforderlichen Zufahrten, Rangier- und Stellflächen für Baumaschinen, Baufahrzeuge und private Kfz, sowie
- die daraus resultierenden Bodenverdichtungen und Beeinträchtigung der Vegetation.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhaft. Sie entstehen durch die Versiegelung der Flächen direkt im Wirkraum. Die anlagebedingten Wirkungen setzen sich zusammen aus:

- Verlust von Bodenfunktionen infolge Versiegelung / Teilversiegelung von Flächen,
- Potenzieller Eintrag von Kraft- und Schmierstoffen, Ausstoß von Abgasen aus Verbrennungsmotoren.

Betriebsbedingte Eingriffe gehen von der normalen, zweckdienlichen Nutzung des Plangebietes aus.

5.3.1 Auswirkungen auf Schutzgebiete

Auswirkungen auf Schutzgebiete erfolgen nicht.

5.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erfolgen nicht.

5.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Diese Wirkungen stehen im Konflikt zu den gesetzlichen Zielen, nach denen Boden zu erhalten ist. Die Böden im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung und sind teilweise durch anthropogene Nutzungen vorbelastet.

Zu baubedingten Auswirkungen kann es durch die Nutzung von Baufahrzeugen sowie durch bauliche Erfordernisse wie Aushub und damit zu Bodenverdichtungen und Bodenumlagerungen kommen.

Die Planungsrealisierung ist jedoch überwiegend mit anlagebedingten Auswirkungen, der Überbauung sowie Versiegelung unversiegelter Böden verbunden. Natürliche Bodenfunktionen werden hierdurch reduziert. Die in Summe mögliche Neuversiegelung beträgt 1.332 qm.

Betriebsbedingte Auswirkungen werden nicht erwartet.

Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Ableitung von Empfehlungen zur Minimierung und Vermeidung sowie Ausgleich:

- Aufwertung von Bodenfunktionen außerhalb des Plangebietes.

Kompensationserfordernisse: Basis des Kompensationsflächenerfordernisses ist die überbaubare und versiegelbare Bodenfläche. Die Berechnung erfolgt im Kapitel zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

5.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Flächen sind in ihrer Wertigkeit bezüglich Oberflächenwasserabfluss, Grundwasserneubildung und Grundwasserempfindlichkeit von allgemeiner Bedeutung. Durch Bestimmungen zur Versickerung (sämtliches Niederschlagswasser bleibt vor Ort) ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich durch potenzielle Beeinträchtigungen durch Maschineneinsatz (Öle, Schmierstoffe). Die Planungsrealisierung ist überwiegend mit anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden, indem weitgehend unversiegelter Boden mit Grundfunktionen der Grundwasserneubildung versiegelt bzw. bebaut werden kann. Betriebsbedingte Auswirkungen werden kaum erwartet.

Eingriffsbewertung: geringe Eingriffsintensität, Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen gemindert.

Ableitung von Empfehlungen zur Minimierung und Vermeidung:

- Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers,
- Umfangreiche Durchgrünung des Plangebietes.

Kompensationserfordernisse: Basis des Kompensationsflächenerfordernisses ist die überbaubare und versiegelbare Bodenfläche. Diese wird im Rahmen des Schutzguts Boden ermittelt.

5.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Luft

Die Realisierung des Vorhabens bedingt geringfügige Veränderungen von Flächen, die neu versiegelt werden. Weitere Belastungen durch zusätzliche Verkehre entstehen nicht. Kompensationserfordernisse sind nicht gegeben.

5.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der überwiegende Teil des Plangebietes erfüllt Lebensraumfunktionen mittlerer bis hoher Bedeutung. Die Biotoptypen sind im Planungsraum teilweise anthropogen geprägt; wertvoller Gehölzbestand ist vorhanden.

Einige Beeinträchtigungen sind anlagebedingt und resultieren aus der möglichen Versiegelung und Befestigung von Flächen. Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert. Für die Tierarten nach Anhang IV und europäische Vogelarten werden innerhalb des Eingriffsbereiches unter Berücksichtigung der formulierten

Vermeidungsmaßnahmen keine Arten geschädigt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Verbotstatbestände offensichtlich sind, die gegen eine Bebauung in der geplanten Form sprechen.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Begrenzung der Versiegelung auf Grunderfordernisse,
- Erhalt wichtiger Gehölzelemente, Erhalt von Baumbestand,
- Pflanzungen von heimischen und standortgerechten Pflanzen.
- Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz siehe Kapitel 5.4.2.

Kompensationserfordernisse: Basis des Kompensationsflächenerfordernisses ist die überbaubare und versiegelbare Bodenfläche, siehe Schutzgut Boden.

5.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Landschaftsbild, Erholung und Ruhe

Eingriffsbewertung: Es sind nur geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes als baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten. Kompensationserfordernisse sind nicht gegeben.

5.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter besitzen als Zeugen menschlicher und naturhistorischer Entwicklung eine hohe gesellschaftliche Bedeutung, die durch ihre historische Aussage und ihren Bildungswert im Rahmen der Traditionspflege gegeben ist. Sie sind wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft mit einer hohen emotionalen Wirkung.

Denkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.3.9 Abwägung der Schutzgüter untereinander

Alle Schutzgüter stehen in engem Zusammenhang zueinander. Wichtige prägende und empfindliche Landschaftselemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für dieses Vorhaben ist eine Abwägung der einzelnen Belange der Schutzgüter untereinander nicht notwendig.

5.3.10 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung des Projekts

Ohne den Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen (mit Ausnahme der genehmigten) nicht gegeben.

5.3.11 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und / oder Katastrophen

Erhebliche Umweltgefahren, schwerwiegende Unfälle (Katastrophen) sind mit Realisierung des Vorhabens und dessen Betrieb nicht zu erwarten. Gefährliche Stoffe im Sinne des Anhangs I der 12. BImSchV (Störfallverordnung) werden nicht gelagert.

5.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen: Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Rechtlich liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, wenn geplante Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Ist ein Vorhaben, das mit einem Eingriff im Sinne der genannten Definition (Eingriffsvorhaben) verbunden ist, geplant, wird in der Regel kein eigenes Verfahren von der Naturschutzbehörde eingeleitet, sondern die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch eine andere Fachbehörde im so genannten Hucklepackverfahren zusammen mit der gesamten Vorhabensplanung (Fachplanung) geregelt. Damit ist die

Eingriffsregelung fester Bestandteil behördlicher Bewilligungen, Erlaubnisse, Genehmigungen, Zustimmungen, Planfeststellungen sowie sonstiger behördlicher Entscheidungen oder Anzeigen. Im Rahmen des sog. Baurechtskompromisses wurde die Eingriffsprüfung in der Bauleitplanung von der Vorhabens- auf die Planungsebene verlagert. Damit muss die Eingriffsregelung abschließend bewältigt werden und nicht erst bei der Verwirklichung der einzelnen Vorhaben (z. B. über den Bauantrag).

Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt verbal-argumentativ und bezogen auf den Einzelfall, da es keine exakten, allgemein gültigen Maßstäbe zur Bestimmung gibt. Grundsätzlich sind die regionalen und kommunalen Leitbilder des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die tatsächliche Ausprägung der Schutzgüter bei der Beurteilung der qualitativen und quantitativen Dimensionen einer Beeinträchtigung heranzuziehen.

Die Beeinträchtigungen sind so konkret wie möglich zu prognostizieren, entsprechende Kompensationsflächen und -maßnahmen sind zu benennen und zu sichern. Grundlage der Eingriffsregelung sind die "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)" des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg von April 2009.

5.4.1 Eingriffe im Bereich des Plangebietes

A. Eingriffe durch Flächenversiegelung

Die Eingriffe werden entsprechend der festgesetzten Grundfläche des sonstigen Sondergebietes ermittelt. Das im Bestand vorhandene und genehmigte Gebäude wird bei der Anwendung der Eingriffsregelung berücksichtigt. Maßgeblich für die Eingriffsregelung ist die Festsetzung einer Grundfläche (GR) laut Bebauungsplan. Damit werden der Neuversiegelung enge Grenzen gesetzt.

GR für den Park (Baufenster Eingang)	50 qm
GR für das SO (Baufenster)	1.000 qm
Nebenanlagen 50%	500 qm
abzüglich Wohnhaus laut Baugenehmigung	-218 qm
<u>Summe mögliche Neuversiegelung</u>	<u>1.332 qm</u>

Die Anlage eines naturnahen Gewässers wird bei der Eingriffsregelung nicht berücksichtigt.

B. Eingriffe in den Gehölzbestand

Ziel des Vereins ist es vom Grundsatz, alle Gehölze zu erhalten. Die vorgesehenen baulichen Anlagen orientieren sich an dem vorgegebenen Gehölzbestand und werden diesem untergeordnet. Teilweise wurden aktuell die Unterstände um vorhandene Bäume gebaut, um diese zu erhalten.

Die Baufenster wurden so angelegt, dass Eingriffe in den Baumbestand nicht unbedingt erfolgen müssen. Bei einem Baufenster im SO war dies nicht möglich, so dass es eine theoretische Betroffenheit von 3 Bäumen gibt, falls es keine bauliche Lösung gibt. Bei einigen Baufenstern liegen insgesamt 13 Bäume an der Grenze zu diesen. Sollte es nicht möglich sein, durch Stellung der Gebäude innerhalb der Baufenster Bäume zu erhalten und es zu Baumfällungen kommen, gilt für diesen Fall eine grünordnerische Festsetzung.

Hinweis: Vor Satzungsbeschluss ist die untere Naturschutzbehörde für Gehölzfällungen zuständig, da die Flächen noch im Außenbereich liegen. Auch die vorhandenen Feldgehölze im Plangebiet unterliegen diesem Schutz. Mit Satzungsbeschluss gelten die grünordnerischen Festsetzungen.

Im Eingangsbereich gibt es eine theoretische Betroffenheit von 2 Bäumen. Bei dieser Fläche handelt es sich um Wald, die dem Verfahren zur Waldumwandlung unterliegt. Der Ausgleich wird in diesem Verfahren geregelt.

5.4.2 Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen

Der Vermeidung von Funktionsverlusten sind durch die Art und das Maß der geplanten Nutzungen enge Grenzen gesetzt. Eine vollständige Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter ist nicht möglich. Der Fachbeitrag empfiehlt Regelungen zum Aufrechterhalt von Lebensraumfunktionen, zur Begrenzung von Versiegelungen sowie zur Durchgrünung des Plangebietes. Hierzu werden Festsetzungen getroffen.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Zur Verminderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie des Landschaftsbildes werden folgende Maßnahmen dargestellt.

Die nachfolgend erläuterten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind, soweit es sich um Pflanz- bzw. Vegetationsarbeiten handelt, spätestens nach Beendigung der Bauarbeiten durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der nach den Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode zwischen dem 01. Oktober und 30. April durchzuführen.

V 1: Schutz von Bäumen

Die im Plangebiet vorhandenen und für das Bauvorhaben nicht zu fällenden Bäume sind entsprechend der DIN 18920 zu schützen und zu erhalten. Der Kronen- und Stammbereich und der durch die Kronentraufe begrenzte Wurzelbereich sind vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Entstehende Schäden sind fachgerecht zu sanieren. Bei Verlust sind die Bäume gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

V 2: Versickerung anfallenden Niederschlagswassers

Das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

V 3: Verzicht auf umweltschädigende Stoffe

Im gesamten Plangebiet ist zum Schutz des Grundwassers und des Bodens auf die Verwendung von Tausalzen, Bioziden und chemischen Düngemitteln zu verzichten.

V 4: Bodenschonende Bauweise

Die Bodenbearbeitung im Rahmen der Bautätigkeit ist auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Verdichteter Boden, der nicht versiegelt wird, ist zu lockern und mit standortgerechten Pflanzen zu versehen. Während der Bauphase ist auf eine sachgemäße Verwendung, Lagerung und Transport von Boden zu achten. Die DIN 18 915 ist zu berücksichtigen.

Besonderer Artenschutz

(Quelle: Artenschutzfachliche Prüfung, Henning 14.02.2025)

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sollten durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen dienen folgende Festlegungen und Auflagen zu allgemeinen Bauausführung:

- **Baustelleneinrichtungsflächen (M1):** Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Vorhabenbereiches sind, werden dafür nicht verwendet. Dies gilt insbesondere für die östlich an das Baufeld angrenzende Brachfläche sowie den darin enthaltenen Baumbestand.
- **Baustellenzufahrt (M2):** Als Zufahrt dient das vorhandene Wegenetz. Es werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine neuen Straßen oder Wege angelegt, soweit dies nicht für das Zuwegerecht erforderlich ist.
- **Vermeidung von Verunreinigungen (M3):** Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.
- **Rodungszeitenregelung (M4):** Zeitliche Beschränkung der Rodung und vorbereitende Maßnahmen: Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbeständen innerhalb des Planungsraumes sind – soweit überhaupt erforderlich - grundsätzlich außer-halb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Rodungen vorzunehmen. Bei einer Rodung innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (= Fortpflanzungsstätten) kommt. Die forstliche Nutzung ist davon ausgeschlossen.
- **Kontrolle von Baumhöhlen (M5):** Derzeit wird nicht davon ausgegangen, dass Baumhöhlen verloren gehen werden, weil keine Bäume gefällt werden, die Bauhöhlen enthalten können. Sollten doch Bäume mit Baumhöhlen gefällt werden müssen, sollte im Rahmen der ökologischen Baubegleitung eine

Kontrolle der Höhlen mit Hilfe einer Endoskopkamera erfolgen. Unbesetzte Höhlen sind unmittelbar zu roden oder durch Verschluss vor einer Besiedlung zu sichern.

- Einweisung der ausführenden Baufirmen in die naturschutzfachlichen Planaussagen (M6): Für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist eine Einweisung der ausführenden Baufirmen in Bezug auf „Tabuflächen“ erforderlich. Dies sind Flächen, in denen Maßnahmen umgesetzt wurden oder die zum Schutz von streng geschützten Tieren abgezaunt wurden. Diese dürfen durch die fortschreitenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt oder anderweitig genutzt werden, da dies wiederum einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auslösen könnte.
- Baumschutz (M7): Sollten Bauarbeiten anstehen, sind bestehende Bäume und Gehölzbestände, die erhalten bleiben werden, entsprechend DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches mit einem Bauzaun zu schützen.
- Verhinderung von Vogelschlag an Scheiben (M8): Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.
- Beleuchtung (M9): Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Fledermäusen und von Vögeln ist für die Beleuchtung der Verkehrsflächen nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 Folgendes zu beachten:
 - Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
 - Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
 - Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume außerhalb der Grundstücke sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
 - Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
 - Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit
- Ökologische Baubegleitung (M10): Im Rahmen der Vorbereitung zur Umsetzung des Vorhabens können die umgesetzten Schutzmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung dokumentiert werden. Prüfung auf Baumhöhlen, Inspektion und möglicher Verschluss von Baumhöhlen sowie weitere möglicherweise erforderliche Maßnahmen werden durch die ökologische Baubegleitung durchgeführt und dokumentiert. Der Naturschutzbehörde wird eine schriftliche Dokumentation über die Umsetzung der Maßnahmen vorgelegt bzw. die umzusetzenden Maßnahmen werden mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Steigerung der Biodiversität

- Einbringen von Nisthöhlen und Quartierkästen für Fledermäuse: Aufgrund der relativen Baumhöhlenarmut, die auf das geringe Alter des Bestandes, die dominierende Baumart der Kiefer und die forstlichen Eingriffen zurückzuführen ist, kann ein deutliche Steigerung des Baumhöhlenangebotes angestrebt werden. Es bietet sich an, Nistkästen der Fa. Schwegler bzw. Habau zu verwenden (1B oder 2M für europäische Vogelarten sowie Schwegler 00139/9 Fledermaushöhlen 14 x 27 x 43cm).
- Einbringen von Quartierkästen zur Überwinterung: Für den Fall, dass auch die Überwinterung von Fledermäusen innerhalb des Geltungsbereiches gefördert werden soll, ist die Anbringung von Überwinterungskästen für Fledermäuse (z. B. Schwegler Fledermaus-Großraum- und Überwinterungshöhle 1FW, Abb. 20) als ergänzende Maßnahme zu empfehlen.

5.4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Es werden grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Kompensation von Baumverlusten festgesetzt.

M 1 - Private Grünflächen (Zweckbestimmung Landschaftspark) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Plandarstellung eingezeichnete private Grünfläche ist zu erhalten und zu pflegen. Zulässig ist die Errichtung eines Empfangsgebäudes mit einer Grundfläche von bis zu 50 qm Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie von untergeordneten Bauwerken und Elementen des Landschaftsparks.

Dazu zählen Kunstobjekte, Einrichtungen zur Naturbeobachtung und Naturerlebnis, Unterstände, Lagerhütten, Mobiliar sowie unversiegelte Wege.

Innerhalb des Plangebietes bleiben alle vorhandenen Wege unversiegelt.

M 2 – Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die mit M 2 gekennzeichneten Flächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche dient der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Bereich des Plangebietes.

Zulässig ist das Anlegen eines naturnahen Kleingewässers mit strukturreicher Böschungsbildung und flacher Böschungsneigung. Im Zusammenspiel mit Gehölzgruppen können unbeschattete und unterschiedlich beschattete Bereiche geschaffen werden. Für die Fläche wird eine Ausführungsplanung erstellt.

M 3 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Mindestbepflanzung der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bei Verlust von Bäumen von 60 bis 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß, ist je Baum ein Ersatzbaum gemäß Pflanzliste 1 in der Baumschulqualität 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Darüber hinaus ist bei Bäumen über 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß, pro angefangene 40 cm Stammumfang ein weiterer Ersatzbaum gemäß Pflanzliste 1 in der Baumschulqualität 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Eingriffe in den Baumbestand sind innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung im Geltungsbereich auszugleichen.

Pflanzliste für Ersatzpflanzungen

Ahorn, Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
- Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
- Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Birke, Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
- Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eiche, Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
- Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Pappel, Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>
- Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Linde, Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
- Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Ulme, Bastardulme	<i>Ulmus x hollandica</i>
- Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
- Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
- Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Weide, Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
- Salweide	<i>Salix caprea</i>

- Silberweide

Salix alba

5.4.4 Kompensationsmaßnahmen

Maßgeblich für den Faktor anzurechnender Ausgleichsmaßnahmen ist der Wert der aktuell vorhandenen Flächennutzung für den Arten- und Biotopschutz sowie der Wert der Kompensationsmaßnahme. Grünordnerische Festsetzungen können nur dann als Ausgleich der Versiegelung herangezogen werden, wenn Bodenfunktionen aufgewertet werden: Die Flächen müssen aufwertungsfähig und aufwertungsbedürftig sein, und sie müssen dauerhaft wirksam betreut und gesichert werden. Vermeidungs-, Minimierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen gehören nicht dazu.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der Erhalt privater Grünflächen ist keine Ausgleichsmaßnahme im Sinne der Eingriffsregelung. Anrechenbar sind die folgenden Kompensationsmaßnahmen:

Vorschläge für Ersatzmaßnahmen zur Kompensation ermöglichter Beeinträchtigungen, jeweils alternativ	
Entsiegelung von Boden - Natürliche Entwicklung von Gras- und Staudenfluren	E/A-Verhältnis 1 : 1 V E/A-Verhältnis 1 : 0,5 TV
Gehölzpflanzungen - minimal 3-reihig oder 5 m breit, mind. 100 m ²	E/A-Verhältnis 1 : 2 V E/A-Verhältnis 1 : 1 TV
Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland	E/A-Verhältnis 1 : 2 V E/A-Verhältnis 1 : 1 TV
Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland	E/A-Verhältnis 1 : 3 V E/A-Verhältnis 1 : 1,5 TV

V = Versiegelung, TV = Teilversiegelung

Tab. 2: Kompensationsmaßnahmen gemäß HVE 2009

Der ermittelte flächige Eingriff von 1.332 qm ist zu kompensieren, d.h. für die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Eingriffe durch Versiegelung werden im Plangebiet bzw. auf den Grundstücken des Eigentümers ausgeglichen. Falls die Maßnahme, die sich im weiteren Verfahren konkretisiert, außerhalb der Plangrenzen des Bebauungsplans liegen, sind diese Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Auf dem Grundstück ist Wald gemäß § 8 LWaldG vorhanden. Im Verfahren ist die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart zu klären. Hierfür sind Flächen zur Erstaufforstung zur Verfügung zu stellen.

5.4.5 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung stützt sich auf verfügbare Planungen sowie begleitende Biotoptypen- und Nutzungskartierungen von 2024.

Bei der Umweltprüfung wurden u.a. folgende Pläne ausgewertet:

- die für das Vorhaben relevanten Fachpläne der Raumordnung.
- die für das Vorhaben relevanten Fachpläne der Landschaftsplanung.
- digitale Fachinformationen des Landes (Schutzgebiete, Hochwasserschutz, Bodendenkmale, Denkmale, Bodenkarte, Moorkarten, Geologie etc.).
- Artenschutzrechtliche Prüfung.

Weitergehende Untersuchungen als Grundlage der Umweltprüfung erfolgten nicht.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Bei den Maßnahmen der Umweltüberwachung (Monitoring) hat die Kontrolle der Wirksamkeit von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen, grünordnerischen Maßnahmen und Maßnahmen zum Artenschutz zeitnah zu erfolgen. Weiterhin kann es erforderlich sein, bei eingriffsintensiven Vorhaben Langzeitbeobachtungen (Monitoring) festzulegen. Damit können spezifische Umweltauswirkungen, die in der Planungsphase noch nicht abschließend eingeschätzt werden konnten und erst bei der Umsetzung des Vorhabens zu Tage treten, erkannt werden. Für den Fall, dass die Prognose der Auswirkungen (Planung) von den tatsächlich auftretenden Beeinträchtigungen abweicht sind ggf. die Kompensationsmaßnahmen den tatsächlichen Verhältnissen anzupassen.

Die Gemeinde Kloster Lehnin wird die Einhaltung der in dem Bebauungsplan getroffenen Regelungen und Festsetzungen überwachen.

5.4.6 Nichttechnische Zusammenfassung

Die abschließende Zusammenfassung wird zur Entwurfsfassung erstellt, wenn die Kompensation der Eingriffe abschließend geregelt ist.

Auf der Grundlage der Analyse der Lebensraumstrukturen des Planungsraumes wurden unter den Pflanzen keine geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen, die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung Berücksichtigung finden. Für die Tierarten nach Anhang IV und europäische Vogelarten werden innerhalb des Eingriffsbereiches unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen keine Arten geschädigt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Verbotstatbestände offensichtlich sind, die gegen eine Bebauung in der geplanten Form sprechen.

6. Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Grundsätzlich ist der Außenbereich von Bebauung freizuhalten und es besteht planungsrechtlich kein Baurecht. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach § 30 BauGB.

7. Verfahren

Für den Bebauungsplan soll das Regelverfahren gemäß § 2 BauGB angewandt werden. Es wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 durchgeführt.

Tabellarische Übersicht

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom 12.12.2023
Bekanntmachung	Amtsblatt vom
Billigung des Vorentwurfes	Beschluss vom
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Bekanntmachung	Amtsblatt vom
Auslegung (Zeitraum)	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Schreiben vom
Billigung des Entwurfes	Beschluss vom
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Bekanntmachung	Amtsblatt vom
Auslegung (Zeitraum)	
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom
Abwägungsbeschluss	Beschluss vom
Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom
Satzungsbeschluss	Beschluss vom
Inkrafttreten	
Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom

Tab. 3: Verfahrensübersicht

8. Flächenbilanz

Die Flächenermittlung erfolgte digital am CAD-Arbeitsplatz

Flächenkategorie	Fläche	
	m ²	%
Sonstiges Sondergebiet "Landschafts- und Kulturverein"	4.419,0	19
Private Grünfläche "Landschaftspark"	17.093	74
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.714	7
- davon "verkehrsberuhigt"	435	
- davon "Parkfläche"	1.279	
Geltungsbereich	23.226	100

Tab. 4: Flächenbilanz

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

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

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225 und 340)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgD-SchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I /04, [Nr.09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)

Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14)

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