

Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Bebauungsplan „Kiefernweg 9 / Damsdorfer Straße 12, ehemalige Ferienanlage Reichsbahn“ für den Ortsteil Bochow

Begründung mit Umweltbericht

Stand: Entwurf April 2026

Planungsträgerin

Gemeinde Groß Kreutz (Havel)
Potsdamer Landstraße 49b
14550 Groß Kreutz (Havel)

Vorhabenträger

Max-Laurin Rygol
Schillerstraße 17
10625 Berlin

Planungsbüro

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

Inhalt

1.	Gegenstand der Planung	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit.....	4
2.	Geltungsbereich	4
2.1	Beschaffenheit und aktuelle Nutzung.....	5
2.2	Erschließung.....	6
3.	Planerische Ausgangssituation	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Restriktionen nach dem Naturschutzrecht	9
3.3	Wald.....	9
3.4	Kampfmittelbelastung und Altlasten	9
3.5	Immissionen und Emissionen	10
3.6	Denkmalschutz.....	10
4.	Planinhalt und Festsetzungen.....	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
4.4	Zahl der Vollgeschosse	12
4.5	Höhe baulicher Anlagen	12
4.6	Bauweise.....	13
4.7	Verkehrsflächen.....	13
4.8	Grünordnerische Festsetzungen	13
4.9	Nachrichtliche Übernahmen	14
4.10	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	16
5.2.2	Schutzgut Fläche	17
5.2.3	Schutzgut Boden.....	17
5.2.4	Schutzgut Wasser	17
5.2.5	Schutzgut Klima, Luft	17
5.2.6	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	17
5.2.7	Schutzgut Mensch, Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung, Naturnähe und Ruhe	18
5.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	18
5.3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	19
5.3.1	Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	19
5.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	19
5.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	19
5.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	20
5.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Luft	20
5.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	20
5.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung, Naturnähe und Ruhe	20

5.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
5.3.9	Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und / oder Katastrophen	21
5.3.10	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung des Projekts	21
5.3.11	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	21
5.3.12	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	21
5.4	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen: Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	21
5.4.1	Eingriffe innerhalb des Plangebietes	22
5.4.2	Vermeidungsmaßnahmen	23
5.4.3	Grünordnerische Festsetzungen	25
5.4.4	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	26
5.5	Zusätzliche Angaben	27
5.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	27
5.5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	27
5.5.3	Erforderliche Fachgutachten	27
5.5.4	Nichttechnische Zusammenfassung.....	27
6.	Planungsrecht	28
7.	Verfahren.....	29
8.	Flächenbilanz	29
9.	Rechtsgrundlagen, Literatur	30
10.	Anhang	31

1. Gegenstand der Planung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) hat in ihrer Sitzung am 01.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans "Kiefernweg 9/ Damsdorfer Straße 12, ehemalige Ferienanlage Reichsbahn" der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) für den Ortsteil Bochow gemäß §§ 2, 2a, 3, 4 und 4a BauGB beschlossen.

Der Privateigentümer der Flurstücke 132, 133 und 134 der Flur 3 in Bochow möchte die Bestandsgebäude der ehemaligen Ferienanlage erhalten und zur Wochenend- und Feriennutzung vermieten. Das Haupthaus soll zur allgemeinen Versorgung und auch Vermietung von einzelnen Zimmer an Feriengäste dienen. Neben den vorgenannten Bestandsgebäuden sollen Plätze für Wohnmobile und Wohnwagen geschaffen werden. Das Grundstück wird weder forst- noch landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich laut Oberförsterei Lehnin nicht um eine Waldfläche nach LWaldG.

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Außenbereich und wird im gültigen Flächennutzungsplan Sonderbaufläche Freizeit und Erholung (ohne Erweiterungsmöglichkeit) dargestellt. Zur Erlangung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung als Ferien- und Erholungsstandort ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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.

Der Bebauungsplan soll im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen enthalten:

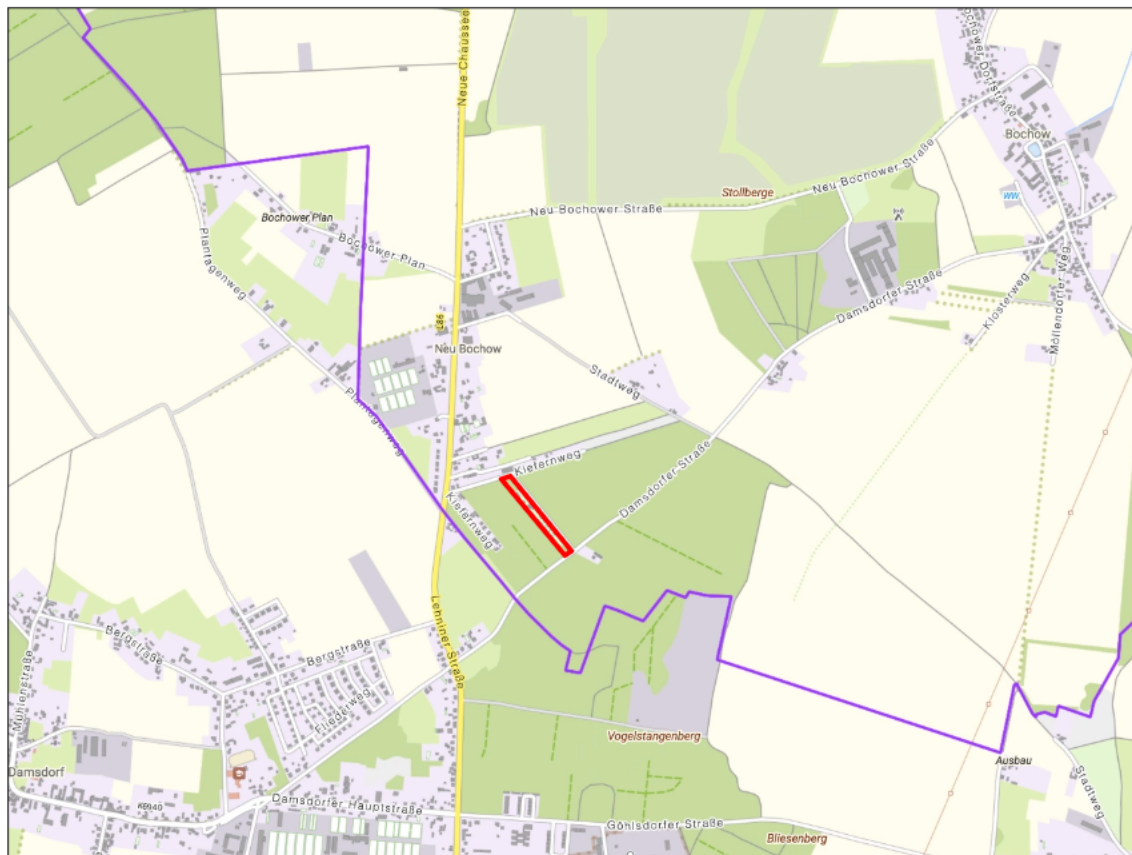
- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiete, die der Erholung dienen,
- Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen), die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen,
- Verkehrsflächen,
- grünordnerische Festsetzungen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Bochow der Gemeinde Groß Kreutz (Havel). Der Ortsteil Bochow liegt im südlichen Teil des Gemeindegebietes nördlich der Bundesautobahn 2 und zählt 592 Einwohner (Gemeinde Groß Kreutz (Havel), Stand 31.12.2022). Im Süden liegt die Gemeinde Kloster Lehnin.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11.410 m² und umfasst in der Flur 3 der Gemarkung Bochow die Flurstücke 132, 133 und 134. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Plangebiet wird begrenzt.

- Im Norden durch das Straßenflurstück 59 der Flur 3.
- Im Westen durch das Flurstück 135, das als Grünanlage genutzt wird.
- Im Osten durch das als Nadelwald genutzte Flurstück 131.
- Im Süden durch das Straßenflurstück 84.



© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0 (2024); © BKG

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



Abb. 2: Geltungsbereich (ÖbVI Manfred Peick, 2024)

2.1 Beschaffenheit und aktuelle Nutzung

Bei dem Gelände handelt es um das ehemalige Ferienlager der Deutschen Reichsbahn. Insgesamt sind 11 teils baufällige Bungalows, ein Hauptgebäude, ein Nebengebäude, Garagen und Pool vorhanden. Es sind versiegelte Flächen aus Betonplatten vorhanden.

Auf dem gesamten Grundstück befindet sich zum Teil prägender Altbaumbestand in Form von Linden, Eichen, Kiefern, Ahornbäumen und Walnüssen vorhanden.

Die Umgebung wird durch die Lage im Wald geprägt.

2.2 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird über die Damsdorfer Straße erschlossen. Die Zufahrt über den Kiefernweg erfolgt über Privatwege, ist mit einem Tor verschlossen und kann im Bedarfsfall geöffnet werden. Der nächstgelegene Autobahnanschluss „Lehnin“, Bundesautobahn 2, befindet sich in etwa 3 km Entfernung. Die Ortslage Groß Kreutz befindet sich in 4 km Entfernung. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der nächstgelegene Zugang zum ÖPNV ist der Haltepunkt Lehniner Chaussee der Buslinie 550 in 700 m Entfernung zum Bahnhof Groß Kreutz mit Regionalbahnanschluss nach Magdeburg, Brandenburg (Havel), Potsdam und Berlin.

Ruhender Verkehr

Für das Sondergebiet SO-1 sollen die bestehenden Stellplätze im Bereich der Garagenanlage sowie zwischen Garagenanlage und Hauptgebäude auch weiterhin genutzt werden. Diese werden als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Garagenanlage soll weiterhin in Nutzung bleiben.

Medientechnische Erschließung

Die medientechnische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist bereits hergestellt (Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekommunikation).

Brandschutz

Es ist eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (Grundschutz) für zwei Stunden erforderlich. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung wird durch den Löschwasserteich, im Lageplan als Pool gekennzeichnet, gewährleistet. Dieser wurde bereits in der damaligen Baugenehmigung als solcher errichtet und verfügt über mehr als 100 Kubikmeter Löschwasser.

Die Verkehrswege im Plangebiet sind, soweit aufgrund der möglichen Bebauung (z.B. Gebäudeklasse > 3, Sonderbau) oder Gebäude, die ganz oder teilweise weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ Fassung Februar 2007 zuletzt geändert im Oktober 2009, als Mindestanforderung auszuführen.

Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Es gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32).

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Übergeordnete Planungen

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 12.08.2025) sind insbesondere das Gesetz zum Landesplanungsvertrag (LPV vom 16.12.2011 für Berlin und vom 13.02.2012 für Brandenburg), das Brandenburgische Landesplanungsgesetz (BbgLPIG vom 12.12.2002), 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.

Der LEP HR wurde am 29. April 2019 von den Landesregierungen als Verordnung erlassen und trat am 01. Juli 2019 in Kraft. Mit dem LEP HR wird der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Die folgenden weiteren Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in Bezug auf das Plangebiet relevant:

Der LEP HR trifft für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) liegt im weiteren Metropolenraum (WMR), hat keine zentralörtliche Funktion und befindet sich im Mittelbereich des Oberzentrums Brandenburg (Havel).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurde am Planverfahren beteiligt. Mit Stellungnahme vom 20.10.2025 teilt die Behörde mit, dass landesplanerische Ziele der Raumordnung der Planungsabsicht (GL Reg.-Nr. 0666/2025) nicht entgegen stehen.

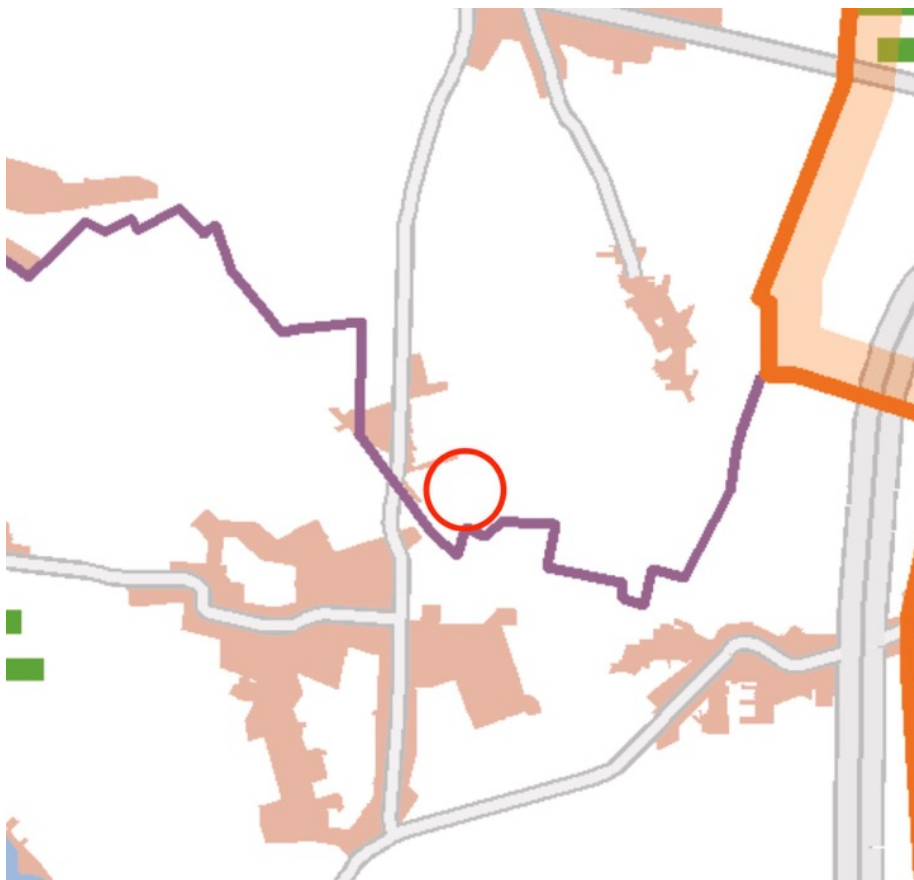


Abb. 3: LEP HR, Festlegungskarte (Planausschnitt)

Die folgenden weiteren Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in Bezug auf das Plangebiet relevant:

Grundsatz 5.1 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

→ Es wird ein bestehendes und baulich geprägtes Erholungsgrundstück wieder nutzbar gemacht. Vorhandene Infrastruktur wird genutzt. Großflächige Versiegelungen finden nicht statt, der vorhandene Baumbestand wird erhalten.

Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.

→ Das Plangebiet ist Teil eines ehemaligen Erholungsgebietes und an die Ortslage Neu-Bochow angeschlossen.

Regionalplan Havelland Fläming (RP)

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 liegt aktuell 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 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (im Verfahren) hat für das Plangebiet keine Festlegungen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wurde am Planverfahren beteiligt. Mit Stellungnahme vom 04.11.2025 teilt die Behörde mit, dass im 2. Entwurf des Regionalplans 3.0 im Plangebiet keine Festlegungen vorgesehen sind. Regionalplanerische Belange sind vom Bebauungsplanentwurf nicht berührt.

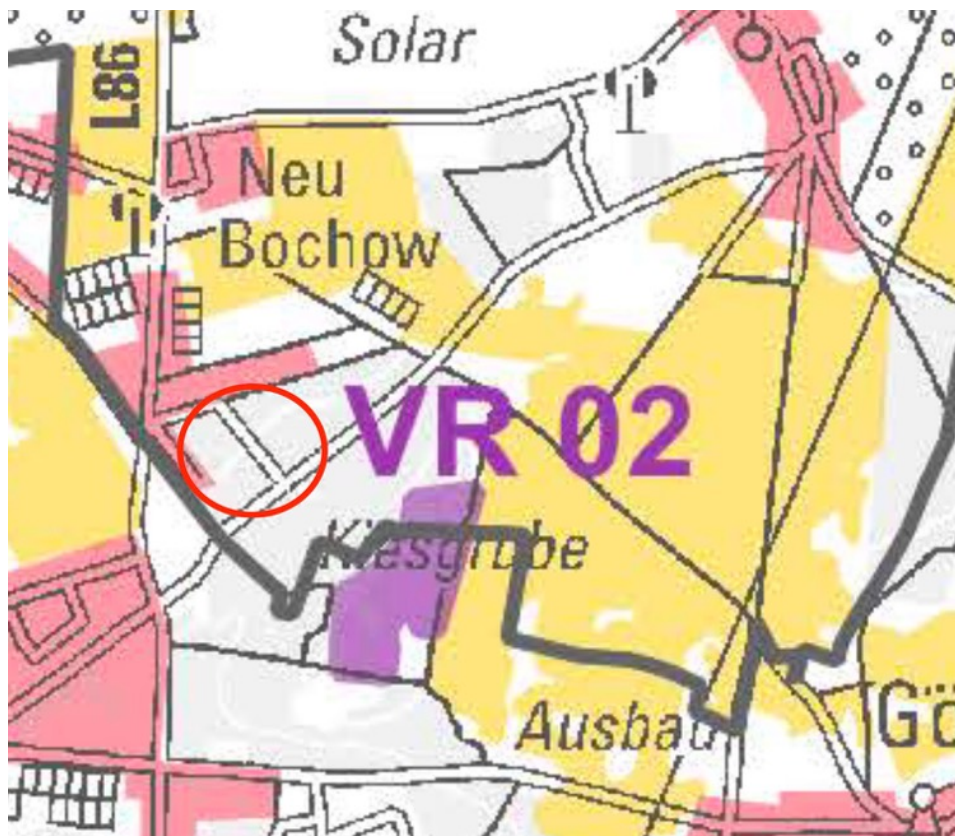


Abb. 4: LEP HR, Festlegungskarte (Planausschnitt, Quelle: LEP HR)

Flächennutzungsplan

Mit der genehmigten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom April 2023 wird das Plangebiet als Sonderbaufläche Freizeit und Erholung (ohne Erweiterungsmöglichkeit) dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 5: Flächennutzungsplan Groß Kreuz (Havel), Ausschnitt

3.2 Restriktionen nach dem Naturschutzrecht

Es sind keine Restriktionen nach dem Naturschutzrecht vorhanden. Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Fauna-Flora-Habitat-Gebiet oder Vogelschutzgebiet (SPA)) noch liegen Schutzgebiete im Plangebiet. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder sonstigen Schutzgebieten sind demnach nicht zu erwarten. Es sind weder Naturdenkmale noch Biotope nach § 30 BNatSchG betroffen. Vorhandener Baumbestand unterliegt vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark, nach Inkrafttreten der Baumschutzsatzung Groß Kreuz (Havel).

3.3 Wald

Auf dem Grundstück ist kein Wald gemäß § 8 LWaldG vorhanden. Es handelt sich um ein bereits bestehendes Ferienlager.

3.4 Kampfmittelbelastung und Altlasten

Der Zentraldienst der Polizei - Abteilung Kampfmittelbeseitigung wurde zum Kampfmittelverdacht angefragt. In der Stellungnahme vom 08.10.2025 werden keine grundsätzlichen Einwände zum Planverfahren geltend gemacht. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstücke sind unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.5 Immissionen und Emissionen

Das Landesamt für Umwelt wurde als für Immissionsschutzrechtliche Belange zuständige Fachbehörde an der Planung beteiligt. In der Stellungnahme vom 04.11.2025 schreibt der Fachdienst Immissionsschutz für das Plangebiet:

"Für Wochenendhausgebiete wird gem. DIN 18005 der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes angenommen.

Die Erschließung erfolgt über die Damsdorfer Straße und überörtlich an die Lehniner Straße. Sie verläuft in einer Entfernung von rund 200m. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes selbst befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Rund 500m südöstlich befindet sich die Betriebsstätte der Märkische Garten- und Landschaftsgestaltung GmbH. Dort wird u.a. eine Dieselkraftstofftankanlage, Brecher- und Siebanlage betrieben. Es handelt sich teilweise um genehmigungsbedürftige Anlagen. Langfristig soll der Bebauungsplan „Weiterentwicklung der Kiesgrube Am Vogelstangenberg zur PV-Freiflächenanlage“ der Gemeinde Kloster Lehnin Teile der Flächen überplanen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Nebenanlagen und Wartungsflächen (Trafostationen, Wechselrichter und Verkabelung, Zaunanlagen und Zufahrten) schaffen. Dafür soll ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solare Strahlungsenergie“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden."

Das LfU stellt fest, dass die gemäß DIN18005 bzw. TA Lärm vorgegebenen Richtwerte unter Umständen durch den Betrieb der Recyclinganlage überschritten, werden könnte. Aus diesem Grund würden weitergehende Untersuchungen in Form einer Immissionsprognose erforderlich, sofern eine Stilllegung der Anlage nicht erfolgen sollte. Die Gemeinde Kloster Lehnin hat die Stilllegung der Anlage und Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Nachnutzung bestätigt. Der Entwurf zum Bebauungsplan ("Weiterentwicklung der Kiesgrube Am Vogelstangenberg zur PV-Freianlage", Entwurf vom 17.11.2025) befindet sich derzeit im Beteiligungsverfahren. Da die Recyclinganlage bereits nicht mehr in Betrieb ist und aufgrund des fortgeschrittenen Bauleitplanverfahrens zur Nachnutzung nicht von einer Wiederinbetriebnahme ausgegangen wird, entfällt die Notwendigkeit zur Erstellung eines Lärmgutachtens.

Von dem geplanten Sondergebiet ausgehende schädliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Die nachbarschutzrechtliche Rücksichtnahme ist beim Betrieb der Ferienanlage einzuhalten. Nach Einschätzung des Vorhabenträgers wird sich das Verkehrsaufkommen nicht wesentlich zur jetzigen Nutzung erhöhen.

3.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Die zuständigen Behörden wurden am Planverfahren beteiligt. Es bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken (Stellungnahme des BLDAM vom 16.10.2025). Auflagen zum Denkmalschutz sind in Kap. 4.12 aufgeführt.

4. Planinhalt und Festsetzungen

Planungsabsichten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Nutzung des Grundstückes zur Wochenend- und Feriennutzung zu schaffen. Es handelt sich um ein ehemaliges Ferienanlage der Reichsbahn. Es ist geplant, die vorhandenen Gebäude zu ertüchtigen und zusätzlich Plätze für Wohnmobile, Wohnwagen und Mobilheime zu schaffen.

Die Festsetzung soll als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO erfolgen. Für das Sondergebiet werden differenzierte

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ), zur zulässigen Bauweise und zur Höhe baulicher Anlagen (Oberkante baulicher Anlagen) getroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete, die der Erholung dienen „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ (§ 10 BauNVO)

Der gesamte Geltungsbereich wird als Sondergebiet für Erholungsnutzung gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Der zentrale Bereich, in dem sich die Bestandsgebäude befinden wird als Sondergebiet SO-1 "Wochenend- und Ferienhausgebiet" mit einer Fläche von 6.163 qm ausgewiesen. Als zulässige Nutzungen werden entsprechend dem Nutzungskonzept des Vorhabenträgers die Zulässigkeit von Wochenendhäusern, Ferienhäusern sowie Ferienwohnungen einschließlich der für den Betrieb notwendigen Nutzungen als im SO-1 zulässige Nutzungen festgesetzt. Zusätzlich werden Veranstaltungsräume zur Vermietung sowie jeweils ein der Versorgung des Gebietes dienenden Laden sowie ein Gastronomiebetrieb als zulässig festgelegt.

Zum Kiefernweg bzw. zur Damsdorfer Straße werden Flächen für das Aufstellen von Campingmobilen, Wohnwagen und Mobilheimen als SO-2.1 und SO-2.2 "Caravan- und Mobilheimstellplatz" mit Flächengrößen von 1.815 qm bzw. 2.124 qm ausgewiesen.

SO-1: Sondergebiete, die der Erholung dienen "Wochenend- und Ferienhausgebiet"

Das Sondergebiet "Wochenend- und Ferienhausgebiet" dient der Unterbringung von Wochenend- und Ferienhäusern, Ferienwohnungen und der für den Betrieb und die Verwaltung notwendigen Einrichtungen.

Zulässig sind:

- Wochenendhäuser für den zeitlich begrenzenden Erholungsaufenthalt,
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- eine Wohnung für Betriebsleiter bzw. für Aufsichts- und Betriebspersonal,
- ein Ladengeschäft zur Versorgung des Gebietes mit Waren des täglichen Bedarfs,
- eine Schank- und Speisewirtschaft zur Versorgung des Gebietes,
- Räume zur Verwaltung und Vermietung,
- Sanitäreinrichtungen, Wäscherei, Gemeinschaftsküche,
- Garagen, Lagergebäude.

Als Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

- ein Schwimmbecken mit einer maximalen Grundfläche von 250 qm,
- das temporäre Aufstellen von Zelten und Pavillons (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

SO-2.1 und SO-2.2: Sondergebiete, die der Erholung dienen "Caravan- und Mobilheimstellplatz"

Das Sondergebiet "Caravan- und Mobilheimstellplatz" dient dem temporären und dauerhaften Abstellen von Campingmobilen.

Zulässig sind Standplätze für Campingmobile, Wohnwagen und Mobilheime (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Definition des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl (GRZ)

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Um den Darstellungen im Flächennutzungsplan zu entsprechen, wird die Grundflächenzahl baulicher Anlagen von 0,33 für das SO-1 bzw. 0,1 für das SO-2.1 und SO-2.2 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht einerseits den Darstellungen im Flächennutzungsplan, ermöglicht andererseits aber auch eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl für das SO-1 von 0,33 orientiert sich an der Bestandsbebauung mit Grundflächen von insgesamt gut 1.800 qm (Hauptgebäude einschließlich der dem jeweiligen Gebäude zugeordneten Terrassen) und berücksichtigt die geringfügige Ergänzung der bestehenden Bungalows um Terrassen von jeweils ca. 20 qm Grundfläche.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt für die SO-2.1 und SO-2.2 von jeweils 0,1 und berücksichtigt die temporäre Aufstellung von Wohnmobilen, Wohnwagen und Mobilheimen. Es handelt sich nicht um eine flächige Versiegelung, da keine Fundamente errichtet werden und der Boden durch die baulichen Anlagen als sogenannte "fliegende Bauten" nur überdeckt wird.

Überschreitung der Grundflächenzahl

Für das Sondergebiet SO-1 darf abweichend von der Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB die GRZ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,375 überschritten werden. Die Festsetzung entspricht der bestehenden Bebauung von Hauptanlagen einschließlich Nebenanlagen. Als einzige berücksichtigte Nebenanlage wird der zu erhaltende Pool mit 250 qm Grundfläche berücksichtigt. Nicht berücksichtigt werden weitere im Baugebiet vorhandene flächige Versiegelungen, die als naturschutzrechtlicher Ausgleich für flächige Versiegelungen in den Baugebieten SO-2.1 und SO-2.2 entsiegelt werden sollen.

Für die Sondergebiete SO-2.1 und SO-2.2 wird die Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB ausgeschlossen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Ausweisung von 16 Baufenstern mittels Baugrenzen.

14 Baugrenzen (SO-1) orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand, mit einem gewissen Spielraum, um z.B. den Bau von Terrassen zu ermöglichen. Die Errichtung von (nicht überdachten) Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hierzu zählt der in der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung des SO-1 zulässige Pool sowie temporäre aufgestellte Zelte und Pavillons.

Die Baugrenzen der Baugebiete SO-2.1 und SO-2.2 sind großzügiger gestaltet, um bei der Aufstellung von Wohnmobilen, Wohnwagen und Mobilheimen flexibel zu bleiben.

4.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Die Anzahl der Geschosse darf im Sondergebiet maximal 1 betragen. Die Festsetzung entspricht dem Bestand mit ausschließlich eingeschossigen Gebäuden.

Nach Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung ersetzt der Begriff des „Geschosses“ der des „Vollgeschosses“. Nach der Brandenburgischen Bauordnung gilt die folgende Definition für Geschosse (§ 2 Abs. 6 BbgBO): *„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“*

4.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen erfolgt über die Beschränkung Oberkante baulicher Anlagen. Diese wird mit 5,5 m festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt den Bestand mit einer maximalen Firsthöhe des Hauptgebäudes von 5,33 m.

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sich auf den der jeweiligen baulichen Anlage nächstgelegenen Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung. Maßgeblich für die Zuordnung des jeweiligen Höhenbezugspunktes sind die Außenkanten der baulichen Anlage einschließlich Terrassen.

4.6 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)

Für das Baugrundstück wird die offene Bauweise (bis zu 50 m Kantenlänge und mit seitlichem Grenzabstand) mit ausschließlich Einzelhausbebauung festgesetzt.

4.7 Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Die vorhandenen Betonflächen nördlich der Garagenanlage sowie zwischen Haupthaus und Garagenanlage, die bereits als Stellplätze benutzt werden, werden in der Planung als Flächen für Nebenanlagen "Stellplätze" ausgewiesen.

4.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Haupteerschließung des Grundstücks als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ festgesetzt.

Die bereits nahezu vollflächig versiegelte Verkehrsfläche schließt im Osten an die Damsdorfer Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche an.

Die westliche Grundstücksgrenze zum Kiefernweg ist mit einem Tor verschlossen und kann im Bedarfsfall geöffnet werden (Notfalleinsätze).

4.9 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)

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 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wegeverbindungen sind unversiegelt und wasser- und luftdurchlässig herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die innerhalb des SO liegenden Flächen außerhalb der Baugrenzen und der Verkehrsfläche sind als dauerbegrünte Grünflächen herzustellen. Zulässig ist die kleingärtnerische Nutzung der Flächen für Obst- und Gemüseanbau. Baumpflanzungen sind zulässig. Kies- und Schottergärten sind unzulässig.

CEF-1: Anlage eines temporären Gewässers mit einer Fläche von 50 qm als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökol. Funktionalität.

M 2 - Erhalt von Bäumen im Bereich des Sondergebietes

Die im Plan als zu erhalten dargestellten Bäume innerhalb des bestehenden Plangebietes sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist ein Baum gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3xv 14/16 zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

M 3 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei Verlust von Bäumen von 60 bis 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß, ist je Baum ein Ersatzbaum gemäß Pflanzliste 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 in der Baumschulqualität 12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Eingriffe in den Baumbestand sind innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung auszugleichen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzliste

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

Hinweis:

Die Pflanzliste orientiert sich an der Liste der empfohlenen Pflanzen der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM) vom 29.09.2011). Dort sind auch die entsprechenden Standortansprüche der Pflanzen genannt.

Es wird auf die Handlungsanleitung gebietseigenes Pflanz- und Saatgut zur Umsetzung des § 40 BNatSchG hingewiesen (Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Februar 2020).

4.10 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Es werden Festsetzungen zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen getroffen, die bei Errichtung einer neuen Einfriedung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verhindern soll. Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken mit einer Höhe von bis zu 1,80 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - auszubilden.

Um eine Durchgängigkeit für Kleintiere aus Artenschutzgründen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass ein Abstand über der Geländeoberkante von mind. 20 cm eingehalten werden muss (bzw. die Einfriedung im bodennahen Bereich entsprechend große Maschenweiten hat).

4.11 Nachrichtliche ÜbernahmenErschließungsbeitragssatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) über die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) vom 14.10.2009 in der jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) vom 05.11.2012 in der jeweils gültigen Fassung.

Niederschlagswasserentsorgungssatzung

Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungssatzung) der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) vom 01.01.2008 in der jeweils gültigen Fassung.

4.12 Hinweise (ohne Normcharakter)Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Hinweise zum Vorsorgenden Bodenschutz

- Zum Schutz des Bodens vor Verdichtung sollen Baustelleneinrichtungen auf die Bereiche der künftig versiegelten Flächen beschränkt werden. Eine Inanspruchnahme künftig unversigelter Flächen im Plangebiet ist auszuschließen.
- Vorhandener Mutterboden ist gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 19731 zu schützen.
- Ein Eintrag von schädlichen Stoffen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern/vermindern.
- 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.

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 im Sommer 2025.

Planrelevante Inhalte wurden aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark, dem Landschaftsplan der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) übernommen. Das Fachgutachten zum besonderen Artenschutz wird von Frank Henning bearbeitet. Veränderungen der Schutzgüter unterliegen den Bestimmungen der Eingriffsregelung. 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:

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan 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. Das Entwicklungsziel lautet für das Plangebiet „Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche“. Sonstige Inhalte des Landschaftsrahmenplanes zu den einzelnen Schutzgütern werden an den entsprechenden Kapiteln genannt.

Landschaftsplan

Aus der Integrationskarte zum festgestellten FNP aus dem Jahr 2013 ergeben sich für das Plangebiet keine Entwicklungsziele (Darstellung als Bestandsbauflächen).

Die wichtigsten Fachgesetze / Verordnungen / Satzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in Kap. 9 aufgeführt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft

Die nachfolgenden Ausführungen orientieren sich auf die hinsichtlich der Eingriffsregelung relevanten Flächen und beschreiben bzw. bewerten die naturräumlichen Eigenschaften der Planungsfläche.

Der Naturraum

Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) gehört naturräumlich zur Raumeinheit der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“, die durch Sander- sowie Talsandflächen mit eingesenkten Niederungen bestimmt werden. Groß Kreutz gehört zur Teillandschaft „Mittlere Havelniederung“. Höhenmäßig befindet sich das Plangebiet bei etwa 45 m im DHHN2016 und ist eben.

Bewertung der Schutzgüter

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt in der Regel über die erfassten Lebensräume. Die Kriterien werden problem- und situationsbezogen angewandt. Der Bewertungsrahmen reicht von "sehr gering (1)" über "gering (2)", "mittel (3)", "hoch (4)" bis "sehr hoch (5)" und „hervorragend (6)“. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

5.2.1 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

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

Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder sonstigen Schutzgebieten sind demnach nicht zu erwarten. Es sind weder Naturdenkmale noch Biotope nach § 30 BNatSchG betroffen.

5.2.2 Schutzgut Fläche

Es handelt sich um eine bestandsorientierte Planung, das Schutzgut Fläche muss nicht weiter betrachtet werden. Eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung ist nicht vorhanden.

5.2.3 Schutzgut Boden

Der natürliche Bodentyp ist im Plangebiet die Podsol-Braunerde. Das Biotopentwicklungs- und Ertragspotenzial kann als „mittel“ beurteilt werden; Teile des Plangebietes sind versiegelt.

Besonders ertragsreiche oder seltene Böden, besondere geologische Bildungen, Bodendenkmale und archäologische Fundstätten liegen nicht vor. Der Standort ermöglicht in seiner heutigen Ausprägung allgemeine Bodenfunktionen.

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. Im Plangebiet sind keine Altstandorte bzw. Altablagerungen bekannt; eine Betroffenheit ergibt sich ggf. im weiteren Verfahren.

Von Seiten der Vorhabenträger wurden Altablagerungen geräumt. Die Gebäude sind teilweise baufällig.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im Landschaftsrahmenplan wird die Empfindlichkeit des oberen Grundwasserleiters gegenüber stofflichen Verunreinigungen als mittel eingestuft. Der Grundwasserstand liegt bei > 10 m. Die Grundwasserneubildung wird im LRP nicht bewertet, da es sich um eine Siedlungsfläche handelt. Zum Erhalt der Grundwasserneubildung ist unbelastetes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern.

Oberflächenwasser

Natürliche stehende oder fließende Gewässer sind nicht vorhanden.

5.2.5 Schutzgut Klima, Luft

Die Gemeinde liegt im Übergangsbereich des 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.

Das Plangebiet besitzt eine Klima-Ausgleichsfunktion, die Fläche mit der walddreichen Umgebung fungiert als Frischluftentstehungsgebiet. Straßen mit hoher Verkehrsbelastung wirken auf das Plangebiet nicht.

5.2.6 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist - neben den vollversiegelten Erschließungsstraßen (Code 12612) - einheitlich als Wochenend- und Ferienhausbebauung, Ferienlager mit Bäumen (Code 102502) zu bezeichnen. Es wurden in Teilbereichen einige Mobilheime aufgestellt, mit Gartennutzung (Gemüsebeete, Rasen, Hochbeeten). An Baumbestand sind Winterlinden, Eschenahorne, Kiefern, Eichen, Walnussbäumen u.a. vorhanden. Neben den Gebäuden ist ein Schwimmbecken vorhanden.

Fotos vom Plangebiet sind im Anhang abgebildet.

Besonderer Artenschutz

Zum Artenschutz wird ein Gutachten (Gutachter: Frank W. Henning) erstellt; das Gutachten liegt mit Datum 30. März 2026 vor. Zusammengefasst werden folgende planungsrelevanten Arten erläutert:

Europäische Vogelarten

Aufgrund der sehr geringen Vielfalt an Lebensraumstrukturen ist innerhalb des Planungsraumes vorwiegend mit Ubiquisten zu rechnen. Diese Nutzung erfolgt allenfalls als Nahrungshabitat. Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten sind innerhalb des Planungsraumes nicht auszuschließen. Im Rahmen der Begehung wurden keine Horste von Großvogelarten wie Greifvögeln innerhalb des Planungsraumes oder angrenzend festgestellt.

Aufgrund der sehr geringen Dichte von Bäumen, deren Altersklasse eine natürliche Höhlenbildung aufweisen können, ist die Zahl der höhlenbrütenden Vogelarten als gering einzustufen. Das Vorkommen von Offenlandarten sind aufgrund der benachbarten bewaldeten Flächen auszuschließen.

Aufgrund des Fehlens von Gewässern ist das Vorkommen von Wasservogelarten wie Enten, Gänsen oder Schwänen auszuschließen. Mögliche Brutplätze von Mehlschwalben, Rauchschwalben oder Mauerseglern sind aufgrund der fehlenden Strukturen ebenfalls auszuschließen.

Fledermäuse

Aufgrund der oben beschriebenen Lebensraumstrukturen ist die artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens grundsätzlich nicht auszuschließen. Die Dachbereiche der Gebäude könnten als Quartiere während der Aktivitätszeit der Fledermäuse genutzt werden. Aus diesem Grund sind Vermeidungsmaßnahmen für diese Artengruppe erforderlich.

Reptilien

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen des Vorwaldstadiums kann das Vorkommen von streng geschützten Reptilienarten wie Zauneidechse und Schlingnatter ausgeschlossen werden. Im Umfeld könnten Waldeidechse vorkommen, die aber durch die Umsetzung des Vorhabens nicht betroffen sein werden. Das Vorkommen anderer Reptilienarten wie der Europäischen Sumpfschildkröte, Ringelnatter oder Kreuzotter können für den Planungsraum ausgeschlossen werden.

Amphibien

Aufgrund des Fehlens natürlicher stehende Gewässer, Fließgewässer, wasserführende Gräben oder Schilfbestände stellt der Planungsraum keine geeignete Fortpflanzungsstätte für Amphibien dar. Das Badebecken wird aufgrund der dauerhaften Wasserführung von Amphibien als Fortpflanzungsstätte genutzt. Für diese Artengruppe sollte unter Berücksichtigung des Vorsorgeprinzips ein neues Gewässer angelegt werden.

5.2.7 Schutzgut Mensch, Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung, Naturnähe und Ruhe

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem der Schwerpunkte für die Erholungsnutzung, im Vergleich zu den gewässerreichen Regionen im Norden der Gemeinde (Trebelsee, Havel) oder im Bereich Netzeener See südwestlich des Plangebietes in Kloster Lehnin.

Das Plangebiet ist aktuell nicht mehr in Erholungsnutzung, soll, so aber dafür wieder reaktiviert werden. Das Plangebiet ist nicht einsehbar, es liegt mitten im Kiefernwald. Das Landschaftsbild kann als schwach reliefierter, strukturarmer waldgeprägter Raum bezeichnet werden.

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.

Im Plangebiet liegen keine Bau- oder Bodendenkmale.

5.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Die Realisierung des Bauvorhabens ist ein Eingriff in Natur und Landschaft, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigt wird. Bei einer Realisierung der Planungen werden nach folgenden 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:

- Potenzieller Verlust von Bodenfunktionen infolge Versiegelung von Flächen,
- Erwärmung von Flächen infolge Versiegelung,
- Potenzieller Eintrag von Schadstoffen.

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

5.3.1 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Auswirkungen auf Schutzgebiete erfolgen nicht.

5.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Auswirkungen auf das Schutzgut 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. Vorbelastungen in Form von versiegelten Flächen und Gebäuden sind vorhanden.

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 zusätzliche Versiegelung wird durch Entsiegelung ausgeglichen.

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:

- Begrenzung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß,
- Entsiegelung nicht benötigter versiegelter Flächen,

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, Grundwandwasserneubildung 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). Betriebsbedingte Auswirkungen werden nicht erwartet.

Ableitung von Empfehlungen zur Minimierung und Vermeidung:

- Begrenzung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß,
- Entsiegelung nicht benötigter versiegelter Flächen,

Kompensationserfordernisse: Keine.

5.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Luft

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut erfolgen nicht.

5.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut erfolgen nicht.

Der überwiegende des Plangebietes erfüllt Lebensraumfunktionen geringer Bedeutung (Gebäude, Versiegelung). Die Biotoptypen sind im Planungsraum anthropogen überprägt, Bäume sind vorhanden. Der Baumbestand ist teilweise wertvoll. Der wertvolle Baumbestand wird als zu erhalten dargestellt. Zum Baumerhalt gibt es grünordnerische Festsetzungen.

Die Planungsrealisierung ist jedoch überwiegend mit anlagebedingten Auswirkungen, der Überbauung sowie Versiegelung unversiegelter Böden verbunden. Natürliche Bodenfunktionen werden hierdurch reduziert. Eine zusätzliche Versiegelung kann durch Entsiegelung ausgeglichen werden.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Begrenzung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß,
- Entsiegelung nicht benötigter versiegelter Flächen.
- Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind in Kap. 5.4.2 genannt.

Kompensationserfordernisse: Keine.

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

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut erfolgen nicht.

5.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut erfolgen nicht.

5.3.9 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.

5.3.10 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung des Projekts

Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben

Ohne das Vorhaben ist eine Nutzung der ehemaligen Ferienanlage nicht möglich.

5.3.11 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

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.

5.3.12 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter der Voraussetzung der Verwirklichung des Vorhabens und seiner bereits bestehenden Vorprägung sind der Standort der Planung sowie die Art und das Maß der Flächenbeanspruchung unvermeidlich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben.

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 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 Huckepackverfahren 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 vorverlagert. 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. Grundsätzlich bieten sich folgende Möglichkeiten zur Kompensation von Eingriffen an:

- Kompensation auf dem Eingriffsgrundstück.
- Kompensation durch sonstige geeignete Maßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen.
- Kompensation durch die Beteiligung an einem Flächenpool, z.B. über die Flächenagentur Brandenburg GmbH oder dem Landesforst.

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 innerhalb des Plangebietes

Die flächigen Eingriffe richten sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für das Sondergebiet SO-1 wird bei der maximal zulässigen Versiegelung eine von GRZ 0,33 berücksichtigt. Eine Überschreitung für Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,375 möglich.

Für das Sondergebiet SO-2.1 und SO-2.2 wird die Versiegelung mit einer von GRZ 0,1 berechnet (Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen werden ausgeschlossen). Bei der Ermittlung der Eingriffe wurde nicht berücksichtigt, dass es sich um bewegliche Mobilheime handelt, d.h. sie werden in der Eingriffsregelung wie Bauwerke behandelt.

Die Verkehrsfläche ist im Bestand vorhanden (1.059 m²).

Der Pool ist im Bestand als Nebenanlage im Bestand vorhanden (224 m²). Da der Pool bei der Berechnung der Überschreitung der Grundflächenzahl (auf bis zu 0,375) berücksichtigt wurde, wurde er in der nachfolgenden Berechnung als vorhandene Versiegelung wieder abgezogen. Die Nebenanlage kann z.B. bei Abriss durch eine andere Nebenanlage ersetzt werden.

Bezeichnung der Eingriffsflächen: Schutzgut Boden	Flächengröße m ²	Eingriffsfläche m ²	Vorhandene Versiegelung m ²	Summe Ausgleichserfordernis m ²
Verkehrsfläche	1.059,0	0	- 1.059,0	0,0
Sondergebiet SO-1 Berechnungswert 0,375	6.163,0	2.311,1		2.311,1
Sondergebiet SO-2.1 Berechnungswert 0,1	1.815,0	181,5		181,5
Sondergebiet SO-2.2 Berechnungswert 0,1	2.124,0	212,4		212,4
Zwischensumme				2.705,0
Bezeichnung der Ausgleichsflächen: Schutzgut Boden	Flächengröße m ²	Eingriffsfläche m ²	Vorhandene Versiegelung m ²	Summe Ausgleichserfordernis m ²
Gebäude im Bestand (HA)	-1.810,0	0	- 1.810,0	- 1.810,0
Pool im Bestand (NA)	224,0	0	-224,0	-224,0
Betonflächen im Bestand (außerhalb Verkehrsfläche)	676,0	0	- 676,0	-676,0
Ausgleichserfordernis*				-5,0

Tab. 1: Eingriff/Ausgleich im Plangebiet, HA=Hauptanlage, NA=Nebenanlage

*Der Eingriff ist im Plangebiet ausgeglichen. Es besteht ein rechnerischer Überschuss von 5 m².

Eingriff und Ausgleich sind als Zeichnung im Anhang abgebildet.

5.4.2 Vermeidungsmaßnahmen

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.

(V = Vermeidungsmaßnahmen, CEF = continuous ecological functionality-measures, zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

V 1: Versickerung anfallenden Niederschlagswassers

Sämtliches anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser bleibt vor Ort und ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

V 2: Minimierung der Versiegelung

PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

Vermeidungsmaßnahmen aus dem Gutachten zum Artenschutz (Frank W. Henning)

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 (VM1): 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 Baufeldes sind, werden dafür nicht verwendet.

Baustellenzufahrt (VM2): Als Baustellenzufahrt dient das vorhandene Wegenetz. Es werden keine neuen Straßen oder Wege angelegt als im Bauantrag dargestellt, soweit dies nicht für das Zuwegerecht erforderlich ist.

Vermeidung von Verunreinigungen (VM3): 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.

Baumschutz (VM4): Bestehende Bäume und Gehölzbestände westlich des Planungsraumes sind 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. Dies gilt insbesondere für die Zuwegung.

Rodungszeitenregelung (VM5): Zeitliche Beschränkung der Rodung und vorbereitende Maßnahmen: Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbeständen innerhalb des Planungsraumes sind – soweit überhaupt erforderlich - grundsätzlich außerhalb 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.

Rückbauregelung (VM6): Der Rückbau von Gebäuden und des Badebeckens darf zum Schutz von Fledermäusen und europäischen Vogelarten nur zwischen dem 01.11. und 28.02. erfolgen bzw. beginnen. Bei einem Rückbau außerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Tötung von Fledermäusen kommen kann.

Kontrolle von Baumhöhlen (VM7): Im Rahmen der Rodung können Bäume gefällt werden, die Baumhöhlen enthalten können. Derzeit wird davon ausgegangen, dass Baumhöhlen verloren gehen werden. Bevor Bäume mit Baumhöhlen gefällt werden, sollte im Rahmen der ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle

der Höhlen mit Hilfe einer Endoskopkamera erfolgen. Unbesetzte Höhlen sind unmittelbar zu roden oder durch Ver-schluss vor einer Besiedlung zu sichern.

Einweisung der ausführenden Baufirmen in die naturschutzfachlichen Planaussagen (VM8): 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. Diese dürfen durch die fort-schreitenden Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt oder anderweitig genutzt werden, da dies wiederum einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auslösen könnte.

Verhinderung von Vogelschlag an Scheiben (VM9): 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 bzw. so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Beleuchtung (VM10): Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung der Verkehrsflächen nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, [Nr. 40], S.779) 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.

Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Leiteinrichtung für Reptilien (VM11): Baustellenflächen mit Rohbodenstandorten können Lebensräume für Reptilien darstellen, die eine hohe Attraktionswirkung besitzen. Um zu verhindern, dass diese Artengruppen in das Baufeld einwandern können, ist eine Leiteinrichtung so zu positionieren, dass eine Einwanderung verhindert wird, sollten diese von der ökologischen Baubegleitung nachgewiesen werden.

Ökologische Baubegleitung (VM12): Im Rahmen der Vorbereitung zur Umsetzung des Vorhabens können die umgesetzten Schutzmaßnahmen (z. B. Baumschutz) durch eine Ökologische Baubegleitung dokumentiert werden. 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 ökol. Funktionalität (CEF)

Anlage eines Gewässers (CEF-1): Aufgrund des Verlustes einer Fortpflanzungsstätte von Amphibien (Badebecken), ist ein neues temporäres Gewässer außerhalb des Siedlungsbereiches mit einer Fläche von 75qm zu schaffen. Es muss nicht für eine dauerhafte Wasserversorgung gesorgt werden. Im Rahmen des Baus des Teiches kann dieser am Grund mit einer Lehm- oder Tonschicht versiegelt werden, so dass das Wasser nicht einfach versickern kann. Ein Austrocknen ist jedoch nicht zwangsläufig auszuschließen. Das temporäre Trockenfallen führt dazu, dass sich keine Fischpopulation dauerhaft etablieren kann. Da Fische als Prädatoren von Amphibienlarven anzusehen sind, stellt das Trockenfallen des Gewässers eine Schutzmaßnahme für Amphibien dar. Temporäre Gewässer werden sehr schnell von Amphibien besiedelt.

In der Plankarte erfolgt die Verortung der Maßnahme CEF-1 und wird als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Einbringen von künstlichen Nisthöhlen und Quartierkästen (CEF-2): Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt im Allgemeinen einen Verlust dar, der aus artenschutzfachlicher Sicht einen Verbotstatbestand auslöst und vermieden oder ausgeglichen werden muss. Aufgrund des Verlustes von Baumhöhlen und/oder des zukünftigen Baumhöhlenpotenzials bzw. der möglichen Brutplätze an den

rückzubauenden Gebäuden sind somit 10 künstliche Nisthöhlen für europäische Vogelarten und 10 Quartierkästen für Fledermäuse anzubringen. 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). Die Anbringung sollte in räumlicher Nähe erfolgen, z. B. an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen. Die Dokumentation der Anbringung erfolgt durch die ökologische Baubegleitung in Text, Karte und Bild.

5.4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Das Erfordernis, grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, resultiert aus den Forderungen von § 1a Abs. 3 BauGB und den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Gemeinde: *"Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden."*

Nach dem Naturschutzrecht ist bei der Vorbereitung eines Vorhabens zu prüfen, mit welchen Maßnahmen vermeidbare Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. beeinträchtigte Funktionen des Naturhaushaltes auszugleichen oder zu ersetzen sind. Ziel der Maßnahmenplanung ist es, ein möglichst zusammenhängendes Gefüge von Lebensräumen anzulegen, das geeignet ist, unter Schonung der vorhandenen Werte und Funktionen, die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren und die Lebensraumqualitäten zu entwickeln. Hierzu zählt auch die Aufwertung des Landschaftsbildes und damit die Einbindung des Plangebietes in die Umgebung. Zu berücksichtigen sind weiterhin die Freiraumfunktionen im näheren räumlichen Zusammenhang.

Um eine Bepflanzung mit den ausländischen Koniferen und Bodendeckern zu vermeiden, werden standortgerechte und einheimische Bepflanzungen rechtsverbindlich festgesetzt. Die grünordnerischen Maßnahmen sollten, soweit es sich um Pflanz- bzw. Vegetationsarbeiten handelt, spätestens nach Beendigung der Bauarbeiten realisiert werden.

Es werden Festsetzungen zur Minimierung der Bodenversiegelung getroffen.

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 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Minimierung der Versiegelung: PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wegeverbindungen sind unversiegelt und wasser- und luftdurchlässig herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die innerhalb des SO liegenden Flächen außerhalb der Baugrenzen und der Verkehrsfläche sind als dauerbegrünte Grünflächen herzustellen. Zulässig ist die kleingärtnerische Nutzung der Flächen für Obst- und Gemüseanbau. Baumpflanzungen sind zulässig. Kies- und Schottergärten sind unzulässig.

CEF-1: Anlage eines temporären Gewässers mit einer Fläche von 75 qm als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökol. Funktionalität.

M 2 - Erhalt von Bäumen im Bereich des Sondergebietes

Die im Plan als zu erhalten dargestellten Bäume innerhalb des bestehenden Plangebietes sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen ist ein Baum gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm 3xv 14/16 zu pflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB).

M 3 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei Verlust von Bäumen von 60 bis 100 cm Stammumfang, gemessen in 130 cm Höhe ab Stammfuß, ist je Baum ein Ersatzbaum gemäß Pflanzliste 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 in der Baumschulqualität

12 bis 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Eingriffe in den Baumbestand sind innerhalb eines Jahres durch Neupflanzung auszugleichen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzliste

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	<i>Salix alba</i>

Hinweis:

Die Pflanzliste orientiert sich an der Liste der empfohlenen Pflanzen der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM) vom 29.09.2011). Dort sind auch die entsprechenden Standortansprüche der Pflanzen genannt.

Es wird auf die Handlungsanleitung gebietseigenes Pflanz- und Saatgut zur Umsetzung des § 40 BNatSchG hingewiesen (Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Februar 2020).

5.4.4 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Versiegelungen sind zu kompensieren, d.h. für die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden durch die planerische Vorbereitung der Bebauung des Grundstücks werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Maßgeblich für den Faktor anzurechnender Ausgleichsmaßnahmen ist der Wert der aktuell vorhandenen Flächennutzung für den Arten- und Biotopschutz sowie der Wert der Kompensationsmaßnahmen. Geeignete Flächenverhältnisse zwischen Eingriffs- und Kompensationsfläche benennt die HVE des Landes Brandenburg. Entsiegelungen können im Verhältnis 1:1 zur Neuversiegelung angerechnet werden.

Als Ergebnis der Eingriffsregelung können die zu erwartenden Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Durch Entsiegelungsmaßnahmen im Plangebiet (Betonflächen außerhalb der vorhandenen Verkehrsflächen) können mögliche Neuversiegelungen vollständig ausgeglichen werden. Die Entsiegelungsflächen sind als dauerbegrünte Grünflächen herzustellen; Wege und Stellflächen nur im wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasengitter, Rasenwaben).

Eingriff und Ausgleich sind als Zeichnung im Anhang abgebildet.

5.5 Zusätzliche Angaben

5.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung stützt sich auf den Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark, den Umweltbericht des Flächennutzungsplanes Groß-Kreutz (Havel) sowie begleitende Biotoptypen- und Nutzungskartierungen und eigene Bestandsbewertungen von 2022.

Bei der Umweltprüfung wurden darüber hinaus insbesondere folgende Pläne und Unterlagen ausgewertet:

- die relevanten Fachpläne der Raumordnung (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Regionalplan Havelland-Fläming)
- die für das Vorhaben relevanten Fachpläne der Landschaftsplanung (Landschaftsprogramm Brandenburg, Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark),
- die gemeindlichen Planungen (Flächennutzungsplan, Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, Landschaftsplanung),
- digitale Fachinformationen des Landes (Geoportal des LBGR: Bodenkarten und geologische Karten, Schutzgebiete, Auskunftsplattform Wasser: Wasserschutzgebiete, Hochwasserrisikogebiete), EKIS: Kompensationsflächenkataster, Denkmale in Brandenburg, Forstkarten u.v.m.).

Weitergehende Untersuchungen als Grundlage der Umweltprüfung erfolgten nicht.

5.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Gemeinden überwachen gemäß § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB.

Für den Fall, dass artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen keinen hinreichenden Erfolg haben, sind sie anzupassen oder alternative Maßnahmen zu entwickeln und bis zum Einstellen des Erfolges durchzuführen. Sie sind so lange zu unterhalten, wie die ihr zugrundeliegenden Beeinträchtigung von Arten anhält.

Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) wird die Einhaltung der in dem Bebauungsplan getroffenen Regelungen und Festsetzungen überwachen.

5.5.3 Erforderliche Fachgutachten

Innerhalb der Umweltprüfung wird eine artenschutzfachliche Prüfung durchgeführt.

5.5.4 Nichttechnische Zusammenfassung

Der Bebauungsplan "Kiefernweg 9 / Damsdorfer Straße 12, ehemalige Ferienanlage Reichsbahn" der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung als Ferien- und Erholungsstandort schaffen. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt durch öffentliche Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder sonstigen Schutzgebieten sind demnach nicht zu erwarten. Es sind weder Naturdenkmale noch Biotope nach § 30 BNatSchG betroffen. Wald ist ebenfalls nicht betroffen.

Das Vorhaben unterliegt 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 BNatSchG).

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 laut Bebauungsplan maximal zulässige Neuversiegelung kann im Plangebiet ausgeglichen werden.

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 die Änderung des Bebauungsplans 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	01.04.2025
Bekanntmachung	Amtsblatt vom	25.04.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)		
Bekanntmachung	Amtsblatt vom	
Auslegung (Zeitraum)	08.10. bis 14.11.25	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Schreiben vom	08.10.25
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. 2: Verfahrensübersicht

8. Flächenbilanz

Die Flächenermittlung erfolgte digital am CAD- Arbeitsplatz

Flächenkategorie	Fläche	
	(m ²)	(%)
Sondergebiet SO-1	6.163	55,2
Sondergebiet SO2-1	1.815	16,3
Sondergebiet SO2-2	2.124	19,0
Verkehrsflächen	1.059	9,5
	11.161	100

Tab. 3: Flächenbilanz

9. Rechtsgrundlagen, Literatur

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

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), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

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 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert

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

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl.II/24, [Nr. 92])

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

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; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) 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)

Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 9. November 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 82])

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])

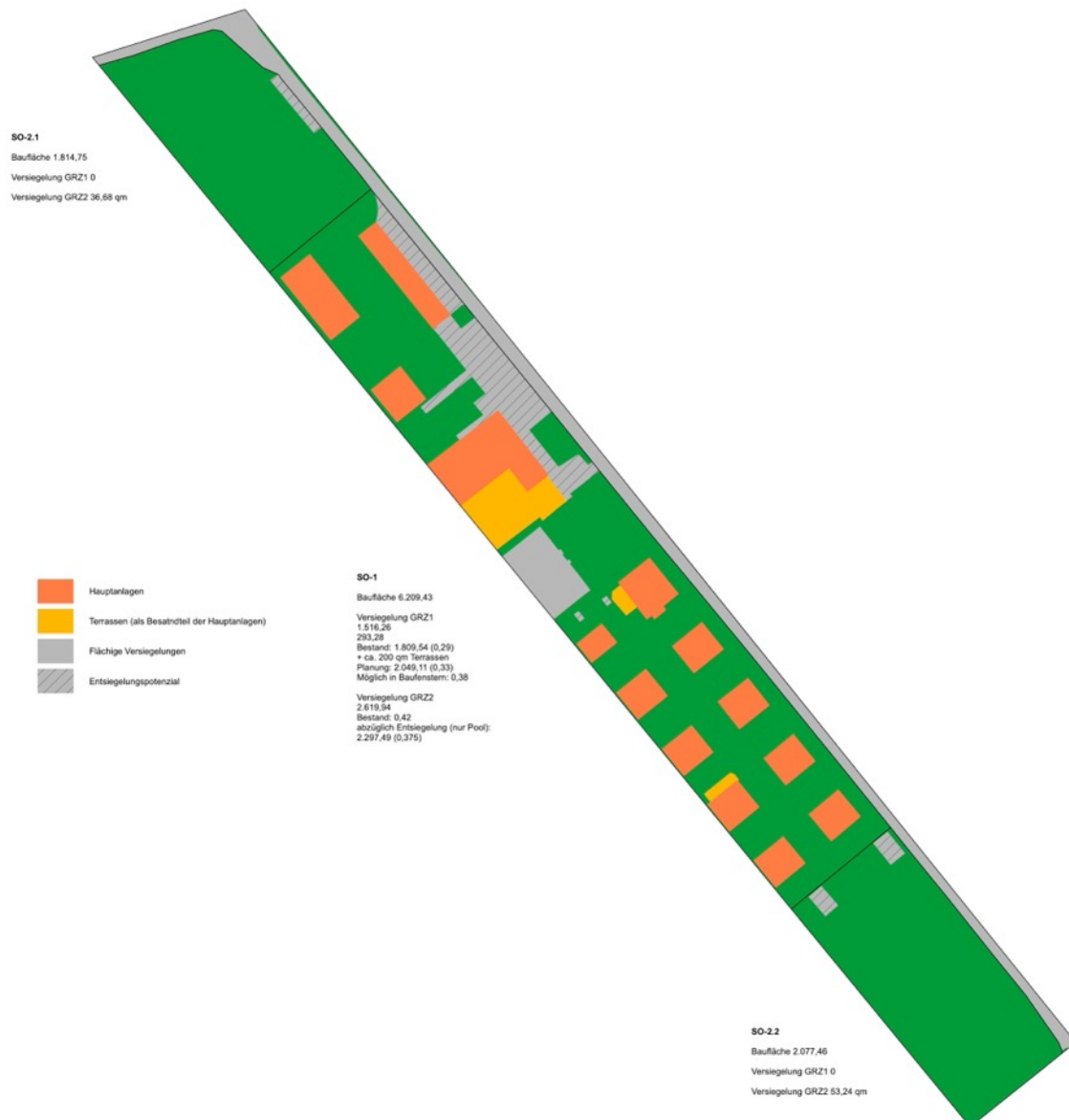
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

für Pflanzlisten:

Gehölzerlass Brandenburg - Gebietseigene Gehölze. Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Brandenburg - vom 15. Juli 2024 (ABl. Nr. 31 vom 07.08.2024 S.667)

10. Anhang



Eingriff und Ausgleich im Plangebiet



Bereich mit Bungalows



Grünflächen mit Winterlinden und Walnussbäumen



Bereich mit Pool



Eschenahorn im Bereich der baufälligen Bungalows

(alle Fotos: R. Rudolf)