

Gemeinde Groß Kreutz (Havel)
Ortsteil Schmergow

Zusammenfassende Erklärung
zu dem
Bebauungsplan
Sondergebiet "Freizeit und Erholung am Trebelsee"

zu der Satzung vom 3. Februar 2025

Planungsträgerin: Gemeinde Groß Kreuz (Havel)
Potsdamer Landstraße 49b
14550 Groß Kreuz (Havel)

Planverfasserin: SR Planung –
Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

1. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Groß Kreuz (Havel) hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 16. Juni 2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den Bebauungsplan Sondergebiet "Freizeit und Erholung am Trebelsee" aufzustellen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit dem Schreiben vom 24. Januar 2022 sind 34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für die Abgabe von Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 4. März 2022 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 22 eine Stellungnahme abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Sondergebiet "Freizeit und Erholung am Trebelsee" wurde in der Zeit vom 7. Juni 2022 bis einschließlich 15. Juli 2022 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung vier Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Billigungsbeschluss Entwurf

Die Gemeinde Groß Kreuz (Havel) hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 10. September 2024 den Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet "Freizeit und Erholung am Trebelsee" gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beteiligung der Behörden

Mit dem Schreiben vom 23. September 2024 sind 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für die Abgabe von Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 25. Oktober 2024 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 17 eine Stellungnahme abgegeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans Sondergebiet "Freizeit und Erholung am Trebelsee" wurde in der Zeit vom 30. September 2024 bis einschließlich 1. November 2024 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und der betroffenen Öffentlichkeit

Mit dem Schreiben vom 11. November 2024 sind das Wasserstraßen- und Schiffsamt Spree-Havel und die betroffenen Grundstückseigentümer erneut an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für die Abgabe von Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 22. November 2024 gesetzt worden.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Groß Kreuz (Havel) hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 3. Dezember 2024 den Bebauungsplan Sondergebiet "Freizeit und Erholung am Trebelsee" als Satzung beschlossen. Aufgrund einer Maßgabe der oberen Verwaltungsbehörde im

Rahmen der Genehmigung des Bebauungsplans war der Satzungsbeschluss erneut zu fassen. Dies erfolgt am 18. Februar 2025 in öffentlicher Sitzung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kreuz (Havel).

Genehmigung und Inkrafttreten

Mit dem Schreiben vom 17. Januar 2025 der oberen Verwaltungsbehörde wurde die Genehmigung erteilt.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. _____ vom _____ ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

2. Planungsziele / Planungskonzept

Im Plangebiet sollen Gebiete für Wochenend- und Ferienhäuser, ein Zeltplatz, Stellplätze für Freizeitmobile, Gärten und Bootsliegeplätze entwickelt und gesichert werden. Die Planungen lehnen sich an die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kreuz (Havel) an.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet "Freizeit und Erholung am Trebelsee" verfolgte die Gemeinde Groß Kreuz (Havel) folgende Planungsziele:

- der Ergänzung der touristischen Infrastruktur entlang der Havel und des Havelradwanderweges,
- der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern, Stellplatzflächen für Freizeitmobile, privaten Erholungsgärten und eines Zeltplatzes sowie der Sicherung der vorhandenen Wochenendhausnutzungen und gärtnerischen Nutzungen,
- die Sicherung der Bootsliegeplätze und
- der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege

Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die geplanten Vorhaben sind auf der Grundlage von § 35 nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen zu schaffen und um eine geordnete städtebaulichen Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Konkret ist im Plangebiet die bauliche Sicherung und Entwicklung von Ferienhausgrundstücken beabsichtigt. Auf diesen sollen Ferienhäuser bis maximal 50 m² Grundfläche (GR) zulässig sein. Zusätzlich soll je Grundstück die Errichtung eines überdachten Freisitzes (Terrasse) mit maximal 10 m² sowie eines Stellplatzes und dessen Zufahrt ermöglicht werden. Garagen und Überdachungen von Stellplätzen (Carports) sind nicht vorgesehen und sollen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Sollten vorhandene bauliche Anlagen die Vorgaben dieses Bebauungsplanes überschreiten, können diese nur im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten werden. Die bestehende Wochenendhausnutzung wird planungsrechtlich gesichert. Bei der Neuerrichtung von Wochenendhäusern in diesem Bereich sollen diese auf maximal 50 m² Grundfläche beschränkt werden.

Weiterhin soll auf einer zentralen Grünfläche ein Zeltplatz für das vorübergehende Aufstellen von Zelten, z. B. von Wasser- und Radwanderern, entwickelt werden. Für die Verwaltung und Versorgung des Zeltplatzes sollen zudem Anlagen mit insgesamt

max. 300 m² Grundfläche zulässig sein. Um die vorhandenen ufernahen Gartengrundstücke zu sichern, sollen diese privaten Grünflächen als private Erholungsgärten entwickelt werden. Auf diesen sollen Gartenhäuser bis maximal 30 m² Grundfläche sowie je Grundstück ein Stellplatz zulässig sein. Bereits vorhandene bauliche Anlagen können im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten bleiben.

Das Plangebiet wird durch die öffentlich gewidmete Straße Am Trebelsee erschlossen, welche bereits als unbefestigter Weg besteht. Entlang der Straße werden Parkmöglichkeiten für PKW der verschiedenen Nutzergruppen gesichert. Weiterhin wird eine Aufstellfläche für Freizeitmobile vorgesehen.

Zum Flurstück 210 gehören Wasserflächen mit Zugang zum Trebelsee (Flurstück 16, Flur 7, Zachow), welche als Wasserflächen mit der Zweckbindung „Bootsliegeplätze“ im Bebauungsplandargestellt wird, um die bisherigen Einzelstege zur Freizeitgestaltung zu ordnen und auf den vorhandenen Bestand zu begrenzen. Eine Veränderung der Uferlinie ist nicht notwendig. Weite Teile des Plangebietes werden als unbebaute Wald-, Wiesen- und Grünflächen gesichert, um den landschaftlich geprägten Charakter zu erhalten.

Das Vorhaben fügt sich damit in die bestehenden Freizeit- und Erholungsgrundstück ein. Das Nutzungskonzept spiegelt sich im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplans wider. Das Nutzungskonzept basiert auf der Abstimmung zu der Lage der Baugebiete mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg vom Februar 2021. Mit Schreiben vom 16. Februar 2021 bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass das Nutzungskonzept an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Planung wurde seitdem fortgeschrieben. Die Lage der Baugebiete hat sich grundsätzlich nicht geändert.

Das Vorhaben ermöglicht die Verbesserung der touristischen Infrastruktur entlang der Havel und des Havelradwanderweges, wie auch im Wassersportentwicklungsplan des Landes Brandenburg vom 19. Juli 2016 angeregt wurde.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Folgende Auswirkungen auf die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltbelange wurden thematisiert:

Schutzgebiete und geschützte Objekte

Die Fläche liegt am Rande des Fauna-Flora-Habitatgebietes "Steppen Hügel im Havelland" sowie im Landschaftsschutzgebiet "Brandenburger Osthavelniederung". Für die Planung wurde eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit erstellt (ergänzende Planunterlage C). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan und seine Umsetzung mit den Erhaltungszielen des Fauna-Flora-Habitatgebietes "Steppen Hügel im Havelland" und des Europäischen Vogelschutzgebietes "Mittlere Havelniederung" verträglich ist und dass keine weitere Prüfung erforderlich ist.

Fläche

Im Plangebiet sind derzeit in Form der vorhandenen Gebäude inklusive Terrassen und Zuwegungen Versiegelungen vorhanden. Diese nehmen eine Fläche von ca. 0,86 ha ein. Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes können bis zu ca. 1,06 ha Fläche versiegelt werden. Hieraus ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von 0,20 ha. Diese Flächen stehen dem Naturhaushalt nicht mehr zur Verfügung. Auch durch

eine gärtnerische Nutzung der Flächen wird sich die Struktur der Flächen und ihre Bedeutung für den Naturhaushalt verändern.

Boden

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von Flächen möglich. Die durch die Planung hinzukommenden Versiegelung wird nur durch die notwendigen Verkehrsflächen verursacht. Hinsichtlich der Verkehrsflächen erhöht sich die Versiegelung um 0,23 ha. Bei den Gebäuden einschließlich der Nebenanlagen erfolgt eine Verringerung der Versiegelung um 0,03 ha.

Insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen eine zusätzliche Versiegelung von 0,20 ha möglich. Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf das Schutzgut Boden aus.

Wasser

Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser entstehen nur anlagebedingt. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und verringern die Wasserrückhaltefunktion und Grundwasserneubildung. Die um 0,20 ha erhöhte Versiegelung wirkt sich negativ hierauf aus.

Auswirkungen auf den Trebelsee als berichtspflichtiges Gewässer gemäß Wasser-Rahmenrichtlinie sind nicht zu erwarten, da im Rahmen des Bebauungsplanes die vorhandenen Steganlagen lediglich nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Zudem wird der Wasserwanderrastplatz in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Errichtung von Steganlagen wird nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt, sondern erfolgt in Abstimmung mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt. Die Ausweisung naturnaher Uferzonen ermöglicht die Erhaltung und Sicherung des Vegetationsbestandes entlang des Ufers.

Pflanzen und Biotoptypen

Durch eine Bebauung und gärtnerische Nutzungen der Fläche werden folgende Flächen in Anspruch genommen. Des Weiteren sind bei einer Ausnutzung der Baugrenzen folgende Baumverluste möglich:

1,5 ha Ruderalfluren,

0,24 ha Ruderalfluren,

74 mögliche Baumverluste.

Grundsätzlich erfolgt die Entscheidung über den Ausgleich im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben. Dabei ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) anzuwenden.

Tiere

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden durch die Bebauung und gärtnerische Nutzung der Grundstücke Jagdhabitats von Fledermäusen sowie Nahrungshabitats von Vögeln beeinträchtigt. Baubedingt kann es für alle potenziell vorkommenden Tierarten zu Konflikten kommen, wenn es in Folge zur Tötung einzelner Individuen bzw. zur Störung kommt. Insgesamt geht von der Realisierung des Planes kein signifikant höheres Tötungsrisiko für geschützte Arten aus, wenn die nachfolgend getroffenen Aussagen zum besonderen Artenschutz beachtet werden. Auch ist durch die mögliche Beseitigung von Bäumen mit Baumhöhlen ein Verlust dauerhaft geschützter Lebensstätten möglich.

Erhebliche Auswirkungen für geschützte Arten sind bezogen auf ein Vorkommen von Zauneidechsen im Wochenendhausgebiet SO-1, SO-2 und Ferienhausgebiet SO-4 bei der Beräumung und Neubebauung und im Zuge der Neuanlage einer Streuobstwiese zu erwarten. Im Rahmen der durchgeführten Untersuchung (2021) konnten Vorkommen nachgewiesen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die eine Umsetzung des Bebauungsplanes gefährden, können für Vögel und Fledermäuse mit Durchführung der Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Auch eine Beeinträchtigung von Reptilien kann durch ein sog. Bauzeitenfenster sowie Umsetzung auf eine geeignete Fläche ausgeschlossen werden. Jedoch kommt es bei einer Bebauung der Fläche zu einer Beeinträchtigung von Jagd- und Nahrungshabitat für Fledermäuse und Vögel sowie Lebensräumen der Zauneidechse.

Da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erst mit einer Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, ist es sinnvoll diese im Rahmen des an den Bebauungsplan anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu klären und abzustimmen. Um eine Beeinträchtigung nachaktiver Insekten und Vögel zu vermeiden, wird die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung im Plangebiet empfohlen.

Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität. Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt und den Biotopverbund, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen.

Klima / Luft

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes können Flächen bebaut bzw. versiegelt werden. Hierdurch ist eine Veränderung des Mikroklimas möglich. Es besteht die Gefahr, dass sich versiegelte Flächen und die Fassaden der Gebäude stärker aufheizen und hierdurch auch die Temperaturen in der Umgebung ansteigen. Dies ist insbesondere an Tagen mit extremen Temperaturen von Bedeutung. Auf Grund der geringen Versiegelung ist die Beeinträchtigung jedoch als gering zu bewerten.

Landschaftsbild

Auf der Fläche befindet sich derzeit bereits ein Erholungsgebiet, dass durch zahlreiche Brachflächen bzw. Ruinen der ehemaligen Nutzung negativ belastet ist. Die Fläche besitzt eine mittlere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Eine geordnete Bebauung der Fläche mit Wochenend- und Ferienhäusern in den als SO ausgewiesenen Flächen können die Flächen für die Erholungsnutzung aufgewertet werden. Weiterhin tragen die Festsetzungen, auf jedem Grundstück je angefangene 200 m² Grundstücksfläche einen Laub- oder Obstbaum zu pflanzen sowie Heckenpflanzungen zu einer Durchgrünung des Gebietes bei.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist durch das Vorhaben betroffen, da sich im Plangebiet ein Bodendenkmal befindet. Bei der Durchführung der Planung kann es zu einer Beeinträchtigung des Bodendenkmals kommen. Vonseiten der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden umfassende Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal bei der Bauausführung gegeben (siehe Kap. 5.9). Zudem wird ein Hinweis zum Bodendenkmal in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird am Trebelsee ein Erholungsgebiet aufgewertet und die touristische Infrastruktur entlang des Havelradweges ergänzt. Die Planung trägt zur Schaffung von Erholungsnutzungen in der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) bei.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima/Luft sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung von Flächen, Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie Verlust von Biotopen und Lebensräumen zu erwarten. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes durch das bestehende Bodendenkmal betroffen. Für den Menschen sind positive Auswirkungen durch die Sicherung von Flächen für die Erholungsnutzung zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die in den vorigen Kapiteln beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind insgesamt nicht zu erwarten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung aufgrund des BauGB

Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert. Hierdurch werden die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung gemindert. Gleichzeitig dient die Nutzung des Niederschlagswassers zu einem ressourcenschonenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser bei.

Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden (Festsetzung)

Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser gemindert (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m § 87 BbgBO).

Naturschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist je 200 m² angefangene Baugrundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Hierdurch soll der naturnahe Charakter des Gebietes erhalten werden. Bei einer Gesamtfläche von ca. 2,50 ha müssten 125 Bäume neu gepflanzt bzw. erhalten werden. Hierdurch können die 74 bilanzierten möglicherweise zu fällenden Bäume kompensiert werden (Textliche Festsetzung 5.3).

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Pflanzenarten zu verwenden. Hierdurch wird die Lebensraumqualität des Plangebietes für Vögel, Fledermäuse und Insekten erhöht.

Maßnahmen im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Fläche

Im Westen des Plangebietes wird für eine Fläche von 0,79 ha die Erhaltung der Bepflanzungen und der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es handelt sich um eine Fläche, die zum überwiegenden Teil von Kiefern bestanden ist. Zu den Ufern des Trebelsees schließen sich feuchtere Bereiche mit Erlen und Wei-

den an, die einen bruchwaldartigen Charakter besitzen. Da sie eine besondere Bedeutung als Biotop haben, sind sie gesetzlich geschützt und werden als solche gekennzeichnet. Der Bestand ist in seiner Struktur zu erhalten. Abgängige Bäume sind als Totholz auf der Fläche zu belassen. Weitere Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen. Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden:

Vermeidungsmaßnahmen

Wirksamste Maßnahme zur Eingriffsminimierung ist der Erhalt und die Aufwertung des naturnahen und höhlenreichen Baumbestandes mit Totholz, besonders mit Eichen.

Es gibt die Empfehlung, die durch Bebauung der Sondergebiete SO-1 und SO-2 verloren gehenden Lebensräume außerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren, da zunächst die internen Kompensationsmaßnahmen nicht ausreichend erschienen. Im Zuge der fortschreitenden Planung sind jedoch etliche breite Heckenstrukturen aufgenommen worden, sodass davon auszugehen ist, dass die Strukturverluste zusammen mit den neu zu pflanzenden Bäumen nun aufgefangen werden können. Bei allen im Folgenden vorgeschlagenen Kompensationen ist eine Realisierung als CEF-Maßnahmen (measures that ensure the continued ecological functionality, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) zu bevorzugen.

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Diese Artengruppe und ihre Entwicklungsformen darf nicht zerstört / getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum Allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze daher nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG).

Pflanzung der Obstbäume/Streuobstwiese

Das Setzen der Obstbäume sollte in Abstimmung mit der UNB /ökol. Baubegleitung in der Zeit zwischen Winterruhe und Eiablage der Zauneidechsen vorgenommen werden.

Verwendung heimischer Pflanzenarten

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste auf der Planzeichnung zu bevorzugen. Hierdurch kann die Beeinträchtigung von Jagdhabitaten für Fledermäuse sowie Nahrungshabitaten für Vögel und Insekten gemindert werden.

Im Bereich der Flächenzuweisung „Naturnaher Uferbereich“ sollen 15 Kopfweiden gepflanzt und traditionell gepflegt werden. Störungen des Uferbereichs durch ungenehmigte Nutzungen wie bspw. „Entsorgung und Ablagerung“ von Gartenabfällen sind nicht erlaubt. Vorhandene Ablagerungen sind zu entsorgen. Die Flächen sollen sich im Anschluss naturnah entwickeln können.

Maßnahmen für die Zauneidechse

Die Flächen sind im Rahmen der Bauantragsverfahren nochmals auf ein Vorkommen der Zauneidechse zu kontrollieren. Bei einem Vorhandensein von Zauneidechsen, sind die Tiere abzufangen und auf eine geeignete Ersatzfläche umzusiedeln. Da die Umsetzung zeitnah zur Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgen muss, ist dies im

Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln. Die Umsiedlung vorhandener Zauneidechsen auf der Fläche muss zum Zeitpunkt der Bebauung gewährleistet. Im Plangebiet stehen im Bereich der geplanten Streuobstwiese Flächen zur Verfügung, die im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. In diesen Bereichen sind die Flächen durch Strukturen wie Lesesteinhaufen und Totholzhaufen aufzuwerten. Die zu bebauenden Flächen sind während der Bauzeit durch einen Reptilienschutzzaun zu sichern.

Maßnahmen für Igel und Kleinsäuger

Die Einfriedungen der Grundstücke sind so zu gestalten, dass die Durchlässigkeit für Igel und Kleinsäuger gewährleistet ist. Zäune sind so herzustellen, dass ein Abstand von 10 cm bis 15 cm zur Geländeoberkante besteht.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume der in der Pflanzenliste 1 und 2 enthaltenen Arten mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm zu erhalten. (Textliche Festsetzung Nr. 5.4)

Ausgleichmaßnahmen

Durch eine mögliche Bebauung der Fläche gehen in geringem Umfang Brut- und Nahrungshabitate für Vögel sowie Jagdhabitate von Fledermäusen verloren. Durch die Festsetzung, dass je 200 m² nicht angefangene Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum kann die Beeinträchtigung für Vögel und Fledermäuse teilweise kompensiert werden. Entsprechend der Festsetzung ist rechnerisch die Pflanzung bzw. der Erhalt von ca. 125 Bäumen möglich (= 2,50 ha / 200 m²). Die Anzahl der Baumpflanzungen kann in Abhängigkeit von der Grundstücksgroße geringfügig variieren. Die Bäume sollen einen Stammumfang von mind. 12 – 14 cm haben. (Textliche Festsetzung 5.3) Zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Vögeln sind Nisthilfen und Quartiere für Fledermäuse an Bäumen und Gebäuden anzubringen. Es sind 46 Verstecke für Fledermäuse sowie 23 Nistplätze für Gebäudebrüter (Mauerseglerquartiere und Halbhöhlen für Hausrotschwanz und Bachstelze) an/in den Fassaden der neu zu errichten Gebäude anzubringen. Zudem sollten 54 Nistkästen für Höhlenbrüter in unterschiedlichen Qualitäten an noch vorhandenen Bäumen angebracht werden. Weiterhin sind je Neubau mindestens 2 Fledermausverstecke unterschiedlicher Bauart in die Fassaden zu integrieren. Es wird empfohlen, mit dem Neubau von Stegen Nistmöglichkeiten für Rauchschwalben oder künstliche Nistplätze für Rauchschwalben unter den Stegen vorzusehen.

Die einzelnen Höhlen und Quartiere sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Ergänzende Planunterlage A) ausführlich beschrieben.

Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) und dem Vorhabenträger gesichert.

Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden

Da der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt wird, sind die Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere durch Versiegelung, auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt über die Anpflanzung von mindestens 5 m breiten Hecken im Verhältnis 1:2. Somit sind bei einer zusätzlichen Versiegelung von 0,20 ha durch die

Festsetzungen des Bebauungsplans auf insgesamt 0,40 ha Hecken zu pflanzen. Diese Maßnahme erfolgt auf den festgesetzten Flächen A, B und C zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Des Weiteren sind Maßnahmen auf der privaten Grünfläche in Überlagerung mit einer Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ im Südosten des Plangebietes vorgesehen:

- Es werden Lesestein- und Totholzhaufen als Ersatzhabitate für im Plangebiet vorkommende Zauneidechsen angelegt.
- Es werden 50 Obstbäume in alten Sorten gemäß Pflanzliste 5 mit einem Stammumfang von 10 cm bis 12 cm angepflanzt.
- Die Fläche wird extensiv durch einschürige Mahd oder Beweidung gepflegt.

Durch die Maßnahmen werden die Verluste von Ruderal- und Gehölzflächen kompensiert. Die Maßnahme ist in der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 in der Planzeichnung enthalten.

Auf den Flächen A, B und C sind nach Pflanzliste 3 Hecken aus Sträuchern mit einer Pflanzqualität von 60 – 100 cm zu pflanzen. Es wird ein Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe und ein Reihenabstand von 1,5 m vorgesehen. (siehe textliche Festsetzung 5.1)

5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

5.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

In den Vorentwurf des Bebauungsplans vom 12. April 2022 wurden auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Wesentlichen folgende Änderungen aufgenommen:

- Die Ergänzung der geschützten Biotope in der Biotopkarte sowie in der Begründung und die Sicherung des Biotopes Elenbruch durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Hinweis des Landkreises Potsdam Mittelmark).
- Änderung der Zweckbestimmung der Sondergebiete SO-1 und SO-2 von „Wochenendhäuser zu „Ferienhäuser“ im Zusammenhang mit der Notwendigkeit des öffentlichen Interesses für die beabsichtigte Nutzung. Mit dem öffentlichen Interesse ist weiterhin die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Schutzabstandes von 50 m an Gewässern 1. Ordnung gemäß § 61 BNatSchG begründet (Hinweis des Landkreises Potsdam Mittelmark).
- Innerhalb des Sondergebietes SO-3 werden Bewegungsflächen für die Feuerwehr planungsrechtlich gesichert, um die Feuerweherschließung für die südliche Baureihe zu sichern. Ebenso wird eine Aufstellfläche im Bereich der Erholungsgärten im nordwestlichen Teil des Plangebietes gesichert. (Hinweis des Landkreises Potsdam Mittelmark).
- Die Abgrenzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erholungsgärten" wird geändert, so dass die Nutzung nicht mehr unmittelbar bis zum Ufer reicht. Die Abgrenzung erfolgt anhand der bestehenden Nutzungen. Die Nutzung der Wasserfläche mit den bestehenden Steganlagen wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. (Hinweis des Landesamtes für Umwelt).

Zu keiner Änderung der Planung führten folgende Hinweise:

- Es wird angeregt die Erholungsgrundstücke weiter oben am Hang (südlich des Plangebietes, Am Mühlenberg) und die Erholungsgrundstücke westlich des Plangebietes (An der Sandscholle) in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen (Hinweis des Landkreises Potsdam Mittelmark).

Aufgrund des nicht bestehenden Planerfordernisses der Gebiete „Am Mühlenberg“ und „An der Sandscholle“ werden die Erholungsgrundstücke südlich und westlich des Plangebietes nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Es wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplangebiet in Teilen in einem Hochwasserrisikogebiet mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100) liegt. Die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Bebauungsplan muss so erfolgen, dass zukünftig kein Bedarf an investiven Hochwasserschutzmaßnahmen in Zuständigkeit des Landes erforderlich wird (Hinweis des Landesamtes für Umwelt).

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Bereiches, der bei einem Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit überschwemmt werden würde (HQ 100). Die Abgrenzung des Bereiches wurde zeichnerisch nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Von dem Bereich sind keine Baugebiete betroffen. Es werden im Wesentlichen die entlang des Uferbereiches festgelegten Grünflächen überlagert.

- Die Telekommunikationslinien (TK-Linie) der deutschen Telekom befinden sich im Plangebiet. Bei einem Ausbau der Straße Am Trebelsee ist die Leitung zu berücksichtigen (Hinweis Deutsche Telekom Technik GmbH).

Im Rahmen des Bebauungsplans findet keine Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche statt. Die Berücksichtigung des Leitungsbestandes erfolgt auf der Ebene der Bauausführung.

Es wurden folgende Änderungen und Ergänzungen in der Begründung vorgenommen, die keine Änderung der Planung darstellen:

- Die Begründung wurde bezüglich der Beheizung der Gastronomieeinrichtungen ergänzt. Diese erfolgt dezentral durch die Verwendung von gespeichertem Gas oder durch eine Beheizung mittels Elektrizität (Hinweise des Landkreises Potsdam Mittelmark).
- Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brandenburger Osthavelniederung“ werden in der Begründung Hinweise zum Zustimmungsverfahren zu den Vorhaben im LSG ergänzt. (Hinweise des Landkreises Potsdam Mittelmark).
- Die Ergebnisse der Auswertung des Landschaftsplans werden in der Begründung berücksichtigt und ergänzt (Hinweise des Landkreises Potsdam Mittelmark).
- Der geprüfte Schutzstatus der Brutvogelarten wurde in der Begründung korrigiert und als gefährdet (3) angegeben (Hinweise des Landkreises Potsdam Mittelmark).
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln werden die Hinweise zur Empfehlung der Verwendung insektenfreundlichen Beleuchtung in die Begründung aufgenommen (Hinweise des Landkreises Potsdam Mittelmark).

- Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung um Aussagen zur Wasserversorgung der zukünftigen Bebauung. Diese soll dezentral über Brunnen erfolgen (Hinweise des Landkreises Potsdam Mittelmark).
- Die Begründung wird um Aussagen zum Baden an der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Liegewiese“ ergänzt. Das Baden soll an dieser Stelle weder untersagt noch davon abgeraten werden (Hinweis des Landkreises Potsdam Mittelmark).
- Die Aussagen zum Bodendenkmalschutz wird in der Begründung sowie im Umweltbericht aufgenommen. Es ergehen Hinweise im Umweltbericht zu den möglichen Auswirkungen der Planung auf das bestehende Bodendenkmal (Hinweis des Landkreises Potsdam Mittelmark).
- Zur Lösung des durch die Planung entstehenden Verkehrskonfliktes an der Straßenkreuzung L86 / Steege wird an dem Knotenpunkt eine Ampellösung vorgesehen. Dies wird in der Begründung ergänzt (Hinweis Landkreises Potsdam Mittelmark).
- Der Umweltbericht wird um Aussagen zu dem Vorkommen von Mooren im östlichen Teil des Plangebietes ergänzt (Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe).

5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In den Entwurf des Bebauungsplans vom 26. August 2024 wurden auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen öffentlichen Auslegung keine Änderungen aufgenommen.

Zu keiner Änderung der Planung führten folgende Hinweise:

- Es wird auf die Beeinträchtigung der Waldflächen durch den Bebauungsplan hingewiesen (Hinweis der Privatperson B1).

Die untere Forstbehörde hat mit der Stellungnahme von 28. Februar 2022 bestätigt, dass der Entwurf zum Bebauungsplan die bestehenden Waldflächen planungsrechtlich sichert. Es findet keine Überplanung von Waldflächen nach § 2 LWaldG statt.

- Es wird angeregt im Hinblick auf die Zerstörung der Natur durch das Vorhaben von einer baulichen Entwicklung abzusehen (Hinweis der Privatperson B1).

Die Entwicklung des Plangebietes wird in enger Abstimmung mit dem für die Verordnung des Landschaftsschutzgebietes zuständigen Ministerium für Landschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) durchgeführt. Daher wird durch das MLUK sichergestellt, dass durch geeignete Maßnahmen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet vermieden werden und die Planung mit den Grundsätzen der Schutzgebietsverordnung vereinbar ist.

- Es wird darauf hingewiesen, dass eine bauliche Vorprägung nicht besteht, da die Natur sich die Flächen in der Zeit nach der Nutzungsaufgabe zurückgeholt hat (Hinweis der Privatperson B1).

Die bauliche Vorprägung des Gebietes wird durch die zum Zeitpunkt der Vermessung des Plangebietes bestehenden versiegelten Flächen in Form von Gebäuden und Nebenanlagen bewertet. Bei einer Überplanung der baulich vorprägten Gebiete erfolgt eine Konfliktbewertung hinsichtlich der Biotope und Lebensräume für Tiere, die sich die Gebäuderuinen seit Nutzungsaufgabe teil-

weise als Lebensraum angeeignet haben. Die Konfliktbewertung wird im Rahmen der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan von der unteren Naturschutzbehörde geprüft. Die artenschutzrechtliche Erfassung wird ebenfalls mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik.

- Es wird auf die Entstehung von Kosten für die Herstellung der öffentlichen Straße hingewiesen (Hinweise der Privatperson B1).

Die Erschließung des Plangebietes und die Herstellung der öffentlichen Straße Am Trebelsee obliegt dem Vorhabenträger. Nach der Herstellung der Verkehrsfläche geht die Verkehrsfläche in den Besitz der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) über. Dies entspricht einer gängigen Vorgehensweise bei Planungen durch Gemeinden auf Flächen, die sich in Privateigentum befinden und deren Besitzer an einer Entwicklung interessiert ist.

- Es wird auf die geringe Verfügbarkeit von Grundwasser hingewiesen und auf mögliche Probleme der Wasserversorgung. Es wird auf das Trockenfallen von Brunnen im Land Brandenburg hingewiesen (Hinweise der Privatperson B1).

Das Schutzgut Wasser wird in der Begründung unter Kap. 6.2.2.4 untersucht. Das Trockenfallen von Brunnen ist im Plangebiet nicht bekannt. Es werden die bereits im Plangebiet bestehenden Wochenendhäuser durch Brunnen versorgt.

- Es wird auf die Auswirkungen der Beleuchtung bezüglich Lichtverschmutzung und Beeinträchtigungen des Insektenbestandes hingewiesen (Hinweise der Privatperson B1).

Ein Beleuchtungskonzept ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da es nicht im Rahmen des Bebauungsplans gesichert werden kann.

- Es wird angeregt, dass bereits Nutzungsschäden der Ziegelpflasterstraße Steege bestehen und dass eine weitere Instandsetzung eine finanzielle Belastung der Kommune darstellt (Hinweis der Privatperson B1).

Durch die direkt neben der Ziegelpflasterstraße bestehende asphaltierte Straße Stege kann die Ziegelpflasterstraße lediglich zum Ausweichen im Begegnungsfall zweier Fahrzeuge genutzt werden.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Potenzialanalyse zu geschützten Arten zu unspezifisch ist (Hinweis der Privatperson B1).

Die Erfassungen folgen dem üblichen Methodenstandard. Daher sind strukturelle Ähnlichkeiten immanent. Außerdem erfolgt die Auswertung streng ergebnisorientiert und gebietsspezifisch. Es werden die aktuellen Anforderungen Brandenburger Naturschutzbehörden sowie die aktuelle Rechtslage berücksichtigt. Auf Grund jährlicher Bestandsschwankungen können Abweichungen zu langjährigen Beobachtungen entstehen. Dies ändert nichts an der grundsätzlichen Aussagekraft der Erfassungsergebnisse und an deren Bewertung.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Foto-Dokumentation in der Potenzialanalyse willkürlich ist und nicht alle sensiblen Bereich zeigt (Hinweis der Privatperson B1).

Die Fotodokumentation spiegelt einen vollständigen Eindruck des Untersuchungsraumes aus ökologischer Sicht wider. Es sind alle Aspekte der Lebensraumnutzung von geschützten Arten abgebildet. Die wertgebenden Bereiche

werden durch die Nutzungen beeinflusst und dies ist bei der Gebietsbewertung ebenso zu berücksichtigen wie bei der Erarbeitung von Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -minimierung und -kompensation.

- Es wird angeregt, dass die Methode der akustischen Erfassung der visuellen Bestimmung weit überlegen ist (Hinweis der Privatperson B1).

Die akustische Erfassung unterliegt diversen Einschränkungen. Daher ist für Eingriffsbewertungen nur eine Methodenkombination zielführend.

- Es wird angeregt, dass die Ruinen der Zeltplatzverwaltung oder das ehemalige Wohnhaus des Tischlers als Sommer- und/oder Winterquartiere genutzt werden und keine Untersuchung dazu dargestellt wurde (Hinweis der Privatperson B1).

Die Nutzung der untersuchten Objekte als Winterquartiere kann ausgeschlossen werden. Sie sind strukturell und klimatisch ungeeignet. Außerdem lässt die geringe Individuenzahl beobachteter Fledermäuse keine Rückschlüsse auf Wochenstubenquartiere von Fledermäusen zu.

- Es wird angeregt, dass die Brutvögel nicht komplett und vollständig aufgelistet werden sowie einige Arten wie Kuckuck und Teichrohrsänger nicht untersucht werden (Hinweis der Privatperson B1).

Die Brutvogelerfassung entspricht den üblichen Erfassungsstandards. Hinweise auf Bruten von Teichrohrsänger, Kuckuck waren nicht zu finden. Das Untersuchungsgebiet könnte Teil eines ausgedehnten Reviers des Pirols sein. Da zu keiner Zeit Beobachtungen des Pirols gelangen, kann das Zentrum des Brutreviers nicht im Untersuchungsraum liegen.

- Es wird angeregt, dass nicht alle relevanten Schmetterlingsarten betrachtet wurden (Hinweis der Privatperson B1).

Entsprechend der üblichen Vorgaben für Bebauungsplan-Verfahren wurden die Vorkommen der gem. FFH-Richtlinie geschützten Schmetterlingsarten untersucht. Weitere Beobachtungen von Schmetterlingen sind Zufallsbeobachtungen.

- Es wird kritisiert, dass die Potenzialanalyse als rein formelle Begutachtung erstellt wurde (Hinweis der Privatperson B1).

Eine zunehmend formalisierte Bewertung wird zunehmend von Naturschutzbehörden und Naturschutzverbänden gefordert. Sie bildet nicht präzise eine biologische oder ökologische Relevanz ab, ermöglicht aber eine juristische Überprüfung.

- Es wird angeregt, dass die Mausohren (Fledermäuse) nicht in der Liste eingetragen wurden und die Liste nicht vollständig ist (Hinweis der Privatperson B1).

Das Vorkommen von Mausohren kann mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Innerhalb des nächtlichen Aktionsraums Großer Mausohren sind keine Wochenstubenkolonien bekannt. Darüber hinaus bietet die Fläche keine geeigneten Strukturen für eine Nutzung als Jagdgebiet.

- Es wird angeregt, dass es Biberreviere auf der gegenüberliegenden Seite des Trebelsees gibt (Hinweis der Privatperson B1).

Die Nachweise von Biberschnitt an stehendem Holz belegt die Futtersuche am Rande des Untersuchungsgebietes. Damit ist belegt, dass Biberschnitt nicht nur angeschwemmt wird. Eine Biberburg oder eine Sasse des Bibers war nicht zu finden.

- Es wird kritisiert, dass relevante Brutvögel (z. B. Sprosser, Pirol) nicht erfasst wurden (Hinweis der Privatperson B1).

Ein Vorkommen des Sprossers kann auf Grund regionaler Restriktionen ausgeschlossen werden. Das Gebiet SO-2 ist für ein Brutrevier des Pirols zu klein. Es waren keine Hinweise auf eine Brut des Pirols zu erlangen.

- Es wird kritisiert, dass die Erfassung von Insekten nicht weitreichend genug sei. Die Aufwertung der Wiese vor dem Mühlenberg könne lediglich als symbolische Maßnahme betrachtet werden. (Hinweis der Privatperson B1).

Die Erfassungen wurden entsprechend den geltenden Standards durchgeführt. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde gab es keine Beanstandungen hinsichtlich der Erfassungsmethoden. Die Entwicklung einer Streuobstwiese mit Mahd oder Beweidung im Bereich der festgesetzten Grünfläche trägt zur Aufwertung der Fläche bei. Durch die Aufwertung bei einer extensiven Nutzung kann die Insektenvielfalt gesichert bzw. erhöht werden.

- Es wird kritisiert, dass die Lebensräume für Brutvögel, Insekten, Amphibien durch die Planung verloren gehen und naturnahe Flächen durch die Planung zerstört bzw. beeinträchtigt werden (Hinweis der Privatperson B1).

Die festgestellten Biotopverluste werden durch die Gliederung des Gebietes in bebaute Flächen, Grünflächen und naturnahe Uferbereiche ausgeglichen. Des Weiteren werden die Beeinträchtigungen für Fledermäuse und Brutvögel durch die Anbringung von Nisthilfen entsprechend dem Artenschutzgutachten kompensiert. Des Weiteren werden im Umweltbericht geeignete Kompensationsmaßnahmen wie z. B. die Anpflanzung von 50 Obstbäumen und eine extensive Nutzung der Grünfläche vorgesehen, die zu einer Aufwertung des Plangebietes beitragen.

- Es wird angeregt, dass die Biotopkartierung nicht den objektiven Bedingungen vor Ort entspricht, sondern tendenziös das schädliche Vorhaben unterstützt (Hinweis der Privatperson B1).

Das Vorhaben unterstützt auch durch die Ausweisung der Grünflächen und naturnahen Uferbereiche die Entwicklung eines sanften Tourismus entlang der Havel und ist nicht als schädlich zu betrachten.

- Es wird zu bedenken gegeben, dass eine touristische Entwicklung des Plangebietes nicht zulasten der Natur erfolgen sollte. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass unkontrollierte Nutzerströme zu vermeiden sind und dass eine finanzielle Beteiligung der Nutzer und Nutzerinnen der Wochenendhausbebauung an der Sandscholle am Ausbau der Straße Am Trebelsee ausgeschlossen werden soll (Hinweise der Privatperson B2).

Auch wenn mit der Planung eine erneute touristische Erschließung des Areals am Trebelsee angestrebt wird, sind keine unkontrollierten Nutzerströme mit tagestouristischer Ausrichtung zu erwarten. Die Nutzung des Gebietes und der neuen touristischen Angebote wird sich auf Rad- und Wasserwandernde sowie auf Besucher aus der Gemeinde Groß Kreuz und näherer Umgebung beschränken. Der Weg Am Trebelsee wird im Bebauungsplan als öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die Erschließung der zukünftigen Baugebiete zu sichern. Die Maßnahme beschränkt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und endet noch vor der Bungalowsiedlung Sand-

scholle.

- Es wird angeregt vor dem Hintergrund des Verlustes und der Beeinträchtigung der vorhandenen naturnahen Biotope ein Konzept zur Begrenzung der Lärm- und Lichtemissionen zu erarbeiten (Hinweise der Privatperson B2).

Von der Nutzung des Zeltplatzes gehen keine schädlichen Emissionen aus, die die Erholungsnutzung an der Sandscholle beeinträchtigen würden. Die zukünftigen Ferienhausgebiete grenzen zum Teil direkt an den Zeltplatz an. In der Stellungnahme von dem Landesamt für Umwelt vom 2. März 2022 wurde die Immissionssituation wie folgt eingeschätzt: "Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet sind, in benachbarten schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. "Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Betrachtung baubedingter Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans nur im Hinblick auf den Artenschutz.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die öffentliche Zuwegung zu den Grundstücken an der Sandscholle (auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge) sicherzustellen ist, die in der Bungalowsiedlung vorhandenen Parkmöglichkeiten nicht von Dritten genutzt werden und es nur einen begrenzten Zugang zu der Wochenendhaussiedlung an der Sandscholle gibt (Hinweise der Privatperson B2).

Die Erreichbarkeit und die öffentliche Zuwegung der Bungalowsiedlung Sandscholle wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert. Die Verkehrsfläche ist mit einer Breite von durchgehend mindestens 8,0 m ausreichend dimensioniert, um eine Befahrung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu sichern.

Für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans können keine Festsetzungen getroffen werden. Im Rahmen des Bebauungsplans werden jedoch ausreichend Flächen für das Parken von Fahrzeugen gesichert.

Eine Begrenzung des Zuganges zu der Bungalowsiedlung ist im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Es würde weiterhin der Forderung nach einer allzeit vorhandenen öffentlichen Zuwegung zum Gebiet entgegenstehen.

5.2 Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

In den Entwurf des Bebauungsplans vom 11. November 2024 wurden im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung keine Änderungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wurden folgende Änderungen und Ergänzungen in der Begründung, im Umweltbericht oder redaktionelle Anpassungen in der Planzeichnung vorgenommen, die keine Änderung der Planung darstellen:

- Es wird gefordert, dass die Planinhalte vom Landschaftsplan der Gemeinde und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Potsdam-Mittelmark vor dem Hintergrund der Planung reflektiert werden. Sofern die Planung den Zielen der Planwerke zuwiderläuft, ist dies zu begründen (Hinweise des Landkreises Potsdam Mittelmark).

Die Ausführung zu den Inhalten der Landschaftsplanung werden im Umweltbericht ergänzt.

- Es wird angeregt, dass der Zweck des abgegrenzten Bereiches der Verkehrsfläche „Verkehrsberuhigter Bereich“ aufgrund einer Unterbrechung mit einer Knötenlinien im südlichen Bereich klargestellt werden sollte (Hinweise des Landkreises Potsdam Mittelmark).

Die Zweckbestimmung des angesprochenen Teils der Verkehrsfläche lautet: Öffentliche Parkfläche (Stellplatzanlage). Das Planzeichen dazu wurde im Entwurf unabsichtlich ausgeblendet. Das Planzeichen wird zur Klarstellung wieder in die Planfassung aufgenommen.

- Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet geringfügig im Norden von einem Vorbehaltsgebiet Potentialflächen für die Gewässerretention gemäß Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 (G 2.1.2) überlagert wird (Hinweise der Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming).

Das Hochwasserrisikogebiet HQ extrem wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und die Ausführung zur Regionalplanung werden in der Begründung angepasst.

- Es wird angeregt, dass die Signatur des Risikogebietes zum Hochwasser in der Planzeichnung schlecht lesbar ist (Hinweis des Landesamtes für Umwelt).

Die Darstellung wird so angepasst, dass sie lesbar ist.

- Es wird angeregt, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans in zwei Bereichen (Eigentum vom Flurstück 16 der Gemarkung Zachow, Flur 16) dahingehend anzupassen, dass das Eigentum des Bundeswasserstraßen- und Schifffahrtsamtes nicht berührt wird (Hinweise des Bundeswasserstraßen- und Schifffahrtsamtes).

Die betreffenden Bereiche werden aus dem räumlichen Geltungsbereich ausgenommen.

Zu keiner Änderung der Planung führten folgende Hinweise:

- Es wird angezweifelt, ob die geplanten Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden im Sinne der Hinweise des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) wirksam sind und ob die Böden im Bereich der geplanten Maßnahme aufwertungsfähig sind. (Hinweis des Landkreises Potsdam Mittelmark).

Auf der Teilfläche A werden punktuelle Versiegelungen in Form von Ruinentteilen und Bodenverdichtungen beseitigt und im Anschluss bepflanzt. Für die Teilflächen B und C kommt neben dem doppelten Flächenansatz die allgemein im Naturschutzrecht verankerte Vorsorgeverpflichtung zum Tragen, indem die beiden Flächen durch die geplanten flächigen Bepflanzungen dauerhaft (durch die mit Satzungsbeschluss erworbenen Rechtskraft als geschützter Landschaftsbereich) vor unerwünschtem Zugriff geschützt und rechtlich gesichert werden. Der Boden wird dadurch bei zukünftigen internen Erweiterungen des Sondergebiets grundsätzlich und somit auch vor Versiegelung geschützt. Den Grundsätzen der HVE wird somit – auch unter Berücksichtigung der Flächenverdoppelung durch Bepflanzung – nachgekommen.

- Es wird angeregt, Maßnahmen für eine insektenfreundliche Beleuchtung zu umzusetzen (Hinweis des Landkreises Potsdam Mittelmark).

Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

- Es wird angeregt die Kompensation für Bäume und Feldgehölze bereits auf der Ebene abschließend zu regeln (Hinweis des Landkreises Potsdam Mittelmark).

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sind sämtliche Gehölze, die den Anforderungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) entsprechen, geschützt. Diese sind bei Abgang entsprechend zu kompensieren.

- Es wird angeregt, eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu Kompensation wegfallender Bäume zu treffen, die sich am Ersatzmaßstab des § 8 Abs.1 GehölzSchVO PM orientiert (Hinweis des Landkreises Potsdam Mittelmark).

Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung von wertigen Einzelbäumen sowie die Erhaltung von zusammenhängenden Gehölzflächen. Zusätzlich werden Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt.

- Es wird im Hinblick auf die Sicherstellung der Löschwasserversorgung darauf hingewiesen, dass eine Löschwasserversorgung von 800 l/min für zwei Stunden und im Umkreis von 300 Metern sicherzustellen ist (Hinweis des Landkreises Potsdam Mittelmark).

Der Brandschutznachweis erfolgt im Rahmen der Bauausführung.

- Es wird angeregt Trinkwasseruntersuchungen im Plangebiet durchzuführen, um festzustellen, ob die Versorgung über Trinkwasserbrunnen sichergestellt werden kann oder ob ein Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung erforderlich ist (Hinweis des Landkreises Potsdam Mittelmark).

Ggf. erforderliche Trinkwasseruntersuchungen erfolgen nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern im nachgelagerten Bauantragsverfahren vor der Nutzungsaufnahme.

- Für die Entlastung des Knotenpunktes L 86 / Steege ist die Einrichtung einer Lichtsignalanlage und die vorige Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen erforderlich. Die Verpflichtung zum Ausbau ist im städtebaulichen Vertrag festzuhalten. (Hinweis des Landesbetriebes Straßenwesen).

Der Landesbetrieb Straßenwesen wird in die weitere Ausbauplanung einbezogen. Der städtebauliche Vertrag wird dem Landesbetrieb Straßenwesen nach Abschluss des Verfahrens vorgelegt.

5.3 Erneute eingeschränkte Beteiligung und erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

In die Planfassung des Bebauungsplans vom 3. Dezember 2024 wurden im Ergebnis der erneuten eingeschränkten Beteiligung des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes (WSA) Spree-Havel sowie der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit (Grundstückseigentümer) keine Änderungen im Bebauungsplan aufgenommen. Es erfolgte eine Ergänzung in der Begründung auf der Grundlage der Stellungnahme des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes (WSA) Spree-Havel:

- Es wird darauf hingewiesen, dass es noch ein Textbaustein zu den Bundeswasserstraßen in die Begründung aufzunehmen ist:

„Die materiell rechtliche Eigentumsgrenze an Bundeswasserstraßen wird nach den Vorschriften des Wasserrechts bestimmt, so dass Flurstücks- und Eigentumsgrenzen – was der Gesetzgeber in dieser Konstellation hinnimmt – (wie auch in diesem Fall) voneinander abweichen können. Daher richtet sich die Abgrenzung (Uferlinie) der Bundeswasserstraße nach § 1 Abs. 2 Wasserstraßengesetz (WaStrG).“

Der vorgeschlagene Textbaustein wird in die Begründung aufgenommen.