

Gemeinde Oberkrämer, OT Schwante

# Bebauungsplan Nr. 77/2021 „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde“



## Teil 2/2 Umweltbericht, Fachbeitrag Artenschutz

hierzu gehört:  
Teil 1/2 Begründung, Festsetzungen

Planungsbüro



**Satzung**  
Januar 2023

<b>Gemeinde Oberkrämer</b>	Gemeindeverwaltung Perwenitzer Weg 2 16727 Oberkrämer, OT Eichstädt
<b>Landkreis</b>	Oberhavel
<b>Land</b>	Brandenburg
<b>Planverfasser:</b>	Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektur Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitektur Planungsbüro Ludewig, Rosa-Luxemburg-Straße 13, 16547 Birkenwerder Tel.: 03303 502916 Mail: Ludewig@PlanungsbueroLudewig.de
<b>Plangrundlage:</b>	Amtlicher Lageplan Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Olaf Sentek Rungestraße 20 16515 Oranienburg
<b>Fotos:</b>	Planungsbüro Ludewig GbR 2021
<b>Titelbild:</b>	Städtebaulicher Entwurf zur Umsetzung des Bebauungsplans April 2021

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Umweltprüfung</b>	<b>9</b>	
Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren	9	
<b>Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>11</b>	
<b>U1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>11</b>
<b>U1.a)</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben</b>	<b>11</b>
<b>U1.b)</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden</b>	<b>11</b>
<b>U1.b)1.</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung</b>	<b>11</b>
U1.b)1.1	Raumordnung und Landesplanung	11
U1.b)1.1.1	Fachgesetze und Fachpläne	11
U1.b)1.1.2	Ziele und Umweltbelange sowie Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	11
U1.b)1.2	Regionalplanung	17
U1.b)1.2.1	Fachgesetze und Fachpläne	17
U1.b)1.2.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	17
<b>U1.b)2.</b>	<b>Kommunale Bauleitplanung und Landschaftsplanung</b>	<b>19</b>
U1.b)2.1	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	19
U1.b)2.1.1	Fachgesetze und Fachpläne	19
U1.b)2.1.2	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes in der vorliegenden Bauleitplanung	19
U1.b)2.1.3	Berücksichtigung des Landschaftsplanes in der vorliegenden Bauleitplanung	20
U1.b)2.2	Verbindliche Bauleitplanung und Konzepte	21
U1.b)2.2.1	Fachgesetze und Fachpläne	21
U1.b)2.2.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	21
<b>U1.b)3.</b>	<b>Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht</b>	<b>23</b>
U1.b)3.1	Rechtliche Grundlagen	23
U1.b)3.2	Übersicht Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	23
U1.b)3.3	Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura-2000-Gebiete)	25
U1.b)3.4	Schutzgebiete nach nationalem Recht	25
<b>U1.b)4.</b>	<b>Biotopschutz</b>	<b>25</b>
U1.b)4.1.	Fachgesetze	25
U1.b)4.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	26
<b>U1.b)5.</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>26</b>
U1.b)5.1	Fachgesetze	26
U1.b)5.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	26
<b>U1.b)6</b>	<b>Eingriff nach dem Naturschutzrecht</b>	<b>27</b>
U1.b)6.1	Fachgesetze	27
U1.b)6.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	27
U1.b)6.2.1	Vorbemerkungen	27
U1.b)6.2.2	Ermittlung des bisher vorhandenen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft	27
U1.b)6.2.3	Ermittlung des geplanten Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft	27
U1.b)6.2.4	Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft	29
U1.b)6.2.5	Bilanzierung des verbleibenden Eingriffs aufgrund der vorliegenden Planung	31
U1.b)6.2.6	Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes	31
U1.b) 6.2.6.1	Streuobstwiese als Ausgleich für bisherige Eingriffe nach dem Naturschutzrecht	31
U1.b) 6.2.6.2	Extensivwiesenfläche als Ausgleich für zusätzlich geplante Eingriffe nach dem Naturschutzrecht	32
U1.b) 6.2.6.3	Gehölzpflanzungen als Ausgleich für zusätzlich geplante Eingriffe nach dem Naturschutzrecht	32
U1.b)6.2.7	Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes	34
<b>U1.b)7.</b>	<b>Trinkwasserschutz, Gewässerschutz</b>	<b>35</b>
U1.b)7.1	Trinkwasserschutz, Grundwasserschutz	35
U1.b)7.1.1	Fachgesetze	35
U1.b)7.1.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	36

<b>U1.b)8.</b>	<b>Bodenverunreinigungen, Altlasten</b>	<b>37</b>
U1.b)8.1	Fachgesetze und Fachpläne	37
U1.b)8.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	37
<b>U1.b)9.</b>	<b>Munitionsbergung, Bergbau</b>	<b>37</b>
U1.b)9.1	Fachgesetze Munitionsbergung	37
U1.b)9.2	Berücksichtigung Munitionsbergung in der vorliegenden Bauleitplanung	37
U1.b)9.3	Fachgesetze Bergbau	38
U1.b)9.4	Berücksichtigung Bergbau in der vorliegenden Bauleitplanung	38
<b>U1.b)10.</b>	<b>Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege</b>	<b>38</b>
U1.b)10.1	Fachgesetze	38
U1.b)10.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	39
U1.b)10.2.1	Baudenkmale	39
U1.b)10.2.2	Gartendenkmal	43
U1.b)10.2.3	Bodendenkmalpflege	44
<b>U1.b)11.</b>	<b>Immissionsschutz und Klimaschutz</b>	<b>46</b>
U1.b)11.1	Fachgesetze Immissionsschutz	46
U1.b)11.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	48
U1.b) 11.2.1	Immissionen durch Anlagenlärm	48
U1.b) 11.2.2	Immissionen durch Verkehrslärm	49
U1.b)11.2.3	Klimaschutz	54
<b>U1.b)12.</b>	<b>Störfallrelevanz</b>	<b>54</b>
U1.b)12.1	Fachgesetze	54
U1.b)12.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	55
<b>U1.b)13.</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB,</b>	<b>55</b>
U1.b)13.1	Fachgesetze	55
U1.b)13.2	Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung	56
<b>U2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden</b>	<b>56</b>
<b>U2.a)</b>	<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann</b>	<b>56</b>
<b>U2.a)1.</b>	<b>Schutzgüter Boden und Fläche</b>	<b>56</b>
U2.a)1.1	Geologie, Hydrogeologie, Geländehöhe	56
U2.a)1.2	Bodengutachten	57
U2.a)1.3	Schutzgut Fläche	58
<b>U2.a)2.</b>	<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>58</b>
<b>U2.a)3.</b>	<b>Schutzgut Klima, Luft</b>	<b>58</b>
<b>U2.a)4.</b>	<b>Bestand Schutzgut Biotop, Biodiversität, Biotopverbund</b>	<b>59</b>
U2.a)4.1	Biotopverbund	59
U2.a)4.2	Biotoptypenkartierung Plangebiet	60
U2.a)4.3	Fotodokumentation und Erläuterungen zu den Biotopen im Plangebiet	61
U2.a)4.4	Biotoptypenbewertung	62
U2.a)4.5	Biotopschutz, Biodiversität	63
<b>U2.a)5.</b>	<b>Schutzgut Flora / Baumbestand und Wald</b>	<b>64</b>
U2.a)5.1	Darstellung Baumbestand und Erläuterung	64
U2.a)5.2	Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe und Ausgleichserfordernis	68
U2.a)5.3	Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand und angrenzenden Waldbaumbestand	71
U2.a)5.4	Geplanter Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand	73

<b>U2.a)6.</b>	<b>Schutzgut Fauna, Artenschutz</b>	<b>73</b>
U2.a)6.1	Avifauna	73
U2.a)6.1.1	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna	73
U2.a)6.1.2	Häufigkeit und Schutzstatus der vorgefundenen Brutvögel	75
U2.a)6.1.3	Ökologische Merkmale der nachgewiesenen Brutvogelart	75
U2.a)6.1.4	Bedeutung der ermittelten Vorkommen Avifauna	76
U2.a)6.2	Reptilien	76
U2.a)6.2.1	Erfassungsergebnisse Reptilien	76
U2.a)6.2.2	Ökologische Merkmale der nachgewiesenen Reptilienarten	78
U2.a)6.2.3	Bedeutung des Plangebietes als Habitat für Reptilien	78
U2.a)6.2.4	Schutzstatus der vorgefundenen Reptilien	78
U2.a)6.3	Fledermäuse	79
U2.a)6.4	Insekten	79
U2.a)6.5	Amphibien	79
U2.a)6.6	Weitere Tierarten	80
<b>U2.a)7.</b>	<b>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</b>	<b>80</b>
<b>U2.a)8.</b>	<b>Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht</b>	<b>80</b>
<b>U2.a)9.</b>	<b>Schutzgut Mensch, Altlasten, Munitionsbergung, Bergbau</b>	<b>80</b>
<b>U2.a)10.</b>	<b>Schutzgut Mensch, Immissionsschutz, Störfallgefahr</b>	<b>81</b>
<b>U2.a)11.</b>	<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>82</b>
<b>U2.a)12.</b>	<b>Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-durchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann</b>	<b>83</b>
<b>U2.b)</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, hierzu, soweit möglich, insbesondere Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i</b>	<b>83</b>
<b>U2.b)0.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>83</b>
<b>U2.b)1.</b>	<b>Übersicht der Auswirkungen bei Durchführung der Planung</b>	<b>83</b>
U2.b)1.1	Übersicht der Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	83
U2.b)1.2	Übersicht der Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	86
U2.b)1.3	Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	86
<b>U2.b)2.</b>	<b>Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden, Wechselwirkungen</b>	<b>87</b>
U2.b)2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche, Wechselwirkungen	87
U2.b)2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Wechselwirkungen	87
<b>U2.b)3.</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, Wechselwirkungen</b>	<b>88</b>
<b>U2.b)4.</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Luft, Wechselwirkungen</b>	<b>88</b>
U2.b)4.1	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen)	88
U2.b)4.2	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	89
U2.b)4.3	Auswirkungen auf das Schutzgut lokales Klima, Luft, Wechselwirkungen	89
<b>U2.b)5.</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, biologische Vielfalt, Biotopverbund, Wechselwirkungen</b>	<b>89</b>
<b>U2.b)6.</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Baumbestand, Wechselwirkungen</b>	<b>90</b>
<b>U2.b)7.</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna, Artenschutz, Wechselwirkungen</b>	<b>90</b>
<b>U2.b)8.</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Wechselwirkungen</b>	<b>90</b>

<b>U2.b)9.</b>	<b>Auswirkungen auf umgebende Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht</b>	<b>91</b>
U2.b)9.1	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	91
U2.b)9.2	Auswirkungen auf weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	91
<b>U2.b)10.</b>	<b>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</b>	<b>91</b>
U2.b)10.1	Altlasten	91
U2.b)10.2	Munitionsbergung	91
U2.b)10.3	Immissionsschutz	91
U2.b)10.3.1	Übersicht über Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	91
U2.b)10.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm)	92
<b>U2.b)11.</b>	<b>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Verkehr)</b>	<b>93</b>
U2.b)11.1	Auswirkungen Kraftfahrzeugverkehr	93
U2.b)11.2	Auswirkungen Fahrradverkehr	93
U2.b)11.3	Auswirkungen ÖPNV	93
<b>U2.b)12.</b>	<b>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	<b>93</b>
U2.b)12.1	Umweltbezogene Auswirkungen auf Garten- und Baudenkmale	93
U2.b)12.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf Bodendenkmale	93
<b>U2.b)13.</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und die biologische Vielfalt, Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	<b>94</b>
<b>U2.b)14.</b>	<b>Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung</b>	<b>94</b>
<b>U2.b)15.</b>	<b>Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</b>	<b>94</b>
<b>U2.b)16.</b>	<b>Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</b>	<b>95</b>
<b>U2.c)</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen in der Bauphase als auch die Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen</b>	<b>95</b>
<b>U2.c)1.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Sachgüter (Gartendenkmal, Baudenkmale, Bodendenkmal)</b>	<b>95</b>
<b>U2.c)2.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen</b>	<b>96</b>
<b>U2.c)3.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter und betriebsbedingter drohender Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG</b>	<b>97</b>
<b>U2.c)4.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>98</b>
<b>U2.c)5.</b>	<b>Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Maßnahmen zum Klimaschutz</b>	<b>98</b>
<b>U2.c)6.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen durch Kampfmittel</b>	<b>98</b>
<b>U2.c)7.</b>	<b>Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</b>	<b>99</b>
<b>U2.c)8.</b>	<b>Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden</b>	<b>99</b>

<b>U2.d)</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplanes und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl</b>	<b>99</b>
<b>U2.d)1</b>	<b>Alternative Lage der geplanten Beherbergung außerhalb des Plangebietes</b>	<b>99</b>
<b>U2.d)2</b>	<b>Begründung der gewählten Lage der geplanten Beherbergung innerhalb des Plangebietes</b>	<b>99</b>
<b>U2.d)3</b>	<b>Alternative Lage der geplanten Beherbergung östliche Teilfläche des Plangebietes</b>	<b>100</b>
<b>U2.d)4</b>	<b>Alternative Lage der geplanten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten, Begründung der gewählten Lage</b>	<b>100</b>
<b>U2.e)</b>	<b>Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach § 1(6)7. BauGB Buchstaben a bis d und i unter Nutzung vorhandener Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen, soweit angemessen, einschließlich der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle</b>	<b>100</b>
<b>U3</b>	<b>Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht</b>	<b>101</b>
<b>U3.a)</b>	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse</b>	<b>101</b>
<b>U3.a)1</b>	Methoden und technische Verfahren, die für die Erfassungen des allgemeinen Bestandes im Planbereich verwendet wurden	101
<b>U3.a)2</b>	Methoden und technische Verfahren, die für die Erfassungen zum Artenschutz verwendet wurden	101
<b>U3.a)3</b>	Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten	102
<b>U3b)</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt</b>	<b>102</b>
<b>U3c)</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben des Umweltberichtes</b>	<b>103</b>
<b>U3d)</b>	<b>Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden</b>	<b>106</b>
<b>A</b>	<b>Fachbeitrag Artenschutz</b>	<b>108</b>
<b>A 1.</b>	<b>Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung</b>	<b>108</b>
<b>A.2.</b>	<b>Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen</b>	<b>109</b>
A 2.1	Habitate innerhalb des Plangebietes	109
A 2.2	Bedeutung der Umgebung des Plangebietes als Habitat	110
<b>A 3</b>	<b>Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können</b>	<b>111</b>
A 3.0	Vorbemerkungen	111
A 3.1	Erfassungsmethodik Brutvögel	111
A 3.1.1	Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen	111
A 3.1.2	Angewandte Erfassungsmethoden	111
A 3.1.3	Fehlerbetrachtung	112
A.3.2	Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - Lacerta agilis)	112
A 3.2.1	Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen	112
A 3.2.2	Angewandte Erfassungsmethodik Reptilien	112
A.3.3	Erfassungsmethodik Fledermäuse	112
A 3.3.1	Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen	112
A 3.3.2	Angewandte Erfassungsmethoden Fledermäuse	113
A.3.4	Erfassungsmethodik Amphibien	113
A 3.5	Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten	113
<b>A 4</b>	<b>Erfassungen geschützter Arten</b>	<b>113</b>
A 4.1	Erfassungsprotokolle	113
A 4.2	Kartierung der Erfassungsergebnisse	117

<b>A 5.</b>	<b>Avifauna</b>	<b>118</b>
A 5.1	Erfassungsergebnisse Avifauna	118
A 5.1.1	Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter	118
A 5.1.2	Erfassungsergebnisse Offenbrüter	119
A 5.1.3	Erfassungsergebnisse Bodenbrüter	121
A 5.1.4	Erfassungsergebnisse Nischenbrüter	122
A 5.2	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet	122
A 5.3	Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna mit Angabe des Schutzes der Fortpflanzungsstätten für die im Plangebiet brütenden Arten	123
A 5.4	Häufigkeit und Schutzstatus der vorgefundenen Brutvögel	123
A 5.5	Ökologische Merkmale der nachgewiesenen Brutvogelarten	124
A 5.5.0	Vorbemerkungen	124
A 5.5.1	Vogelarten ohne Status gemäß Rote Listen	124
A 5.6	Bedeutung der ermittelten Vorkommen Avifauna	124
A 5.7	Artenschutzprüfung - Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Avifauna)	124
A 5.7.1	Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)	124
A 5.7.2	Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)	126
A 5.7.3	Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)	126
A 5.8	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)	128
<b>A 6.</b>	<b>Reptilien</b>	<b>129</b>
A 6.1	Erfassungsergebnisse Reptilien	129
A 6.2	Ökologische Merkmale der nachgewiesenen Reptilienarten	131
A 6.3	Bedeutung des Plangebietes als Habitat für Reptilien	131
A 6.4	Schutzstatus der vorgefundenen Reptilien	131
A 6.5	Artenschutzprüfung Reptilien - Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Zauneidechse)	132
A 6.5.1	Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Zauneidechse)	132
A 6.5.2	Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG) (Zauneidechse)	132
A 6.5.3	Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG) (Zauneidechse)	132
A 6.6	Baubedingter und betriebsbedingter Eingriff nach dem Naturschutzrecht, Schutzgut Tier (Blindschleiche)	132
A 6.7	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote - Reptilien	133
A.6.7.1	Maßnahme Schutz und Erweiterung der Habitatfläche Zauneidechse in M2.1 und M2.2	133
A.6.7.2	Maßnahme temporäre Errichtung und Vorhaltung eines Folienzaunes während der Bauphase	134
A 6.8	Minderung / Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen (Blindschleiche)	135
<b>A 7</b>	<b>Fledermäuse</b>	<b>135</b>
A 7.1	Erfassungsergebnisse Fledermäuse	135
A 7.2	Artenschutzprüfung Fledermäuse	135
A 7.3	Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote - Fledermäuse	135
<b>A 8</b>	<b>Erfassungsergebnisse Insekten</b>	<b>136</b>
<b>A 9.</b>	<b>Erfassungsergebnisse Amphibien</b>	<b>136</b>
<b>A 10.</b>	<b>Erfassungsergebnisse weiterer geschützter Arten</b>	<b>136</b>
<b>A 11</b>	<b>Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG</b>	<b>136</b>
	Literatur, Quellen (Fachbeitrag Artenschutz)	139



# Umweltprüfung

## Rechtliche Grundlage der Umweltprüfung und Einbindung in das Planverfahren

Gemäß §2(4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1(6)7. und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der **Umweltbericht** ist gemäß §2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung **zum Entwurf des Bauleitplanes** zu erarbeiten.

**Gemäß §1(6) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen:**

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d
  - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

**Gemäß Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB hat der Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 BauGB folgende Bestandteile:**

### 1. eine Einleitung mit folgenden Angaben

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben;
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;

### 2. eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben:

- a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann;
- b) eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge
  - aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
  - bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
  - cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
  - dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
  - ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;

die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken;

die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen;

c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;

e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;

### **3. zusätzliche Angaben:**

a) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,

b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,

c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,

d) eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

**Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt sein kann, wurden diese gemäß §4(1) BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.**

Der **Umweltbericht** wurde gemäß §2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung **zum Entwurf des Bauleitplanes** auch unter Verwendung der hier erhaltenen Informationen erarbeitet.

## Umweltbericht nach §2 Abs.4 und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

---

### U1 Einleitung

---

#### U1.a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

---

Das **Plangebiet** liegt in der Gemeinde Oberkrämer im Nordosten des OT Schwante auf dem Grundstück der bestehenden Gaststätte Forsthaus Sommerswalde.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 85/4 und 219 (teilweise) der Flur 3 Gemarkung Schwante.

Es hat eine Größe von ca. 0,94 ha.

#### Planungsziel

Im Plangebiet befindet sich bereits ein Café / Restaurant im denkmalgeschützten Gebäude des Forsthauses Sommerswalde. Ebenfalls vorhanden sind weitere Räume für Gastronomie und Veranstaltungen, 2 Ferienwohnungen und 1 Betriebswohnung. Das Forsthaus Sommerswalde ist Außenstelle des Standesamtes Hennigsdorf, sodass hier auch standesamtliche Trauungen erfolgen.

Da, insbesondere im Zusammenhang mit den bestehenden gastronomischen Angeboten im Plangebiet, ein erheblicher bisher ungedeckter Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten besteht, ist beabsichtigt, weitere bauliche Anlagen für die Nutzung als Beherbergungsstätten zu errichten.

Um die Funktion als Außenstelle des Standesamtes Hennigsdorf noch besser erfüllen zu können, soll hierfür außerdem ein Hochzeitsgarten als Freibereich angelegt und genutzt werden.

Die für die Nutzungen im Plangebiet insgesamt erforderlichen Stellplätze sollen ebenfalls hergestellt werden.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach §35 BauGB. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der oben beschriebenen Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß §8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer entwickelt.

#### U1.b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

---

##### U1.b)1. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

---

##### U1.b)1.1 Raumordnung und Landesplanung

---

##### U1.b)1.1.1 Fachgesetze und Fachpläne

---

#### Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019

#### U1.b)1.1.2 Ziele und Umweltbelange sowie Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

---

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg** teilte in ihrer Stellungnahme vom 22.06.2021 zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages mit:

**„Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages  
Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. (s. Erläuterungen)**

#### Erläuterungen

Das Forsthaus Sommerswalde mit seinen vorhandenen Nebengebäuden wird – gemeinsam mit Schloss Sommerswalde - als Splittersiedlung bewertet, deren Erweiterung nach Ziel Z 5.4 LEP HR zu vermeiden ist.

Die Planungsabsicht ist in der beschriebenen Art und im beschriebenen Umfang noch mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, da sie – soweit gegenwärtig erkennbar – die Splittersiedlung nur arrondiert und nicht zu einer wesentlichen Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den umgebenden Freiraum führt.

#### Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ (ReP Rohstoffe) vom 24.11.2010 (ABl. 47/12 S. 1657)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 26.11.2020 (ABl. 51/20, S. 1321)

### **Bindungswirkung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

### Berücksichtigung:

Nachfolgend erfolgt die Prüfung der Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der Planbegründung des Bebauungsplanes.

Der Inhalt der landesplanerischen Programme und Pläne bildet die Beurteilungsgrundlage für die Vereinbarkeit der Planungen der Gemeinde mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde Oberkrämer ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG insbesondere aus

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019

Für das vorliegende Planvorhaben sind hieraus insbesondere folgende Erfordernisse der Raumordnung relevant:

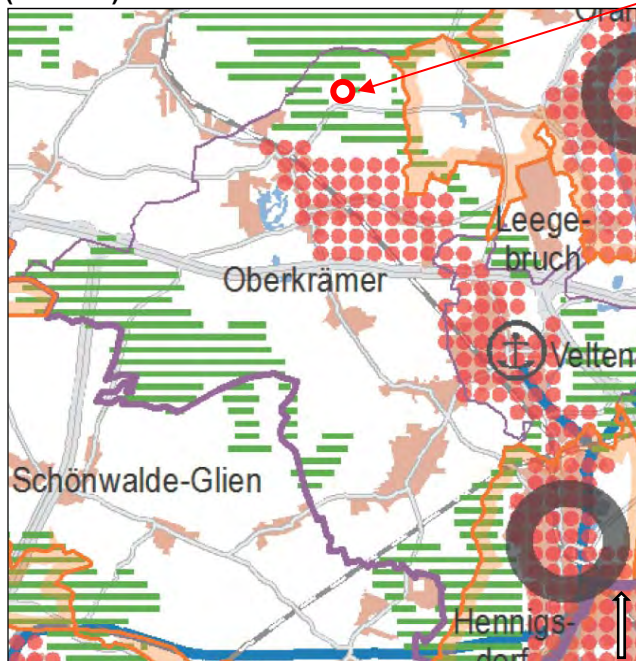
### • **Zeichnerische Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR kommt der Gemeinde Oberkrämer keine zentralörtliche Funktion zu.

Das Gemeindegebiet liegt jedoch teilweise im Entwicklungsraum Siedlung gemäß Ziel Z 5.6 Absatz 1.

Der Standort des Planvorhabens liegt im Außenraum und ist von Flächen des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2 umgeben.

### **Ausschnitt Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**



### **Standort Planvorhaben**

#### Festlegungen



Mittelzentrum  
Z 3.5



Gestaltungsraum Siedlung  
Z 5.6 Absatz 1



Freiraumverbund  
Z 6.2

#### Grenzen



Grenze Landkreis / kreisfreie Stadt



Grenze Gemeinde



Grenze Gemeinde mit Status "Zentraler Ort"

- **Strukturräume**

**Ziel 1.1 LEP HR Strukturräume der Hauptstadtregion**

*Die Gemeinde Oberkrämer ist Bestandteil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg*

**Entwicklungsachsen**

*Die Gemeinde Oberkrämer ist Achsengemeinde der Entwicklungsachse Hennigsdorf / Velten / Oberkrämer*

- **Kulturlandschaften und ländliche Räume**

**Grundsatz aus LEPro 2007 § 4 Kulturlandschaft**

*(1) Die Kulturlandschaft soll in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Metropole, Städte und Dörfer sind wichtige Elemente der Kulturlandschaft. Historisch bedeutsame Kulturlandschaften sollen bewahrt und entwickelt werden.*

*(2) Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.*

*(3) Kulturlandschaften mit besonderem Handlungsbedarf sollen durch eine kooperative Regionalentwicklung auch länderübergreifend gestärkt und weiterentwickelt werden.*

**Grundsatz aus LEPro 2007 § 2 Wirtschaftliche Entwicklung**

*(3) In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.*

**Grundsatz 4.3 LEP HR Ländliche Räume**

*Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.*

**Berücksichtigung:**

Das Planvorhaben trägt zum Erhalt und zur weiteren Entwicklung der Nutzungen des Bereichs Forsthaus am Schloss Sommerswalde bei, welches mehrere denkmalgeschützte Objekte umfasst und wesentlicher Bestandteil der regionalen Kulturlandschaft ist. Hierdurch wird der ländliche Raum im Planbereich als attraktiver und eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum einschließlich der Entwicklung des Tourismus gestärkt und durch Nutzung ein Beitrag zum Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude als kulturelles Erbe geleistet. Hierdurch entspricht die vorliegende Planung dem **Grundsatz aus LEPro 2007 § 4 Kulturlandschaft**, dem **Grundsatz aus LEPro 2007 § 2 Wirtschaftliche Entwicklung** sowie dem **Grundsatz 4.3 LEP HR Ländliche Räume**.

- **Siedlungsentwicklung**

**Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007**

*die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden;*

**Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007**

*die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen sollen Priorität haben;*

**Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007**

*verkehrssparende Siedlungsstrukturen sollen angestrebt werden; In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.*

**Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung**

*(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.*

*(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.*

**Ziel 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen**

*Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.*

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Der als Baugebietsfläche geplante Teil des Plangebietes umfasst das bereits durch Bebauung geprägte Grundstück des Forsthauses Sommerswalde, sodass hierdurch keine wesentliche Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers verursacht wird. Der geplante Hochzeitsgarten nutzt eine angrenzende Grünfläche, auf der der Grünflächencharakter gemäß der vorliegenden Planung erhalten bleibt. Die **Grundsätze aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007** stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Das Plangebiet ist durch anliegende kommunale Straßen bereits erschlossen.

In Sommerswalde besteht Anschluss an das Regionalbusnetz. Der nächstgelegene Haltepunkt befindet sich an der Sommerswalder Chaussee direkt am Planbereich. Hier verkehrt die Linie 812 in Richtung Schule Vehlefanz und S-Bahnhof Oranienburg. Darüber hinaus verkehrt hier die Buslinie 823 (Oranienburg Bahnhof, Germendorf Tierpark, Sommerswalde, ..., Kremmen). Von Oranienburg aus besteht Anschluss an das Netz der Berliner S-Bahn und der verschiedenen Regionalbahnlinien.

Der **Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007** steht der vorliegenden Planung nicht entgegen.

Die Gemeinde Oberkrämer ist ein sich stetig entwickelnder Wohnstandort im ländlichen Raum innerhalb der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Mit der vorliegenden Planung werden die Angebote für Tourismus und wohnnahe Erholung und mit dem Hochzeitsgarten für eine soziale Dienstleistung verbessert.

Aus den vorstehend genannten Gründen entspricht die Planung auch **Grundsatz aus § 5 Abs. 3 LEPro 2007** sowie **Grundsätze 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung**.

Das Forsthaus Sommerswalde mit seinen weiteren gastronomischen Angeboten in der ehemaligen Scheune und dem Stallgebäude ist gemeinsam mit Schloss Sommerswalde und den in Sommerswalde bestehenden einzelnen Wohnnutzungen Bestandteil der Splittersiedlung Sommerswalde, deren Erweiterung nach Ziel Z 5.4 LEP HR zu vermeiden ist. Mit der vorliegenden Planung wird diese Splittersiedlung nur arrondiert, eine wesentliche Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den umgebenden Freiraum wird vermieden. Deshalb widerspricht die vorliegende Planung auch nicht dem **Ziel 5.4 LEP HR Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen**.

- **Freiraumentwicklung**

**Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007**

(1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(2) Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

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

(4) Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

**Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung**

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.

Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

**Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund**

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

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Planvorhaben umfasst baulich vorgeprägte Randflächen eines Siedlungssplitters, der mehrere denkmalgeschützte Gebäude umfasst. Der geplante Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird im Rahmen der vorliegenden Planung ermittelt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden festgelegt und entsprechend umgesetzt. Hierdurch werden die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt.

Zur Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes siehe nachfolgend.

Durch das Planvorhaben erfolgt keine raumbedeutsame Inanspruchnahme oder Zerschneidung des Freiraums.

Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die Planung steht der Sicherung und Entwicklung der siedlungsbezogenen Freiräume für die Erholung und dem Freiraumverbund nicht entgegen.

Durch die vorliegende Planung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Das Planvorhaben liegt im Randbereich von Flächen des Freiraumverbundes gemäß Ziel Z 6.2 LEP HR. Es führt jedoch nicht zu einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme des Freiraumverbundes und auch nicht zu einer wesentlichen Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den umgebenden Freiraum.

Aus den genannten Gründen stehen der vorliegenden Planung die **Grundsätze zur Freiraumentwicklung aus § 6 LEPro 2007, Grundsatz 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung** sowie **Ziel 6.2 LEP HR Freiraumverbund** nicht entgegen.

- **Klima, Hochwasser und Energie**

**Grundsätze zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007:**

(1) [...] Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

(5) Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden. Die Wasserrückhaltung in Flusseinzugsgebieten soll verbessert werden. In Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadensrisiken minimiert werden.

**Grundsätze 8.1 LEP HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien**

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

– eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,

– eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffspeicher zur CO<sub>2</sub>-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

**Grundsätze 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel**

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Die Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers soll auch zukünftig, ebenso wie bisher, auf dem Vorhabengrundstück erfolgen.

Somit trägt die vorliegende Planung den **Grundsätzen zu Klima und Hochwasser aus § 6 LEPro 2007** sowie den **Grundsätzen 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel** angemessen Rechnung.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben im Planbereich sind die energetischen Anforderungen an Gebäude zu erfüllen und in diesem Zusammenhang auch erneuerbare Energien zu nutzen.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da solche Flächen von den hier geplanten baulichen Nutzungen nicht betroffen sind.

Dementsprechend werden die **Grundsätze 8.1 LEP-HR Klimaschutz, Erneuerbare Energien** in der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt.

**Anpassung der vorliegenden Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung**

Auf Grund der vorstehend dargelegten Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wird davon ausgegangen, dass diese der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

Die **Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 19.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

**Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.**

Erläuterungen:

Die Gemeinde Oberkrämer beabsichtigt über den Bestand hinaus weitere bauliche Anlagen für die Nutzung von Beherbergungsstätten zu errichten. Um die Funktion als Außenstelle des Standesamtes Hennigsdorf bedarfsgerecht erfüllen zu können, soll außerdem ein Hochzeitsgarten als Freibereich angelegt und genutzt werden.

Das Forsthaus Sommerswalde mit seinen gastronomischen Angeboten in den vorhandenen Nebengebäuden ist - gemeinsam mit Schloss Sommerswalde - Bestandteil der Splittersiedlung Sommerswalde, deren Erweiterung gemäß Ziel Z 5.4 LEP HR zu vermeiden ist.

In unserer Stellungnahme vom 22.06.2021 zu Ihrer Zielanfrage vom 02.06.2021 haben wir mitgeteilt, dass die Planungsabsicht in der beschriebenen Art und im beschriebenen Umfang noch mit den Zielen der Raumordnung vereinbar

ist, da sie die Splittersiedlung lediglich arrondiert und nicht zu einer wesentlichen Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den umgebenden Freiraum führt. Diese Aussagen gelten weiterhin. Das o. g. Vorhaben widerspricht somit nicht dem Ziel Z 5.4 LEP HR und wird aus raumordnerischer Sicht mitgetragen.

#### **Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

#### **Bindungswirkung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

#### **Hinweise**

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.  
(...)

Die **Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 23.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

#### **Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.**

#### **Erläuterungen:**

Die Gemeinde Oberkrämer beabsichtigt über den Bestand hinaus weitere bauliche Anlagen für die Nutzung von Beherbergungsstätten zu errichten. Um die Funktion als Außenstelle des Standesamtes Hennigsdorf bedarfsgerecht erfüllen zu können, soll außerdem ein Hochzeitsgarten als Freibereich angelegt und genutzt werden.

In unserer Stellungnahme vom 19.04.2022 haben wir mitgeteilt, dass die Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Diese Stellungnahme behält weiterhin Gültigkeit.

#### **Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

#### **Bindungswirkung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

#### **Hinweise**

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.  
(...)

#### **Berücksichtigung:**

Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden aus den genannten Rechtsgrundlagen im Rahmen der Begründung des Bebauungsplanes ermittelt und abwägend angemessen berücksichtigt.

Das **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 21.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 18.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.

Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt. Ein Anschluss an den übrigen ÖPNV befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Eine Beurteilung des Vorentwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.

Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.



**Berücksichtigung:**

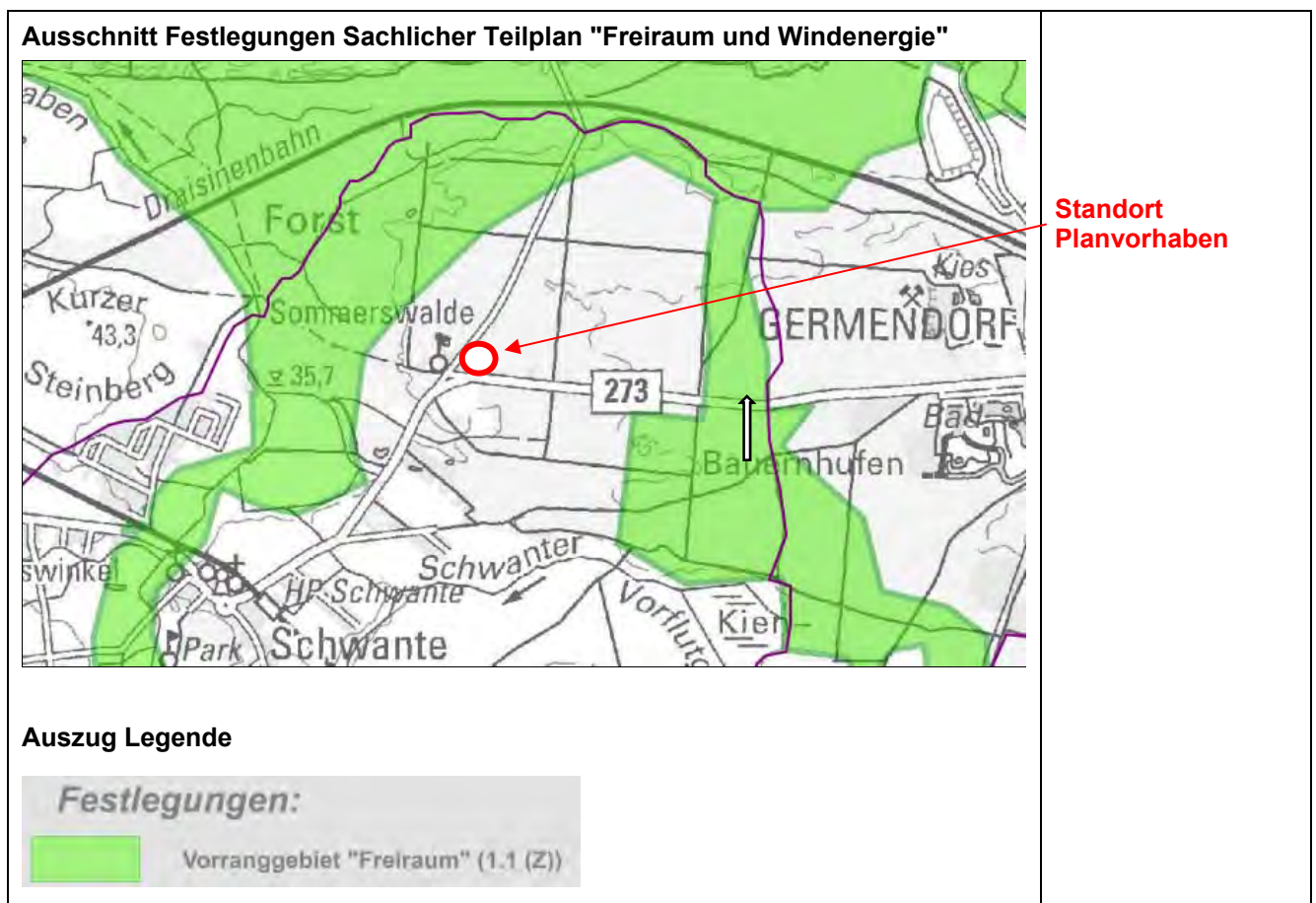
Der Landesbetrieb Straßenwesen wurde als zuständiger Baulastträger der nahe des Plangebietes verlaufenden Landesstraße L170 beteiligt. Die Hinweise aus der betreffenden Stellungnahme werden im Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend beachtet.

**U1.b)1.2 Regionalplanung****U1.b)1.2.1 Fachgesetze und Fachpläne**

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)  
(Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, - Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ (ReP-RW) Satzungsbeschluss vom 24. November 2010 und Teilgenehmigung (ohne Windenergie und Vorbehaltsgebiet Nr. 65 „Velten“ vom 14.02.2012)
- Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel, Satzungsbeschluss vom 21. November 2018  
(Hinweis: Der Regionalplan wurde von der Regionalversammlung am 21. November 2018 als Satzung beschlossen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat den Regionalplan im Juli 2019 genehmigt. Ausgenommen hiervon ist das Kapitel "Windenergienutzung" Der Plan tritt erst mit Bekanntmachung in Kraft.)
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)

**U1.b)1.2.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung**

Der **Sachliche Teilplan "Freiraum und Windenergie"** der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel enthält für den Bereich des Plangebietes folgende Darstellungen:



Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorranggebietes Freiraum (1.1(Z)) gemäß dem Sachlichen Teilplan "Freiraum und Windenergie".

Der **Sachliche Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"** vom 8. Oktober 2020 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Nach dem **Ziel** des sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist der **OT Vehlefanz Grundfunktionaler Schwerpunkt** in der Gemeinde Oberkrämer.

Hierzu sind folgende Grundsätze festgelegt:

### **G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion**

*Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden. Publikums- und kundenintensive Einrichtungen sollen hier ihren Standort haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung der Versorgungskerne beitragen.*

### **G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion**

*Die Erreichbarkeit der Grundfunktionalen Schwerpunkte, insbesondere der Versorgungskerne, soll für alle Bevölkerungsgruppen gesichert und bedarfsgerecht verbessert werden. Die Verknüpfungen im öffentlichen Verkehr und zwischen den Verkehrsträgern, insbesondere der Zugang zum SPNV, sollen gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die Anbindung an die Mittelzentren sowie die Metropole Berlin soll in guter Qualität abgesichert werden.*

Nach dem Ziel des sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte" ist der OT Vehlefanz Grundfunktionaler Schwerpunkt in der Gemeinde Oberkrämer. Der OT Vehlefanz verfügt über einen Haltepunkt der Regionalbahn und er liegt im Entwicklungsraum Siedlung gemäß LEP HR.

Die vorliegende Planung dient der weiteren Entwicklung des am Standort des Plangebietes bereits vorhandenen Gastronomiebetriebes und dessen Ergänzung durch ein Beherbergungsgewerbe und einen Hochzeitsgarten. Wegen der am Standort bereits bestehenden Nutzung kommt deren Ergänzung an einem anderen Standort, z. B. im OT Vehlefanz, nicht in Betracht. Darüber hinaus würde der positive Effekt der Erhöhung der touristischen Attraktivität am Standort des denkmalgeschützten Schlosses, Gutsparks und weiterer denkmalgeschützter Gebäude im Sommerswalde bei Nutzung eines anderen Standortes nicht erreicht werden. Da sich nahe dem Plangebiet eine Bushaltestelle einer Regionalbuslinie befindet, ist für das geplante Vorhaben auch ein Anschluss an den ÖPNV vorhanden.

Die vorliegende Planung steht der Entwicklung des **Grundfunktionalen Schwerpunktes Vehlefanz** nicht entgegen. Sie entspricht somit dem **Ziel** des sachlichen Teilplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte". Die Grundsätze **G 2 Sicherung und Stärkung der Bündelungsfunktion** und **G 3 Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion** stehen der vorliegenden Planung ebenfalls nicht entgegen.

Die übrigen, unter 3.2.1 aufgeführten Regionalplanungen enthalten in Bezug auf das hier vorliegende Plangebiet keine relevanten Darstellungen.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 20.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 25.10.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

*Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:*

- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. November 2018*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)*
- *Regionalplan Prignitz-Oberhavel, sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (ReP Wind), Entwurf vom 8. Juni 2021*
- 

*Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 /2021 "Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde" der Gemeinde Oberkrämer ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.*

*Begründung: Der Bebauungsplan hat die städtebauliche Sicherung und Entwicklung einer ca. 0,9 ha großen Fläche in Sommerswalde als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Beherbergung und Gastronomie", Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hochzeitsgarten" sowie Fläche für die Abwasserbeseitigung zum Inhalt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Beherbergungsgebäuden als zweigeschossige Gebäude in abweichender Bauweise geschaffen werden. Ferner sollen ein Hochzeitsgarten mit Gartenfreisitz und Stellplätze errichtet werden. Hierdurch sollen die vorhandenen Gebäude bzw. Nutzungen wie Restaurant, Veranstaltungsscheune und Standesamt ergänzt werden.*

*Innerhalb der Gemeinde Oberkrämer übernimmt die Ortslage Vehlefanz die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwick-*

lung. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung. Die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Publikums- und kundenintensive Einrichtungen sollen hier ihren Standort haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung der Versorgungskerne beitragen (ebd.). Der vorliegende Standort ist dem Versorgungskern nicht räumlich zugeordnet.

Unter Berücksichtigung der Dimension, auch im Zusammenwirken mit dem benachbarten Vorhaben, der inhaltlichen Ausrichtung und der vorhandenen Einrichtungen begründet die Planung keinen Widerspruch gegenüber den zuvor benannten Erfordernissen.

## U1.b) 2. Kommunale Bauleitplanung und Landschaftsplanung

### U1.b) 2.1 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

#### U1.b)2.1.1 Fachgesetze und Fachpläne

##### Rechtliche Grundlagen

##### §8(2,3) Baugesetzbuch (BauGB)

"(2) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird."

##### §1(6) Baugesetzbuch (BauGB)

"Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: ... 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ... g) die Darstellungen von Landschaftsplänen ..."

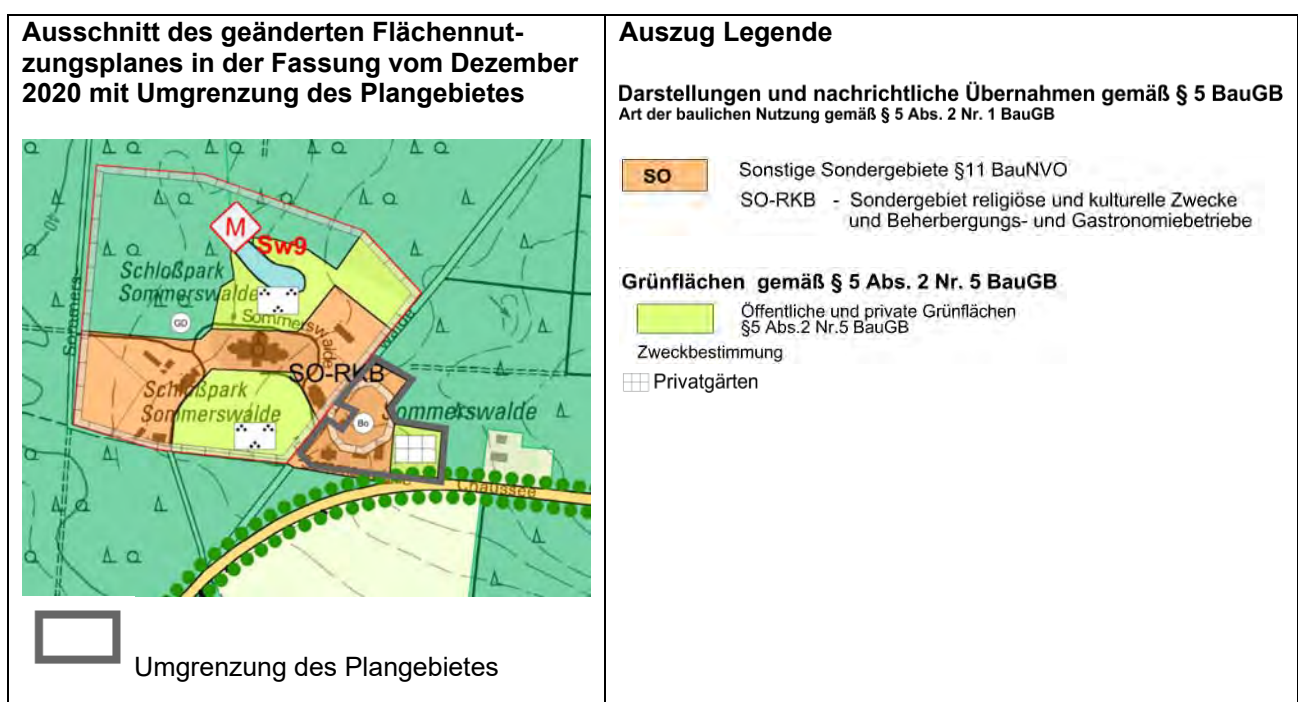
BNatSchG, BbgNatSchAG

##### Einschlägige Fachpläne und Verordnungen

- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan

#### U1.b)2.1.2 Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes in der vorliegenden Bauleitplanung

Der geänderte Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer stellt in der Fassung vom Dezember 2020 den Bereich des Plangebietes wie folgt dar:



Der Flächennutzungsplan stellt im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes ein Sondergebiet RKB für „religiöse und kulturelle Zwecke und Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe“ dar. Der östliche Teil des Plangebietes ist als Grünfläche Privatgarten dargestellt.

Aus diesen Darstellungen wird der aufzustellende Bebauungsplan gemäß §8 BauGB entwickelt.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche des **Sondergebietes für religiöse und kulturelle Zwecke und Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe**, welches der geänderte Flächennutzungsplan im Gesamtbereich Schloss Sommerswalde und Gaststätte altes Forsthaus darstellt.

Entsprechend der vorliegend geplanten Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan ein **Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie** festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf den betreffenden Flächen entwickelt.

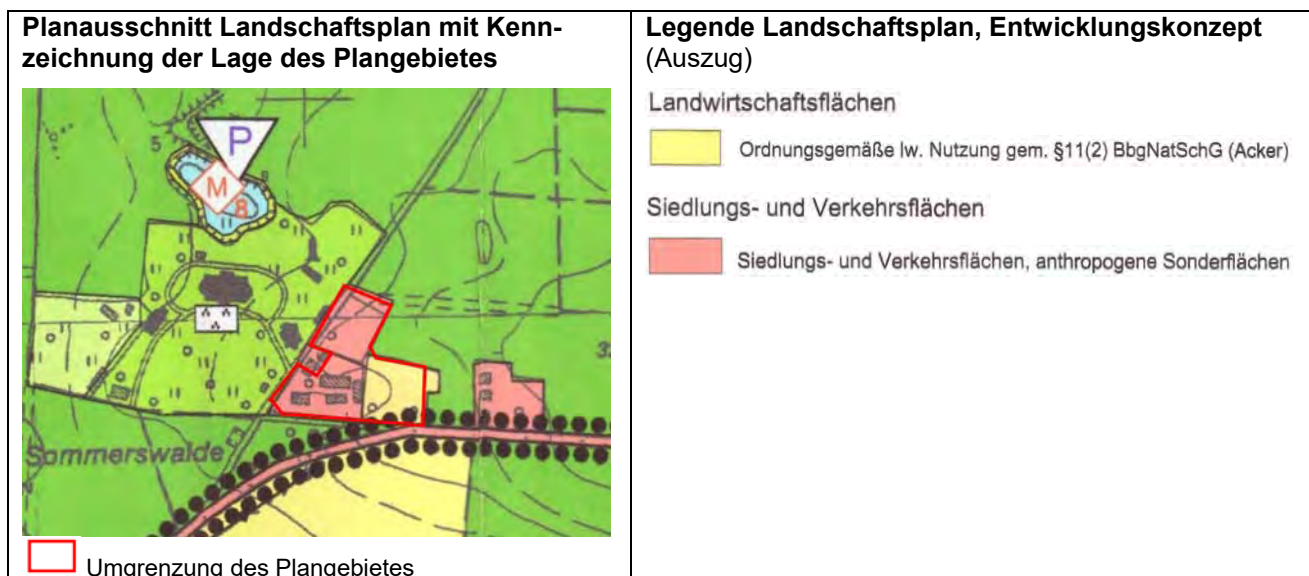
Den östlichen Teil des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan als **Grünfläche Privatgarten** dar. Aus dieser Darstellung wird im vorliegenden Bebauungsplan eine Festsetzung als **private Grünfläche Hochzeitsgarten** entwickelt.

### U1.b)2.1.3 Berücksichtigung des Landschaftsplanes in der vorliegenden Bauleitplanung

#### Darstellungen des Landschaftsplanes

Der **Landschaftsplan, Entwicklungskonzept** (damaliges Amt Oberkrämer, Gemeinde Schwante, Beschluss GVV 12.12.2002, Landplan GmbH, Erkner) stellt das Plangebiet und dessen Umgebung wie folgt dar:

#### **Planausschnitt Landschaftsplan mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes**



Der Landschaftsplan stellt die westliche Teilfläche des Plangebietes (geplantes Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie) als **Siedlungs- und Verkehrsfläche, anthropogene Sonderflächen** dar. Die östliche Teilfläche (geplante Grünfläche Hochzeitsgarten) ist als Fläche für **Ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gemäß §11(2) BbgNatSchG (Rechtslage 2002) (Acker)** dargestellt.

#### Berücksichtigung der Darstellungen des Landschaftsplanes in der vorliegenden Planung

Die Darstellungen des Landschaftsplanes waren bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes abwägend berücksichtigt worden. Die im Bebauungsplan geplanten Nutzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im aufzustellenden Bebauungsplan ist für die westliche Teilfläche des Plangebietes, welche der Landschaftsplan bereits im Jahr 2002 als Siedlungs- und Verkehrsfläche, anthropogene Sonderflächen dargestellt hatte, eine Festsetzung als Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie geplant.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Festsetzung als private Grünfläche Hochzeitsgarten geplant. Hier hatte der Landschaftsplan entsprechend dem Bestand 2002 eine Ackerfläche für die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. In Bezug auf die Entwicklungsziele von Natur und Landschaft stellt die geplante Grünflächennutzung gegenüber der im Landschaftsplan dargestellten Nutzung als Acker keine Verschlechterung dar.

Die Darstellungen des Landschaftsplanes stehen dem vorliegenden Bebauungsplan nicht entgegen.

**U1.b) 2.2 Verbindliche Bauleitplanung und Konzepte**

**U1.b)2.2.1 Fachgesetze und Fachpläne**

**Rechtliche Grundlagen:** Baugesetzbuch (BauGB)

**Einschlägige Fachpläne:**

- Konzept zur Entwicklung von Naherholung und Tourismus in der Gemeinde Oberkrämer (Mai 2013, Planungsbüro Ludewig GbR)
- Bebauungsplan Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“ in Nachbarschaft zum Plangebiet

**U1.b)2.2.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung**

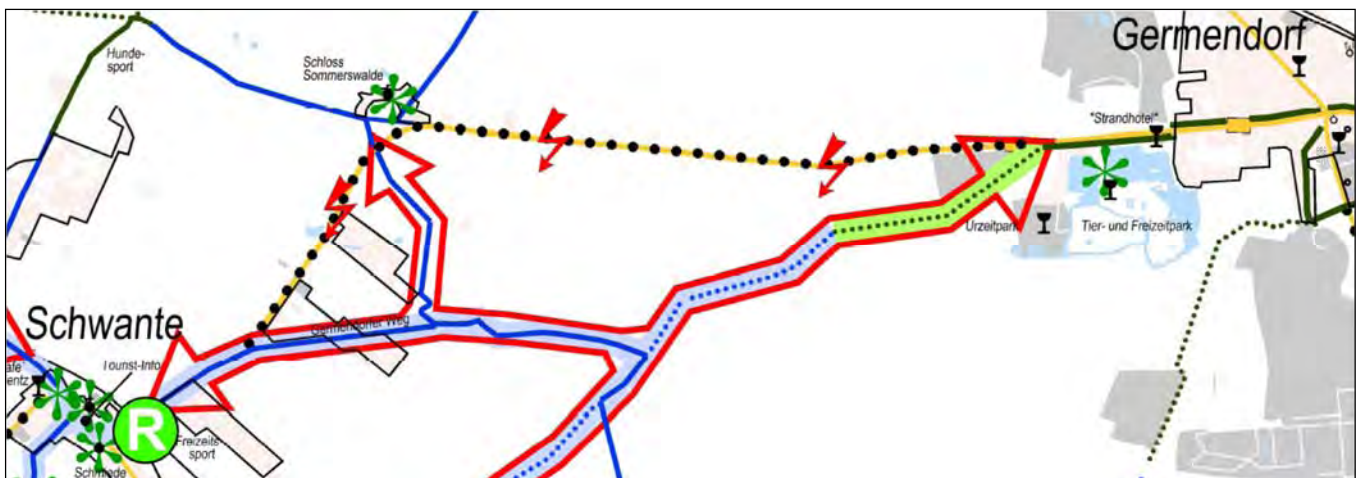
**Naherholungs- und Tourismuskonzept**

Gemäß dem **Konzept zur Entwicklung von Naherholung und Tourismus in der Gemeinde Oberkrämer** (Mai 2013, Planungsbüro Ludewig GbR) sind Schloss und Gutsark Sommerswalde mit der Vielzahl interessanter denkmalgeschützter Gebäude einschließlich dem im vorliegenden Plangebiet liegenden Forsthaus, als Sehenswürdigkeiten von besonderer touristischer Bedeutung.

Im Rahmen der **Naherholungs- und Tourismuskonzeptes** hatte die Gemeinde Oberkrämer eine **Rad- und Wanderwegeplanung** erstellt, die zwischenzeitlich bereits teilweise realisiert wurde und im Rahmen der Aufstellung eines **geänderten Flächennutzungsplanes** entsprechend fortgeschrieben wurde.

Für den Planbereich ist demnach insbesondere das **Fehlen des Radweges an der L170 zwischen Schwante und Germendorf** problematisch, da das Mittelzentrum Oranienburg mit Anschluss an das Netz der S-Bahn und Regionalbahn deshalb aus dem Gemeindegebiet Oberkrämer und hier auch vom Standort Sommerswalde aus mit dem Fahrrad schlecht erreichbar ist. Die nachfolgende Planung sieht deshalb den Ausbau eines Radweges auf einer historischen Wegeverbindung zwischen Vehlefanz / Schwante und Germendorf durch den Wald vor, die in Zusammenarbeit mit der Stadt Oranienburg realisiert werden soll.

Der Gemeinschaftsweg in Schwante und die Straße Sommerswalde südlich und westlich des Schlosses Sommerswalde wurden durch die Gemeinde Oberkrämer bereits als Fahrradstraße ausgebaut, sodass hierüber eine Erreichbarkeit des Schlosses Sommerswald gegeben ist.



Auszug aus dem Radwegekonzept Oberkrämer – geplante Schnellverbindung Schwante / Vehlefanz – Germendorf

**Legende**

- S- und Regional-Bahn-Station
- Regional-Bahn-Station
- S-Bahn-Station
- Gaststätte / Imbiss
- Kirche
- Sehenswürdigkeit
- nutzbare (Rad-)Wege im Gemeindegebiet (blau)
- Wege außerhalb des Gemeindegebietes (grün)
- gefährliche Wegestrecke auf stark befahrenen Straßen - i.d.R. Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen (siehe auch Ausbauplanung des MIL) dringendes Ausbauerfordernis separater Geh-/Radwege
- vorh. Wege von örtlichem Interesse in Oberkrämer
- Für Oberkrämer interessante Wege außerhalb des Gemeindegebietes

**Wegebedarf und Wegeplanungen**

- Bedarf zur Herstellung öffentlicher Wege in Oberkrämer
- Vorschläge für den Ausbau regionaler Fahrradstraßen zur Erschließung der tagestouristischen Ziele in der Gemeinde Oberkrämer und zur Herstellung kurzer attraktiver Wegeverbindungen abseits der stark befahrenen Straßen
- Innerhalb des Gemeindegebietes Oberkrämer
- Außerhalb des Gemeindegebietes Oberkrämer
- wesentliche Wegebeziehungen für Fahrrad- und Wanderwege

Berücksichtigung in der vorliegenden Planung:

Die weitere Entwicklung des Standortes Forsthaus Sommerswalde durch die Ergänzung der bestehenden Gastronomie und Veranstaltungsscheune durch zusätzliche Beherbergung und eine Grünfläche Hochzeitsgarten trägt zur Erhöhung der touristischen Attraktivität bei und entspricht insofern dem **Konzept zur Entwicklung von Naherholung und Tourismus in der Gemeinde Oberkrämer**.

Die durch die Gemeinde geplante Verbesserung der Radwegeverbindung vom OT Schwante in Richtung Gernendorf / Oranienburg würde auch dem Planstandort zu Gute kommen.

**Bebauungsplan Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“ in Nachbarschaft zum Plangebiet**

Nordwestlich des Plangebietes im Bereich des Schlossparkes Sommerswalde liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“ OT Schwante Gemeinde Oberkrämer. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst 2 Teilflächen.

**Übersichtsplan mit Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“**

Ausschnitt Liegenschaftskarte unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg



Umgrenzung der Teilflächen 1 und 2 des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“

Auf der Teilfläche 1 ist die Errichtung eines Buddhistischen Tempels und eines Sanitärgebäudes geplant. Auf der Teilfläche 2 sollen die hierfür erforderlichen Stellplätze entstehen.

Berücksichtigung im vorliegenden Bebauungsplan:

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine erheblichen Konflikte in Bezug auf den im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“ geplanten Tempel und die zugehörigen Stellplätze verursacht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplanten ergänzenden Nutzungen (Beherbergung und Hochzeitsgarten), die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan zusätzlich zulässig werden sollen, erhebliche Beeinträchtigungen für die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“ verursachen könnten. Aus dem Zusammenwirken der beiden Planungen ergeben sich keine erkennbaren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die geplanten Nutzungen des Beherbergungsgewerbes und des Hochzeitsgartens können auch zukünftigen Besuchern des Buddhistischen Tempels zu Gute kommen. Hierdurch ergeben sich positive Synergieeffekte für das Schutzgut Mensch.

### U1.b) 3. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

---

#### U1.b) 3.1 Rechtliche Grundlagen

---

- §1(6) Baugesetzbuch (BauGB)  
*"Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: ... 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ... b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,"*
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)  
 insbesondere  
 § 23 Naturschutzgebiete, § 24 Nationalparke, Nationale Naturmonumente, § 25 Biosphärenreservate, § 26 Landschaftsschutzgebiete, § 27 Naturparke, § 31 Aufbau und Schutz des Netzes „Natura 2000“, § 32 Schutzgebiete, § 33 Allgemeine Schutzvorschriften, § 36 Pläne
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz  
 (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) – insbesondere:  
 § 14 Gebietsbekanntmachung, Erhaltungsziele, Berichte (zu § 32 Absatz 1 und 4 BNatSchG)  
 § 15 Schutz Europäischer Vogelschutzgebiete

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 25.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

#### **2. Belange des Fachbereiches (FB) Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz**

##### **2.1 Weiterführender Hinweis**

(...)

##### 2.1.2 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

*Dem Planvorhaben stehen keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.*

*Der vorliegende Vorentwurf beinhaltet eine Zusammenstellung der bisher verfügbaren Umweltinformationen sowie die Ergebnisse bereits durchgeführter Untersuchungen, einschließlich einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Ergänzend hierzu ist Nachfolgendes zu berücksichtigen:*

##### **Schutzgebiete**

*Das Vorhabengebiet unterliegt keiner gesetzlich festgelegten Schutzgebietskategorie.*

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

#### **2. Belange des Fachbereiches (FB) Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz**

##### **2.1 Weiterführender Hinweis**

##### 2.1.1 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

*Der B-Plan Nr. 77/2021 „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde“ wird im Normalverfahren aufgestellt.*

*Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan (Stand Juli 2022) beinhaltet eine Zusammenstellung der bisher verfügbaren Umweltinformationen sowie die Ergebnisse bereits durchgeführter Untersuchungen, einschließlich eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Ergänzend hierzu ist Nachfolgendes zu berücksichtigen:*

*Von der Aufstellung des BPL sind keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 28 BNatSchG sowie keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz- und FFH-Gebiete) betroffen. Nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand ist zudem davon auszugehen, dass auch nach § 30 BNatSchG sowie § 18 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Biotope nicht betroffen sind.*

**U1.b) 3.2 Übersicht Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

**Übersicht zur Lage der Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes gemäß Kartendienst des LUGV, Schutzgebietsinformation mit ergänzender Darstellung des Plangebietes und dessen Abständen zu den nächstgelegenen Schutzgebieten**



unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg



### U1.b) 3.3 Schutzgebiete nach europäischem Recht (Natura-2000-Gebiete)

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Vogelschutzgebiet** oder einem Schutzgebiet nach der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind in Bezug auf das vorliegende Plangebiet folgende Gebiete mit folgenden Entfernungen zum Plangebiet:

- FFH Behrensbrück nordöstlich des Plangebietes ca. 3,0 km entfernt
- FFH Kremmener Luch nordwestlich des Plangebietes ca. 5,6 km entfernt
- SPA Rhin-Havelluch nordwestlich des Plangebietes mehr als 5 km entfernt

Auf Grund der erheblichen Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese Gebiete haben wird oder vorbereitet.

### U1.b) 3.4 Schutzgebiete nach nationalem Recht

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat oder Naturpark**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile** oder **geschützten Biotope** nach BNatSchG i. V. m. BbgNatSchAG vorhanden.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete nach nationalem Recht sind in Bezug auf das vorliegende Plangebiet folgende Schutzgebiete nach nationalem Recht mit folgenden Entfernungen zum Plangebiet:

:

- LSG Nauen-Brieselag-Krämer südwestlich des Plangebietes ca. 2,6 km entfernt
- NSG Kremmener Luch nordwestlich des Plangebietes ca. 5,6 km entfernt

Auf Grund der erheblichen Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten nach nationalem Recht kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese Gebiete haben wird oder vorbereitet.

## U1.b) 4. Biotopschutz

### U1.b) 4.1 Fachgesetze

#### - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Insbesondere

##### § 30 Gesetzlich geschützte Biotope

(1) Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt (allgemeiner Grundsatz).

(2) Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsgebiete, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,

2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,

3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Gins-ter- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,

4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,

5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,

6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Die Verbote des Satzes 1 gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope.

(3) Von den Verboten des Absatzes 2 kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

(4) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.

## **- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG)**

insbesondere

### **§ 18 Schutz bestimmter Biotope (zu § 30 BNatSchG)**

- (1) Die Verbote des § 30 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes gelten auch für Feuchtwiesen, Lesesteinhaufen, Streuobstbestände, Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.
- (2) Ergänzend zu § 30 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes gelten als Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung der geschützten Biotope und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen.
- (3) Das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Mitglied der Landesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die in Absatz 1 und § 30 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes aufgeführten Biotope näher zu umschreiben und festzulegen, in welcher Ausprägung sie geschützt sind.
- (4) Die zuständige Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope und schreibt es fort. Das Verzeichnis soll auf geeignete Weise, insbesondere über elektronische Medien, für jedermann einsehbar gemacht werden.

## **U1.b) 4.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung**

---

Entsprechend der Biotoptypenkartierung unter U2.a) 4.1 sind im Plangebiet keine Biotope vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG geschützt sind. Auch FFH-Lebensraumtypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **U1.b) 5 Artenschutz**

---

### **U1.b)5.1 Fachgesetze**

---

#### **- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Insbesondere § 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten**

- (1) Es ist verboten,
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
  3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

...

(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

## **U1.b) 5.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung**

---

Für die Belange des Artenschutzes wurde ein entsprechender Fachbeitrag erarbeitet, der unter **A** Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist. Es wurden drohende Verstöße gegen Verbote nach § 44 Abs.1 BNatSchG ermittelt. Zur Abwendung dieser drohenden Verstöße wurden entsprechende Maßnahmen geplant.

Die ermittelten geschützten Arten und die möglichen Beeinträchtigungen sind unter U2.a) aufgeführt. Bei Einhaltung unter U2.c) genannten der Maßnahmen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die vorliegende Planung aus Gründen des Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollziehbar sein könnte.

**U1.b) 6. Eingriff nach dem Naturschutzrecht****U1.b) 6.1 Fachgesetze****- Baugesetzbuch (BauGB)**

Gemäß §1a(3) Satz 1 BauGB sind die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1(6)7.a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach §1(1)7. BauGB zu berücksichtigen.

**U1.b) 6.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung****U1.b) 6.2.1 Vorbemerkungen**

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die durch die geplante zusätzliche Bebauung und Flächennutzungen im Plangebiet verursacht werden.

Zum Artenschutz siehe im Fachbeitrag Artenschutz und unter U1.b)5, U2.a)6, U2.b)7, U2.c)3 und U3.a)2.

Zum Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand siehe unter U2.a)5

Zu weiteren Maßnahmen zu weiteren Belangen siehe unter U2.c).

**U1.b) 6.2.2 Ermittlung des bisher vorhandenen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft**

Das Plangebiet umfasst das bereits bebaute und genutzte Grundstück der Gaststätte Forsthaus Sommerswalde. Hier sind folgende bauliche Nutzungen vorhanden:

- ehemaliges Forsthaus (Café / Restaurant, 2 Ferienwohnungen)
- ehemaliger Stall (Verteilküche, Lager, Heizung, Verkostung, Büro)
- ehemalige Scheune (Veranstaltungsraum, 1 Betriebswohnung)
- 9 Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, Freisitze und weitere Nebenanlagen

Dem entsprechend sind im Plangebiet bereits Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorhanden. Als Maßstab hierfür können die vorhandene Grundfläche baulicher Anlagen sowie der vorhandene Versiegelungsgrad / Verdichtungsgrad gelten. Der hiermit verbundene Eingriff in das Schutzgut Boden hat Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Wasser (Versickerung, Grundwasseranreicherung), Flora, Fauna und Biotope (keine naturnahen Biotope, geringe Ausstattung Flora und Fauna), Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft (Wärmerückstrahlung versiegelter Flächen), Sachgüter (Denkmale)

Nachfolgend erfolgt die Ermittlung der Größe der vorhandenen bebauten / versiegelten und genutzten Flächen.

**Bestehende Flächennutzungen mit Versiegelungen im Plangebiet**

Flächenart	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Versiegelungsgrad	Versiegelung Bestand (m <sup>2</sup> )
Gebäude	636	1,0	636
Befestigungen Beton, Pflaster	416	1,0	416
Befestigung Schotter / Schotterrasen	109	0,5	54,5
Befestigungen wassergebundene Decke	417	0,7	291,9
<b>gesamt</b>	<b>1.578</b>		<b>1.398,4</b>

Im Plangebiet ist bisher ein Flächenanteil von **1.398,4 m<sup>2</sup> versiegelt**.

Die Darstellung des Bestandes und der vorhandenen Versiegelungen erfolgt im Rahmen der Biotoptypenkartierung unter U2.a)4.2.

**U1.b) 6.2.3 Ermittlung des geplanten Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft**










Die vorliegende Planung verursacht Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen und die hierfür erfolgende Inanspruchnahme von Fläche und teilweise Beseitigung vorhandener Vegetation.

Nachfolgend erfolgt eine Überlagerung der Flächen für die geplanten baulichen Nutzungen und den vorhandenen Biotopbestand.

Hieraus wird ersichtlich, dass die geplanten baulichen Nutzungen teilweise bebaute Flächen und im Übrigen Biotope geringer und mittlerer Wertigkeit in Anspruch nehmen. Geschützte Biotope oder FFH-Lebensraumtypen sind im vorliegenden Plangebiet nicht vorhanden. Geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.


Zu den geplanten Eingriffen in den Gehölzbestand und den hierfür erforderlichen Ausgleich siehe unter U2.a)5.


### Legende Biototypenkartierung und geplante bauliche Nutzungen

	Gebäude / Nebengelände versiegelte Flächen		<b>Ziergehölz- und Staudenpflanzungen</b> überwiegend nicht heimisch
	Pflaster / Beton versiegelte Flächen		<b>05160 Scherrasen</b> mit 5 Stck. Obstgehölzpflanzungen (8 Jahre)
	Schotter / Schotterrasen teilversiegelt		<b>05113 rudereale Wiese</b> mit 13 Stck. Obstgehölzpflanzungen (8 Jahre)
	Sandgeschlammte Schotterdecke WGD teilversiegelt		<b>03240 Zwei- und mehrjährige rudereale Stauden- und Distelfluren (RSB)</b>
	<b>10110 Gartenbrache</b> mit 3 alten Obstbäumen, Gehölzen (Birke, Eiche, Kiefer) und Calamagrostisaufwuchs		

### Überlagerung Biototypenkartierung und geplante überbaubare Grundstücksflächen



 geplante Baugrenze

 Umgrenzung des Plangebietes

 geplante Baulinie

Der **quantitativ zulässige Eingriff in Boden, Natur und Landschaft** ergibt sich aus folgenden geplanten Festsetzungen:

- SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie gemäß §11(2) BauNVO

**2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, §16 BauNVO)**

**Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, BauNVO)**

(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugebietsfläche des SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie wird gemäß § 16(2)1. BauNVO festgesetzt:

Grundflächenzahl: **GRZ 0,2**

(2) Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) um maximal 125%, das heißt bis zu **GRZ 0,45** überschritten werden.

- Private Grünfläche Hochzeitsgarten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

**4. Private Grünfläche Hochzeitsgarten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

**4.1 Zulässige Nutzung der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten**

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche Hochzeitsgarten ist eine private Gartenfläche, die als Obstgarten sowie zur Durchführung von Hochzeiten und anderen Festen im Freien einschließlich standesamtlicher Trauungen dient.

Innerhalb der durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist nur die Errichtung eines Gartenfreisitzes mit oder ohne Überdachung zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind auch gartentypische Nebenanlagen zulässig.

**4.2 Stellplätze innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Fläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

- Fläche für die Abwasserbeseitigung (Versickerungsfläche)

Hierdurch ergeben sich geplante Flächeninanspruchnahmen wie folgt:

Teilfläche	Flächengröße gesamt (m <sup>2</sup> )	Ansatz	Flächenin- anspruch- nahme (m <sup>2</sup> )
SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie	6.573	max. zulässige Überschreitung der GRZ 0,2 bis GRZ 0,45 $6.573 \times 0,45 = 2.958$	2.958
Private Grünfläche Hochzeitsgarten	2.765		
davon			
- überbaubare Grundstücksfläche und weitere Fläche außerhalb der Maßnahmenfläche M1 (ohne Stellplatzfläche)	504		504
- Fläche für Stellplätze und deren Zufahrten	440		440
Fläche für die Abwasserbeseitigung (Versickerungsfläche)	30	Versickerungsfläche bisher 6m <sup>2</sup> , mit zukünftiger Erweiterung für zusätzlich geplante Nutzungen 12m <sup>2</sup>	12
<b>gesamt</b>	<b>9.368</b>		<b>3.914</b>

Die vorliegende Planung verursacht insbesondere Eingriffe in Natur und Landschaft durch zusätzlich geplante Versiegelung durch bauliche Anlagen. Der hiermit verbundene zusätzliche Eingriff in das Schutzgut Boden hat Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Wasser (Versickerung, Grundwasseranreicherung), Flora, Fauna und Biotope, Orts- und Landschaftsbild (Denkmalschutz) Klima, Luft.

**U1.b) 6.2.4 Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung erheblich unterhalb der Obergrenzen des §17 BauNVO, der maximal zulässigen Versiegelung und Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Befestigungsaufbauten soll die geplanten zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert werden.

Durch die Beschränkung der maximal zulässigen Bauhöhe werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild, Sachgüter (Denkmale) vermieden.

Hierfür sind folgende Festsetzungen geplant:

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**

### **Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1. BauGB, BauNVO)**

(1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugebietsfläche des SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie wird gemäß § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO festgesetzt:

Grundflächenzahl: GRZ 0,2

(2) Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) um maximal 125%, das heißt bis zu GRZ 0,45 überschritten werden.

**Festsetzung in der Planzeichnung:** maximal II Vollgeschosse

## **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

(...)

### **6.3 Wurzelschutz Eichenreihe, Gehölzpflanzung (M3)**

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M3 (§§9 Abs.1 Nr.20. und 25.a) BauGB)**

(1) Für die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M3 wird festgesetzt:

Entlang der Plangebietsgrenzen, die an die Straßenverkehrsfläche angrenzen, ist bis zu einem Abstand von 2,5m von der Plangebietsgrenze eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem gebietsheimischem Strauch pro 1 m<sup>2</sup> dieser Fläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Im übrigen Bereich der Fläche M3, außerhalb der gemäß Abs. (1) festgesetzten Gehölzpflanzungen, ist die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsaufbau mit maximal 50% Versiegelungsgrad (z. B. Rasenschotter) zulässig.

### **6.4 Freihalten der Waldränder von Bebauung**

Entlang der Plangebietsgrenzen, welche direkte Verbindungen zwischen den in der Planzeichnung bezeichneten Punkten A, B, C, D, E und F sind, ist bis zu einem Abstand von 3m von der jeweiligen Plangebietsgrenze die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zäune zur Grundstückseinfriedung.

### **6.5 Maximal zulässige Versiegelungen innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten**

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind Stellplätze nur unversiegelt zulässig.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind Versiegelungen insgesamt nur bis zu max. 10% der Gesamtgröße der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten zulässig.

Hieraus ergibt sich für das Plangebiet eine maximal zulässige Versiegelung wie folgt:

<b>Teilfläche</b>	<b>maximal zulässige Grundfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Versiegelungsfaktor</b>	<b>maximal zulässige versiegelte Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie	2.958	0,5 auf einem Flächenanteil von M3 von 200 m <sup>2</sup> 1,0 auf der übrigen GR von 2.758 m <sup>2</sup>	2.858
Private Grünfläche Hochzeitsgarten davon - überbaubare Grundstücksfläche und weitere Fläche außerhalb der Maßnahmenfläche M1 (ohne Stellplatzfläche) - Fläche für Stellplätze und deren Zufahrten	504  440	maximal zulässige Versiegelung von 10% der Gesamtfläche 10% von 2.765 = 276  keine Versiegelung der Stellplätze und deren Zufahrten	276
Fläche für die Abwasserbeseitigung (Versickerungsfläche)	12	0,5	6
<b>gesamt</b>	<b>3.914</b>		<b>3.140</b>

Im Ergebnis ergibt sich eine **maximal zulässige Gesamtversiegelung von 3.140 m<sup>2</sup>** auf Grundlage der vorliegenden Planung.

### U1.b) 6.2.5 Bilanzierung des verbleibenden Eingriffs aufgrund der vorliegenden Planung

Da das Plangebiet bereits teilweise bebaut ist, ist ein Teil der gemäß Bebauungsplan geplanten zulässigen Nutzungen bereits vorhanden. Da ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht nur für Eingriffe erforderlich ist, die auf Grund des Bebauungsplanes zusätzlich zulässig werden, erfolgt nachfolgend eine Bilanzierung der bereits vorhandenen und der zukünftig zulässigen Versiegelung. Auf diesem Wege wird der zusätzliche Eingriff durch Versiegelung ermittelt, der mit dem aufzustellenden Bebauungsplan planerisch vorbereitet wird.

#### Bilanz Versiegelung

Teilfläche	Versiegelung Bestand (m <sup>2</sup> )	Versiegelung Planung (m <sup>2</sup> )	Versiegelung Bilanz (m <sup>2</sup> )
SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie	1.578	2.858	1.280
Private Grünfläche Hochzeitsgarten	0	276	276
Fläche für die Abwasserbeseitigung (Versickerungsfläche)	0	6	6
<b>gesamt</b>	<b>1.578</b>	<b>3.140</b>	<b>1.562</b>

Auf Grundlage der vorliegenden Planung wird eine **zusätzliche Versiegelung von maximal 1.562 m<sup>2</sup>** zulässig, die auszugleichen ist.

### U1.b) 6.2.6 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes

#### U1.b) 6.2.6.1 Streuobstwiese als Ausgleich für bisherige Eingriffe nach dem Naturschutzrecht

Das Bauordnungsamt des Landkreises Oberhavel hatte mit Datum vom 30.01.2015, AZ 21 /6 3/05464-14-04, zum **Vorhaben Sanierung und Umbau Forsthaus Sommerswalde einschließlich Scheune im 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 04.09.2013, AZ 6271-12-04; Tektur Außenanlagen** festgelegt:

##### **Naturschutzrechtliche Belange:**

*Die mit der Baugenehmigung vom 04.09.2013 "Sanierung und Umbau Forsthaus Sommerswalde einschl. Scheune" (AZ 6271-12-04) festgesetzten Nebenbestimmungen unter III.3. werden entsprechend den Antragsunterlagen wie folgt geändert:*

*Durch das Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von 472 m<sup>2</sup> Boden. Als Ersatzmaßnahme für den Verlust von Bodenfunktionen (Schutzgut Boden) und den teilweisen Verlust des Biotops „Sonstige Grasflur“ (Schutzgut Biotop) ist auf der Vorhabensfläche eine 1.821 m<sup>2</sup> große extensive Streuobstwiese mit 21 Hochstämmen anzulegen (A).*

Die betreffende Streuobstwiese war zunächst im nördlichen Teil des Plangebietes angelegt worden. Wegen der früheren Nutzung dieses Teiles des Plangebietes als Tennisplatz ist hier der Boden teilweise gestört und die Entwicklung der Obstgehölze ist beeinträchtigt. Mehrere Bäume waren bereits abgängig.

Nun ist im nördlichen Teil des Plangebietes die Errichtung einer ergänzenden Beherbergung geplant.

Deshalb soll die im o. g. Bescheid als Auflage festgelegte Streuobstwiese im Zuge der vorliegenden Planung in den östlichen Teil des Plangebietes verlagert werden. Hierfür wird ein Teil der bisher gepflanzten Obstbäume umgesetzt. Auch die zwischenzeitlich teilweise abgängigen Obstgehölze werden am neuen Standort ersetzt.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen der **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1** mit einer Größe von **1.821 m<sup>2</sup>** sind hierfür folgende textliche Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan geplant:

#### **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§§9 Abs.1a und Abs.1 Nr.20. und 25. BauGB)

##### **6.1 Streuobstwiese (M1)**

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1** (§§9 Abs.1 Nr.20. und 25.a) BauGB)

*Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist die gemäß 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 04.09.2013, AZ 6271-12-04, als Ersatzmaßnahme festgelegte 1.821 m<sup>2</sup> große extensive Streuobstwiese mit 21 Hochstämmen anzulegen.*

Hierfür sind die im Plangebiet zu diesem Zweck bereits an anderer Stelle gepflanzten Obstbäume soweit erforderlich umzusetzen und soweit zu ergänzen, dass insgesamt 21 Obstbäume (Hochstamm) standortgerechter gebietsheimischer Sorten vorhanden sind.

Die Fläche M1 ist zur Entwicklung einer Extensivwiese jährlich nach dem 15. Juni mindestens 1 mal, maximal 2 mal zu mähen.

(...)

Durch die geplante Streuobstwiese gemäß vorstehender geplanter Festsetzung (Maßnahme M1) wird die Auflage zur Herstellung einer Streuobstwiese gemäß 1. Nachtrag vom 30.01.2015, AZ 21 /6 3/05464-14-04 zur Baugenehmigung vom 04.09.2013, AZ 6271-12-04 weiterhin erfüllt.

#### **U1.b) 6.2.6.2 Extensivwiesenfläche als Ausgleich für zusätzlich geplante Eingriffe nach dem Naturschutzrecht**

Nach Verlagerung der Streuobstwiese in den östlichen Teil des Plangebietes steht der nördliche Teil des Plangebietes (siehe unter U1.b) 6.2.6.1), soweit er nicht durch geplante bauliche Nutzungen in Anspruch genommen wird, für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht zur Verfügung, die auf Grund der hier vorliegenden Planung zusätzlich erforderlich werden.

Zudem wurden im Rahmen der Erfassungen zum Artenschutz an einer Holzablagerung im Südosten der nördlichen Teilfläche des Plangebietes Zauneidechsen festgestellt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung von Extensivwiesenfläche als Ausgleichsmaßnahme für zusätzliche Versiegelung sowie zur Verbesserung der Habitatstrukturen für Zauneidechsen und somit zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des § 44 (1) BNatSchG ist im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzung der **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2** mit folgender ergänzenden textlichen Festsetzung geplant:

##### **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

(...)

##### **6.2 Erhalt eines Zauneidechsenhabitats, Extensivwiese (M2)**

##### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2**

(§§9 Abs.1 Nr.20. und 25.a) BauGB)

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 ist das vorhandene Totholz zu belassen.

Entlang der südlichen und östlichen Grenzen dieser Fläche ist zusätzlich eine Einfassung durch Totholz herzustellen.

(2) Die Fläche M2 ist zur Entwicklung einer Extensivwiese jährlich nach dem 15. Juni mindestens 1 mal, maximal 2 mal zu mähen.

Durch die zusätzlich geplante Extensivwiesenfläche kann im Plangebiet ein Ausgleich für die **zusätzlich geplante Versiegelung von maximal 134 m<sup>2</sup>** wie folgt erreicht werden:

<b>Maßnahme</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Anrechnung als Ausgleich für zusätzlich versiegelte Fläche gemäß HVE 1:3 (m<sup>2</sup>)</b>
Extensivwiesenfläche innerhalb der Flächen M2 (Festsetzung 6.2)	327 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>		<b>109 m<sup>2</sup></b>

#### **U1.b) 6.2.6.3 Gehölzpflanzungen als Ausgleich für zusätzlich geplante Eingriffe nach dem Naturschutzrecht**

Ein teilweiser Ausgleich für den zusätzlich zulässigen Eingriff durch zusätzliche Versiegelungen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung soll durch geplante Gehölzpflanzungen aus standortgerechten heimischen Gehölzen in Form einer Hecke an der Straße Sommerswalde im Nordosten des Plangebietes und zur Eingrünung der Versickerungsfläche für die Abwasserbeseitigung erreicht werden.

Die Gehölzpflanzungen sind als Ausgleichsmaßnahme wegen folgender positiver Auswirkungen auf die Schutzgüter geeignet:



Schutzgut Boden:

- Vermeidung von Bodenerosion durch Durchwurzelung
- Verbesserung der Bodendurchlüftung, Beschattung, Verbesserung des Bodenlebens
- Verbesserung der Humusbildung in der belebten Bodenzone

Schutzgut Wasser

- Verbesserung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens

Schutzgut Biotope, Flora, Fauna

- Erhöhung der Biotopvielfalt durch Gehölzstrukturen,
- Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna, im vorliegenden Fall auch an Waldrändern als wertvolle Übergangshabitats

Orts- und Landschaftsbild, Sachgüter (Denkmalschutz)

- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch Gehölzstrukturen, Sichtabschirmung aus Richtung des benachbarten denkmalgeschützten Gutsparkes

Klima / Luft

- Minderung der Windgeschwindigkeit
- Schaffung verschatteter Bereiche

Im Bebauungsplan sind hierfür folgende Festsetzungen geplant:

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

(...)

**6.3 Wurzelschutz Eichenreihe, Gehölzpflanzung (M3)**

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M3** (§§9 Abs.1 Nr.20. und 25.a) BauGB)

(1) Für die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M3 wird festgesetzt:

Entlang der Plangebietsgrenzen, die an die Straßenverkehrsfläche angrenzen, ist bis zu einem Abstand von 2,5m von der Plangebietsgrenze eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem gebietsheimischem Strauch pro 1 m<sup>2</sup> dieser Fläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

(...)

**6.6 Gehölzpflanzungen innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung**

Zum Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden durch die Anlage von Versickerungsflächen ist innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung je 1 m<sup>2</sup> Versickerungsfläche 1m<sup>2</sup> Gehölzfläche aus 1 Stück heimischem standortgerechtem Strauch je 1m<sup>2</sup> anzulegen.

Durch die **geplanten Gehölzpflanzungen** kann im Plangebiet ein Ausgleich für **zusätzlich geplante Versiegelung von maximal 68,7 m<sup>2</sup>** wie folgt erreicht werden:

Maßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anrechnung als Ausgleich für zusätzlich versiegelte Fläche gemäß HVE 1:2 (m <sup>2</sup> )
Gehölzpflanzung innerhalb der Flächen M3 (Festsetzung 6.3)	125,4 m <sup>2</sup>	62,7 m <sup>2</sup>
Gehölzpflanzung innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung (Versickerung)	12,0 m <sup>2</sup>	6,0 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>137,4 m<sup>2</sup></b>	<b>68,7 m<sup>2</sup></b>

Für die zu verwendenden Gehölzarten ist der **Gemeinsame Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013** (Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 44 vom 23. Oktober 2013) zu berücksichtigen.

## U1.b) 6.2.7 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes

Durch die im Plangebiet geplanten Ausgleichsmaßnahmen kann der zusätzliche Eingriff durch **202 m<sup>2</sup>** Versiegelung wie folgt teilweise ausgeglichen werden:

Maßnahme	Fläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleich für zusätzliche Versiegelung (m <sup>2</sup> )
zusätzliche Extensivwiesenfläche	327,0 m <sup>2</sup>	109,0 m <sup>2</sup>
Gehölzpflanzungen	137,4 m <sup>2</sup>	68,7 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>		<b>177,7 m<sup>2</sup></b>

Bei einer maximal zulässigen zusätzlichen Versiegelung von 1.562 m<sup>2</sup> und einem Ausgleich durch Gehölzpflanzungen und zusätzliche Extensivwiesenfläche im Plangebiet für 177 m<sup>2</sup> **Versiegelung verbleibt ein Eingriff von 1.385 m<sup>2</sup>, der außerhalb des Plangebietes auszugleichen** ist.

Hierfür kommen gemäß HVE 2009 folgende Maßnahmen in Betracht:

- Entsiegelung bebauter Fläche im Verhältnis 1:1
- Umwandlung von Intensivacker in Extensivwiese im Verhältnis 1:2
- Umwandlung von Intensivwiese in Extensivwiese im Verhältnis 1:3
- Flächige Gehölzpflanzungen heimischer Arten im Verhältnis 1:2

Innerhalb des Plangebietes stehen keine Flächen zur Verfügung, auf denen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können. Deshalb soll der Ausgleich für die zusätzlichen Eingriffe, die durch die **geplante Mehrversiegelung** verursacht werden, **außerhalb des Plangebietes**, jedoch **im selben Naturraum** wie diese erfolgen. Zum Artenschutz siehe im Fachbeitrag Artenschutz und unter U1.b)5, U2.a)6, U2.b)7, U2.c)3 und U3.a)2.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 25.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

### 2. Belange des Fachbereiches (FB) Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz

#### 2.1 Weiterführender Hinweis

(...)

#### 2.1.2 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

(...)

#### **Eingriffsregelung**

*Die Eingriffsregelung gem. §§ 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) findet Anwendung. Die Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -kompensation sind im Planvorentwurf nachvollziehbar und fachlich einwandfrei dargestellt. Aufgrund der örtlich begrenzten Gegebenheiten ist die im Vorentwurf enthaltene Planung, den überwiegenden Kompensationsanteil außerhalb des Plangebietes, jedoch im selben Naturraum, umzusetzen, nachvollziehbar.*

Als **Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes** wurde gewählt:

#### **Umwandlung von Intensivwiese in Extensivwiese im Verhältnis 1:3**

Bei einer **außerhalb des Plangebietes auszugleichenden zusätzlichen Versiegelung von 1.385 m<sup>2</sup>** ergibt sich hierbei ein **Bedarf an 4.155 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche**.

Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht, die durch den aufzustellenden Bebauungsplan zusätzlich außerhalb des Plangebietes erforderlich wird, erfolgt durch vertragliche Vereinbarung des Vorhabenträgers mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH über die anteilige Sicherung einer Ausgleichsmaßnahme aus dem **Flächenpool Kremmen**.

Durch den Vorhabenträger wurde mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH folgende Kompensationsmaßnahme vertraglich vereinbart:



**Flächenpool Kremmener Luch**

**Maßnahmenblatt – Grünlandextensivierung „Wiese am Luchweg“  
Zum Vertrag: V108/2022**

<b>Angaben zum Flächenpool</b>	Die unten aufgeführten Maßnahmen sind Bestandteil des Flächenpools Kremmener Luch, der 2006 vom Landesumweltamt geprüft und vom MLUV Brandenburg zertifiziert wurde. Damit wurde das naturschutzfachliche Konzept, die Aufwertungspotentiale, die Flächenverfügbarkeit sowie die dauerhafte Pflege der Maßnahmen nachgewiesen.	
<b>Kurzcharakteristik</b>	Der Flächenpool umfasst Bereiche im Westen des NSG Kremmener Luch, die durch komplexe Melioration und intensive Grünlandnutzung beeinträchtigt wurden. Dieses Gebiet hat eine besondere Bedeutung für den Niedermoorerschutz sowie für Zugvögel, Limikolen, Fischotter und Amphibien. Leitbild ist die durch extensives Grünland, feuchte Hochstaudenfluren und Moorgehöze geprägte Luchlandschaft mit möglichst hohen Grundwasserständen. Innerhalb der Verwaltung steht die Moorregeneration mit ganzjährig hohen Wasserständen ohne oder mit stark eingeschränkter Nutzung im Vordergrund. Die angrenzenden Grünlandflächen sollen durch Extensivierung zunehmend die Funktionen des aufgegebenen Grünlandes innerhalb der Verwaltung übernehmen. Der Flächenpool umfasst vor allem Maßnahmen zur Grünlandextensivierung mit und ohne Wiedervermässung, ergänzenden Feuchtgehölzpflanzungen sowie Sukzessionsflächen (dauerhafte Nutzungsaufgabe). Der Maßnahmenbereich „Wiese am Luchweg“ umfasst insgesamt ca. 27 Hektar. Er liegt innerhalb des NSG und grenzt östlich und nördlich an den Luchweg an. Im Norden wird der Maßnahmenbereich auch durch an den D-Graben (Hauptentwässerungsgraben) begrenzt. Der Maßnahmenbereich wurde im Rahmen der FFH-Managementplanung als Sommer-Landlebensraum für den Moorfrosch ausgewiesen.	
<b>Potentiell natürliche Vegetation</b>	Schwarzerlen-Sumpf- und Bruchwälder der Niedermooere	
<b>Schutzgebiete</b>	SPA Oberes Rhinluch / Havelländisches Luch / Nauen-Friesack FFH Kremmener Luch, NSG Kremmener Luch	
<b>AUFWERTUNGSZIEL</b>	Artenreiche Feucht- bis Nasswiese zur Stabilisierung der Niedermoorböden und Entwicklung niedermoortypischer Lebensräume mit Bedeutung für den Wiesenvogelschutz. Dauerhafte Offenhaltung für den Wiesenbrüterschutz und als Vorranghabitat und Nahrungshabitat für Großvögel (Kranich, Storch). Förderung als Landlebensraum des Moorfrosches und Entwicklungsfläche für den Großen Feuerfalter (FFH-Arten)	
<b>MAßNAHMEN</b>	Bewirtschaftungseinschränkungen wie u.a. abschnittsweise Mahd, Schnitthöhe mind. 10 cm, Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel, eingeschränktes Walzen und Schleppen, mind. 52 Tage Nutzungsruhe zwischen den Mahdterminen, Duldung von Ampferpflanzen als Nahrungshabitat Großer Feuerfalter	
<b>MAßNAHME</b>	KURZBEZEICHNUNG – Grünlandextensivierung Wiese am Luchweg	FLÄCHENGRÖßE/ANZAHL – 4.155 m²
<b>BETROFFENE FLURSTÜCKE, EIGENTUMER, NUTZER</b>		
<b>FLURSTÜCKE</b>	EIGENTUMER	VERFÜGBARKEIT
1. FS 7, Flur 22, Gemarkung Kremmen	– Stiftung Naturschutzfonds Brandenburg	sofort
<b>STANDORTVERHÄLTNISSE</b>		
<b>DERZEITIGE NUTZUNG</b>	<b>BODEN</b>	<b>WASSER</b>
Grünland, mehrmalige Mahd und Beweidung, Bodenbearbeitung	Erdniedermoor aus Torf überwiegend über Flusssand; degenieret durch großflächige, einheitlich betriebene Nutzung in Verbindung mit Entwässerung; Moormächtigkeit 20-120 cm; Bodenzahl 30 - 50	Vorherrschend hoher Grundwasserfluss; mit D-Graben korrespondierende GW-Stände; insgesamt abgesenkte GW-Stände durch weitverzweigtes Grabennetz
<b>AUFWERTUNGSPOTENTIAL FÜR DIE SCHUTZGÜTER VON N + L***</b>	<b>VERBAL ARGUMENTATIVE DARSTELLUNG</b>	
<b>BODEN</b>	<b>WASSER</b>	<b>KLIMA/LUFT</b>

Die weitere Mineralisation des Niedermoorbodens wird durch extensive Nutzung ohne Bodenbearbeitung verringert. Aufwertungspotential hoch	Keine weiteren Einträge durch Düngung ins Grund- und Grabenwasser. Aufwertungspotential mittel bis hoch	Kaltlaufentwicklungsfähige Aufwertungspotential MITTEL BIS GERING
<b>ARTEN UND LEBENSZEITGEMEINSCHAFTEN</b> Entwicklung von Feuchtwiese/-wäde artenreicher Ausprägung; Verbesserung der Eignung als Lebensraum bzw. Teilhabensraum für widerstandsfähige Tiere (u.a. für die FFH-Art Moorfrosch) durch langfristige angepasste extensive Bewirtschaftung mit Nutzungsbeschränkungen AUFWERTUNGSPOTENTIAL HOCH	<b>LANDSCHAFTSBILD</b> Blühspunkte artenreichen extensiven Grünlands bereichern das Landschaftsbild. AUFWERTUNGSPOTENTIAL MITTEL	
<b>GESAMTBEWERTUNG</b>	Die Maßnahme ist geeignet, Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten/Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild zu kompensieren. Besonders geeignet zur Kompensation von Versiegelung und Eingriffen in Feuchtlebensräume und Niedermoorstandorte.	
<b>HINWEISE ZUR UMSETZUNG</b>	Mit der Umsetzung der Maßnahme wurde bereits begonnen. Ein Pflegungsvertrag ist abgeschlossen.	

**Lage der zugeordneten Maßnahmenfläche:**



Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

**2. Belange des Fachbereiches (FB) Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz**  
**2.1 Weiterführender Hinweis**

**2.1.1 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde**

(...)

Die Eingriffsregelung gem. §§ 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) findet Anwendung. Die Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -kompensation sind im Planvorentwurf nachvollziehbar und fachlich einwandfrei dargestellt. Aufgrund der örtlich begrenzten Gegebenheiten ist der überwiegende Kompensationsanteil außerhalb des Plangebietes, jedoch im selben Naturraum umzusetzen.

**U1.b)7. Trinkwasserschutz, Gewässerschutz**

**U1.b)7.1 Trinkwasserschutz, Grundwasserschutz**

**U1.b)7.1.1 Fachgesetz**

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**  
insbesondere

**§ 5 Allgemeine Sorgfaltspflichten**

(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

...

**§ 8 Erlaubnis, Bewilligung**

(1) Die Benutzung eines Gewässers bedarf der Erlaubnis oder der Bewilligung, soweit nicht durch dieses Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften etwas anderes bestimmt ist.

**§ 9 Benutzungen**

(1) Benutzungen im Sinne dieses Gesetzes sind

1. das Entnehmen und Ableiten von Wasser aus oberirdischen Gewässern,
2. das Aufstauen und Absenken von oberirdischen Gewässern,

3. das Entnehmen fester Stoffe aus oberirdischen Gewässern, soweit sich dies auf die Gewässereigenschaften auswirkt,
4. das Einbringen und Einleiten von Stoffen in Gewässer,
5. das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser.

(2) Als Benutzungen gelten auch

1. das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind,
2. Maßnahmen, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen.

(3) Keine Benutzungen sind Maßnahmen, die dem Ausbau eines Gewässers im Sinne des § 67 Absatz 2 dienen.

Das Gleiche gilt für Maßnahmen der Unterhaltung eines Gewässers, soweit hierbei keine chemischen Mittel verwendet werden.

...

#### **§ 46 Erlaubnisfreie Benutzungen des Grundwassers**

(1) Keiner Erlaubnis oder Bewilligung bedarf das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser

1. für den Haushalt, für den landwirtschaftlichen Hofbetrieb, für das Tränken von Vieh außerhalb des Hofbetriebs oder in geringen Mengen zu einem vorübergehenden Zweck,

2. für Zwecke der gewöhnlichen Bodenentwässerung landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Grundstücke, soweit keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu besorgen sind. Wird in den Fällen und unter den Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 2 das Wasser aus der Bodenentwässerung in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet, findet § 25 Satz 2 keine Anwendung.

(2) Keiner Erlaubnis bedarf ferner das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 bestimmt ist.

(3) Durch Landesrecht kann bestimmt werden, dass weitere Fälle von der Erlaubnis- oder Bewilligungspflicht ausgenommen sind oder eine Erlaubnis oder eine Bewilligung in den Fällen der Absätze 1 und 2 erforderlich ist.

#### **§ 47 Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser**

(1) Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

1. eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird;
2. alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden;
3. ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden; zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

...

## **Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)**

insbesondere

### **§ 54 Bewirtschaftung des Grundwassers**

...

(3) **Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist.** Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern.

(4) Soweit **eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern.** Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach Satz 1 oberflächlich zu versickern.

...

## **U1.b) 7.1.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Planung**

Im Plangebiet sind **keine Gewässer** vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht in einer **Trinkwasserschutzzone**.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 25.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

### **3. Belange des Fachbereiches Umwelt**

#### **3.1 Weiterführende Hinweise**

##### **3.1.1 Hinweise des Fachdienstes Wasserwirtschaft**

Der Standort befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern.

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

### **Berücksichtigung:**

Gemäß vorliegendem Bodengutachten **Neubau Kleinkläranlage mit Sickermulde Sommerswalde 4-5 Flur 3, Flurstück 85/4, 16727 Oberkrämer, OT Schwante -Baugrunderkundung - geotechnischer Kurzbericht-**Hauptuntersuchung- Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Brandenburg an der Havel, 22.02.2021. (siehe unter U2.a)1.2) sind im Plangebiet versickerungsfähige Böden und ein ausreichender Flurabstand von ca. 2m zum Grundwasser vorhanden.

Gemäß geplanter Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan ist das hier anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. (siehe unter 8.7)

**U1.b) 8. Bodenverunreinigungen, Altlasten**

---

**U1.b) 8.1 Fachgesetze und Fachpläne**

---

- Gesetz zum Schutz des Boden - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Verordnung zur Durchführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchV)

**U1.b) 8.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung**

---

Für das Plangebiet liegen der Gemeinde keine Informationen über erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Im Flächennutzungsplan ist im Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 25.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

3.1.3 Hinweise der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde

*Der Geltungsbereich des BPL wird nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oberhavel als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche geführt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher derzeit keine Bedenken.*

*Allgemein gilt: Treten bei den Bodenarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.*

*Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten.*

*Rechtsgrundlage: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).*

*Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle, sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB, Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam, anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und entsprechend Schafstoffgehalt ggf. zu entsorgen.*

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind entsprechend zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

**3. Belange des Fachbereiches Umwelt****3.1 Weiterführender Hinweis**3.1.1 Hinweis

*Zum Planentwurf Stand Juli 2022 sind aus Sicht der unteren Wasserbehörde, der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde sowie aus Sicht des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers keine Ergänzungen erforderlich.*

**U1.b) 9. Munitionsbergung, Bergbau**

---

**U1.b) 9.1 Fachgesetze Munitionsbergung**

---

Der **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst**, teilte mit Schreiben vom 25.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.*

*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.*

*Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.*

Berücksichtigung: Die Hinweise sind in der Objektplanung entsprechend zu beachten.

**U1.b) 9.2 Berücksichtigung Munitionsbergung in der vorliegenden Bauleitplanung**

---

Die unter U1.b) 9.1 gegebenen Hinweise sind bei der Realisierung des Vorhabens entsprechend zu beachten.

## U1.b) 9.3 Fachgesetze Bergbau

---

Soweit bekannt ist, bestehen für das Plangebiet keine bergbaulichen Rechte oder Baubeschränkungen.

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte mit Schreiben vom 31.03.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit und bestätigte dies mit Schreiben vom 01.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

### **Keine Betroffenheit durch die Planung.**

1. **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:** Keine.
2. **Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:** Keine.
3. **Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:**

### **Geologie:**

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeoldG)).

## U1.b) 9.4 Berücksichtigung Bergbau in der vorliegenden Bauleitplanung

---

Die unter U1.b) 9.3 gegebenen Hinweise sind entsprechend zu beachten.

## U1.b) 10. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

---

### U1.b) 10.1 Fachgesetze, Fachpläne

---

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

#### **Fachpläne:**

- Gutspark Sommerswalde - gartendenkmalpflegerische Zielstellung und Entwicklungskonzeption (Büro für Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. A. Brückner, Dezember 2015)
- Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung baulicher Weiterentwicklungsmöglichkeiten, 1. Überarbeitung 04-2020, (Dipl.-Ing. A. Brückner)
- Schloss Sommerswalde in 16727 Schwante Ergebnisse der restauratorischen, Voruntersuchung des Gebäudesinneren (Jochen Hochsieder, Sandra Hauke, Anne-Marie Weist, Februar 2007)
- Schloss Sommerswalde Ehemalige Orangerie Ergebnisse der restauratorischen Voruntersuchung der Fassade und des Treppenhauses (Jochen Hochsieder, Sandra Bothe, Susanne Voigt, November 2012)
- Schlossanlage Sommerswalde 16727 Oberkrämer, OT Schwante Pferdestall mit Wasserturm Ergebnisse der restauratorischen Untersuchung der Fassade und Sondierung der Innenräume (Jochen Hochsieder, Sandra Bothe, Jennifer Schaal, Februar 2015)
- Schlossanlage Sommerswalde 16727 Oberkrämer, OT Sommerswalde Bedienstetenhaus Ergebnisse der restauratorischen Voruntersuchung der Fassade und eines ausgewählten Innenraumes (Jochen Hochsieder, Sandra Bothe, August 2012)

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bau- und Kunstdenkmale** teilte mit Schreiben vom 29.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) unter Hinweis auf § 17 Abs. 4 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:*

*Im Planungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nachstehende Denkmale im Sinne des BbgDSchG:*

- Sommerswalde (Gemeinde Oberkrämer), Sommerwalde 4, 5, 8, Gutsanlage, bestehend aus Schloss (Nr. 8), Pferdestall, Orangerie, Bedienstetenhaus und Forsthaus (Nr. 4/5)
- Sommerswalde (Gemeinde Oberkrämer), Sommerswalde, Parkanlage

*1. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass denkmalrechtliche Belange betroffen sein werden.*

2. Die Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen Gebäude des Guts Sommerswalde sind in ihrer künstlerisch anspruchsvollen und höchst individuellen Gestaltung sowie ihrer stilistischen Vielfalt und einprägsamen Anordnung ein herausragendes Zeugnis der Baukunst des Historismus im Land Brandenburg.

Hierzu trägt auch das Forsthaus ganz wesentlich bei. Es bildet dabei den östlichen Abschluss und Blickpunkt der Anlage. Darüber hinaus fungiert es als Pendantbau für das gegenüberstehende Bedienstetenhaus. Mit seinem im Landhausstil gestalteten Äußeren trägt das Forsthaus zur stilistischen Vielfalt der Gutsgebäude bei. Ebenfalls zu beachten ist dabei die Umgebung des Gartendenkmals „Parkanlage“, welches über seine Grenzen hinaus mit denkmalprägenden Blickbezügen in die Umgebung verweist.

3. Grundsätzlich bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung des gekennzeichneten Areals als „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde“. Der Umgebungsschutz der o. g. Denkmale ist jedoch im Zuge der konkreten Planung neuer Gebäude und Anlagen (weitere Übernachtungsmöglichkeiten, Erweiterung der Gastronomie, Stellplätze) in angemessener Weise zu berücksichtigen. Dies betrifft u. a. die Dimension, Kubatur und Lage der Gebäude, ihre Nähe zu den Denkmalen, die Dichte der Bebauung, Gestaltung und Farbigekeit sowie vorgesehene Materialien. Neu entstehende Gebäude dürfen dabei aus denkmalpflegerischer Sicht im Ergebnis die denkmalrelevanten städtebaulichen Strukturen und Blickpunkte nicht stören bzw. beeinträchtigen.

**4. Da in diesem Zusammenhang ausschließlich konkrete Bauvorhaben beurteilt werden können, bitten wir hiermit um weitere Einbeziehung in das Vorhaben und frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden.**

#### 6. Hinweise

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.

Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus eine weitere Stellungnahme.

#### Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

Es erfolgt eine weitere Beteiligung der Denkmalbehörde. Im Zusammenhang mit der Erstellung der Unterlagen zum Antrag auf Baugenehmigung hat durch den Bauherren ein Vorabstimmung der Objektplanung mit der zuständigen Denkmalbehörde zu erfolgen.

Die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes auf der Planungsebene des Bebauungsplanes wird nachfolgend dargelegt:

### **U1.b) 10.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung**

#### **U1.b) 10.2.1 Baudenkmale**

In die **Denkmal des Landes Brandenburg**, Landkreis Oberhavel, Stand 31.12.2019, sind für den Planbereich folgende **Baudenkmale** eingetragen:

**Ort:** Sommerswalde  
**Gemeinde:** Oberkrämer  
**Adresse:** Sommerswalder Chaussee 8, Sommerswalde 4, 5  
**Bezeichnung:** **Gutsanlage, bestehend aus Schloss (Nr. 8), Pferdestall, Orangerie, Bedienstetenhaus und Forsthaus (Nr. 4/5)**  
**ID-Nummer (MIDAS-Obj.Nr.):** 09165120

Das ehemalige Forsthaus (Nutzung: Café / Restaurant und 2 Ferienwohnungen) befindet sich innerhalb des Plangebietes und wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die weiteren o. g. Baudenkmale befinden sich nordwestlich des Plangebiets.

Siehe hierzu in dieser Begründung des Bebauungsplanes unter folgenden Punkten:

- 5.1 Übersicht Gebäudebestand / Denkmalschutz
- 5.2 Fotodarstellung Bestand im Plangebiet 2021
- 5.3 Fotodarstellung baulicher Bestand in der Umgebung des Plangebietes
- 5.3.1 Bestand Wohnbebauung westlich angrenzend und östlich des Plangebietes
- 5.3.2 Baulicher Bestand im Gutspark Sommerswalde westlich des Plangebietes
- 5.4 Denkmalpflegerische Dokumentationen für die Gebäude der Gutsanlage Sommerswalde

Der vorliegende Bebauungsplan dient dem Ziel, neben der Zulässigkeit der bereits vorhandenen Nutzungen (Café / Restaurant, Zweigstelle Standesamt, kulturelle Veranstaltungen, Ferienwohnungen, Betriebswohnung) auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer geplanten Beherbergung zu schaffen, welche die bisher bestehenden Nutzungen ergänzen soll. Hierdurch wird die touristische Attraktivität des Standortes Sommerswalde mit seiner Häufung von Baudenkmalen und einem Gartendenkmal weiter verbessert und eine weitere Möglichkeit für die Naherholung im berlinnahen Raum geschaffen.

Durch die Möglichkeit der Entwicklung von ergänzenden Beherbergungsangeboten im Plangebiet wird die wirtschaftliche Basis für den Erhalt des denkmalgeschützten Forsthauses und der zugehörigen weiteren historischen

Gebäude (ehemaliger Stall und ehemalige Scheune) gestärkt und so zu deren Erhalt beigetragen.

Erhebliche Eingriffe in Baudenkmale oder deren Umgebungsschutz werden durch die vorliegende Planung wie folgt vermieden:

- **Wahl eines Standortes für die geplante ergänzende Beherbergungsbebauung mit Abständen und Sichtabschirmung in Richtung von Baudenkmalen** (siehe unter 5.3.2)

#### **Gemeinsame Wahrnehmbarkeit des ehemaligen Pferdestalls mit Wasserturm (Baudenkmal) und der geplanten Baufläche für das Beherbergungsgebäude**



Blick von Südwest in die Straße Sommerswalde  
Der ehemalige Pferdestall mit Wasserturm ist gemeinsam mit dem Wohnhaus Sommerswalde 5a wahrnehmbar. Der Standort des geplanten Beherbergungsgebäudes wird durch das Wohnhaus Sommerswalde 5a verdeckt.



Blick von Nordost in die Straße Sommerswalde  
Der Blick auf den ehemaligen Pferdestall mit Wasserturm wird durch das ehemalige Backhaus (Standort des geplanten Sanitärgebäudes gemäß Bebauungsplan 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“) verdeckt.

- **Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse, keine Festsetzungen zur Dachgestaltung** (siehe unter 8.2.2)

Mit maximal zwei Vollgeschossen und einer geplanten Gebäudehöhe von maximal 7m ergeben sich aus der geplanten Bebauung keine erheblichen Fernwirkungen, die umliegende denkmalgeschützte Gebäude beeinträchtigen könnten.

Um für die ergänzende Neubebauung ein gestalterisches Absetzen der geplanten Bebauung von der teils denkmalgeschützten Bestandsbebauung in Abstimmung mit der Denkmalbehörde in der Objektplanung zu ermöglichen und auch Elemente der Nutzung regenerativer Energien oder Gründächer nicht auszuschließen, erfolgen keine gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung.

- **Festsetzung von Firsthöhen** (siehe unter 8.2.3)

Die Festsetzung zur Begrenzung der zulässigen Firsthöhe erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der nächstgelegenen Baudenkmale „ehemaliges Forsthaus“ und „ehemaliger Pferdestall mit Wasserturm“ des benachbarten Gartendenkmals „Gutspark“ sowie der weiteren hier vorhandenen Baudenkmale.

Unter Berücksichtigung der nachfolgend zu Grunde gelegten Bestandshöhen gemäß vermessenem Lage- und Höhenplan ergeben sich hierdurch maximal mögliche Firsthöhen wie folgt:

Gebäude / Bereich	geplante festgesetzte Firsthöhe in m über NHN im DHHN 2016	Höhenbezug
ehemaliges Forsthaus	FH maximal 50,6 m über NHN im DHHN 2016	identisch mit der <b>bestehenden Firsthöhe</b> des denkmalgeschützten <b>Forsthauses</b>
ehemalige Scheune und Stallgebäude	FH maximal 51,9 m über NHN im DHHN 2016	identisch mit der <b>bestehenden Firsthöhe</b> der ehemaligen <b>Scheune</b>
geplante ergänzende Bebauung im Norden des Plangebietes (Beherbergung)	FH maximal 49,5 m über NHN im DHHN 2016	bei Geländehöhe 42,5 m über NHN im DHHN 2016 ergibt sich eine maximal <b>mögliche Bauhöhe</b> von <b>7,0 m</b> für die geplante maximal zweigeschossige Bebauung
geplanter überdachter Freisitz innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitgarten	FH maximal 48,4 m über NHN im DHHN 2016	bei Geländehöhe 42,4 m über NHN im DHHN 2016 ergibt sich eine maximal <b>mögliche Bauhöhe</b> von <b>6,0 m</b> für die geplante Überdachung des Freisitzes



Der dem Plangebiet gegenüber liegende denkmalgeschützte **ehemalige Pferdestall mit Wasserturm** hat eine Bauhöhe von **61,1 m über NHN im DHHN 2016**, die sowohl durch die vorhandenen als auch durch die geplanten Firsthöhen im Plangebiet deutlich unterschritten wird.

- **Festsetzung von Baulinien um den Baukörper des denkmalgeschützten Forsthauses im Plangebiet** (siehe unter 8.3)

Das ehemalige **Forsthaus** wird im Bebauungsplan mit einer **Baulinie** umgeben, die den Gebäudeaußenkanten folgt. Da das Gebäude dem Denkmalschutz unterliegt, soll es als in seiner solitären Wirkung ohne Änderungen der äußeren Gebäudeabmessungen erhalten bleiben.

- **Zurücksetzen der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Teil des Plangebietes** (siehe unter 8.3)

In Verbindung mit der geplanten Begrenzung der zulässigen Bauhöhe auf maximal 7m (siehe unter 8.2.3), dem geplanten Zurücksetzen der überbaubaren Grundstücksfläche von der Straße Sommerswalde um 11m (siehe unter 8.3) und der Festsetzung einer zu pflanzenden Hecke an der nordwestlichen Grundstücksgrenze (siehe unter U1.b) 6.2.6.3) ist die Wahrnehmbarkeit der geplanten Bebauung aus Richtung des denkmalgeschützten Gutsparks stark eingeschränkt, sodass mögliche erhebliche Beeinträchtigungen der Baudenkmale im Gutsпарк westlich des Plangebietes vermieden werden.

In der Ansicht von Südwest, aus der Perspektive des denkmalgeschützten Forsthauses, hat die im nördlichen Teil des Plangebietes geplante überbaubare Grundstücksfläche nur eine Breite weniger als 25m, sodass in dieser Richtung nur eine entsprechend geringe Gebäudelänge realisiert werden kann.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum Abteilung Bau- und Kunstdenkmale** teilte mit Schreiben vom 21.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 Bau-gesetzbuch (BauGB) unter Hinweis auf § 17 Abs. 4 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:*

*Im Planungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nachstehende Denkmale im Sinne des BbgDSchG:*

- Sommerswalde (Gemeinde Oberkrämer), Sommerwalde 4, 5, 8, Gutsanlage, bestehend aus Schloss (Nr. 8), Pferdestall, Orangerie, Bedienstetenhaus und Forsthaus (Nr. 4/5)
- Sommerswalde (Gemeinde Oberkrämer), Sommerswalde, Parkanlage

*Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege des BLDAM mit Schreiben vom 29.04.2022 eine Stellungnahme abgegeben, die weiterhin bestehen bleibt.*

*1. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass denkmalpflegerische Belange betroffen sein werden.*

*2. Neben dem direkt im Plangebiet befindlichen Denkmal „Forsthaus“ liegt weiterhin der ebenfalls zur Gutsanlage gehörende „Pferdestall“ in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Da der Umgebungsschutz ebenfalls in das Plangebiet hineinwirken kann, wird um entsprechende Kennzeichnung mit dem hierfür vorgesehenen (D) in der Planzeichnung gebeten.*

*3. Grundsätzlich bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung des gekennzeichneten Areals als „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde“. Der Umgebungsschutz der o. g. Denkmale ist jedoch im Zuge der konkreten Planung neuer Gebäude und Anlagen (weitere Übernachtungsmöglichkeiten, Erweiterung der Gastronomie, Stellplätze) in angemessener Weise zu berücksichtigen. Dies betrifft u. a. die Dimension, Kubatur und Lage der Gebäude, ihre Nähe zu den Denkmalen, die Dichte der Bebauung, Gestaltung und Farbigkeit sowie vorgesehene Materialien. Neu entstehende Gebäude dürfen dabei aus denkmalflegerischer Sicht im Ergebnis die denkmalrelevanten städtebaulichen Strukturen und Blickpunkte nicht stören bzw. beeinträchtigen.*

4. Da in diesem Zusammenhang ausschließlich konkrete Bauvorhaben beurteilt werden können, bitten wir hiermit um weitere Einbeziehung in das Vorhaben und frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden.

#### 5. Hinweise

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird. Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus eine weitere Stellungnahme.

#### Berücksichtigung:

Das **Baudenkmal (Forsthaus) wurde gemäß §9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan** übernommen.

In der Begründung des Bebauungsplanes erfolgt eine ausführliche Darstellung der im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen Baudenkmale.

Die genannte Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde in die Begründung des Bebauungsplanes / Umweltbericht unter U1.b) 10.1 aufgenommen.

Die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes auf der Planungsebene des Bebauungsplanes wurde in der Begründung des Bebauungsplanes unter U1.b) 10.2 ausführlich dargelegt: Sie erfolgt wie folgt:

- **Wahl eines Standortes für die geplante ergänzende Beherbergungsbebauung mit Abständen und Sichtabschirmung in Richtung von Baudenkmalen** (siehe unter 5.3.2)
- **Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse, keine Festsetzungen zur Dachgestaltung** (siehe unter 8.2.2)
- **Festsetzung von Firsthöhen** (siehe unter 8.2.3)
- **Festsetzung von Baulinien um den Baukörper des denkmalgeschützten Forsthauses im Plangebiet** (siehe unter 8.3)
- **Zurücksetzen der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Teil des Plangebietes** (siehe unter 8.3)

Kennzeichnungen von Baudenkmalen können nur innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes erfolgen. Der Ehemalige Pferdestall liegt außerhalb des Plangebietes.

Zur Berücksichtigung werden folgende Hinweis in den Bebauungsplan wie folgt übernommen:

#### **Hinweise zum Denkmalschutz (Baudenkmale, Gartendenkmal)**

Im Planungsgebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nachstehende Denkmale im Sinne des BbgDSchG:

- Sommerswalde (Gemeinde Oberkrämer), Sommerwalde 4, 5, 8, Gutsanlage, bestehend aus Schloss (Nr. 8), Pferdestall, Orangerie, Bedienstetenhaus und Forsthaus (Nr. 4/5)
- Sommerswalde (Gemeinde Oberkrämer), Sommerswalde, Parkanlage

1 Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sind (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes eines Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass denkmalpflegerische Belange betroffen sein werden.

2. Neben dem direkt im Plangebiet befindlichen Denkmal „Forsthaus“ liegt weiterhin der ebenfalls zur Gutsanlage gehörende „Pferdestall“ in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Der Umgebungsschutz dieses Denkmals kann ebenfalls in das Plangebiet hineinwirken.

3. Grundsätzlich bestehen aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung des gekennzeichneten Areals als „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde“. Der Umgebungsschutz der o. g. Denkmale ist jedoch im Zuge der konkreten Planung neuer Gebäude und Anlagen (weitere Übernachtungsmöglichkeiten, Erweiterung der Gastronomie, Stellplätze) in angemessener Weise zu berücksichtigen. Dies betrifft u. a. die Dimension, Kubatur und Lage der Gebäude, ihre Nähe zu den Denkmalen, die Dichte der Bebauung, Gestaltung und Farbigkeit sowie vorgesehene Materialien. Neu entstehende Gebäude dürfen dabei aus denkmalpflegerischer Sicht im Ergebnis die denkmalrelevanten städtebaulichen Strukturen und Blickpunkte nicht stören bzw. beeinträchtigen.

4. Da in diesem Zusammenhang ausschließlich konkrete Bauvorhaben beurteilt werden können, ist im Zuge der Objektplanung eine weitere Einbeziehung und frühzeitige Abstimmung mit den Denkmalbehörden erforderlich.

Die Hinweise des **Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** sind entsprechend zu beachten.

## U1.b) 10.2.2 Gartendenkmale

In die **Denkmalliste des Landes Brandenburg**, Landkreis Oberhavel, Stand 31.12.2019, ist nordwestlich des Plangebietes folgendes **Gartendenkmal** eingetragen:

**Ort:** Sommerswalde  
**Gemeinde:** Oberkrämer  
**Adresse:** Sommerswalde  
**Bezeichnung:** **Parkanlage**  
**ID-Nummer (MIDAS-Obj.Nr.):** 09165117

**Siehe hierzu in dieser Begründung des Bebauungsplanes unter folgenden Punkten:**

5.5 *Gartendenkmal Gutspark Sommerswalde*

5.5.1 *Bestand Gartendenkmal Gutspark Sommerswalde*

5.5.2 *Gartendenkmalpflegerische Zielstellung und Entwicklungskonzeption des Gartendenkmals Gutspark Sommerswalde*  
 Erhebliche Eingriffe in den Umgebungsschutz des Gartendenkmals Gutspark werden durch die vorliegende Planung wie folgt vermieden:

- **Wahl eines Standortes für die geplante ergänzende Beherbergungsbebauung mit Sichtabschirmung in Richtung des Gartendenkmals Gutspark**

**Wahrnehmbarkeit des Plangebietes vom Gartendenkmal Gutspark aus**



Blick vom Haupttrondell des Gutsparks nach Ost in Richtung des Plangebietes

Vom Haupttrondell des denkmalgeschützten Gutsparks aus wird die städtebauliche Wirkung des Plangebietes durch das ebenfalls denkmalgeschützte Forsthaus bestimmt, welches Teil der Gutsanlage ist.

Das Wohnhaus Sommerswalde 5a versperrt die Sicht auf die weiter nördlich liegende Teilfläche des Plangebietes, in der das geplante Beherbergungsgebäude errichtet werden soll.

Gegenüber dem nördlichen Teil des Plangebietes, in dem die ergänzende Beherbergungsbebauung geplant ist, befinden sich ein ehemaliges Backhaus (Standort des geplanten Sanitärgebäudes gemäß Bebauungsplan 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“) und das ehemalige Heizhaus (Standort des geplanten Tempels gemäß Bebauungsplan 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“). Der Bereich des Gutsparkes gegenüber dem nördlichen Teil des Plangebietes ist nicht durch denkmalgeschützte Elemente und Strukturen geprägt.

- **Zurücksetzen der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Teil Plangebiet (siehe unter 8.3)**

Im nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer ergänzenden Beherbergung.

Die geplanten Baugrenzen haben einen Abstand von 11m zur Flurstücksgrenze der Straße Sommerswalde, die hier nordwestlich an das Plangebiet angrenzt. Dieser Abstand schafft eine angemessene Distanz zum denkmalgeschützten Gutspark auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Zugleich wird durch das Zurücktreten der Baugrenze der Traufbereich der Eichenreihe an der Straße Sommerswalde von der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen, sodass mögliche Beeinträchtigungen des Baumbestandes durch Überbauung der Wurzelbereiche vermieden werden.

➤ **Festsetzung einer zu pflanzenden Hecke an der nordwestlichen Grundstücksgrenze** (siehe unter 8.8)

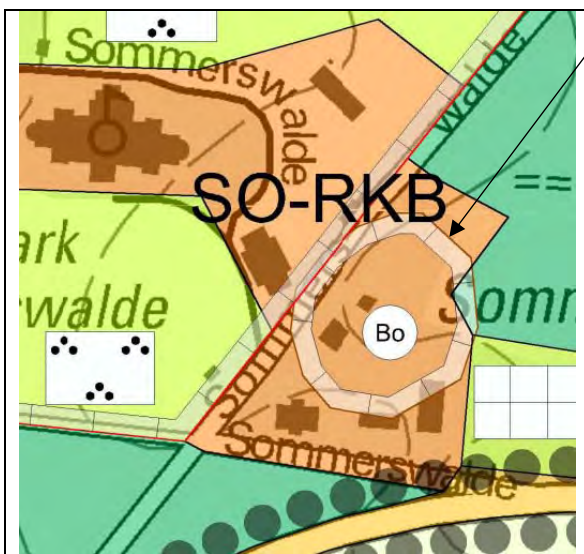
Die geplante Heckenpflanzung gemäß Festsetzung 6.3 innerhalb der Maßnahmenfläche M3 dient u. a. auch der Sichtabschirmung der geplanten ergänzenden Bebauung im Norden des Plangebietes in Richtung des denkmalgeschützten Gutsparks mit den darin befindlichen Baudenkmalen.

### U1.b) 10.2.3 Bodendenkmalpflege

Nach Darstellung des **Flächennutzungsplanes** befindet sich im Plangebiet ein Bodendenkmal. Es handelt sich hierbei um folgendes **Bodendenkmal** gemäß **Denkmalliste des Landes Brandenburg**, Landkreis Oberhavel, Stand 31.12.2019:

<b>Gemarkung:</b>	Schwante
<b>Flur:</b>	3
<b>Kurzansprache:</b>	Gräberfeld Eisenzeit
<b>Bodendenkmalnummer:</b>	70474

Das Bodendenkmal hat folgende Ausdehnung:



Darstellung des Bodendenkmals im Plangebiet im **Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer**

Das **Bodendenkmal** wird gemäß **§9 (6) BauGB** **nachrichtlich in den Bebauungsplan** übernommen. Bei Arbeiten, die in den Boden eingreifen, sind die Anforderungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg wie folgt zu beachten:

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. der Abbruch von baulichen Anlagen mit Tiefenenttrümmerung, die Errichtung von neuen baulichen Anlagen mit Fundamentierung, die Anlage oder Befestigung von Wegen und Parkplatzflächen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Dies gilt auch für die Gehölzpflanzungen.

Die Erlaubnis ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 und 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also in der Regel archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege** teilte mit Schreiben vom 25.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*die o.g. Planung tangiert den Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 70474, ein Gräberfeld der Eisenzeit. Wir nehmen daher in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 BbgDSchG wie folgt zur o.g. Planung Stellung:*

*In Planzeichnung und Begründung zur o.g. Planung sind die Belange des Bodendenkmalschutzes korrekt dargestellt. Dem ist unsererseits gegenwärtig nichts hinzuzufügen.*

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege, Gebietsbodendenkmalpflege** teilte mit Schreiben vom 27.10.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*die o.g. Planung tangiert den Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 70474, ein Gräberfeld der Eisenzeit. Wir nehmen daher in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 BbgDSchG wie folgt zur o.g. Planung Stellung:*

*In Planzeichnung und Begründung zur o.g. Planung sind die Belange des Bodendenkmalschutzes korrekt dargestellt. Dem ist unsererseits gegenwärtig nichts hinzuzufügen.*

#### Berücksichtigung:

Zur Berücksichtigung wird ein Hinweis zu den genannten Regelungen des BbgDSchG in den Bebauungsplan wie folgt übernommen:

#### **Hinweise zum Denkmalschutz (Bodendenkmal)**

*Im Zusammenhang mit dem nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen Bodendenkmal wird auf folgende Erfordernisse gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) verwiesen:*

*Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. der Abbruch von baulichen Anlagen mit Tiefenenttrümmerung, die Errichtung von neuen baulichen Anlagen mit Fundamentierung, die Anlage oder Befestigung von Wegen und Parkplatzflächen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Dies gilt auch für die Gehölzpflanzungen.*

*Die Erlaubnis ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 und 3 BbgDSchG).*

*Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdingriffe müssen also in der Regel archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.*

*Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren.*

## U1.b) 11. Immissionsschutz und Klimaschutz

### U1.b) 11.1 Fachgesetze Immissionsschutz

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
insbesondere

#### **§ 50 Planung**

*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.*

- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm)**

- **Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG)**

insbesondere

#### **§3 Immissionsschutzpflichten**

*(1) Jeder hat sich so zu verhalten, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden, soweit dies nach den Umständen des Einzelfalles möglich und zumutbar ist.*

...

Das **Landesamt für Umwelt** teilte mit Schreiben vom 25.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

#### **Abteilung Technischer Umweltschutz 2, Belang Immissionsschutz**

##### **1. Planungsziel**

*Ziel der Planung ist, den Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten zu decken und den Freibereich als „Hochzeitgarten“ anzulegen. Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ein Kaffee mit Restaurant, zwei Ferienwohnungen sowie eine Betriebswohnung.*

*Der Planentwurf setzt ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO für Beherbergung und Gastronomie mit zulässigen Nutzungen fest.*

*Durch das Landesamt für Umwelt ergingen mit der Stellungnahme vom 04.04.2022 keine Äußerungen zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen.*

##### **2. Stellungnahme**

###### **2.1 Rechtgrundlage**

*Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen*

*Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden.*

*Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“.*

*Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).*

###### **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

*Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. mit Pflichten der Betreiber von Anlagen sind in den §§ 3, 5, 22 und § 66 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, in den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt.*

*Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm -Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerte zum Schutz der Nachbarschaft.*

*Für den Schutz in Gebäuden legt die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit den Berechnungsverfahren die Anforderungen an die Schalldämmung der Bauteile fest.*

Das Planvorhaben und die umgebende Bebauung liegen im Außenbereich.

Die im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen Nutzung sind unter 5. dargestellt.

Im **Plangebiet** sind folgende Nutzungen vorhanden:

ehemaliges Forsthaus:

Café / Restaurant,  
2 Ferienwohnungen)

ehemaliger Stall

Verteilküche, Lager, Heizung, Verkostung, Büro

ehemalige Scheune

Kleinkunsthöhne, Vernissage, Musikvorstellungen, Weinverkostungen, Vorlesungen u.ä., 1 Betriebswohnung  
In der **Umgebung des Plangebietes** sind folgende Nutzungen vorhanden:

**direkt angrenzend:**

Wohnhaus Sommerswalde 5a mit Nebengebäude

**nordwestlich des Plangebietes:**

Buddhistische Religionsgemeinschaft

Religionsausübung, Kursangebote, Besichtigung der denkmalgeschützten Gebäude und des Gutsparks, Wohnen, Beherbergung

**östlich des Plangebietes mit einem Abstand von mindestens 50m zum Plangebiet**

weitere Wohnnutzungen im Außenbereich

**Wegen der Lage im Außenbereich und wegen der vorhandenen Nutzungsmischung werden für den Planbereich die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebietes zu Grunde gelegt.**

Entsprechend der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - ergeben sich als Orientierungswert für den Beurteilungspegel folgende maximale Lärmbelastungen:

Mischgebiet:	60 dB am Tag 50 - 45 dB in der Nacht
--------------	---

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte mit Schreiben vom 25.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

### **2.2 Schutzanspruch**

*Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet und den als zulässig bestimmten Nutzungen sind Erwartungen zum Schutzanspruch verbunden, die im Umweltbericht (S. 44) als Mischgebiet benannt wurden.*

*Hieraus ergeben sich auch die Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren auf Grundlage der TA Lärm oder der Freizeit-Lärmrichtlinie. Schädliche Umwelteinwirkungen sind zu erwarten, wenn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und Freizeit-Lärmrichtlinie überschritten werden.*

*Diese Erwartung zum Schutzanspruch eines Mischgebietes sollte eindeutig in die Begründung aufgenommen werden.*

Berücksichtigung:

In der Begründung des Bebauungsplanes, Umweltbericht wird unter U1.b) 11.1 hierzu ausgeführt:

**Wegen der Lage im Außenbereich und wegen der vorhandenen Nutzungsmischung werden für den Planbereich die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebietes zu Grunde gelegt.**

Ein schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet liegt nicht vor.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Planvorhaben können Belange des Immissionsschutzes durch die vorliegende Planung wie folgt berührt sein, die nachfolgend betrachtet werden:

- Immissionen durch Anlagenlärm (siehe unter U1.b) 11.2.1)
- Immissionen durch Verkehrslärm (siehe unter U1.b) 11.2.2)

## U1.b) 11.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

### U1.b) 11.2.1 Immissionen durch Anlagenlärm

Gemäß den geplanten Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes sollen folgende Nutzungen innerhalb der Baugebietsfläche des Plangebietes zulässig sein:

#### 1. **Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, BauNVO)

##### **SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie** gemäß §11(2) BauNVO

*Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie sind ausschließlich folgende bauliche Nutzungen einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und Stellplätze zulässig:*

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltung (Standesamt) sowie für kulturelle Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Diese Nutzungen sind nach ihrer Art im Plangebiet bereits vorhanden.

Die vorliegend geplanten Nutzungen sind auch in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO zulässig. Mischgebiete dienen gemäß §6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den bisher für das Plangebiet erteilten Baugenehmigungen im Plangebiet wird, z. B. durch Festlegungen zu den Betriebszeiten gewährleistet, dass für die im Plangebiet und in dessen Umgebungen vorhandenen Wohnnutzungen und Beherbergungen keine wesentlichen Störungen verursacht werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung dieser Nutzungen im nördlichen Teil des Plangebietes geschaffen, um hier die Errichtung einer ergänzenden Beherbergung zu ermöglichen.

Auf der dem Plangebiet an der Straße Sommerswalde nordwestlich gegenüber liegenden Seite befindet sich der Standort eines gemäß Bebauungsplan Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“ geplanten Tempels mit Sanitärgebäude (siehe unter 4.2). Auch von diesen Nutzungen werden keine erheblichen Störungen ausgehen, die den Störgrad eines Mischgebietes übersteigen werden.

Südwestlich des geplanten Tempels befinden sich im Bereich des Gutes Sommerswalde Nutzungen der Buddhistischen Religionsgemeinschaft einschließlich von Kursangeboten und wohnartigen Nutzungen, die keine erheblich störende Emissionen verursachen.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte mit Schreiben vom 25.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

#### **2.2 Planumfeld -Auswirkungen**

*Das Plangebiet und die angrenzenden Nutzungen wurden im Umweltbericht (S. 43, 74) benannt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Planentwurfes ist geprägt durch die vorhandenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches (ehemaliges Forsthaus) sowie durch die planungsrechtlich gesicherten Nutzungen angrenzend, innerhalb des BP Nr. 70/2019 und weitere vorhandene einzelne Wohnhäuser.*

*Hierzu wurde in der Begründung dargelegt (S. 20), dass ein Konflikt zwischen den Nutzungen nicht erwartet wird u.a., weil die Planung im Zusammenhang mit dem BP 70/2019 steht.*

*Diesen Ausführungen kann nur gefolgt werden, wenn das Planungsziel zu den jeweiligen Schutzansprüchen innerhalb der Geltungsbereiche sowie die zulässigen emittierenden Nutzungen (z.B. Veranstaltungen) nicht im Konflikt zu einander stehen und die Rücksichtnahme zwischen den Nutzungen (störende sowie mit Schutzanspruch) Ziel der Planung ist.*

#### Berücksichtigung:

Sowohl der geplante buddhistische Tempel im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“ als auch die bestehenden und zu erweiternden Nutzungen im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 77/2021 haben u. a. die bestehende Wohnnutzung Sommerswalde Nr. 5a, die zwischen den beiden Plangebietes liegt, sowie die Betriebswohnung und Ferienwohnungen im hier vorliegenden Bebauungsplangebiet 77/2021 zu berücksichtigen. Bereits durch die Berücksichtigung dieser bestehenden Wohnnutzungen ist gewährleistet, dass erhebliche gegenseitige Störungen aus den beiden Plangebietes unterbleiben.

Das im Plangebiet des hier vorliegenden Bebauungsplanes 77/2021 zu den bereits bestehenden Nutzungen hinzutretende geplante Beherbergungsgewerbe ist zudem selbst eine wohnartige Nutzung, die keine erheblichen



Emissionen verursacht. Der im Plangebiet des Bebauungsplanes 70/2019 geplante Buddhistische Tempel wird ebenfalls keine erheblichen Emissionen verursachen, da die Ausübung der Buddhistischen Religion in einer Atmosphäre der Ruhe erfolgt.

Der geplante Hochzeitsgarten liegt im Osten des Plangebietes des hier aufzustellenden Bebauungsplanes 77/2021. Zwischen den geplanten Hochzeitsgarten und dem Standort des geplanten Tempels im Plangebiet des Bebauungsplanes 70/2019 liegen die Fläche der bestehenden Gaststätte Forsthaus mit Veranstaltungsscheune einschließlich Betriebswohnung und 2 bestehenden Ferienwohnungen sowie das Wohngrundstück Sommerswalde Nr. 5a. Da der Hochzeitsgarten in seiner Nutzung auf den Immissionsschutz dieser bereits bestehenden Nutzungen und auch des hinzutretenden Beherbergungsgewerbes Rücksicht zu nehmen hat, ist nicht von erheblichen Störungen des geplanten Tempels im Bebauungsplan 70/2021 durch den geplanten Hochzeitsgarten im hier vorliegenden Bebauungsplan 77/2021 auszugehen.

In der **im Osten des Plangebietes** neu geplanten privaten **Grünfläche Hochzeitsgarten** sollen gemäß geplanter textlicher Festsetzungen folgende Nutzungen zulässig sein:

#### **4. Private Grünfläche Hochzeitsgarten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

##### **4.1 Zulässige Nutzung der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten**

*Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche Hochzeitsgarten ist eine private Gartenfläche, die als Obstgarten sowie zur Durchführung von Hochzeiten und anderen Festen im Freien einschließlich standesamtlicher Trauungen dient.*

*Innerhalb der durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist nur die Errichtung eines Gartenfreisitzes mit oder ohne Überdachung zulässig.*

*Innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind auch gartentypische Nebenanlagen zulässig.*

##### **4.2 Stellplätze innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**

*Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Fläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.*

Die geplante Grünfläche Hochzeitsgarten kommt nur für eine zeitlich begrenzte Nutzung in der warmen Jahreszeit in Betracht. Die Häufigkeit und Nutzungsdauer können, soweit erforderlich, im Rahmen der Baugenehmigung geregelt werden.

Zu den östlich des Plangebietes liegenden Wohnnutzungen im Außenraum hat die geplante Grünfläche Hochzeitsgarten einen Abstand von mehr als 50m.

Aus den genannten Gründen wird davon ausgegangen, dass auf Grund der vorliegenden Planung keine erheblichen Konflikte durch Anlagenlärm vorbereitet werden, die nicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Regelungen von Nutzungszeiten und Nutzungshäufigkeiten gelöst werden können.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte mit Schreiben vom 25.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*Der Aussage des Umweltberichtes zu den Auswirkungen auf die vorhandenen Wohngebäude im Abstand von 50 m zum Hochzeitsgarten kann gefolgt werden. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist dann je nach Detaillierung zur Betriebsorganisation und zum Betriebsablauf der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ggf. mit Maßnahmen der Minderung darzulegen.*

#### **Berücksichtigung:**

Die Hinweise werden in die Begründung des Bebauungsplanes / Umweltbericht übernommen. Sie sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend zu beachten.

### **U1.b) 11.2.2 Immissionen durch Verkehrslärm**

Erhebliche Lärmbelastungen können von der **Landstraße L170** ausgehen, die sich südlich des Plangebietes befindet und einen Abstand von über 30m zu den bestehenden Gebäuden im Plangebiet und von ca. 70m zur geplanten überbaubaren Grundstücksfläche im Norden des Plangebietes hat, auf der die ergänzende Beherbergung geplant ist.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen Dienststätte Eberswalde** teilte mit Schreiben vom ..04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*mit dem Schreiben vom 17. März 2022 sind die Unterlagen für die o.g. Planung mit der Bitte um Stellungnahme eingereicht worden. Die Planunterlagen habe ich unter dem Aktenzeichen 26/2022 registriert und geprüft. Das Aktenzeichen ist beim künftigen Schriftwechsel stets anzugeben.*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb geschlossener Ortschaften an der Landesstraße (L) 170 im Abschnitt 040. Ziel des Bebauungsplanes ist die bestehende Bebauung (Gaststätte mit Veranstaltungsscheune) zu sichern und weitere Übernachtungsmöglichkeiten durch Beherbergungsgebäude zu schaffen. Dies schließt die Erweiterung der Gastronomie für standesamtliche Trauungen mit Hochzeitsgarten sowie die Herstellung erforderlicher Stellplätze ein. Die 9 vorhandenen Stellplätze werden voraussichtlich durch 18 weitere ergänzt. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam (LS) ist in dem betreffenden Abschnitt der L 170 zuständig und nimmt wie folgt Stellung:

Mit der Ausweisung schutzwürdiger Nutzungen in unmittelbarer Nähe einer Landesstraße, sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu beachten. Das Plangebiet ist daher ausreichend vor Verkehrslärm, der vom Kfz-Verkehr der Landesstraße ausgeht, zu schützen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger umzusetzen und durch diesen entsprechend zu finanzieren. Der Träger der Straßenbaulast der Landesstraße ist hierfür nicht zuständig.

Die L 170 ist im betreffenden Abschnitt eine anbaufreie Straße außerhalb geschlossener Ortschaften, die dazu bestimmt ist dem überregionalen Verkehr zu dienen. Hier gelten die straßenrechtlichen Vorschriften zum Anbauverbot und Anbaubeschränkung gemäß § 24 - Bauliche Anlagen an Straßen - Absatz 1 Punkt 1 und Absatz 2 Punkt 1 sowie Absatz 7 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG). Die längs der L 170 geltende 20 m Anbauverbotszone (§ 24 Absatz 1 Punkt 1 BbgStrG) und die 40 m Anbaubeschränkungszone (§ 24 Absatz 2 Punkt 2 BbgStrG) sind im Bebauungsplan darzustellen und textlich zu erläutern.

Seitens des LS bestehen keine grundlegenden Bedenken, wenn die oben genannten Hinweise beachtet werden.

#### Berücksichtigung:

Zur Berücksichtigung des Anbauverbots an Landesstraßen siehe unter 6.1.

Die Berücksichtigung des Verkehrslärmes der Landesstraße L170 wird im Umweltbericht nachfolgend dargelegt. Entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz sind im Bebauungsplan geplant.

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte mit Schreiben vom 17.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

*Entsprechend den Unterlagen befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans an der Landesstraße (L) 170 im Abschnitt 020. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich über die Straße „Sommerswalde“, welche im weiteren Verlauf an die L 170 anbindet, geplant.*

*Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam ist im betreffenden Abschnitt für die L 170 zuständig und nimmt wie folgt Stellung:*

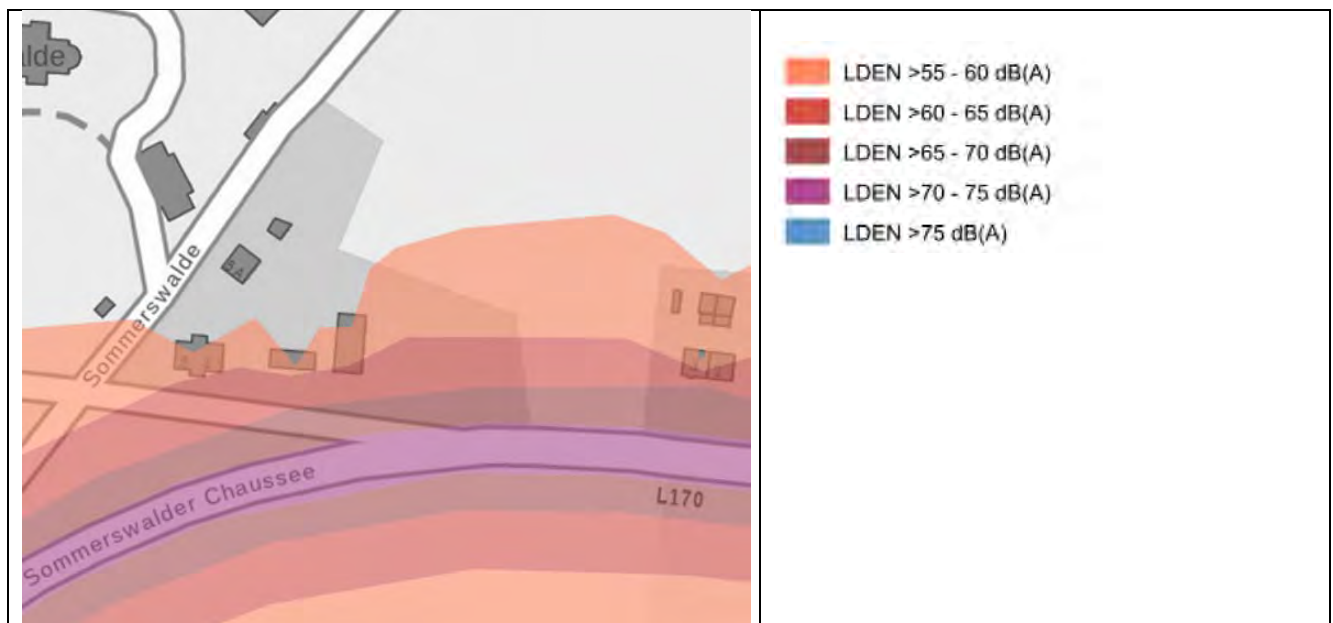
*Die Hinweise und Forderung aus der Stellungnahme des LS vom 13.04.2022 wurden vollumfänglich eingearbeitet.*

*Ich weise nochmals darauf hin, dass die in der textlichen Festsetzung formulierten Lärmschutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger umzusetzen und zu finanzieren sind. Der Träger der Straßenbaulast ist hierfür nicht zuständig.*

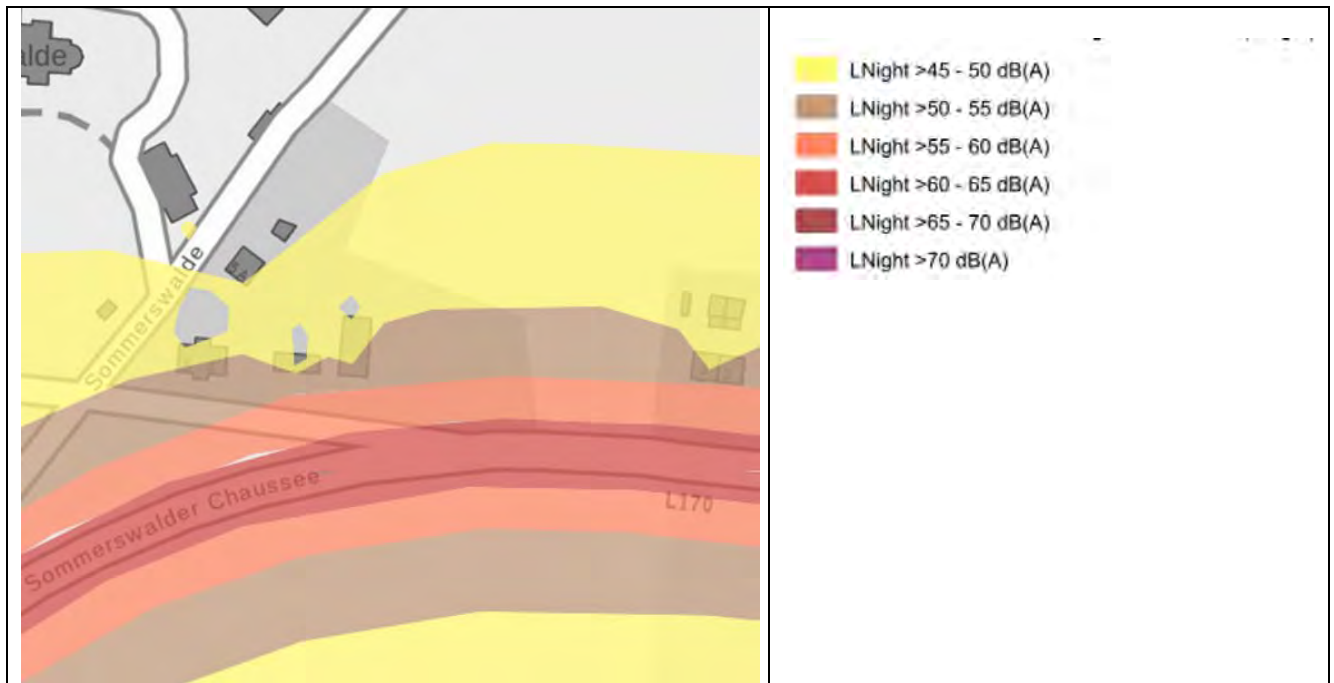
*Seitens des LS bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 77 /2021 „Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie Forsthaus Sommerswalde“.*

Für den Planbereich liegen aus der Lärmkartierung des Landes Brandenburg (2012) unter ([https://maps.brandenburg.de/apps/Laerm Strasse 2012/](https://maps.brandenburg.de/apps/Laerm%20Strasse%202012/) am 16.11.2021) folgende Informationen zum Straßenverkehrslärm vor, die eine Orientierung zur Beurteilung der Lärmsituation bieten:

#### **Straßenverkehrslärm, Lärmkartierung Brandenburg 2012, Tag**



## Straßenverkehrslärm, Lärmkartierung Brandenburg 2012, Nacht



Die hier dargestellten Lärmwerte können nur eine grobe Orientierung geben. Die vorstehende Lärmkartierung des Landes Brandenburg (2012) zeigt, dass auf Grund des Verkehrslärmes auf der Landesstraße L170 (Sommerswalder Chaussee) im Süden und Osten des Plangebietes mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte **Tag (bis 60 dB(A))** und in der **Nacht (bis 50 dB(A))** für das hier vergleichsweise zu Grunde gelegte Mischgebiet zu rechnen ist.

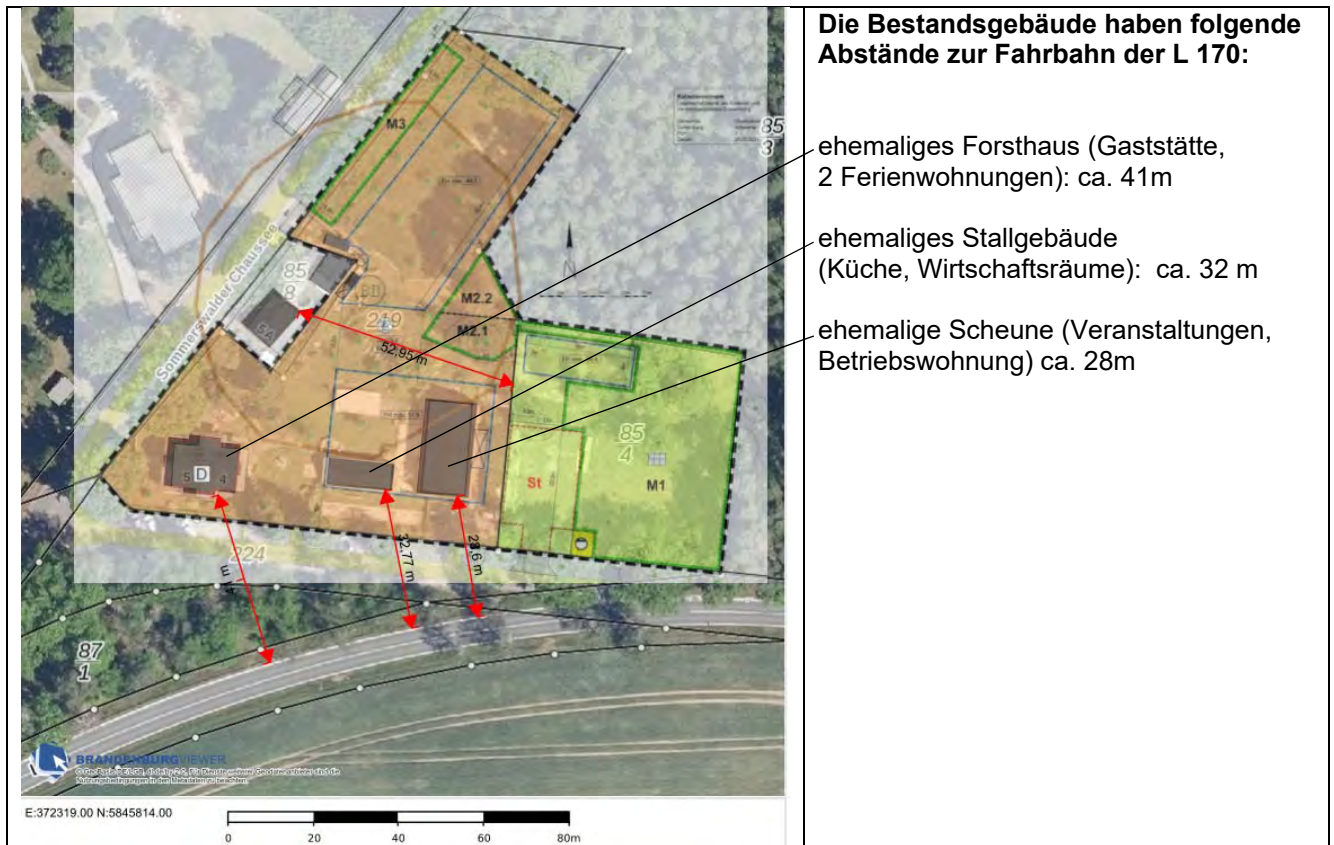
Im Süden des Plangebietes sind die baulichen Nutzungen bereits durch den teilweise denkmalgeschützten Gebäudebestand und hierfür vorliegende Baugenehmigungen für die bereits erfolgenden Nutzungen vorhanden. Die zusätzlich geplante überbaubare Grundstücksfläche für ergänzende Beherbergungsnutzungen im Norden des Plangebietes ist durch die bestehenden Gebäude im Süden des Plangebietes teilweise gegenüber dem Verkehrslärm der Landesstraße L170 abgeschirmt und wegen der größeren Entfernung nicht erheblich vom Verkehrslärm betroffen.

Die geplante private Grünfläche Hochzeitsgarten ist ebenfalls, insbesondere im straßennahen Bereich, erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Landesstraße L170 käme im vorliegenden Fall nicht in Betracht, da im Bereich des Plangebietes die Erschließungsstraße Sommerswalde in die L170 einbindet.

Wegen der spitzwinkligen Geometrie der Einbindung hat diese entlang der L170 eine große Länge. Zusätzlich sind ausreichend große Sichtbereiche erforderlich, um ein sicheres Ein- und Ausfahren von und zur Landesstraße L170 zu ermöglichen. Eine Lärmschutzwand mit einer entsprechend großen Unterbrechung würde keine adäquate Wirkung für den Schallschutz erzielen.

Im Verlärmungsbereich der L170 befindet sich das denkmalgeschützte Forsthaus mit zugehörigem ehemaligen Stallgebäude und Scheune. Die Bestandsbebauung ist saniert und wird für Gastronomie und Veranstaltungen genutzt. Im Forsthaus sind zudem 2 Ferienwohnungen vorhanden, in der Scheune 1 Betriebswohnung.



Die Bestandsgebäude sind in traditioneller Bauweise aus Mauerwerk errichtet, sodass in Verbindung mit den Abständen der Gebäude zur L 170 bei den Außenwänden von einem angemessenen Schallschutz auszugehen ist. Auch bezüglich der Fenster und der Grundrissgestaltung ist davon auszugehen, dass im Rahmen der bereits hierzu erteilten Baugenehmigungen der Belange des Schallschutzes angemessen berücksichtigt wurden. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der vorangegangenen Baugenehmigung im Nachbereich der L 170 den Anforderungen der DIN 4108 „Schallschutz im Hochbau“ in den vorhandenen Gebäuden entsprochen wurde.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind u. a. Beherbergung, Ferienwohnungen und Betriebswohnungen als allgemein zulässig geplant. Es wäre theoretisch möglich, auch zukünftig weitere dieser Nutzungen in den Gebäuden im Verlärmbereich der L170 unterbringen zu wollen. In diesem Fall käme der Gewährleistung eines ungestörten Nachtschlafs eine besondere Bedeutung zu.

Hierfür sind folgende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan geplant:

➤ **Festsetzungen zum Schallschutz für die im Plangebiet zulässigen Betriebswohnungen, Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen**

**7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)**

Für den Bereich des Plangebietes bis zu einem Abstand von 50m von der tatsächlichen Straßengrenze der Landesstraße L 170 wird festgesetzt:

(1) Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm muss bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Die lärmabgewandte Gebäudeseite ist die Nordseite.

(2) In Wohnungen, welche die Anforderung gemäß Absatz (1) nicht erfüllen, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

(3) Die Festsetzungen gemäß den Absätzen (1) und (2) gelten auch für Ferienwohnungen und Gästezimmer in Beherbergungsbetrieben.

Bei einem Beurteilungspegel innen von 30 dB(A) ist gemäß TA Lärm ein weitgehend ungestörtes Schlafen gewährleistet.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte mit Schreiben vom 25.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

### **2.3 Immissionssituation**

*Der vorliegende Planentwurf beinhaltet die Festsetzung Nr. 7 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm, der durch das Verkehrsaufkommen auf der L 170 hervorgerufen wird.*

*Die Festsetzung bestimmt die Anordnung von Aufenthaltsräumen im Zusammenhang mit Fenstern, auf der lärmabgewandten Fassade und eine Festsetzung mit Anforderungen zum Schutz der Innenräume im Nachtzeitraum, wenn der Festsetzung im 1. Absatz nicht entsprochen werden kann.*

*Im Umweltbericht wurden unter Pkt. U1 .B) 11.2.2 (S.44) die Immissionen, die durch das Verkehrsaufkommen hervorgerufen werden, auf Grundlage der Ergebnisse der Lärmkartierung 2012 eingestellt.*

*Eine Ermittlung der Beurteilungspegel bzw. der maßgeblichen Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für Anforderungen zum Schutz der Innenräume erfolgte nicht.*

*Den Ausführungen des Umweltberichtes zu den bestehenden baugenehmigten Nutzungen im Nahbereich der L 170 sowie zum Baufenster in einer Entfernung von > 70m kann gefolgt werden.*

*Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der vorangegangenen Baugenehmigung im Nachbereich der L 170 den Anforderungen der DIN 4108 „Schallschutz im Hochbau“ in den vorhandenen Gebäuden entsprochen wurde. Dies sollte im Umweltbericht dargelegt werden.*

#### *Hinweis*

*Sollten innerhalb der vorhandenen Gebäude schutzbedürftige Aufenthaltsräume entstehen und wurde für die Gebäude bisher nicht die Anforderungen zum Schutz der Innenräume im Sinne der DIN 4109 ermittelt, ist die Festsetzung unter Nr. 7 nicht geeignet. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind dann der maßgebliche Außenlärmpegel zu ermitteln und ggf. Anforderungen zum Schutz der Innenräume umzusetzen.*

*(...)*

### **3. Fazit**

*Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur vorliegenden Planung keine Bedenken. Den Ausführungen des Umweltberichtes zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen kann gefolgt werden.*

#### *Hinweis*

*Sollten innerhalb der vorhandenen Gebäude im Nahbereich der L 170 schutzbedürftige Aufenthaltsräume entstehen und wurde im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren bisher nicht die Anforderungen zum Schutz der Innenräume im Sinne der DIN 4109 ermittelt, ist die Festsetzung unter Nr. 7 nicht geeignet. Die Festsetzung ist dann zu ändern. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind dann der maßgebliche Außenlärmpegel zu ermitteln und ggf. Anforderungen zum Schutz der Innenräume umzusetzen.*

#### Berücksichtigung:

Nachfolgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### *Hinweis zum Immissionsschutz von Aufenthaltsräumen in den Bestandsgebäuden:*

*Sollten innerhalb der vorhandenen Gebäude schutzbedürftige Aufenthaltsräume entstehen und wurde für die Gebäude bisher nicht die Anforderungen zum Schutz der Innenräume im Sinne der DIN 4109 ermittelt, ist ergänzend zur Festsetzung unter I Nr. 7 im Baugenehmigungsverfahren der maßgebliche Außenlärmpegel zu ermitteln und ggf. Anforderungen zum Schutz der Innenräume umzusetzen.*

Das Erfordernis der **Minderung der Lärmauswirkungen der Landstraße L170** auf die Nutzung der geplanten privaten **Grünfläche Hochzeitsgarten** wird in der vorliegenden Planung wie folgt berücksichtigt:

- **Festsetzungen der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche für einen überdachten Freisitz innerhalb der geplanten Grünfläche Hochzeitsgarten mit möglichst großem Abstand von der Landesstraße L170**

Die geplante überbaubare Grundstücksfläche für einen überdachten Freisitz innerhalb der geplanten Grünfläche Hochzeitsgarten wird im Nordwesten der Grünfläche mit einem Abstand von ca. 50m zur Fahrbahn der Landesstraße L170 festgesetzt. Dies ist innerhalb der Grünfläche der Bereich mit der geringsten Verkehrslärmbelastung. Die Fläche dient nur dem zeitlich begrenzten Aufenthalt von Menschen und nicht dem Schlafen, sodass erhebliche Beeinträchtigungen gesunder Nutzungsverhältnisse hier nicht zu befürchten sind.

## U1.b) 11.2.3 Klimaschutz

---

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Dem im Planbereich insgesamt vorhandenen hohen Grundwasserstand ist im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben, auch im Plangebiet, angemessen Rechnung zu tragen. Die Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers soll auch zukünftig, ebenso wie bisher, innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da solche Flächen von den hier geplanten Nutzungen nicht betroffen sind.

(Zur Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung zum Klimaschutz siehe auch unter 3.1.2)

Zur **Verringerung des Energiebedarfs, zur Steigerung der Energieeffizienz und zur verstärkten Nutzung von erneuerbaren Energien** sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung und Bauausführung insbesondere folgende rechtliche Grundlagen zu beachten:

- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Für das Gemeindegebiet Oberkrämer besteht **kein lokales Klimaschutzkonzept**, welches **Leitlinien für eine aus der örtlichen kleinräumigen Immissionssituation abgeleitete differenzierte Ausweisung von Gebieten mit bestimmten Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und -nutzung** festlegt.

Aus der örtlichen Situation des Plangebietes ergeben sich bisher auch keine Anhaltspunkte dafür, dass hier höhere Anforderungen an bauliche und technische Maßnahmen zur Energieerzeugung und -nutzung gerechtfertigt sein könnten, als im übrigen Gemeindegebiet. Aus diesem Grund werden im vorliegenden Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen für die spätere Bauausführung getroffen. Die bereits bestehenden rechtlichen Regelungen zur CO<sub>2</sub>-Minderung im Rahmen der Bauausführung werden für das geplante Vorhaben als ausreichend erachtet.

## U1.b) 12. Störfallrelevanz

---

### U1.b) 12.1 Fachgesetze

---

- **Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie zu berücksichtigen – insbesondere durch die Wahrung eines angemessenen Sicherheitsabstandes zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und den Betriebsbereichen von Störfallbetrieben (Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie).

- **Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist**

#### **§ 50 Planung**

*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.*

- **Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) geändert worden ist**

## U1.b) 12.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

Gemäß den geplanten Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes sollen folgende Nutzungen innerhalb der Baugebietsfläche des Plangebietes zulässig sein:

### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, BauNVO)

#### SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie gemäß §11(2) BauNVO

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie sind ausschließlich folgende bauliche Nutzungen einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und Stellplätze zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltung (Standesamt) sowie für kulturelle Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

In der im Osten des Plangebietes neu geplanten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sollen gemäß geplanter textlicher Festsetzungen folgende Nutzungen zulässig sein:

### 4. Private Grünfläche Hochzeitsgarten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

#### 4.1 Zulässige Nutzung der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche Hochzeitsgarten ist eine private Gartenfläche, die als Obstgarten sowie zur Durchführung von Hochzeiten und anderen Festen im Freien einschließlich standesamtlicher Trauungen dient.

Innerhalb der durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist nur die Errichtung eines Gartenfreisitzes mit oder ohne Überdachung zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind auch gartentypische Nebenanlagen zulässig.

#### 4.2 Stellplätze innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Fläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

Bei den im Plangebiet zulässigen Nutzungen handelt es sich nicht um „Betriebe der unteren Klasse“ oder „Betriebe der oberen Klasse“ gemäß Artikel 3 der Seveso-III-Richtlinie oder um eine störfallrelevante Errichtung oder einen störfallrelevanten Betrieb oder Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5) BImSchG.

Es liegen keine Informationen über Störfallbetriebe vor, in deren Einwirkungsbereich das Plangebiet liegen könnte.

Grundsätzlich sind bei der Realisierung von Vorhaben auch außerhalb des Plangebietes u. a. auch die Anforderungen zu beachten, die sich in Bezug auf Störfallbetriebe aus der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) geändert worden ist) und den weiteren hierzu einschlägigen Rechtsvorschriften und Richtlinien ergeben. Erforderlichen Falls sind für Störfallbetriebe angemessene Sicherheitsabstände durch Abstandsgutachten zu ermitteln.

Das **Landesamt für Umwelt** teilte mit Schreiben vom 25.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

#### 2.5 Standort einer genehmigungsbedürftigen Anlage

Westlich der Sommerswalder Straße befindet sich der Standort der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage nach 4. BImSchV Anhang 1 Nr. 9.1.1.2 zur Lagerung von Flüssiggas. Der vorliegende Planentwurf steht nicht im Konflikt zum Standort der genehmigungsbedürftigen Anlage.

## U1.b) 13 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB

### U1.b) 13.1 Fachgesetze

Gemäß §1a(2) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen folgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

## U1.b) 13.2 Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung

---

Das Plangebiet umfasst das bereits bebaute und genutzte Grundstück der Gaststätte Forsthaus Sommerswalde. Durch Begrenzung der maximal zulässigen Bebauungsdichte wird die zulässige Versiegelung im Plangebiet begrenzt.

Durch die vorliegende Planung einschließlich der geplanten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden keine Flächen für die Landwirtschaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen oder Waldflächen in Anspruch genommen.

## U2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden

---

**U2.a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann**

---

### U2.a)1 Schutzgüter Boden und Fläche

---

#### U2.a)1.1 Geologie, Hydrogeologie, Geländehöhe

---

Auf Grund der **bisherigen Nutzung** des Plangebietes sind im Bereich der bestehenden Siedlungsbebauung, Wege, Zufahrt und Stellplatzfläche die **natürlichen Bodenverhältnisse stark anthropogen überformt** und es sind **großflächige Teilversiegelungen, Verdichtungen und einige Versiegelungen** vorhanden.

Gemäß **Fachinformationssystem Boden**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de) sind im Plangebiet folgende Bodenverhältnisse zu erwarten:

#### - Geologische Karte 1:25.000

- Ablagerungen durch Schmelzwasser (Sander): Sand, fein- und mittelkörnig, z. T. schwach grobkörnig

Gemäß der **Hydrogeologischen Karte Brandenburg**, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, www.geo-brandenburg.de) sind im Plangebiet folgende hydrologische Verhältnisse zu erwarten:

#### Karte der oberflächennahen Hydrologie (HYK 50-1)

Weitgehend unbedeckter Grundwasserkomplex (GWL K 1) und an der Oberfläche anstehende Grundwasserringleiter

- weitestgehend unbedeckter Grundwasserleiter der Hochflächen (GWL 1.2)

#### gemäß Karte des weitgehend bedeckten Grundwasserleiterkomplexes GWLK2 (HYK 50-2)

- Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes GWL K 2 10 - 20 m

#### gemäß Karte der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (HYK 50-3)

- Die Aussage zur Schutzfunktion bezieht sich auf den unbedeckten Grundwasserkomplex 1: Rückhaltevermögen sehr gering, Verweildauer Sickerwasser wenige Tage bis maximal 1 Jahr

Die **Hydroisohypse** liegt im GLWK 1 zwischen 38 und 39 m über NHN, nach West abfallend.

Im Plangebiet sind folgende **Geländehöhen** vorhanden:

- ca. 42,5 m über NHN im DHHN 2016 im Nordosten des Plangebietes
- ca. 41,8 m über NHN im DHHN 2016 im Südosten des Plangebietes
- ca. 41,9 m über NHN im DHHN 2016 im Süden des Plangebietes
- ca. 42,3 m über NHN im DHHN 2016 im Nordosten des Plangebietes
- ca. 42,1 m über NHN im DHHN 2016 im Südosten des Plangebietes



## U2.a)1.2 Bodengutachten

Gemäß vorliegendem Bodengutachten **Neubau Kleinkläranlage mit Sickersmulde Sommerswalde 4-5 Flur 3, Flurstück 85/4, 16727 Oberkrämer, OT Schwante -Baugrunderkundung -geotechnischer Kurzbericht-Hauptuntersuchung-** Ingenieurgesellschaft Fischer mbH, Brandenburg an der Havel, 22.02.2021. sind im Plan-gebiet im untersuchten Bohrpunkt folgende Boden- und Versickerungsverhältnisse vorhanden:

### 3 Baugrund

Geprägt wurde dieses Gebiet vor allem durch die Weichselkaltzeit, die vor über 10.000 Jahren endete. Gletschermassen und Schmelzwasserströme formten die Landschaft.

Endmoränenzüge, Grundmoränen, Sanderflächen und breite Urstromtäler blieben zurück.

Das Planungsgebiet befindet sich räumlich auf einer weichselzeitlichen Sanderfläche.

Der Bodenaufbau im Untersuchungsgebiet besteht aus Schmelzwassersande des Sanders.

Das Erkundungsareal lässt sich höhenmäßig, entsprechend Unterlage U 2.6, bei ca. 41 m NHN einordnen.

#### 3.1 Baugrundaufschluss

Der Bereich der geplanten Sickersmulde wurde durch eine Kleinrammbohrung (BS 01/21, Enddurchmesser 40 mm), nach DIN EN ISO 22475-1, bis  $t_{max} = 3,0$  m unter Oberkante Gelände (OKG) aufgeschlossen.

Die Lage des Aufschlusses geht aus dem Lageplan der Anlage A 02 hervor.

Nach den Angaben in den Schichtenverzeichnissen und Rammprotokollen über die Schichtgrenzen (Unterlage 2.2) sind die Bohrergebnisse auf der Anlage A 04, in Form eines Bohr- und Rammprofils, höhengerecht aufgetragen.

#### 3.2 Baugrundaufbau

Nach Auswertung des Baugrundaufschlusses ergibt sich im Bereich der Baufläche folgende allgemeine Bodenschichtung:

##### 3.2.1 Oberboden (Schicht 1)

##### 3.2.2 Sande (Schicht II)

##### 3.2.1 Oberboden (Schicht 1)

Im Bereich der Kleinrammbohrung wurde ein dunkelbrauner, bis dunkelgraubrauner schwach humoser und sandiger **Mutterboden (OH)** bzw. eine Bewuchsauflage mit dazugehörigem Wurzelraum erbohrt.

Die erkundete Mächtigkeit des gestörten bzw. anthropogen beeinflussten Horizontes liegt bei ca. 0,10 m. Die Lagerungsdichte dieser Auflage ist oberflächennah als locker zu bezeichnen. Die angelieferten Bodenproben sind als sensorisch unauffällig zu bewerten.

##### 3.2.3 Sande (Schicht II)

Unter dem Oberboden wurden oberflächlich bis in eine Tiefe von ca. 0,60 m, dunkelbraune bis dunkelbraungraue, schwach humose, schwach schluffige und tiefergehend hellbraune, grobkörnig geprägte **Sande (SU, SE)** erbohrt. Das Korngerüst ist hauptsächlich durch stark feinsandige Mittelsande geprägt.

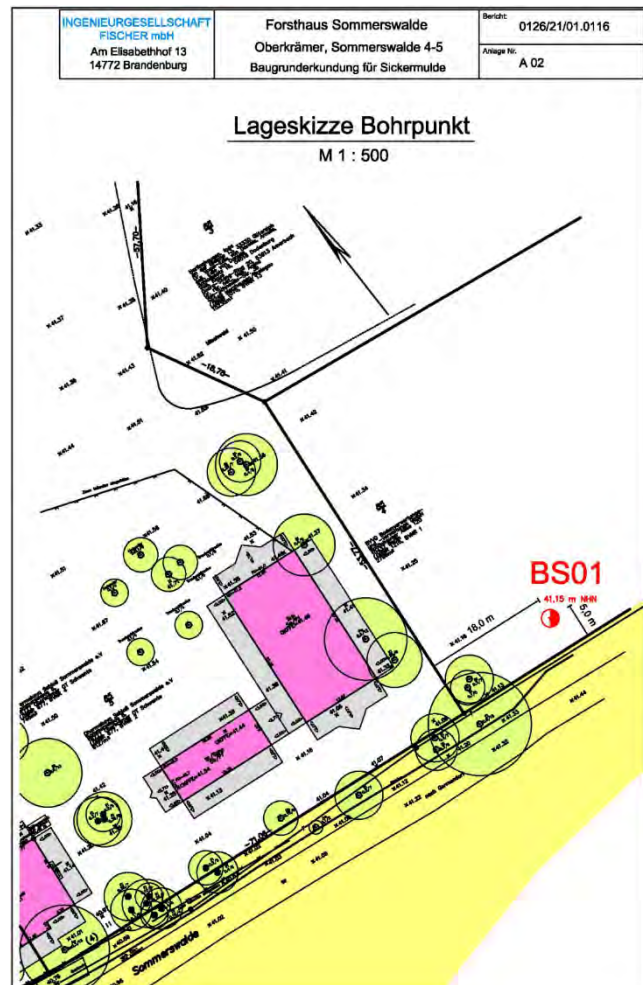
Die Sande setzen sich bis zur Endteufe von 3,00 m unter Ansatzenebene fort. Die Lagerungsdichte der Sande ist ab einer Tiefe von 0,50-0,60 m im Mittel als mitteldicht zu beschreiben.

Die Lagerungsdichten und Konsistenzen wurden auf Grundlage einschlägiger Erfahrungen unserer Ingenieurgesellschaft in den hier betrachteten Planungsgebieten und aus dem Rammfortschritt der durchgeführten Kleinrammbohrung hergeleitet.

### 4 Wasser im Baugrund

In den Kleinrammbohrungen wurde am 28.01.2021 kein freies Grundwasser bis zur Endteufe von 3,00 m unter Ansatzenebene bzw. bis zu einer Endteufe von ca. 38,2 m NHN erkundet. Zur Einschätzung der hydrologischen Situation am Baustandort können die Hauptwerte der nahegelegenen Grundwassermessstelle Sommerswalde (MKZ 32449210/32449211, ca. 250 m nördlich des Standortes) herangezogen werden. Der aktuell, am 22.01.2021, gemessene Grundwasserstand an der Grundwassermessstelle lag bei 37,99 m NHN. Der Höchstgrundwasserstand ist auf Grundlage der nahegelegenen Grundwassermessstelle und der hier anstehenden Geländetopographie auf 1,75 m unter Geländeoberkante des vorhandenen Baufeldes bzw. auf 39,40 m NHN, anzusetzen.

(...)



**10 Versickerungsleistung des Baugrundes**

Die oberflächennah, in den versickerungsrelevanten Ebenen ab ca. 0,60 m Tiefe anstehenden Sande, weisen aus einer Trockensiebung, nach nassem Abtrennen der Feinanteile (DIN EN ISO 17892-4), ermittelten Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von

$$k, = 1,9 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$$

auf und sind somit

**stark durchlässig.**

Bei einem, auf das Baufeld anzuwendenden, **höchsten Grundwasserstand, HGW = 39,40 m ü. NHN**, beträgt der Flurabstand der Versickerungsanlage, hier Mulde, zum Grundwasser ca. 2,00 m und bildet somit ein ausreichendes hydraulisches Gefälle für eine Versickerung des geklärten Abwassers.

**11 Schlussbetrachtungen**

Ausgehend von einem punktförmigen Aufschluss (Bohrungen und Rammsondierungen), ist hier von einem idealisierten Verlauf der Lockergesteinsschichten ausgegangen worden.

Sollten sich im Verlauf der Planungsphase Änderungen in ausführungstechnischer Hinsicht ergeben, so sind auf Basis der vorliegenden Untersuchungen ergänzende Empfehlungen anzufordern.

Mit beginnender Baumaßnahme bitten wir um Nachricht, da wir uns eine Überprüfung der Aufschlussituation, Abnahme der Aushubsole und ergänzende Anordnungen vorbehalten.

Der vorliegende Bericht bezieht sich nur auf die Einstufung des Bodens bezüglich seiner Eignung als Baugrund. Eine Beurteilung eventuell auftretender umweltrelevanter Verunreinigungen wurde nicht vorgenommen. Organoleptische Auffälligkeiten wurden im Rahmen der Geländearbeiten nicht festgestellt.

Die Standsicherheit des geplanten Bauwerkes ist, bei Einhaltung unserer gründungstechnischen Empfehlungen und fachgerechter Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten, gewährleistet.

**U2.a) 1.3 Schutzgut Fläche**

Das vorliegende Planvorhaben betrifft die Inanspruchnahme von Flächen wie folgt:

Nutzung	Flächen Bestand (ca. ha)	Fläche Planung (ca. ha)	Bilanz
Grundstücksfläche Gastronomie, Veranstaltungen, 2 Ferienwohnungen, 1 Dienstwohnung und zugehörige Gartenfläche / Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie	0,66	0,66	±0
private Grünfläche Garten / private Grünfläche Hochzeitsgarten	0,28	0,28	0 (- 0,003)
Fläche für die Abwasserbeseitigung	0	0 (0,003)	0 (+ 0,003)
<b>gesamt</b>	<b>0,94</b>	<b>0,94</b>	

**U2.a) 2. Schutzgut Wasser**

Siehe hierzu auch vorstehend unter U2.a)1.1 Geologie, Hydrogeologie, Geländehöhe

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

Das Niederschlagswasser, welches im Plangebiet anfällt, versickert großflächig über die belebte Bodenzone. Sofern auch zukünftig die Versickerung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet vor Ort erfolgt, wird die Grundwasserneubildung durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Unabhängig vom vorliegenden Planvorhaben hat der Rückgang der Niederschlagsmenge auf Grund des Klimawandels in den vergangenen Jahren jedoch zu einem Absinken des Grundwasserspiegels geführt.

Das Plangebiet liegt nicht in einer festgesetzten Trinkwasserschutzzone. (siehe unter U1.b) 7.1)

**U2.a) 3. Schutzgut Klima, Luft**

Das Plangebiet liegt im Bereich des gemäßigten, kontinentalen Klimas mit einer durchschnittlichen Jahresmitteltemperatur zwischen 8 und 9°C.

Bezüglich des Niederschlagsdargebotes ist Brandenburg im Vergleich zu anderen Teilen Deutschlands trocken. Im Bereich des Plangebietes lag der Jahresmittelwert des Niederschlages in den vergangenen Jahrzehnten ca. zwischen 500 und 550 mm. Wegen des Klimawandels ist die Jahresniederschlagsmenge in den vergangenen Jahren deutlich geringer geworden. In den letzten Jahren nahmen insbesondere die Summen der Sommerniederschläge deutlich ab.

Im Mittel schien in den vergangenen Jahrzehnten die Sonne in Plangebiet zwischen 4,2 und 4,7 Stunden pro Tag. Auf Grund des Klimawandels hat die Anzahl der Sonnenstunden in den vergangenen Jahren zugenommen. Das Plangebiet liegt in einem Bereich geringer mittlerer Bewölkung.

Im Plangebiet sind Westwinde vorherrschend, jedoch ergeben sich jahreszeitliche Abweichungen: Im Winter weht der Wind vorrangig aus Westsüdwest, an zweiter Stelle stehen Winde aus Ost oder Südost. Im Sommer herrscht fast durchweg Westwind, an zweiter Stelle wehen Winde aus Nordwest.

Wegen der geringen Größe des Plangebietes und wegen der Lage in einem baulich geprägten Bereich, der von Wald umgeben ist, ist das Plangebiet weder als Kaltluftentstehungsgebiet noch als Kaltluft- und Frischluftabflussbahn von besonderer Bedeutung.

## U2.a) 4. Schutzgut Biotope, Biodiversität, Biotopverbund

### U2.a) 4.1 Biotopverbund

#### Übersicht Biotopverbund

Das Plangebiet ist Bestandteil der Splittersiedlung Sommerswalde, die von Wald und im Süden von Ackerfläche umgeben ist.

Da mit der vorliegenden Planung kein Wald in Anspruch genommen wird, ergibt sich hieraus auch keine mögliche Beeinträchtigung des Biotopverbundes des Waldes. Nördlich des Plangebietes befindet sich im Gutspark Sommerswalde ein Feuerlöschteich. Dieses Gewässer, wie auch der noch weiter nordwestlich gelegene Schlossteich im Gutspark Sommerswalde haben keine direkte Verbindung mit dem Grabensystem des Hörstegrabens (westlich des Plangebietes), Maasegrabens (nordwestlich des Plangebietes) und Sommerswalder Grabens (südlich des Plangebietes). Der Hörstegraben ist als Biotopverbund für aquatische und semiaquatische Arten (Amphibien, Biber, Fischotter) von besonderer Bedeutung.













Umgrenzung der beiden Teilflächen des Plangebietes

Wegen des großen Abstandes der Gewässer im Gutspark Sommerswalde zum Grabensystem besteht hier jedoch kein Biotopverbund, auch nicht als Trittsteinbiotop. Unabhängig davon ergeben sich aus der vorliegenden Planung auch keine direkten Auswirkungen auf die Gewässer im Gutspark.

Aus den genannten Gründen ergeben sich aus der vorliegenden Planung keine erheblichen Auswirkungen auf den Biotopverbund.

## U2.a) 4.2 Biotypenkartierung Plangebiet

### Legende Biotypenkartierung

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <b>12290 Dörfliche Bebauung (OSD)</b>   |   |  <b>10110 Gartenbrache</b> mit 3 alten Obstbäumen, Gehölzen (Birke, Eiche, Kiefer) und Calamagrostisaufwuchs |
|  Gebäude / Nebengelasse versiegelte Flächen                    |  Pflaster / Beton versiegelte Flächen                                |  <b>05113 ruderaler Wiese</b> mit 13 Stck. Obstgehölzpflanzungen (8 Jahre)                                   |
|  Schotter / Schotterrasen teilversiegelt                       |  Sandgeschlammte Schotterdecke WGD teilversiegelt                    |  <b>03240 Zwei- und mehrjährige ruderaler Stauden- und Distelfluren (RSB)</b>                                |
|  Ziergehölz- und Staudenpflanzungen überwiegend nicht heimisch |  <b>05160 Scherrasen</b> mit 5 Stck. Obstgehölzpflanzungen (8 Jahre) |  Plangebiet  |

### Biotypenkartierung



**U2.a) 4.3 Fotodokumentation und Erläuterungen zu den Biotopen im Plangebiet**

Das denkmalgeschützte überwiegend als Restaurant genutzte ehemalige Forsthaus Sommerswalde ist nach Bbg Biotoptypenkartierung dem Biotoptyp **12290 Dörfliche Bebauung (OSD)** zuzuordnen



Gleichfalls in den Biotoptyp 12290 Dörfliche Bebauung (OSD) einzuordnen sind der ehemalige Stall und die ehemalige Scheune. Erfasst wurden dabei die Gebäude, die versiegelten und teilversiegelten Flächen, Schotter- und sandgeschleimte Flächen sowie gärtnerisch genutzte Bereiche.



Zu den gärtnerisch genutzten Bereichen gehören Scherrasenflächen, Freisitze, Spielplätze, Freizeitspielflächen, Beete, Rabatten und Ziergehölzpflanzungen.



Östlich an die dörfliche Bebauung der ehemaligen Försterei angrenzend befindet sich auf Flst.85/4 eine **10113 Gartenbrache (PGB)** mit 3 älteren Obstbäumen sowie einigem Gehölzaufwuchs (Birke, Stieleiche). Im nordwestlichen Teil wurden im Sommer 2021 die Anlage einer Scherrasenfläche und einige Gehölzpflanzungen (überwiegend heimische Sträucher) vorgenommen. Da die Fläche offenbar einige Jahre brach lag, sind vielfach Calamagrostis-Bestände aufgewachsen, die die Entwicklung artenreicherer heimischer Offenlandbiotopie behindern. Die Fläche ist mit einem Wildschutzzaun eingefriedet.

**05113 ruderele Wiese (verarmte Ausprägung) GMFA**

Blick über die Obstwiese von Nord nach Süd



Blick über die Obstwiese von Süd nach Nord

Im Norden des Flst.219, nördlich des ehemaligen Forstgehöftes befindet sich eine ca.1300 m<sup>2</sup> große nur extensiv genutzte Wiese (**05113 ruderele Wiese (verarmte Ausprägung) GMFA**), auf der 13 ca. im Jahr 2015 gepflanzte hochstämmige Apfelbäume stocken. Die Fläche wird jährlich gemäht, zeichnet sich durch hohen Gräseranteil aus und sie ist durch einen Bienenstand genutzt. Am Rande der Wiese, der stärker verschattet ist und wo nicht oder kaum gemäht wurde, sind nitrophile Großstauden, wie Brennnessel und kanadische Goldrute aufgewachsen.

**U2.a) 4.4 Biotoptypenbewertung**

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach folgenden Kriterien:

Bedeutung und Empfindlichkeit	Bewertungskriterien
hoch	hohe Artenvielfalt, Biotop nicht wiederherstellbar oder nur schwer wiederherstellbar seltene und gefährdete Biotope
mittel	Flächen mit mittlerem Naturschutzwert Bedeutung für den Biotopverbund Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz im Siedlungsbereich mittlere Artenvielfalt, kein Vorkommen seltener Arten, Wiederherstellbarkeit gegeben
gering	Flächen ohne bzw. mit geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz geringe Artenvielfalt, leichte Wiederherstellbarkeit, kein Vorkommen seltener Arten

Entsprechend den Kategorien des Brandenburgischen Kartierschlüssels sind im Plangebiet folgende Biotoptypen vorhanden:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biototyps Kurzbeschreibung	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
<b>12290</b>	<b>Dörfliche Bebauung</b>		
	<b>Befestigte und teilbefestigte Flächen</b>		
	Gebäude / Nebengelasse	636	gering
	Pflaster / Beton	416	gering
	Schotter/Schotterrasen	109	gering
	Sandgeschleimte Schotterdecke WGD	417	gering
	<b>Ziergehölz- und Staudenpflanzungen</b> überwiegend nichtheimisch	1113	gering
05160	<b>Scherrasen</b> mit 5 Stck. Obstgehölzpflanzungen (gepflanzt gemäß Bescheid 2015)	1537	gering
<b>10110</b>	<b>Gartenbrache</b> mit 3 alten Obstbäumen, Gehölzen (Birke, Eiche, Kiefer) und Calamagrostisaufwuchs	3120	gering
05113	<b>ruderele Wiese</b> mit 13 Stck. Obstgehölzpflanzungen (gepflanzt gemäß Bescheid 2015)	1324	mittel
03240	<b>Zwei- und mehrjährige ruderele Stauden- und Distelfluren (RSB)</b>	696	gering
<b>gesamt</b>		<b>9368</b>	

## U2.a) 4.5 Biotopschutz, Biodiversität

Entsprechend der vorstehenden Biotopkartierung sind im Plangebiet keine Biotoparten vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG geschützt sind. Auch FFH-Lebensraumtypen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf 14% der Plangebietsflächen befindet sich eine ruderaler Wiese, die wegen des Überwiegens von angesäten Gräsern als **ruderaler Wiese verarmter Ausprägung** klassifiziert wird. Das Biotop ist wegen der Wiederherstellbarkeit bei gleichzeitiger Abwesenheit geschützter Arten lediglich als Biotop mittlerer Wertigkeit zu bewerten.



Im Zuge der Umsetzung einer Nebenbestimmung zur Baugenehmigung für das Restaurant Forsthaus Sommerswalde (2014) sollten auf 1821m<sup>2</sup> eine extensive Streuobstwiese mit 21 hochstämmigen Obstbäumen angelegt werden (Ausschnitt Bestandsplan, dünne rote Umrandungslinie, siehe hierzu auch unter U1.b) 6.2.6.1).

Von den 21 gepflanzten Hochstämmen (historische Obstsorten) waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 2021 noch 18 Stck. vorhanden – teils in schlechtem Erhaltungszustand. 13 der Hochstämmen stockten auf der vorgefundenen einschürigen ruderalen Wiese, 5 auf Scherrasenflächen weiter südlich, nahe den baulichen Anlagen des ehemaligen Forstgehöftes. Nach Auskunft des Nutzers der Flächen soll vor 2014 nördlich des Forstgehöftes ein Tennisplatz vorhanden gewesen sein, was den schlechten Bodenzustand und daraus resultierend das nur eingeschränkte Anwachsen der Obstbaumpflanzungen erklären könnte.

### Rechtliche Grundlage zur Einschätzung des vorgefundenen Biotops:

„**Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung)** vom 07. August 2006 (GVBl.II/06, [Nr. 25], S.438) ...

#### 4.2 Streuobstbestände

*Streuobstbestände sind flächige Bestände langlebiger, starkwüchsiger und großkroniger Obstbäume mit landschaftsprägender Bedeutung.*

*Dem gesetzlichen Schutz unterliegen flächige Obstbestände mit mindestens 15 in räumlichem Zusammenhang stehenden langlebigen, starkwüchsigen und großkronigen Obstbäumen (Mittel- oder Hochstämmen) mit überwiegend grünlandartigem Unterwuchs unabhängig von ihrem Alter und ihrer Vitalität; ausgenommen sind Obstbestände in einem Hausgarten bis zu einer Größe von 0,25 Hektar.*

*Für diesen Biotop typische Pflanzengesellschaften/typische Pflanzenarten sind:*

*Bei Streuobstwiesen handelt es sich um stark kulturgeprägte Biotoparten. Kennzeichnend sind Obstbaumarten (oft alte Regionalsorten von Apfel, Birne, Kirsche und Pflaume). Im Unterwuchs herrschen Arten der Frischwiesen, Trockenrasen und Staudenfluren vor.“ ...*

Mit einer Größe von gegenwärtig 1324 m<sup>2</sup> ruderaler Wiese und 13 hier vorhandenen Obstbäumen sowie ca. 500m<sup>2</sup> Scherrasenfläche mit 5 hier vorhandenen Obstbäumen erfüllt der als „Streuobstwiese“ gemäß Nebenbestimmung zur Baugenehmigung 2015 angelegte Bestand nicht die Anforderungen an ein geschütztes Biotop: „Streuobstwiese“, da die Biotopgröße auch in der Summe unter 0,25 ha liegt.

86% des Plangebietes weisen im Bestand Biotoptypen geringer Wertigkeit auf. Hierzu gehören auch die ca. 17% der Plangebietsflächen, die im Bestand durch bauliche Anlagen mit vollständiger oder teilweiser Versiegelung in Anspruch genommen werden.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 25.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

**2. Belange des Fachbereiches (FB) Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz**

**2.1 Weiterführender Hinweis**

(...)

2.1.2 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

(...)

**Biotopschutz**

Ansprache und Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen sind plausibel dargestellt. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

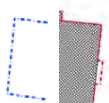
**U2.a) 5. Schutzgut Flora / Baumbestand und Wald**

**U2.a) 5.1 Darstellung Baumbestand und Erläuterung**

**Übersichtsplan Baumbestand und geplanter Eingriff**



Auszug aus dem vermessenen Lageplan ÖbVI Olaf Sentek (März 2021) mit Kennzeichnung der zur Überbauung geplanten Flächen, des Baumbestandes und der Bäume mit voraussichtlichem Fällfordernis –



geplante zu überbaubare Grundstücksfläche gemäß Bebauungsplan  
(blau: Baugrenze; rot: Baulinie)



geplante Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze)



vorhandener Baum mit Bezeichnung



zu fällender bzw. umzusetzender Obstbaum mit Bezeichnung



Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes umfasst ca.75 Einzelbäume, die bei Realisierung der Bauleitplanung zum größten Teil erhalten bleiben können. Insbesondere am Süd- und am Nordwestrand des Plangebietes befinden sich alte Straßenbäume - überwiegend über 100 Jahre alte Stiel-Eichen - die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vor Beeinträchtigungen, die vom Plangebiet ausgehen können, geschützt werden müssen.

### Fotodokumentation Baumbestand im Umfeld des Plangebietes



Baum Nr.4 – Stiel-Eiche Straßenbaum des LBS (Plakette-Nr.258), im Zufahrtbereich Straße Sommerswalde in die L170, starker Anfahrtschaden – vitalitätseingeschränkt  
Dahinter links Baum Nr. 5 (Birke) Kommunalen Straßenbaum – Blick aus Südost



Baum Nr. 3 – Stiel-Eiche, Straßenbaum des LBS (Plakette Nr.256) im Zufahrtbereich Straße Sommerswalde in die L170, rechts der Zufahrt zum geplanten Hochzeitsgarten. – Im Zufahrtbereich außerhalb des Plangebietes B-Plan ist Wurzelschutz (ggf. Wurzelbrücken zur Vermeidung von Bodenverdichtung) erforderlich.



Bäume Nr. 2 (Plakette-Nr.254) und Nr.1 (Plakette-Nr.252), Stiel-Eichen, Straßenbäume des LBS an der L170. Gehen auf die Alleebaumpflanzungen von Sommerswalde in Richtung Gernsdorf im Zuge des Baues des Schlosses Sommerswalde zurück. Lage außerhalb des B-Plan-Gebietes. Blick von Südost



Baum Nr.10 – Stiel-Eiche – kommunaler Straßenbaum Plakette-Nr.001 – südwestlich außerhalb des Plangebietes – Blick nach West



Bildmitte: Baum Nr. 11- Stiel-Eiche – kommunaler Straßenbaum Plakette Nr.003 – westlich außerhalb des Plangebietes  
links im Bild: Baum Nr. 55 Kiefer nördlich des Forsthauses - Blick nach West



Baum Nr.13 – Stiel-Eiche – kommunaler Straßenbaum Plakette-Nr.006 – nordwestlich außerhalb des Plangebietes – Blick nach West



Baum Nr.14 – Stiel-Eiche – kommunaler Straßenbaum Plakette-Nr.007 – nordwestlich außerhalb des Plangebietes



Baum Nr.15 – Stiel-Eiche – kommunaler Straßenbaum Plakette-Nr.008 – nordwestlich außerhalb des Plangebietes – hoch aufgeastet, vitalitätseingeschränkt



Baum Nr.16 – Stiel-Eiche – kommunaler Straßenbaum Plakette- Nr.009 – nordwestlich außerhalb des Plangebietes



Die Bäume Nr.17 bis Nr.23 am Nordrand von Flst.219 (überwiegend Rot-Eichen) befinden sich im Kronenschluss mit dem angrenzenden Wald. Sie sind, wenn auch umzäunt, so doch dem angrenzenden Mischwaldbiotop zugeordnet und aus dem Plangebiet ausgenommen.

Bilder links: Blick vom Plangebiet nach Nord.

### Fotodokumentation Bäume im Plangebiet



Bäume Nr.53 bis 57 – nördlich des Forsthauses – Die alten Bäume prägen das Umfeld des denkmalgeschützten Forsthauses und bieten lichten Schatten für die dort befindlichen Freisitze des Restaurants. Baum Nr.57, eine ältere Birke hat eine gekappte Baumkrone. Blick nach West



Der Baum Nr. 46, Birke, (im Bild: Blick nach Ost) befindet sich im überbaubaren Bereich des Forstgehöftes. Der noch junge wüchsige Baum prägt den Innenhof.



Eine ältere Fichtengruppe am Südrand des Plangebietes (Bäume Nr. 7 – 9 außerhalb und Nr.48 – 50 innerhalb des Plangebietes) schirmt das Gebäudeensemble nach Süd ab und verdeckt den Müll- und Recyclingplatz.

**Fotodokumentation Bäume im geplanten Hochzeitsgarten**



Baum Nr. 24 – Birke am Südwestrand des geplanten Hochzeitsgartens



Baum Nr.30 Birke am Westrand des geplanten Hochzeitsgartens



Baum Nr. 31 Birke (zweistämmig) im geplanten Hochzeitsgarten



Baum Nr. 34 – Kiefer –Zwiesel im Nordosten des geplanten Hochzeitsgartens

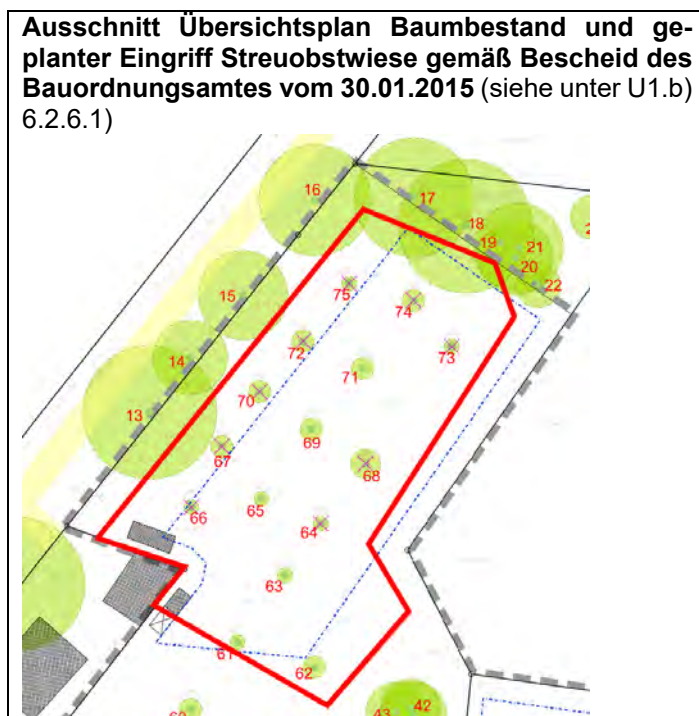


Baum Nr. 25 – Stiel-Eiche Aufwuchs am Südrand des geplanten Hochzeitsgartens




Baum Nr. 32 – Birke – am Ostrand des geplanten Hochzeitsgartens

Die Bäume Nr. 58 bis Nr. 75 sind im Zuge einer Ausgleichsmaßnahme vor wenigen Jahren gepflanzte Obstbäume:



Eine als **Streuobstwiese** im Norden des Plangebietes angelegte Anpflanzung von 21 Obstbäumen auf 1821 m<sup>2</sup> Fläche war als Ausgleichsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht für Vorhaben im Plangebiet gemäß Bescheid des Bauordnungsamtes vom 30.01.2015 angelegt worden. (siehe unter U1.b) 6.2.6.1) Wegen der früheren Nutzung dieses Teiles des Plangebietes als Tennisplatz ist hier der Boden teilweise gestört und die Entwicklung der Obstgehölze ist beeinträchtigt. Mehrere Bäume waren zwischenzeitlich abgängig.

 Umgrenzung der Fläche der als Ausgleichsmaßnahme angelegten Streuobstwiese

**U2.a) 5.2 Liste Baumbestand mit Darstellung geplanter Eingriffe und Ausgleichserfordernis**

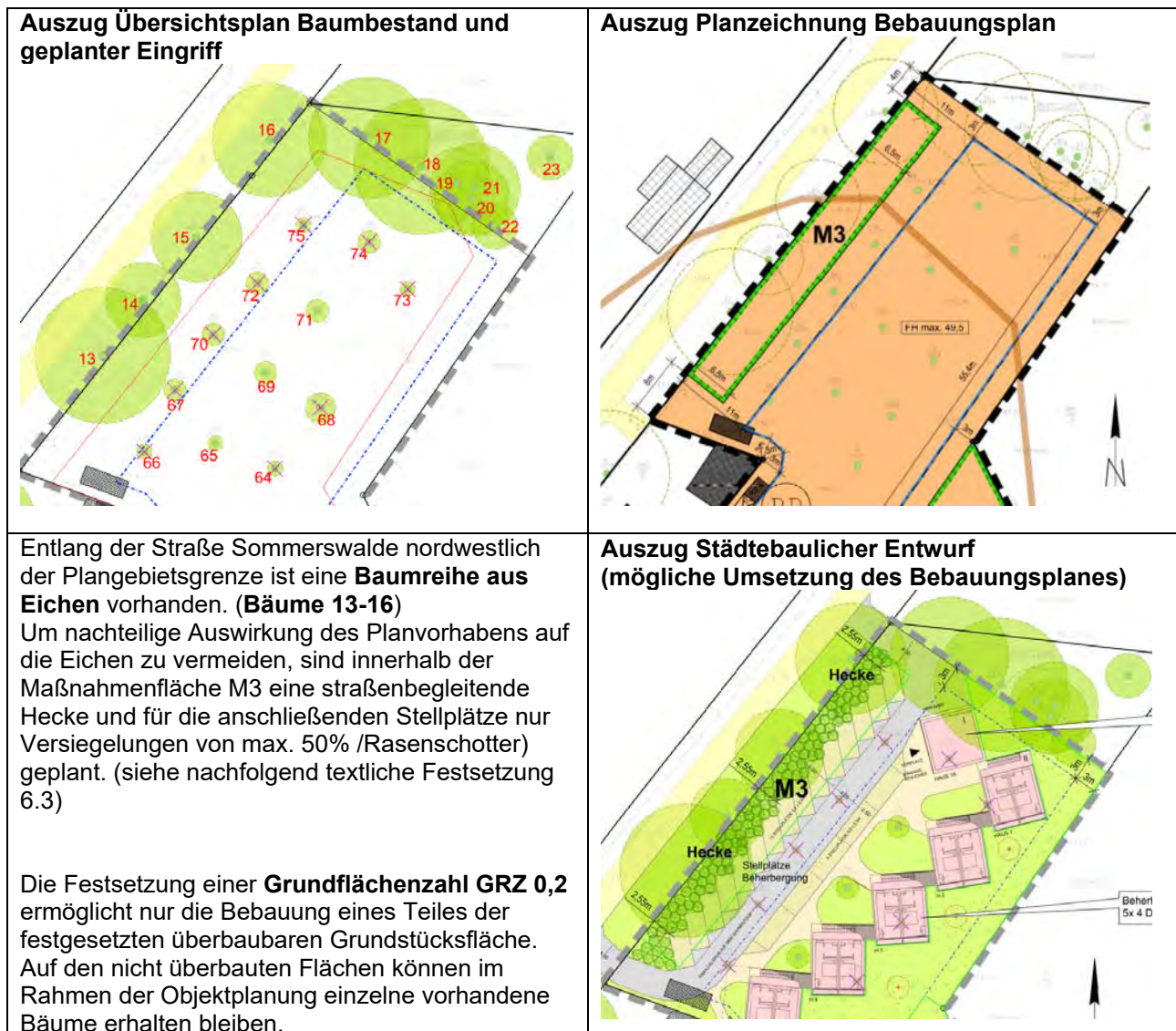
Die im Wirkungsbereich der Planung vorhandenen Einzelbäume sind in den vorstehenden Übersichtsplänen dargestellt und nummeriert und in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

	Baumbestand von besonderer Bedeutung
	voraussichtlich Fällung / Umsetzung erforderlich

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (cm) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet / Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz (Baum-Nr. Kataster)	Notwendigkeit von Fällung / Ersatz / Hinweise	Ausgleichserfordernis nach HVE 2009
1.	Quercus robur	250 / 13	außerhalb, südöstlich, Straßenbaum an L170 (Nr.252)		
2.	Quercus robur	250 / 17	außerhalb, südöstlich, Straßenbaum an L170 (Nr.254)		
3.	Quercus robur	283 / 18	außerhalb, südöstlich, Straßenbaum an Straße Sommerswalde, östlich nahe Zufahrt (Nr.256)	im Zufahrtbereich außerhalb des Plangebietes Wurzelschutz erforderlich	
4.	Quercus robur	250 / 11	außerhalb, südlich, Straßenbaum an Straße Sommerswalde, westlich nahe Zufahrt (Nr.258)	im Zufahrtbereich außerhalb des Plangebietes Wurzelschutz erforderlich	
5.	Betula pendula	94 / 7	außerhalb, südlich, Straßenbaum an Straße Sommerswalde, rechts der vorh. Zufahrt Eventscheune		
6.	Populus tremula	63 / 5	außerhalb, südlich, Straßenbaum an Straße Sommerswalde, links der vorh. Zufahrt Eventscheune		
7.	Picea abies	126 / 7	außerhalb, südlich, an Straße Sommerswalde, Bestandteil einer Fichtengruppe beidseits des Müllplatzes	vorhandener Sichtschutz und Beschattung für Müllplatz	
8.	Picea abies	126 / 6	außerhalb, südlich, an Straße Sommerswalde, Bestandteil einer Fichtengruppe beidseits des Müllplatzes	vorhandener Sichtschutz und Beschattung für Müllplatz	
9.	Picea abies	47 / 4	außerhalb, südlich, an Straße Sommerswalde, Bestandteil einer Fichtengruppe beidseits des Müllplatzes	vorhandener Sichtschutz und Beschattung für Müllplatz	
10.	Quercus robur	251 / 14	außerhalb, südlich, Straßenbaum an Straße Sommerswalde, Südwestecke nahe Zugang Forsthaus (Nr.001)	Umgebungsschutz Denkmale Park und Forsthaus	
11.	Quercus robur	377 / 20	außerhalb, westlich, Straßenbaum an Straße Sommerswalde, westlich nahe Forsthaus (Nr.003)	Umgebungsschutz Denkmale Park und Forsthaus	
12.	Quercus robur	314 / 18	außerhalb, westlich, Straßenbaum an Straße Sommerswalde, westlich Wohngrundstück (Nr.005)	Umgebungsschutz Denkmale Park und Forsthaus	
13.	Quercus robur	345 / 18	außerhalb, nordwestlich, Straßenbaum an Straße Sommerswalde, westlich gepl. Beherbergung (Nr.006)	Umgebungsschutz Denkmal Gutspark; Schutz Wurzelbereich erforderlich (Festsetzung im Bebauungsplan)	
14.	Quercus robur	157 / 10	außerhalb, nordwestlich, Straßenbaum an Straße Sommerswalde, westlich gepl. Beherbergung (Nr.007)	Umgebungsschutz Denkmal Gutspark; Schutz Wurzelbereich erforderlich (Festsetzung im Bebauungsplan)	
15.	Quercus robur	251 / 12	außerhalb, nordwestlich, Straßenbaum an Straße Sommerswalde, westlich gepl. Beherbergung (Nr.008)	Umgebungsschutz Denkmal Gutspark; Schutz Wurzelbereich erforderlich (Festsetzung im Bebauungsplan)	
16.	Quercus robur	377 / 15	außerhalb, nordwestlich, Straßenbaum an Straße Sommerswalde, nordwestlich gepl. Beherbergung, nahe dem geplanten Ausfahrtbereich (Nr.009)	Umgebungsschutz Denkmal Gutspark; Schutz Wurzelbereich erforderlich (Festsetzung im Bebauungsplan)	
17.	Quercus rubra	251 / 16	Nördlich außerhalb Plangebiet, im Grundstück	Waldrand Schutz Wurzelbereich erforderlich (Festsetzung im Bebauungsplan)	
18.	Quercus rubra	251 / 18	Nördlich außerhalb Plangebiet, im Grundstück	Waldrand Schutz Wurzelbereich erforderlich (Festsetzung im Bebauungsplan)	
19.	Quercus rubra	157 / 9	Nördlich außerhalb Plangebiet, im Grundstück	Waldrand Schutz Wurzelbereich erforderlich (Festsetzung im Bebauungsplan)	

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (cm) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet / Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz (Baum-Nr. Kataster)	Notwendigkeit von Fällung / Ersatz / Hinweise	Ausgleichserfordernis nach HVE 2009
20.	Populus nigra	220 / 10	Nördlich außerhalb Plangebiet, im Grundstück	Waldrand Schutz Wurzelbereich erforderlich (Festsetzung im Bebauungsplan)	
21.	Quercus rubra	188 / 12	Nördlich außerhalb Plangebiet, im Grundstück	Waldrand Schutz Wurzelbereich erforderlich (Festsetzung im Bebauungsplan)	
22.	Prunus padus	94 / 6	Nördlich außerhalb Plangebiet, im Grundstück	Waldrand Schutz Wurzelbereich erforderlich (Festsetzung im Bebauungsplan)	
23.	?	94 / 6	Nördlich außerhalb Plangebiet, im Grundstück	im Wald	
24.	Betula pendula	94 / 8	Flst.85/4, südwest, neben gepl.Zufahrt		
25.	Quercus robur	31 / 3	Flst.85/4, südmitte,	untermaßiger Aufwuchs; Beseitigung erforderlich um Entwicklungsfreiheit für Obstgehölze zu gewährleisten	0
26.	Betula pendula	78 / 6	Flst.85/4, südmitte,	Birkenaufwuchs am Südrand, teils im Kronenschatten des Straßenbaums (Eiche)	
		78 / 6			
		78 / 6			
		31 / 3			
31 / 3					
31 / 3					
31 / 3					
27.	Pinus silvestris	63 / 5	Flst.85/4, südost		
28.	Betula pendula	63 / 5 31 /	Flst.85/4, südost		
29.	Betula pendula	63 / 5	Flst.85/4, südost		
30.	Betula pendula	157 / 10	Flst.85/4, nördlich gepl. Bedarfsstellplatzanlage		
31.	Betula pendula	157 / 13 157 /	Flst.85/4, mitte, inmitten der gepl. Streuobstwiese		
32.	Betula pendula	126 / 9	Östlich außerhalb Plangebiet	Waldrand (neben geplanter Streuobstwiese)	
33.	Quercus robur	94 / 6	Östlich außerhalb Plangebiet	Waldrand (neben geplanter Streuobstwiese)	
34.	Pinus silvestris	220 / 12	Flst.85/4, im Nordosten in der gepl. Streuobstwiese		
35.	Quercus robur	94 / 7	Flst.85/4, im Nordosten in der gepl. Streuobstwiese		
36.	Quercus robur	157 / 12	Flst.85/4, im Nordosten in der gepl. Streuobstwiese		
37.	Prunus avium	94 / 7	Flst.85/4, nahe dem gepl. Hochzeitsplatz, Bestandteil gepl. Streuobstwiese		
38.	Prunus avium	63 / 6	Flst.85/4, nahe dem gepl. Hochzeitsplatz, Bestandteil gepl. Streuobstwiese	Nisthöhle Blaumeise in 0,8m Höhe	
39.	Malus domest.	31 / 6	Flst.85/4, nahe dem gepl. Hochzeitsplatz, Bestandteil gepl. Streuobstwiese	Apfel vergeist – kann verjüngt werden	
40.	Prunus padus	31 / 6 31 /	Flst.85/4, nahe dem gepl. Hochzeitsplatz, Bestandteil gepl. Streuobstwiese		
41.	Betula pendula	126 / 9	Flst.219 ost, nahe Hochzeitsgarten außerhalb des überbaubaren Bereichs	Birkengruppe im Bereich Zauneidechsenhabitat	
42.	Betula pendula	94 / 8			
43.	Betula pendula	94 / 8			
44.	Prunus serotina	31 / 5	Flst.219 nordwestl. Eventscheune außerhalb des überbaubaren Bereichs	untermäßig Neophyt; Beseitigung nicht erforderlich, jedoch auch nicht schädlich	
45.	Prunus serotina	31 / 5			
46.	Betula pendula	47 / 4	Flst.219 westlich Eventscheune im überbaubaren Bereich	Anpflanzung ca. 2015	
47.	Betula pendula	31 / 3	Flst.219 westlich Eventscheune außerhalb des überbaubaren Bereichs	Anpflanzung ca. 2020	
48.	Picea	79 / 6	Flst.219, Südrand am Müllplatz		

Nr.	Art	Stammumfang in 1,3m Höhe (cm) / Kronendurchmesser (m)	Lage im Plangebiet / Auswirkungen des Bebauungsplanes in Bezug auf den Baumschutz (Baum-Nr. Kataster)	Notwendigkeit von Fällung / Ersatz / Hinweise	Ausgleichserfordernis nach HVE 2009
	abies		außerhalb des überbaubaren Bereichs	Fichtengruppe schirmt Abfallplatz ab und verschattet ihn (siehe auch Baum Nr. 7, 8 und 9)	
49.	Picea abies	110 / 7	Flst.219, Südrand westl. Müllplatz außerhalb des überbaubaren Bereichs		
50.	Picea abies	126 / 8	Flst.219, Südrand westl. Müllplatz außerhalb des überbaubaren Bereichs		
51.	?	31 / 2	Flst.219, südl. Vorgarten Forsthaus		
52.	Quercus robur	188 / 12	Flst.219 innerhalb Plangebiet, außerhalb Einzäunung am Westrand, Straßenbaum an Straße Sommerswalde, im teilbefestigten Eingangsbereich Forsthaus (Nr.002)	Umgebungsschutz Denkmale Park und Forsthaus, Schutz Wurzelbereich erforderlich	
53.	Pinus silvestris	126 / 7	Flst.219, nördl. Forsthaus außerhalb des überbaubaren Bereichs	Abschirmung zu benachbartem Wohnhaus	
54.	Pinus silvestris	126 / 8			
55.	Pinus silvestris	157 / 9			
56.	Pseudotsuga m.	157 / 9	Flst.219, nördl. Forsthaus außerhalb des überbaubaren Bereichs	Sichtabschirmung zu benachbartem Wohnhaus	
57.	Betula pendula	188 / 10	Flst.219, nordöstl. Forsthaus, außerhalb des überbaubaren Bereichs	mit genutztem Nistkasten Krone abgesetzt	
58.	Pyrus dom.	31 / 3	Flst.219, Mitte außerhalb des überbaubaren Bereichs	Bestandteil Streuobstwiese gemäß Bescheid des Bauordnungsamtes vom 30.01.2015 angelegt worden. (siehe unter U1.b) 6.2.6.1)  Auf den nicht überbauten Flächen können im Rahmen der Objektplanung einzelne vorhandene Bäume erhalten bleiben.	Verlagerung Streuobstwiese auf geplante Maßnahmenfläche M3 (1.821m <sup>2</sup> , 21 Obstbäume Hochstamm)
59.	Prunus dom.	31 / 4	Flst.219, Mitte außerhalb des überbaubaren Bereichs		
60.	Prunus avium	31 / 3	Flst.219, Mitte außerhalb des überbaubaren Bereichs		
61.	Malus	31 / 2	Flst.219, Mitte-Nord Im überbaubaren Bereich		
62.	Prunus dom.	31 / 3	Flst.219, Mitte-Ost außerhalb des überbaubaren Bereichs		
63.	Malus	31 / 2	Flst.219, Nord Im überbaubaren Bereich		
64.	Malus	31 / 2	Flst.219, Nord Im überbaubaren Bereich		
65.	Malus	31 / 2	Flst.219, Nord Im überbaubaren Bereich		
66.	Malus	31 / 2	Flst.219, Nord Im überbaubaren Bereich		
67.	Malus	31 / 3	Flst.219, Nord Im überbaubaren Bereich		
68.	Malus	31 / 4	Flst.219, Nord Im überbaubaren Bereich		
69.	Malus	31 / 3	Flst.219, Nord Im überbaubaren Bereich		
70.	Malus	31 / 3	Flst.219, Nord Im überbaubaren Bereich		
71.	Malus	31 / 3	Flst.219, Nord Im überbaubaren Bereich		
72.	Malus	31 / 3	Flst.219, Nord Im überbaubaren Bereich		
73.	Malus	31 / 2	Flst.219, Nord Im überbaubaren Bereich		
74.	Malus	31 / 3	Flst.219, Nord Im überbaubaren Bereich		
75.	Malus	31 / 2	Flst.219, Nord Im überbaubaren Bereich		

**U2.a) 5.3 Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand und angrenzenden Waldbaumbestand**➤ **Wurzelschutz Eichenreihe nordwestlich des Plangebietes**

Zum Wurzelschutz Eichenreihe sind folgende textliche Festsetzungen geplant:

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

(...)

**6.3 Wurzelschutz Eichenreihe, Gehölzpflanzung (M3)**

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M3** (§§9 Abs.1 Nr.20. und 25.a) BauGB)

(1) Für die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M3 wird festgesetzt:

Entlang der Plangebietsgrenzen, die an die Straßenverkehrsfläche angrenzen, ist bis zu einem Abstand von 2,5m von der Plangebietsgrenze eine Gehölzpflanzung aus 1 Stück standortgerechtem gebietsheimischem Strauch pro 1 m<sup>2</sup> dieser Fläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Im übrigen Bereich der Fläche M3, außerhalb der gemäß Abs. (1) festgesetzten Gehölzpflanzungen, ist die Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Befestigungsaufbau mit maximal 50% Versiegelungsgrad (z. B. Rasenschotter) zulässig.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 25.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

**1. Belange des Bereiches Planung**

**1.1 Weiterführende Hinweise**

**1.1.2 Zu den Textlichen Festsetzungen (TF)**

a) Die TF 6.3 „Wurzelschutz Eichenreihe, Gehölzpflanzung“ M3/ Absatz (2) trifft für den „...übrigen Bereich der Fläche M3, außerhalb der gem. Absatz (1) festgesetzten Gehölzpflanzungen...“, Regelungen für die Befestigung

und die Zufahrten von innerhalb dieser Fläche gelegenen Stellplätzen. Insgesamt handelt es sich bei der TF Nr. 6.3 um Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche). Die in Absatz 2 getroffene Regelung ist insoweit nachvollziehbar. Die Umsetzung von Stellplatzflächen innerhalb dieser Maßnahmenfläche ist jedoch planerisch grundsätzlich zu hinterfragen.

#### Berücksichtigung:

#### Der Hinweis wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Im aufzustellenden Bebauungsplan sind innerhalb der geplanten Fläche des Sondergebietes keine Festsetzungen zur räumlichen Lage von Stellplätzen geplant. Wegen der bereits vorhandenen Grundstücksbebauungen und Nutzungen sind die Möglichkeiten für die Anordnung von weiteren Stellplätzen für die zusätzlich geplanten baulichen Nutzungen (Beherbergung) jedoch begrenzt. Zweckmäßiger Weise sollen Stellplätze mit möglichst kurzen Zufahrtswegen auf den Baugrundstücken im straßennahen Bereich der jeweiligen Erschließungsstraße errichtet werden. Das für den aufzustellenden Bebauungsplan vorliegende Baukonzept sieht die Anordnung der Stellplätze parallel des Teiles der Straße Sommerswalde vor, der nordöstlich des Plangebietes liegt und durch den der mit dem ergänzenden Beherbergungsgewerbe zu bebauende Bereich erschlossen wird.

Die Stellplätze sollen hier im Schatten der vorhandenen Eichen angeordnet werden und ragen deshalb teilweise in den Wurzelbereich der Straßenbäume hinein, die sich außerhalb des Plangebietes befinden. Um erhebliche Beeinträchtigungen des Straßenbaumbestandes zu vermeiden, ist zunächst innerhalb des Plangebietes die Festsetzung einer 2,5m breiten Gehölzpflanzung entlang der betreffenden Plangebietsfläche geplant, die einen großen Anteil des im Plangebiet liegenden Teiles des Wurzelbereiches der Bäume abdeckt. Hierdurch wird erreicht, dass mögliche Stellplätze nur noch in geringem Umfang in den Wurzelbereich der Straßenbäume hineinragen können. Für diese verbleibenden Teilflächen der Wurzelbereiche der Straßenbäume werden wasser- und luftdurchlässige Befestigungsaufbauten festgesetzt. Hierdurch ist gewährleistet, dass auch bei zweckmäßiger Anordnung der Stellplätze auf dem Baugrundstück in der Nähe der Zufahrtstraße die vorhandenen Straßenbäume hierdurch nicht erheblich beeinträchtigt werden.

#### ➤ **Vermeidung der Beeinträchtigung von Waldbäumen am Waldrand angrenzend an das Plangebiet**

<p><b>Übersichtsplan angrenzender Wald</b></p> 	<p>Nördlich, nordöstlich und östlich grenzt an das Plangebiet Wald an. Zum Schutz der Wurzelbereiche der Waldbäume ist gemäß textlicher Festsetzung 6.4 ein Freihalten des an den Wald angrenzenden 3-m-Bereiches von baulichen Anlagen geplant.</p> <p>Hierfür sind folgende Festsetzungen geplant:</p> <p><b>6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (§§9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr.20. und 25. BauGB) (...)</p> <p><b>6.4 Freihalten der Waldränder von Bebauung</b> Entlang der Plangebietsgrenzen, welche direkte Verbindungen zwischen den in der Planzeichnung bezeichneten Punkten A, B, C, D, E und F sind, ist bis zu einem Abstand von 3m von der jeweiligen Plangebietsgrenze die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zäune zur Grundstückseinfriedung. Die Eckpunkte der Plangebietsgrenze entlang des Waldes sind in der Planzeichnung mit A, B, C, D, E und F bezeichnet.</p>
--	--

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Neuendorf** teilte mit Schreiben vom 13.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*die untere Forstbehörde, vertreten durch die Oberförsterei Neuendorf als untere Forstbehörde nimmt zu dem o. g. Bebauungsplanvorentwurf Nr. 77/2021 der Gemeinde Oberkrämer wie folgt Stellung.  
Laut Bauplan ist bei der Anlage einer Fläche für Abwasserbehandlung kein Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG) direkt betroffen.  
Die vorhandene Bestockung unterliegt der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer.  
Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.*



**Berücksichtigung:**

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Erweiterung der bestehenden gastronomischen Nutzung im Plangebiet durch ein Beherbergungsgewerbe und eine Grünfläche Hochzeitsgarten. Es erfolgt eine erneute Beteiligung der unteren Forstbehörde zum Entwurf des Bebauungsplanes.

**U2.a) 5.4 Geplanter Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand**

Das mit Gehölzen locker bepflanzte garten- bzw. parkartige Umfeld des denkmalgeschützten Forsthauses soll schon aus Gründen des Denkmalschutzes erhalten bleiben. Eingriffe in den Baumbestand sollen daher so weit wie möglich vermieden werden.

Dem entsprechend sind im vorliegenden Bebauungsplan keine erheblichen Eingriffe in den Baumbestand geplant.

Lediglich im nördlichen Bereich des Plangebietes müssen voraussichtlich mindestens 9 der dort gemäß Bescheid 2015 gepflanzten 21 Obstbäume der dort geplanten Bebauung weichen. Ein Umsetzen dieser Bäume erscheint noch möglich.

Im Südosten des Plangebietes im Flst.85/4 ist zum Ausgleich die Neuanlage einer Streuobstpflanzung von 21 Obstbäumen eingebettet in eine kräuterreiche Extensivwiese geplant. Die Umsetzung bzw. der Ersatz der Apfelbäume aus der bisherigen Fläche der ursprünglich angelegten Streuobstwiese soll Bestandteil dieser Maßnahme sein.

Hierfür sind neben der **zeichnerischen Festsetzung der Maßnahmenfläche M1** im Ostteil des Plangebietes auf der geplanten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten folgende textliche Festsetzungen geplant:

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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

**6.1 Streuobstwiese (M1)**

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1** (§§9 Abs.1 Nr.20. und 25.a) BauGB)

*Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 ist die gemäß 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 04.09.2013, AZ 6271-12-04, als Ersatzmaßnahme festgelegte 1.821 m<sup>2</sup> große extensive Streuobstwiese mit 21 Hochstämmen anzulegen.*

*Hierfür sind die im Plangebiet zu diesem Zweck bereits an anderer Stelle gepflanzten Obstbäume soweit erforderlich umzusetzen und soweit zu ergänzen, dass insgesamt 21 Obstbäume (Hochstamm) standortgerechter gebietsheimischer Sorten vorhanden sind.*

*Die Fläche M1 ist zur Entwicklung einer Extensivwiese jährlich nach dem 15. Juni mindestens 1 mal, maximal 2 mal zu mähen.*

Da sich das Plangebiet bisher im Außenbereich gemäß §35 BauGB befindet, ist für die Beantragung von Genehmigungen für Eingriffe in den Gehölzbestand bisher die untere Naturschutzbehörde zuständig.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt auch eine nachrichtliche Übernahme der Baumschutzsatzung der Gemeinde (siehe Anlage) in den Bebauungsplan. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes regelt die Baumschutzsatzung in der jeweils gültigen Fassung den Schutz der Bäume im Plangebiet, die Genehmigungsbedürftigkeit bei Eingriffen in den Gehölzbestand sowie das Ausgleichserfordernis.

**U2.a) 6. Schutzgut Fauna, Artenschutz**

Im Fachbeitrag Artenschutz wurden für das Plangebiet folgende Tierarten ermittelt, die hier Nist- oder Rückzugsräume haben:

**U2.a) 6.1 Avifauna**

(siehe Fachbeitrag Artenschutz unter A.5)

**U2.a) 6.1.1 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna**

**Folgende Vogelarten wurden bei den Erfassungen 2021 im Bereich des Plangebietes festgestellt, die jedoch keine Fortpflanzungsstätte im Plangebiet haben:**

Art	Verortung	Verhalten
<b>Kohlmeise</b> <i>Parus major</i>	im Osten des Plangebietes im Umfeld Veranstaltungsscheune	1x revieranzeigend 3x Sichtung bei Nahrungssuche
<b>Singdrossel</b> <i>Turdus philomelos</i>	Westlich außerhalb Plangebiet (ca.100m) von benachbarten Singwarten im Park Sommerswalde Bei Baum Nr.50 im Plangebiet	3x revieranzeigend 1x Sichtung Nahrungssuche
<b>Zilpzalp</b> <i>Phylloscopus collybita</i>	Östlich Plangebiet	1x revieranzeigend

Art	Verortung	Verhalten
<b>Grünfink</b> <i>Carduelis chloris</i>	Nördlich Forsthaus in Rosengebüsch	1x revieranzeigend 1x Sichtung Nahrungssuche
<b>Stieglitz</b> <i>Carduelis carduelis</i>	Bei Baum Nr.50 im Plangebiet	1x Nahrungssuche
<b>Rotkehlchen</b> <i>Erithacus rubecula</i>	im Osten des Plangebietes (Hochzeitgarten)	1x Sichtung
<b>Zaunkönig</b> <i>Troglodytes troglodytes</i>	An Waldecke knapp außerhalb des Plangebietes	2x revieranzeigend 1x Sichtung
<b>Hausperling</b> <i>Passer domesticus</i>	nördlich Forsthaus	Nahrungssuche im Trupp 6 bis 12 Individuen
<b>Feldsperling</b> <i>Passer montanus</i>	Bei Baum Nr.57 nördlich Forsthaus	1x Sichtung
<b>Bachstelze</b> <i>Motacilla alba</i>	zwischen Forsthaus und Stallgebäude	2x Nahrungssuche auf Rasen und befestigten Flächen

### Folgende im Plangebiet brütende Vogelarten wurden bei den Erfassungen 2021 festgestellt:

Erläuterungen:

**Schutz der Fortpflanzungsstätte** nach §44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG geschützt (MLUL 2018):

- (1) Nest oder - sofern kein Nest gebaut wird - Nistplatz
- (2) i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern) Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- (2a) System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze. Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte
- (3) i.d.R. Brutkolonie; Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

X i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode

**Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt:**

- 1 nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
- 2 mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte
- 3 mit der Aufgabe des Reviers

Art	Brutverhalten	Schutz der Fortpflanzungsstätte	Schutz erlischt	Verortung
<b>Amsel</b> <i>Turdus merula</i>	Freibrüter, Nischenbrüter	(1)	1	2x revieranzeigend von Baum Nr.56 Douglasie Regelmäßig auf Nahrungssuche auf Rasenflächen im Plangebiet Niststandort im Plangebiet nicht gefunden
<b>Buchfink</b> <i>Fringilla coelebs</i>	Freibrüter	(1)	1	8x revieranzeigendes Verhalten in den Baumwipfeln am Waldrand und auf den Straßebäumen - mindestens 4 Brutreviere an den umliegenden Waldrändern des näheren Umfeldes des Plangebietes
<b>Ringeltaube</b> <i>Columba palumbus</i>	Freibrüter	(1)	1	2x revieranzeigend von Baum Nr.12, (außerhalb Plangebiet bei benachbartem Wohnhaus)
<b>Mönchsgrasmücke</b> <i>Sylvia atricapilla,</i>	Freibrüter	(1)	1	2x revieranzeigend von Baumgruppe Nr.41-43 Niststandort nicht festgestellt
<b>Hausrotschwanz</b> <i>Phoenicurus ochruros</i>	Nischenbrüter	(2a)	3	Niststätten wahrscheinlich im alten Stallgebäude und/oder in der Scheune (Einflug über Lüftungsöffnungen)
<b>Blaumeise</b> <i>Cyanistes caeruleus</i>	Höhlenbrüter	(2a)	3	Nistkasten an Baum 57 Nisthöhle in Baum 38

**U2.a) 6.1.2 Häufigkeit und Schutzstatus der vorgefundenen Brutvögel**

www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/monitoring/statusreport2008\_ebook.pdf

	<b>Bestand als Brutvogel in BB Brutpaare = BP T = tausend</b>	<b>Häufigkeits- klasse* Trend**</b>	<b>Rote Listen</b>	<b>Brutreviere / Brut- plätze im Plangebiet</b>
<b>Freibrüter</b>				
<b>Ringeltaube</b> <i>Columba palumbus</i>	Über 50T BP	h =	-	1
<b>Buchfink</b> <i>Fringilla coelebs</i>	Über 50T BP	sh =	-	1
<b>Amsel</b> <i>Turdus merula</i>	Über 50T BP	h =	-	1
<b>Mönchsgrasmücke</b> <i>Sylvia atricapilla,</i>	über 50T BP	h +	-	1
<b>Nischenbrüter</b>				
<b>Hausrotschwanz</b> <i>Phoenicurus ochruros</i>	8-50T BP	h -	-	1
<b>Höhlenbrüter</b>				
<b>Blaumeise</b> <i>Cyanistes caeruleus</i>	Über 50T BP	sh =	-	2

\* H häufig

\*\* + Zunahme; = gleichbleibend; - Rückgang

Alle im UG nachgewiesenen Brutvogelarten sind **besonders geschützt**. Keine Art wird in Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG 1979) aufgeführt.

Von den **6 Brutvogelarten**, für die im Plangebiet **Fortpflanzungsstätten** festgestellt wurden, haben keine **Arten** einen Schutzstatus gemäß **Roter Listen**. Die ermittelten Arten sind ohne Status gemäß Roter Listen. Die ermittelten Arten sind nach §44 Abs.1 BNatSchG geschützt.

**U2.a)6.1.3 Ökologische Merkmale der nachgewiesenen Brutvogelart**

Mit Blick auf die Konfliktdarstellung (Artenschutzprüfung) und Beschreibung von Vermeidungs-/ Kompensationsmaßnahmen werden im Folgenden planungsrelevante Angaben zur Biologie der im UG nachgewiesenen Brutvogelarten gegeben.

Nicht gefährdete und weitverbreitete Arten werden zusammengefasst, wobei der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach MUGV (2011) den Rahmen bildet.

**Vogelarten ohne Status gemäß Rote Listen**

Zu den Arten bei denen das Nest oder -insofern kein Nest gebaut wird- der Nistplatz geschützt sind, zählen **Amsel, Buchfink, Ringeltaube und Mönchsgrasmücke**. Sie besiedeln mit Gehölzen durchmischtes Halboffenland oder/ und gehölzreiche Siedlungen sowie Laub- Nadel- und Mischwälder. Die genannten Vogelarten sind im Land Brandenburg weit verbreitet, verfügen über stabile Bestände und sind daher nicht gefährdet. Es handelt sich um Arten, die ihre Brutstandorte i.d.R. einmalig nutzen.

Der **Hausrotschwanz** ist Nischenbrüter. Er legt ein System aus mehreren Haupt- und Wechsellnestern an. Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt erst mit der Aufgabe des Reviers. Ein Gebäudeabbruch oder Beseitigung eines vorgefundenen Nestes im Zuge von Umbau- oder Reparaturarbeiten kann daher nur außerhalb der Brutsaison des Hausrotschwanzes (Mitte März bis Anfang September) erfolgen. Für den Verlust der geschützten Fortpflanzungsstätte sind in diesem Fall als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Ersatznisthilfen herzustellen.

Die **Blaumeise** ist Höhlenbrüter. Die Niststätte ist während der Brutsaison (Mitte März-Anfang August) geschützt. Außerhalb der Brutsaison beseitigte Höhlenbäume / Nistkästen führen nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Für den Verlust der geschützten Fortpflanzungsstätte sind in diesem Fall als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Ersatznisthilfen herzustellen.

### U2.a)6.1.4 Bedeutung der ermittelten Vorkommen Avifauna

Von hoher Bedeutung wären die Vorkommen von Brutvogelarten der Roten Listen einschließlich Vorwarnlisten. Das Plangebiet weist 6 Brutvogelarten mit genutzten Fortpflanzungsstätten der nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützte Arten auf, die nicht in der Roten Listen einschließlich Vorwarnlisten aufgeführt sind. Aus diesen Gründen wird dem UG eine mittlere Bedeutung als Lebensraum der Avifauna beigemessen.

### U2.a)6.2 Reptilien

(siehe Fachbeitrag Artenschutz unter A.6)

#### U2.a)6.2.1 Erfassungsergebnisse Reptilien

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitateignung wurden im Rahmen der Tagbegehungen gezielt und vorwiegend die extensiv genutzten und gut besonnten Randbereiche und dort der Übergangsbereich von möglichen Sonnenplätzen (betonversiegelte oder vegetationsarme oder -freie Flächen) und Flächen mit möglicher Refugialfunktion (Stein- oder Holzablagerungen) nach Zauneidechsen abgesucht. Die Absuche erfolgt bei sonniger, warmer Witterung am 28.04., 10.05., 16.05., 03.06. und 11.06. 2021.

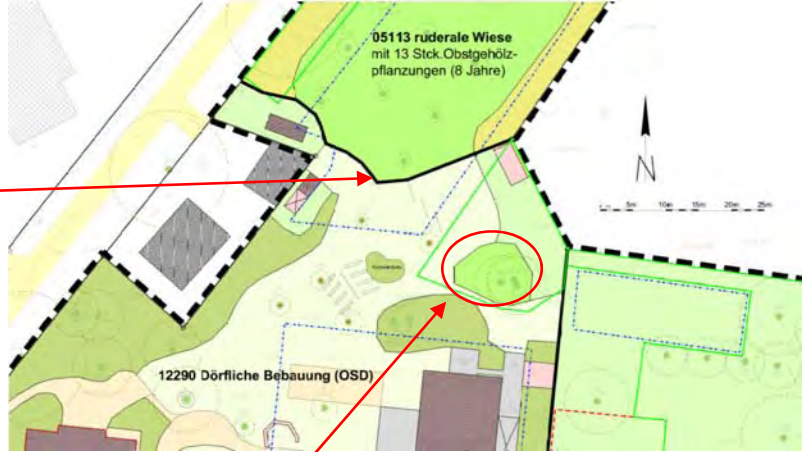
Bis Mitte Mai galten Corona-Maßnahmen, die dazu führten, dass Störungen durch Restaurant- oder Partygäste unterblieben und ggf. vorhandene Zauneidechsen-Populationen geeignete Habitate ausleben konnten. So wurden dann auch bei geeigneter Witterung am 16.05.2021 – eine Woche vor der ersten zugelassenen Open-Air-Veranstaltung im Plangebiet – in einem räumlich begrenzten Habitat 3 adulte Zauneidechsen (2x männl., 1x weibl.) festgestellt. Später im Jahr konnte die Beobachtung trotz geeigneter Witterung und gezielter Aufsuche des Habitats nicht wiederholt werden.

Der Fundort der Zauneidechsen ist räumlich begrenzt. Im Rahmen der Außenanlagengestaltung des bisherigen Restaurantbetriebes und Hochzeitsgartens 2015 waren durch ungeschälte Stammstücken die extensiv gepflegten Flächen von den gemähten Scherrasenflächen und –wegen abgeteilt worden.



festgestelltes Zauneidechsenhabitat im Plangebiet, Blick nach Ost im Hintergrund Birkengruppe Nr.41 -43

Auf diese Weise war ein komplexes Zauneidechsenhabitat aus weitgehend ungestörten Verstecken und Sonnenplätzen entstanden, das im Nordosten Anschluss an den Waldrand und dort lagernde Totholzhaufen und damit möglicherweise Überwinterungsplätzen hat. Wegen der geringen Größe des Habitats, fehlender Hibernationsräume und potenzieller Störungen durch rechtmäßig ausgeübte Nutzungen (Freiluftveranstaltungen mit vielen Menschen und ggf. Lärm) hat das Habitat lediglich eine geringe Habitatkapazität.



Auch die Abgrenzung von der Partywiese (Scherrasen) zu der im Norden des Plangebietes angelegten Streuobstwiese (05113 ruderaler Wiese) geschah 2015 durch ungeschälte Baumstämme. Hier und auch im übrigen Bereich der nördlichen Extensivwiese wurden jedoch keine Zauneidechsen festgestellt.

Das Zauneidechsenhabitat ist zu den umgebenden Scherrasenflächen durch die Baumstamm-Lagen räumlich deutlich begrenzt (87m<sup>2</sup>), hat jedoch im Nordosten Anschluss an den hier gut besonnten Waldrand.

Im Spätsommer (25.08.2021) erfolgte im festgestellten Habitat eine Kontrollbegehung auch zur Erfassung möglicher Jungtiere. Es wurden dabei jedoch wie auch schon bei den beiden Begehungen im Juni (03.06. und 11.06.2021) keine Zauneidechsen mehr festgestellt.

Im Bereich der nördlich gelegenen Extensivwiese, die eine ähnliche Habitatausstattung, wie das besetzte Habitat hat, allerdings weit weniger Störungen ausgesetzt ist, wurden keine Zauneidechsen festgestellt. Das mag darauf zurückzuführen sein, dass die Fläche wegen des östlich benachbarten Hochwaldes eine deutlich stärkere Verschattung aufweist.

Auf der Westseite dieser Wiese, in dem Bereich der noch eine bessere Besonnung aufweist, wurden bereits im April 2021 2 Wellplatten zum Anlocken wärmeliebender Reptilien ausgelegt. Hier wurde zwar am 16.05.2021 eine Blindschleiche festgestellt, nie jedoch die Zauneidechse.

Nach der Blindschleiche wurden auch die laubhumusreichen schattigen Laubhumus-Ablagerungen im Waldrandbereich abgesucht – jedoch ohne weitere Funde.

<p><b>Ausschnitt Kartierung Erfassungsergebnisse (siehe unter A.4.2)</b></p>	
<p>ZE - Zauneidechse</p>	<p>Das Zauneidechsenhabitat ist zu den umgebenden Scherrasenflächen durch die Baumstamm-Lagen räumlich deutlich begrenzt (87m<sup>2</sup>), hat jedoch im Nordosten Anschluss an den hier gut besonnten Waldrand. Es liegt außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche.</p>
<p>BS - Blindschleiche</p>	<p>Auf der Westseite der nördlichen Wiese wurden im April 2021 2 Wellplatten zum Anlocken wärmeliebender Reptilien ausgelegt. Hier wurde am 16.05.2021 eine Blindschleiche festgestellt. Der Fundort der Zauneidechse liegt außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hier sind die Festsetzung einer Hecke an der Grundstücksgrenze sowie die Beschränkung der zulässigen Versiegelung von Stellplätzen auf max. 50% Versiegelungsgrad (z. B. Rasenschotter) geplant.</p>

## U2.a)6.2.2 Ökologische Merkmale der nachgewiesenen Reptilienarten

Mit Blick auf die Konfliktdarstellung und die Beschreibung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ersatzmaßnahmen werden nachfolgend Angaben zur Ökologie der nachgewiesenen Reptilienarten aufgeführt.

### Zauneidechse

Habitate der Zauneidechse sind gekennzeichnet durch einen kleinräumigen Wechsel unterschiedlich hoher und dichter Vegetation sowie vegetationsfreier Klein- und Kleinstflächen bzw. -strukturen. Zu den Klein- und Kleinstflächen bzw. -Strukturen zählen beispielsweise offene Sand- bzw. Rohbodenstellen sowie Strukturen wie Stubben, Asthaufen oder (Zwerg-)Sträucher. Als Lebensraum bevorzugt diese wärmebedürftige Art daher Trocken- und Halbtrockenrasen, trockene Wald- und Wegränder, Aufschüttungen, Dämme, Böschungen oder Brachflächen. Für die Eiablage, die je nach Witterung ab Mai oder Juni erfolgt, benötigt die Zauneidechse vegetationsfreie und gut besonnte Kleinflächen mit lockerem (sandigem) Boden. Die Besonnung bietet die notwendige Wärme für die Entwicklung der Eier. Der Boden sollte zudem etwas Feuchtigkeit aufweisen. Die Zeitigung der Eier dauert je nach Witterung zwei bis drei Monate (Strijbosch 1987, Beebee & Griffiths 2000 beide zit. in Blanke 2004). Die ersten Schlüpflinge können Anfang Juli erscheinen, die meisten Jungtiere schlüpfen jedoch im Zeitraum August oder September. Späte Schlupftermine können noch im Oktober liegen (Nuland & Strijbosch 1981, Nöllert 1989, Elbing 1992, Blanke 1995, alle zit. in Blanke 2004). Zauneidechsen sind vergleichsweise ortstreu und beanspruchen bei guter Habitatausstattung kleine Territorien, die Versteck-, Sonnen- und Eiablageplätze umfassen. Die individuellen Territorien werden witterungsabhängig auf der Suche nach Nahrung regelmäßig durchlaufen. Die Nahrung setzt sich hauptsächlich aus Insekten und Spinnentieren zusammen. Die Aktivität adulter Tiere kann bereits im Hochsommer deutlich nachlassen. Männchen oder jene Weibchen, die keine Eier gelegt haben, sind dann nicht mehr oder deutlich seltener anzutreffen. Innerhalb ihrer „Territorien“ suchen die Tiere in den Wintermonaten frostsichere Verstecke auf.

### Blindschleiche

Bewohnt wird ein breites Spektrum von Biotopen unter der Voraussetzung, dass gewisse ökologische Faktoren vorhanden sind. Dazu gehört vor allem eine mäßige Bodenfeuchte.

Des Weiteren müssen Sonnenplätze, Unterschlupfmöglichkeiten sowie eine Krautschicht als Deckung vorhanden sein. So besiedelt diese Echse vor allem Wiesen- und Waldränder, Lichtungen, Böschungen, Heideflächen und lichte (Kiefern-)Wälder. Die Blindschleiche ist nach Schneeweiß et al. (2004) v.a. in den Waldgebieten Brandenburgs weit verbreitet. Von gelegentlichen Sonnenbädern abgesehen ist die Art nacht- und dämmerungsaktiv und zieht sich am Tage in ihre Versteckplätze, die oft sonnenexponiert sind, zurück. Blindschleichen sind ovovivipar, d.h. sie bringen voll entwickelte Junge zur Welt, die bei der Geburt die durchsichtigen, gallertartigen Eihüllen zerreißen. Aufgrund dieser Fortpflanzungsweise benötigt die Blindschleiche keine klimatisch günstigen Standorte zur Eiablage wie andere Reptilienarten.

Bedingt durch die versteckte Lebensweise ist ihre systematische Erfassung ohne den gezielten Einsatz von Kunstverstecken (zumeist Metall-, Holz- oder Kunststoffplatten) schwierig.

## U2.a)6.2.3 Bedeutung des Plangebietes als Habitat für Reptilien

Für die **Zauneidechse** bietet das UG kleinflächig Sonnplätze, Sommer-(Tages-)verstecke, in nur eingeschränktem Maße Eiablageplätze und Winterquartiere. Eine Teilfläche fungiert somit als Fortpflanzungs- und Ruhestätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (2009).

Im Laufe der Sukzession ist von einer Verschlechterung der Habitateignung im UG auszugehen, da Sonnplätze und Eiablageplätze durch sukzessiven Vegetationsaufwuchs verloren gehen.

Die **Blindschleiche** hat weniger spezifische Lebensraumanforderungen und ist daher weiter verbreitet. Deshalb ist das Plangebiet als Habitat für die Blindschleiche nicht von besonderer Bedeutung.

## U2.a)6.2.4 Schutzstatus der vorgefundenen Reptilien

Im UG wurden Zauneidechse und Blindschleiche nachgewiesen. Für diese fasst nachfolgende Tabelle die Angaben zum nationalen und europäischen Schutzstatus sowie zur Gefährdung im Land Brandenburg (Schneeweiß et al. 2004) und in Deutschland (Kühnel et al. 2009) zusammen.

deutscher/ wissenschaftlicher Name	Schutz	FFH	Rote Liste	
			BB	D
Zauneidechse <i>Lacerta agilis</i>	§, §§	IV	3	V
Blindschleiche <i>Anguis fragilis</i>	§	- -	*	*

Erläuterungen:

Schutz: § = besonders geschützte Art; §§ = streng geschützte Art;  
 FFH = Art lt. Anhang IV der FFH-Richtlinie EG 2013/17 [FFH];  
 Rote Liste BB = Land Brandenburg (Schneeweiß et al. 2004)  
 Rote Liste D = Bundesrepublik Deutschland (Kühnel et al. 2009);  
 3 = gefährdet;  
 \* = ungefährdet

Die genannten Arten sind im Anhang 1 der BArtSchV Novellierung [BV] aufgeführt und besonders geschützt nach BNatSchG.

Die **Zauneidechse** ist auch nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt und somit Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG)

Die **Blindschleiche** ist jedoch nicht nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt und somit nicht Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG). Sie ist im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB zu behandeln.

### U2.a)6.3 Fledermäuse

(siehe Fachbeitrag Artenschutz unter A.7)

Im Laufe des Jahres 2021 erfolgten Begehungen zur Überprüfung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Hibernationsquartieren von Fledermäusen.

Im laublosen Zustand wurde der Baumbestand im Plangebiet im Frühjahr 2021 auf vorhandene für Fledermäuse geeignete Nist- oder Refugialorte abgesucht. Im Plangebiet gibt es derartige Höhlungen nicht. Es waren auch keine Kotspuren oder andere Hinweise auf eine mögliche Nutzung durch Fledermäuse feststellbar.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude wurden auf Einflugöffnungen abgesucht. Dabei wurde mit Taschenlampe und Fernglas nach Spuren möglicher Winter- oder Sommerquartiere von Fledermäusen abgesucht. Mögliche Einflugstellen und Spalte an Gebäuden wurden zudem auf Kotspuren von Fledermäusen abgesucht. Die Gebäude wurden auf mögliche Winterquartiere bzw. Spuren der Nutzung als Sommerquartier von Fledermäusen abgesucht.

Es wurden in und an den Gebäuden keine Spuren der Besiedlung durch Fledermäuse festgestellt. Die baulichen Anlagen im Plangebiet weisen nur eingeschränkt als Winterquartier geeigneten Strukturen (frostfreie Hohlräume, Keller mit Einflugmöglichkeiten o.ä.) auf.

Zur Erfassung im Plangebiet jagender Fledermäuse wurden gemäß der Erfassungsprotokolle im Plangebiet Begehungen in den Abend- und Nachtstunden am 31.03., 26.05., 02.06., und 08.06.2021 durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Während der Begehungen am 31.03.2021 (16°C wenig Wind) und am 02.06.2021 (20° windstill) wurden keine Aktivitäten von Fledermäusen festgestellt, obwohl das Plangebiet gut einsehbar war und das Wetter geeignet. Am 26.05.2021 und am 08.06.2021 wurden über den Offenflächen und entlang der Waldkante und im Bereich von Straßenlaternen lediglich vereinzelt jagende Fledermäuse festgestellt.

### U2.a)6.4 Insekten

(siehe Fachbeitrag Artenschutz unter A.8)

Das Plangebiet wurde nach Fortpflanzungsstätten von Hymenopteren, insbesondere Hornissen, abgesucht. Es wurden keine Hymenopteren oder Hinweise auf ihr Vorkommen festgestellt.

Das gesamte Plangebiet wurde auf **hügelbauende Rote Waldameisen** abgesucht. Es wurden im Plangebiet keine Kolonien hügelbauender Waldameisen vorgefunden.

### U2.a)6.5 Amphibien

(siehe Fachbeitrag Artenschutz unter A.9)

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitataignung wurden im Rahmen der Begehungen zur Amphibienwanderzeit (25.02.2021, 03.03.2021) gezielt Laubhumusflächen, Holzhaufen und zur Feuchte neigende schattige Refugien im Untersuchungsraum auf Amphibien abgesucht. Im Rahmen der weiteren Begehungen wurde weiterhin auch auf Anwesenheit von Amphibien abgesucht.

Im Plangebiet lagern moderne Reste abgestorbener und gefällter Bäume. Die modernden Holzreste wurden gewendet und auf das Vorhandensein von Amphibien abgesehen. Es wurden keine Amphibien gefunden.

Der westlich in ca. 150m Entfernung vom Plangebiet befindliche in Verlandung begriffene ehemalige Parkteich ist verschattet, und durch hineinfallendes Laub hypertroph und verschlammte. Der Teich kann nur sehr eingeschränkt ein Laichgewässer / Lebensraum für Amphibien sein. Selbst anspruchslosere Amphibien (Erdkröte, Grün- und Braunfrösche) wurden im näheren Umfeld des Plangebietes nicht festgestellt.

Der Feuerlöschteich an der Straße Sommerswalde 50m nordwestlich des Plangebietes ist technisch mit einem gegenüber der umgebenden Fläche um ca. 0,8m erhöhter Wall umgeben und als Folienteich ausgebildet. Die glatten ca. 45° steilen Ufer sind lediglich mit einem grobmaschigen Netz versehen, das Kleintieren, die in den Teich geraten sind, den Ausstieg erleichtern soll. Wegen des starken Besatzes mit Weißfischen und des Fehlens submerser Vegetation ist auch der Feuerlöschteich als Amphibiengewässer ungeeignet.

**Im Jahr 2021 wurden im Untersuchungsraum keine Amphibien festgestellt.** Damit werden durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Amphibien nicht ausgelöst.

#### **U2.a)6.6 Weitere Tierarten**

---

Im Rahmen der Begehungen des Plangebietes im Jahr 2019/20 wurden weitere geschützte Tier- oder Pflanzenarten nicht festgestellt.

#### **U2.a)7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

---

Das Ort- und Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist geprägt durch das denkmalgeschützte ehemalige Forsthaus mit der zugehörigen ehemaligen Stall- und Scheunengebäuden im Plangebiet sowie durch die weiteren denkmalgeschützten Gebäude des nordwestlich davon gelegenen Gutes Sommerswalde, die eingebettet sind, in den umgebenden Gutspark. Im Nahbereich des Plangebietes und insbesondere der Fläche für die geplanten ergänzenden Beherbergungsnutzungen liegt der ehemalige Pferdestall des Gutes Sommerswalde mit Wasserturm.

*„Die Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen Gebäude des Gutes Sommerswalde sind in ihrer künstlerisch anspruchsvollen und höchst individuellen Gestaltung sowie ihrer stilistischen Vielfalt und einprägsamen Anordnung ein herausragendes Zeugnis der Baukunst des Historismus im Land Brandenburg.*

*Hierzu trägt auch das Forsthaus ganz wesentlich bei. Es bildet dabei den östlichen Abschluss und Blickpunkt der Anlage. Darüber hinaus fungiert es als Pendantbau für das gegenüberstehende Bedienstetenhaus. Mit seinem im Landhausstil gestalteten Äußeren trägt das Forsthaus zur stilistischen Vielfalt der Gutsgebäude bei. Ebenfalls zu beachten ist dabei die Umgebung des Gartendenkmals „Parkanlage“, welches über seine Grenzen hinaus mit denkmalprägenden Blickbezügen in die Umgebung verweist.“ (Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bau- und Kunstdenkmale vom 29.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes)*

Das Plangebiet ist von Süd und West von der Straße Sommerswalde aus einsehbar, in nördlicher und östlicher Richtung grenzt es an Wald, der hier das Landschaftsbild prägt.

#### **U2.a) 8. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

---

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht. Schutzgebiete werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt. (siehe hierzu ausführlich unter U1.b) 3.)

#### **U2.a)9. Schutzgut Mensch, Altlasten, Munitionsbergung, Bergbau**

---

Für das Plangebiet liegen der Gemeinde keine Informationen über erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Im Flächennutzungsplan ist im Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche dargestellt. (siehe unter U1.b) 8.2)

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. (siehe unter U1.b) 9.1)

Soweit bekannt ist, bestehen für das Plangebiet keine bergbaulichen Rechte oder Baubeschränkungen. (siehe unter U1.b) 9.3)



## U2.a)10. Schutzgut Mensch, Immissionsschutz, Störfallgefahr

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind folgende Nutzungen vorhanden, die **Emissionen** verursachen können bzw. **Immissionen** ausgesetzt sein können (siehe auch unter U1.b) 11):

### ehemaliges Forsthaus:

Café / Restaurant,  
2 Ferienwohnungen)

### ehemaliger Stall

Verteilküche, Lager, Heizung, Verkostung, Büro

### ehemalige Scheune

Kleinkunsthöhne, Vernissage, Musikvorstellungen, Weinverkostungen, Vorlesungen u.ä., 1 Betriebswohnung  
In der **Umgebung des Plangebietes** sind folgende Nutzungen vorhanden:

### **direkt angrenzend:**

Wohnhaus Sommerswalde 5a mit Nebengebäude

### **nordwestlich des Plangebietes:**

#### Buddhistische Religionsgemeinschaft

Religionsausübung, Kursangebote, Besichtigung der denkmalgeschützten Gebäude und des Gutsparks, Wohnen, Beherbergung

### **östlich des Plangebietes mit einem Abstand von mindestens 50m zum Plangebiet**

#### weitere Wohnnutzungen im Außenbereich

Wegen der Lage im Außenbereich und wegen der vorhandenen Nutzungsmischung werden für den Planbereich die schalltechnischen Orientierungswerte eines Mischgebietes zu Grunde gelegt.

Die vorliegend geplanten Nutzungen sind auch in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO zulässig. Mischgebiete dienen gemäß §6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den bisher für das Plangebiet erteilten Baugenehmigungen im Plangebiet wird, z. B. durch Festlegungen zu den Betriebszeiten gewährleistet, dass für die im Plangebiet und in dessen Umgebungen vorhandenen Wohnnutzungen und Beherbergungen keine wesentlichen Störungen verursacht werden.

Auf der dem Plangebiet an der Straße Sommerswalde nordwestlich gegenüber liegenden Seite befindet sich der Standort eines gemäß Bebauungsplan Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“ geplanten Tempels mit Sanitärgebäude (siehe unter 4.2). Auch von diesen Nutzungen werden keine erheblichen Störungen ausgehen, die den Störgrad eines Mischgebietes übersteigen werden.

Südwestlich des geplanten Tempels befinden sich im Bereich des Gutes Sommerswalde Nutzungen der Buddhistischen Religionsgemeinschaft einschließlich von Kursangeboten und wohnartigen Nutzungen, die keine erheblich störende Emissionen verursachen.

Die geplante Grünfläche Hochzeitsgarten kommt nur für eine zeitlich begrenzte Nutzung in der warmen Jahreszeit in Betracht. Die Häufigkeit und Nutzungsdauer können, soweit erforderlich, im Rahmen der Baugenehmigung geregelt werden.

Zu den östlich des Plangebietes liegenden Wohnnutzungen im Außenraum hat die geplante Grünfläche Hochzeitsgarten einen Abstand von mehr als 50m.

Aus den genannten Gründen wird davon ausgegangen, dass auf Grund der vorliegenden Planung keine erheblichen Konflikte durch Anlagenlärm vorbereitet werden, die nicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Regelungen von Nutzungszeiten und Nutzungshäufigkeiten gelöst werden können.

Erhebliche Lärmbelastungen durch **Verkehrslärm** können von der **Landstraße L170** ausgehen, die sich südlich des Plangebietes befindet und einen Abstand von über 30m zu den bestehenden Gebäuden im Plangebiet und von ca. 70m zur geplanten überbaubaren Grundstücksfläche im Norden des Plangebietes hat, auf der die ergänzende Beherbergung geplant ist.

Im Süden des Plangebietes sind die baulichen Nutzungen bereits durch den teilweise denkmalgeschützten Gebäudebestand und hierfür vorliegende Baugenehmigungen für die bereits erfolgenden Nutzungen vorhanden.

Die zusätzlich geplante überbaubare Grundstücksfläche für ergänzende Beherbergungsnutzungen im Norden des Plangebietes ist durch die bestehenden Gebäude im Süden des Plangebietes teilweise gegenüber dem Verkehrslärm der Landesstraße L170 abgeschirmt und wegen der größeren Entfernung nicht erheblich vom Verkehrslärm betroffen.

Die geplante private Grünfläche Hochzeitsgarten ist ebenfalls, insbesondere im straßennahen Bereich, erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt.

Im Verlärmungsbereich der L170 befindet sich das denkmalgeschützte Forsthaus mit zugehörigem ehemaligen Stallgebäude und Scheune. Die Bestandsbebauung ist saniert und wird für Gastronomie und Veranstaltungen genutzt. Im Forsthaus sind zudem 2 Ferienwohnungen vorhanden, in der Scheune 1 Betriebswohnung.

Die Bestandsgebäude sind in traditioneller Bauweise aus Mauerwerk errichtet, sodass bei den Außenwänden von einem angemessenen Schallschutz auszugehen ist. Auch bezüglich der Fenster und der Grundrissgestaltung ist davon auszugehen, dass im Rahmen der bereits hierzu erteilten Baugenehmigungen der Belange des Schallschutzes angemessen berücksichtigt wurden.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind u. a. Beherbergung, Ferienwohnungen und Betriebswohnungen als allgemein zulässig geplant. Es wäre theoretisch möglich, auch zukünftig weitere dieser Nutzungen in den Gebäuden im Verlärmungsbereich der L170 unterbringen zu wollen. In diesem Fall käme der Gewährleistung eines ungestörten Nachtschlafs eine besondere Bedeutung zu.

Hierfür sind folgende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan geplant:

- Festsetzungen zum Schallschutz für die im Plangebiet zulässigen Betriebswohnungen, Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen im Plangebiet bis zu einem Abstand von 50m von der tatsächlichen Straßengrenze der Landesstraße L 170

Es liegen keine Informationen über **Störfallbetriebe** vor, in deren Einwirkungsbereich das Plangebiet liegen könnte. (siehe unter U1.b) 12)

## **U2.a)11. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

In die **Denkmal des Landes Brandenburg**, Landkreis Oberhavel, Stand 31.12.2019, sind für den Planbereich folgende **Baudenkmale** eingetragen:

**Ort:** Sommerswalde  
**Gemeinde:** Oberkrämer  
**Adresse:** Sommerswalder Chaussee 8, Sommerswalde 4, 5  
**Bezeichnung:** **Gutsanlage, bestehend aus Schloss (Nr. 8), Pferdestall, Orangerie, Bedienstetenhaus und Forsthaus (Nr. 4/5)**

**ID-Nummer (MIDAS-Obj.Nr.):** 09165120

Das ehemalige Forsthaus (Nutzung: Café / Restaurant und 2 Ferienwohnungen) befindet sich innerhalb des Plangebietes und wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die weiteren o. g. Baudenkmale befinden sich nordwestlich des Plangebiets.

In die **Denkmalliste des Landes Brandenburg**, Landkreis Oberhavel, Stand 31.12.2019, ist nordwestlich des Plangebietes folgendes **Gartendenkmal** eingetragen:

**Ort:** Sommerswalde  
**Gemeinde:** Oberkrämer  
**Adresse:** Sommerswalde  
**Bezeichnung:** **Parkanlage**

**ID-Nummer (MIDAS-Obj.Nr.):** 09165117

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Es handelt sich hierbei um folgendes **Bodendenkmal** gemäß **Denkmalliste des Landes Brandenburg**, Landkreis Oberhavel, Stand 31.12.2019:

**Gemarkung:** Schwante  
**Flur:** 3  
**Kurzansprache:** Gräberfeld Eisenzeit  
**Bodendenkmalnummer:** 70474

Das im Plangebiet liegende **Baudenkmal (Forsthaus)** und das **Bodendenkmal werden gemäß §9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan** übernommen. Bei Arbeiten, die in den Boden eingreifen, sind die Anforderungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg zu beachten.

Soweit es auf der Planungsebene des Bebauungsplanes möglich ist, erfolgt die Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes gemäß U1.b) 10.2.1, U1.b) 10.2.2 und U1.b) 10.2.3. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die Abstimmung der geplanten Festsetzungen durch die frühzeitige Beteiligung der betreffenden Fachbehörden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes gemäß §4 (1) BauGB und zum Entwurf des Bebauungsplanes gemäß §4 (2) BauGB.

Zur Objektplanung erfolgt eine erneute Abstimmung mit den Denkmalbehörden.

## **U2.a)12. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann**

Im Plangebiet befindet sich bereits ein Café / Restaurant im denkmalgeschützten Gebäude des Forsthauses Sommerswalde. Ebenfalls vorhanden sind weitere Räume für Gastronomie und Veranstaltungen, 2 Ferienwohnungen und 1 Betriebswohnung. Das Forsthaus Sommerswalde ist Außenstelle des Standesamtes Hennigsdorf, sodass hier auch standesamtliche Trauungen erfolgen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet entsprechend den bestehenden Nutzungen weiterhin genutzt werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit ergänzender zusätzlicher Beherbergung und eines Hochzeitsgartens würden bei Nichtdurchführung der Planung im Plangebiet nicht geschaffen.

Zugleich würden die geplanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die sich insbesondere aus der geplanten zusätzlichen Bodenversiegelung ergeben, sowie die weiteren unter U2.b)2. ff. beschriebenen Auswirkungen der Durchführung der Planung unterbleiben.

Auch die gemäß U2.c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich würden unterbleiben.

## **U2.b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, hierzu, soweit möglich, insbesondere Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i**

### **U2.b) 0. Vorbemerkungen**

Die **Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB** sind dort wie folgt benannt:

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

...

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

### **U2.b)1. Übersicht der Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

#### **U2.b)1.1 Übersicht der Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Bei Durchführung der Planung werden durch den Bau bzw. die Anlage und das Vorhandensein und den Betrieb der im Plangebiet geplanten Nutzung Auswirkungen auf folgende Schutzgüter wie in nachfolgender Tabelle dargestellt verursacht.

Die Auswirkungen werden im Einzelnen in den nachfolgenden Gliederungspunkten näher beschrieben.

<b>Schutzgut / Schutzgegenstand</b>	<b>Auswirkungen durch Bau / Anlage geplanter Nutzungen</b>	<b>Auswirkungen durch Vorhandensein / Betrieb geplanter Nutzungen</b>
<b>Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht</b> (siehe unter U1.b) 3.)	- keine erheblichen Auswirkungen	- keine erheblichen Auswirkungen

Schutzgut / Schutzgegenstand	Auswirkungen durch Bau / Anlage geplanter Nutzungen	Auswirkungen durch Vorhandensein / Betrieb geplanter Nutzungen
<b>Schutzgüter Fläche, Boden</b> (siehe unter U2.b)2.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingriffe in den Boden durch zusätzliche Versiegelung auf bisheriger Gartenfläche</li> <li>- Schutz des Mutterbodens entsprechend geltenden gesetzlichen Regelungen</li> </ul>	<p>durch geplante bauliche Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dauerhaft Inanspruchnahme von Bodenfläche für bauliche Nutzung</li> </ul> <p>durch geplante Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (Extensivwiese und Gehölzpflanzungen):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von Bodenerosion</li> <li>- Verbesserung der Bodendurchlüftung, Beschattung, Verbesserung des Bodenlebens</li> <li>- Verbesserung der Humusbildung in der belebten Bodenzone</li> </ul> <p>durch geplante Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Flächenextensivierung auf Moorböden):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der natürlichen Bodenfunktion von Moorböden</li> </ul>
<b>Schutzgut Wasser</b> (siehe unter U2.b)3.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gefährdungen des Grundwassers durch mögliche Verunreinigungen während der Bauzeit sind entsprechend den geltenden gesetzlichen Regelungen zu vermeiden</li> </ul>	<p>durch geplante bauliche Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versickerung des auf den versiegelten Flächen des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers weiterhin über die belebte Bodenzone,</li> <li>- keine Minderung der Grundwasserneubildung</li> <li>- Gefährdungen des Grundwassers durch mögliche Verunreinigungen sind entsprechend den geltenden gesetzlichen Regelungen zu vermeiden</li> </ul> <p>durch geplante Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (Extensivwiese und Gehölzpflanzungen):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens</li> </ul> <p>durch geplante Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Flächenextensivierung auf Moorböden):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der natürlichen Retentionsfunktion von Moorböden</li> </ul>
<b>Schutzgut Klima, Luft</b> (siehe unter U2.b)4.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CO<sub>2</sub>-Ausstoß von Baufahrzeugen und Herstellung und Transport verwendeter Baustoffe</li> <li>- Ausstoß von Luftschadstoffen durch Baufahrzeuge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Zusammenhang mit dem Betrieb von Gebäuden (Heizung, Warmwasser, Elektroenergie) ist gemäß den geltenden rechtlichen Anforderungen zu minimieren</li> <li>- CO<sub>2</sub>-Ausstoß von Fahrzeugen der durch den Bebauungsplan zusätzlich zulässigen Nutzungen wird begrenzt, da die zusätzlichen Nutzungen (Beherbergung, Hochzeitsgarten) teilweise von den Besuchern der bisherigen Nutzungen im Plangebiet (Gastronomie, Veranstaltungen) genutzt werden</li> </ul>
<b>Schutzgut Biotope, biologische Vielfalt, Biotopverbund</b> (siehe unter U2.b)5.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine erheblichen Auswirkungen auf den Biotopverbund</li> <li>- Eingriff in eine junge Streuobstwiese, die innerhalb des Plangebietes versetzt und vervollständigt wird</li> <li>- Erhöhung der biologischen Vielfalt durch Gehölzpflanzungen und Anlage von Extensivwiese als Ausgleichsmaßnahme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine erheblichen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Nutzung der durch den Bebauungsplan zusätzlich zulässigen Nutzungen</li> </ul>
<b>Schutzgut Flora und Baumbestand</b> (siehe unter U2.b)6.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingriff in eine junge Streuobstwiese, die innerhalb des Plangebietes versetzt und vervollständigt wird</li> <li>- Anlage einer Gehölzpflanzung als Ausgleichsmaßnahme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mögliche Nutzung von Stellplatzflächen, die teilweise in den Trauf- und Wurzelbereich einer Eichenreihe ragen, die sich an der Straße Sommerswalde außerhalb des Plangebietes befindet, auf betroffener Fläche nur wasser- und luftdurchlässige Befestigungsaufbauten mit maximal 50% Versiegelungsgrad (z. B. Rasenschotter) zulässig</li> </ul>

Schutzgut / Schutzgegenstand	Auswirkungen durch Bau / Anlage geplanter Nutzungen	Auswirkungen durch Vorhandensein / Betrieb geplanter Nutzungen
<b>Schutzgut Fauna, Artenschutz</b> (siehe unter U2.b)7.)	<p>Zur Umsetzung der vorliegenden Planung sind gemäß Erfassungsergebnis 2021 keine Eingriffe in Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsorte geschützter Tierarten erforderlich, keine geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden</p> <p>Vorsorgliche Maßnahmen zum Artenschutz (§44 BNatSchG):</p> <p><b>Avifauna</b> (siehe unter 5.8)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bauarbeiten in den Dach- und Fassadenbereichen an der ehemaligen Scheune und am ehemaligen Stallgebäude nur außerhalb der Fortpflanzungszeit Hausrotschwanz</li> <li>➤ vor Bauarbeiten an den Außenhüllen vorhandener Gebäude und vor Eingriffen in den Gehölzbestand sind diese grundsätzlich auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten und deren Fortpflanzungsstätten zu untersuchen               <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Erhalt von Nistkästen</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Reptilien</b> (siehe unter A.6.7)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ vorhandenes Habitat (Zauneidechse) wird erweitert, Festsetzung im Bebauungsplan</li> <li>➤ Folienzaun zum Schutz Zauneidechse während der Bauphase</li> </ul> <p><b>Fledermäuse</b> (siehe unter A.7.3)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Baumaßnahmen an den Dachräumen vorhandener Gebäuden vorsorglich außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse</li> </ul>	- keine erheblichen Auswirkungen
<b>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</b> (siehe unter U2.b)8.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitere Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch ergänzende bauliche Nutzungen und Hochzeitsgarten unter Berücksichtigung des Umgebungsschutzes von Denkmälern</li> <li>- Versetzung einer jungen Streuobstwiese im Plangebiet,</li> <li>- weitere Pflanzung von Gehölzen</li> </ul>	- Entwicklung der gepflanzten Gehölze
<b>Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit</b> (siehe unter U2.b)10.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Altlasten bekannt</li> <li>- bei Notwendigkeit ist eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Möglichkeit der Erholungsnutzung und der Übernachtung vor Ort bei Nutzung der bereits vorhandenen gastronomischen und kulturellen Angebote</li> <li>- Immissionsschutz Anlagenlärm (keine erheblichen Auswirkungen)</li> <li>- Immissionsschutz Verkehrslärm L170 erforderlich</li> </ul>
<b>Schutzgut Mensch Verkehr</b> (siehe unter U2.b)11.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- baubedingtes geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen auf der Straße Sommerswalde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, Synergieeffekte mit den bestehenden Nutzungen</li> </ul>
<b>Schutzgüter Kultur- und Sachgüter</b> (siehe unter U2.b)12.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- im Plangebiet Baudenkmal Forsthaus, benachbart Denkmal Gut Sommerswalde (Gebäude und Gutspark)</li> <li>- Auswirkungen auf Denkmale werden durch Maßnahmen gemäß U2.c)1 minimiert</li> <li>- im Plangebiet bekanntes Bodendenkmal betroffen, Anforderungen BbgDSchG beachten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Erlebbarkeit des denkmalgeschützten Gutes Sommerswalde durch zusätzliche Beherbergungsangebote</li> </ul>
<b>Abfälle und Abwässer</b> (siehe unter U2.b)14.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abfälle, die während der Bauphase anfallen, sind ordnungsgemäß zu entsorgen</li> <li>- treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- haushaltstypische Abfälle und Reststoffe werden durch den Landkreis als zuständigem Entsorgungsträger entsorgt</li> <li>- keine erheblichen Auswirkungen</li> <li>- Abwasserentsorgung durch Kleinkläranlage im Plangebiet</li> </ul>
<b>Störfälle oder Katastrophen</b> (siehe unter U2.b)15.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine erheblichen Auswirkungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine erheblichen Auswirkungen durch Störfälle im Einwirkungsbereich bekannt</li> </ul>

## U2.b)1.2 Übersicht der Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Bei Umsetzung der Planung werden infolge der geplanten Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wie folgt in Anspruch genommen:

natürliche Ressourcen	Inanspruchnahme bei Durchführung der Planung	nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressource
<b>Fläche, Boden</b>	<p>geplante Erweiterung bestehender Nutzungen am Planstandort</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,66 ha Grundstück Forsthaus Sommerswalde (bisher Gastronomie, Veranstaltungen, 2 Ferienwohnungen, 1 Dienstwohnung und zugehörige Gartenfläche) geplant als Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie</li> <li>- 0,28 ha Grünfläche Garten geplant als private Grünfläche Hochzeitsgarten</li> <li>- Inanspruchnahme 4.155 m<sup>2</sup> Umwandlung von Intensivwiese in Extensivwiese auf Niedermoorboden (Flächenpool Kremmen) als Ausgleichsmaßnahme</li> </ul>	- Die Ressource Fläche / Boden ist nur begrenzt verfügbar
<b>Wasser</b>	- zusätzliche Inanspruchnahme von Wasser für geplante ergänzende Beherbergungsnutzung (ca. 20 Doppelzimmer) (z.B. für Sanitäranlagen)	- Ressource Wasser ist nur begrenzt verfügbar gleichen Wasserverbrauch hätten Nutzer auch bei Aufenthalt an anderem Ort
<b>Tiere</b>	Kein Inanspruchnahme von Rückzugs- oder Fortpflanzungsstätten geschützter Arten	- besonderer Artenschutz erfolgt wegen Gefahr des Aussterbens der geschützten Arten
<b>Pflanzen</b>	- Umsetzung einer jungen Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes	- Streuobstwiese bleibt innerhalb des Plangebietes an neuem Standort erhalten - Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen und Extensivwiese als Ausgleichsmaßnahme
<b>biologische Vielfalt</b>	- keine Inanspruchnahme hochwertiger oder geschützter Biotope, Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt bisher gering	- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt durch Umsetzung und Ergänzung der Streuobstwiese und Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen und Extensivwiese als Ausgleichsmaßnahme

## U2.b)1.3 Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auswirkungen bei Durchführung der Planung infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe können sowohl durch die Errichtung baulicher Anlagen als auch durch deren Betrieb (An- und Abfahrten von Besuchern, Nutzung der Beherbergung, Stellplätze und des Hochzeitsgartens) entstehen. Die vorliegende Planung ist ein Bebauungsplan und keine Objektplanung, sodass die im Plangebiet einzusetzenden Techniken und Stoffe nicht abschließend dargelegt werden können. Soweit es auf der vorliegenden Ebene der Bauleitplanung abschätzbar ist handelt es sich hierbei um folgende Auswirkungen:

### Baubedingte Auswirkungen:

Für den **Neubau der geplanten baulichen Anlagen im Plangebiet** (Beherbergung, Stellplätze, bauliche Anlagen im Hochzeitsgarten) ist nur die Verwendung von Bauprodukten zulässig, die den Anforderungen des §17 ff. BbgBO entsprechen und die bei sachgerechter Verwendung im Einbau keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verursachen.

Konkretere Angaben zu den zu verwendenden Baustoffen können hier jedoch erst im Rahmen der Objektplanung gemacht werden.

Durch die zu verwendenden Baumaschinen und Bautechnik für die Errichtung der baulichen Anlagen kann es vorübergehend zu **Lärm** oder **Staubbelastungen** kommen.

Im Zuge der Neubebauung kann es zu entsprechendem **Baustellenverkehr** kommen, der Auswirkungen auf die Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes hat.

**Betriebsbedingte Auswirkungen:**

Gemäß den geplanten Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes sollen folgende Nutzungen innerhalb der Baugebietsfläche des Plangebietes zulässig sein:

**1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, BauNVO)****SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie gemäß §11(2) BauNVO**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des SO BG - Sondergebiet für Beherbergung und Gastronomie sind ausschließlich folgende bauliche Nutzungen einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und Stellplätze zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltung (Standesamt) sowie für kulturelle Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

In der im Osten des Plangebietes neu geplanten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sollen gemäß geplanter textlicher Festsetzungen folgende Nutzungen zulässig sein:

**4. Private Grünfläche Hochzeitsgarten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)****4.1 Zulässige Nutzung der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten**

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche Hochzeitsgarten ist eine private Gartenfläche, die als Obstgarten sowie zur Durchführung von Hochzeiten und anderen Festen im Freien einschließlich standesamtlicher Trauungen dient.

Innerhalb der durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist nur die Errichtung eines Gartenfreisitzes mit oder ohne Überdachung zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind auch gartentypische Nebenanlagen zulässig.

**4.2 Stellplätze innerhalb der privaten Grünfläche Hochzeitsgarten (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten sind Stellplätze mit ihren Zufahrten nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Fläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

Betriebsbedingt kommt für die hinzukommende Beherbergung ebenso wie für die weiteren im Plangebiet vorhandenen Nutzungen mit Aufenthaltsräumen der Einsatz von Heizung- und Lüftungsanlage in Betracht. Darüber hinaus ist für die bestehenden und hinzukommenden Nutzungen im Plangebiet die Versorgung mit Frischwasser und die Entsorgung von Abwasser erforderlich. Dies erfolgt im Plangebiet über Trinkwasserbrunnen und Kläranlagen. Die bestehende Gaststätte ist hierfür mit einem Fettabscheider ausgestattet.

Die geplanten Gebäude werden über den bestehenden Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz mit Elektroenergie versorgt.

Der An- und Abfahrtverkehr wird mit handelsüblichen Kraftfahrzeugen, Fahrrädern oder mit dem Öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Im unmittelbaren Nahbereich des Planvorhabens befindet sich eine Bushaltestelle.

Die betriebsbedingt zu verwendenden Techniken und Stoffe müssen den hierfür geltenden rechtlichen Anforderungen entsprechen. Die rechtlichen Anforderungen an den Schutz von Boden, Grundwasser, Luft und Klima sind ebenfalls einzuhalten. Aus diesem Grund ist nicht davon auszugehen, dass die einzusetzenden Techniken und Stoffe der im Plangebiet zulässigen Nutzungen besondere nachteilige Umweltauswirkungen verursachen werden.

**U2.b) 2. Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden, Wechselwirkungen****U2.b) 2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche, Wechselwirkungen**

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes wirkt sich auf das Schutzgut Fläche wie folgt aus:

Nutzung	Flächen Bestand (ca. ha)	Fläche Planung (ca. ha)	Bilanz
Grundstücksfläche Gastronomie, Veranstaltungen, 2 Ferienwohnungen, 1 Dienstwohnung und zugehörige Gartenfläche / Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie	0,66	0,66	±0
private Grünfläche Garten / private Grünfläche Hochzeitsgarten	0,28	0,28	0 (- 0,003)
Fläche für die Abwasserbeseitigung	0	0 (0,003)	0 (+ 0,003)
<b>gesamt</b>	<b>0,94</b>	<b>0,94</b>	

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden insgesamt 0,66ha Fläche für ein Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich um das Grundstück des denkmalgeschützten Forsthauses, auf dem sich bereits folgende Nutzungen befinden: Gastronomie, Veranstaltungen, 2 Ferienwohnungen, 1 Dienstwohnung und zugehörige Gartenfläche

Für die geplante Grünfläche Hochzeitsgarten wird eine ca. 0,28 ha große Grünfläche Garten in Anspruch genommen.

Da die geplanten zusätzlichen baulichen Nutzungen den Bestand im bereits baulich genutzten Plangebiet ergänzen, werden hierfür nicht in erheblichem Maße Freiflächen in Anspruch genommen.

Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes ist die Inanspruchnahme 4.155 m<sup>2</sup> Intensivwiese auf Moorboden aus dem Flächenpool Kremmen zur Umwandlung in Extensivwiese geplant.

Durch die vorliegende Planung einschließlich der geplanten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden keine Flächen für die Landwirtschaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen oder Waldflächen in Anspruch genommen.

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden siehe auch unter U1.b) 13

Der Eingriff in das Schutzgut Fläche hat Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter (Baudenkmale, Bodendenkmal, Gartendenkmal).

### **U2.b)2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Wechselwirkungen**

---

Auf Grundlage der vorliegenden Planung wird im Plangebiet eine **zusätzliche Versiegelung von maximal 1.562 m<sup>2</sup>** zulässig, die auszugleichen ist.

Im Zuge des Eingriffs auf Grund der vorliegenden Planung wird der Mutterboden entfernt und der Boden verdichtet. Das natürliche Bodenleben und die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens werden wesentlich gestört.

Der Schutz und die Wiederverwendung des Mutterbodens unterliegen entsprechenden gesetzlichen Regelungen.

**Wechselwirkungen:** Aus den Eingriffen in das Schutzgut Boden, die durch die geplante Versiegelung verursacht werden, ergeben sich Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Fläche, Wasser (Versickerung, Grundwasseranreicherung), Flora, Fauna und Biotope, Orts- und Landschaftsbild (Denkmalschutz) Klima, Luft, biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter (Baudenkmale, Gartendenkmal, Bodendenkmal).

### **U2.b)3. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, Wechselwirkungen**

---

Gefährdungen des Grundwassers durch mögliche Verunreinigungen während der Bauzeit und im Zuge des Betriebes des Planvorhabens sind entsprechend den geltenden gesetzlichen Regelungen zu vermeiden.

Auf den geplanten versiegelten Flächen wird die Versickerung des Niederschlagswassers lokal eingeschränkt oder unterbunden. Im Plangebiet verbleiben jedoch auf nicht bebaubaren Grundstücksteilen ausreichende Möglichkeiten, um das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser großflächig zu versickern.

Hierdurch wird einer Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ermöglicht und eine entsprechende Grundwasseranreicherung gewährleistet.

Zum Trinkwasser- und Gewässerschutz siehe auch unter U1.b) 7. im Umweltbericht.

**Wechselwirkungen:** Auf den Flächen mit Versiegelung dringt kein Wasser mehr in den Boden ein, diese Flächen sind auch der lokalen Verdunstung von Wasser entzogen. Das Niederschlagswasser, welches auf den versiegelten Flächen anfällt, wird zur Versickerung in unversiegelte Flächen geleitet. Hieraus ergeben sich lokal begrenzt Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Fläche, Boden, Flora, Fauna, Klima / Luft, Landschaft / Ortsbild, biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter (Gartendenkmal, Bodendenkmal)

### **U2.b)4. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Luft, Wechselwirkungen**

---

#### **U2.b)4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen)**

---

Sowohl die Herstellung der baulichen Anlagen als auch deren Betrieb werden zur Freisetzung von Treibhausgasen (z. B. CO<sub>2</sub>) führen. Darüber hinaus werden für die Baumaßnahme Elektroenergie und Bauprodukte verbraucht, deren Erzeugungsprozess ebenfalls zur Freisetzung von Treibhausgasen geführt hat. Da die vorliegende Planung eine Bauleitplanung und keine Objektplanung ist, können auf der Planungsebene des vorliegenden Bebauungsplanes keine Angaben zu Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen gemacht werden.



Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima insgesamt sind so gering, dass sie nicht spezifizierbar sind. In der Summe sehr vieler einzeln geringer Auswirkungen können sich jedoch erhebliche Wirkungen auf das Klima ergeben. Ihr Umfang hängt maßgeblich von den gesetzlichen Regelungen zur Minderung klimaschädlicher Treibhausgase beim Betrieb von Gebäuden, Kraftfahrzeugen, Maschinen und Geräten sowie bei der Herstellung und Verarbeitung von Baustoffen und Bauprodukten ab. Dies überschreitet jedoch den möglichen Regelungsrahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung.

Die vorliegende Planung bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete vor, da solche Flächen von den hier geplanten Nutzungen nicht klimawirksam betroffen sind.

Zur **Verringerung des Energiebedarfs, zur Steigerung der Energieeffizienz und zur verstärkten Nutzung von erneuerbaren Energien** sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung und Bauausführung insbesondere folgende rechtliche Grundlagen zu beachten:

- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

#### **U2.b)4.2 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

---

Das Vorhaben könnte durch Extremwetterereignisse wie Stürme oder Starkregenereignisse von den Folgen des Klimawandels betroffen sein.

Sturmereignisse würden das Vorhaben in gleicher Weise treffen, wie das übrige Siedlungsgebiet. Es besteht insbesondere die Gefahr umstürzender Bäume und der Beschädigung von Bedachungen.

Bei der Bemessung der Niederschlagsentwässerung sind die geltenden technischen Normen und Richtlinien einzuhalten. Die statischen Anforderungen bezüglich der Einwirkungen von Wind sind ebenfalls in der Objektplanung entsprechend den geltenden technischen Normen und Richtlinien zu beachten.

#### **U2.b)4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut lokales Klima, Luft, Wechselwirkungen**

---

Die geplanten Versiegelungen verstärken die lokale Wärmerückstrahlung. Gehölze und Gebäude schaffen Verschattung und bieten einen Windwiderstand. Hierdurch verändert sich das lokale Kleinklima.

Während sich über den befestigten Flächen die Luft stärker und schneller erwärmt, wird über den geplanten Vegetationsflächen (Gehölzflächen) die Abkühlung der Luft gefördert.

Erhebliche Wirkungen für den Luftaustausch über das Plangebiet hinaus sind wegen der geplanten Beschränkung der Bauhöhe im Plangebiet auf 2 Vollgeschosse nicht zu erwarten. Wegen der geringen Größe des Plangebietes und wegen der Lage in einem baulich geprägten Bereich, ist das Plangebiet weder als Kaltluftentstehungsgebiet noch als Kaltluft- und Frischluftabflussbahn von besonderer Bedeutung.

Im Plangebiet sind keine Nutzungen zulässig, die erhebliche Schadstoffbelastungen der Luft verursachen.

**Wechselwirkungen:** Das Vorhaben verursacht durch Auswirkungen auf das lokale Kleinklima kleinräumige Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Flora, Fauna, biologische Vielfalt, Mensch.

#### **U2.b) 5. Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, biologische Vielfalt, Biotopverbund, Wechselwirkungen**

---

Entsprechend der vorstehenden Biotopkartierung sind im Plangebiet keine Biotope vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG geschützt sind. Auch FFH-Lebensraumtypen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet selbst weist eine geringe Biodiversität auf.

Auf Biotope hat die vorliegende Planung nur geringe Auswirkungen da keine hochwertigen oder geschützten Biotope in Anspruch genommen werden und die Bedeutung des Plangebietes für die biologische Vielfalt und der Biotopverbund gering sind.

Eine Minderung der biologischen Vielfalt ergibt sich durch die durch die geplante ergänzende Bebauung auf bisheriger Gartenfläche.

Eine Erhöhung der biologischen Vielfalt ergibt sich durch die geplanten Gehölzpflanzungen und Extensivwiesenfläche als Ausgleichsmaßnahme.

Wechselwirkungen ergeben sich zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild Kultur- und Sachgüter (Umgebungsschutz Denkmal).

## **U2.b)6. Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Baumbestand, Wechselwirkungen**

---

Das mit Gehölzen locker bepflanzte garten- bzw. parkartige Umfeld des denkmalgeschützten Forsthauses soll schon aus Gründen des Denkmalschutzes erhalten bleiben. Eingriffe in den Baumbestand sollen daher so weit wie möglich vermieden werden.

Dem entsprechend sind im vorliegenden Bebauungsplan keine erheblichen Eingriffe in den Baumbestand geplant.

Lediglich im nördlichen Bereich des Plangebietes müssen voraussichtlich mindestens 9 der dort gemäß Bescheid 2015 gepflanzten 21 Obstbäume der dort geplanten Bebauung weichen. Ein Umsetzen dieser Bäume erscheint noch möglich.

Im Südosten des Plangebietes im Flst.85/4 ist zum Ausgleich die Neuanlage einer Streuobstpflanzung von 21 Obstbäumen eingebettet in eine kräuterreiche Extensivwiese geplant. Die Umsetzung bzw. der Ersatz der Apfelbäume aus der bisherigen Fläche der ursprünglich angelegten Streuobstwiese soll Bestandteil dieser Maßnahme sein.

Es bestehen **Wechselwirkungen** zu folgenden Schutzgütern: Fauna, Klima / Luft, Boden, Wasser, Orts- und Landschaftsbild, biologische Vielfalt, Mensch (Erholungsnutzung, Verschattung), Kultur- und Sachgüter (Gartendenkmal, Baudenkmale, Bodendenkmal)

## **U2.b)7. Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna, Artenschutz, Wechselwirkungen**

---

Zur Umsetzung der vorliegenden Planung sind gemäß Erfassungsergebnis 2021 keine Eingriffe in Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsorte geschützter Tierarten erforderlich. Es sind keine geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden.

Da das Plangebiet grundsätzlich ein geeignetes Habitat für geschützte Tierarten bietet, kann es zukünftig zur Betroffenheit geschützter Tierarten im Plangebiet kommen.

Vorsorglich sind folgende deshalb Maßnahmen zum Artenschutz (§44 BNatSchG) geplant:

### **Avifauna** (siehe unter A.5.8)

- Bauarbeiten in den Dach- und Fassadenbereichen an der ehemaligen Scheune und am ehemaligen Stallgebäude nur außerhalb der Fortpflanzungszeit Hausrotschwanz
- vor Bauarbeiten an den Außenhüllen vorhandener Gebäude und vor Eingriffen in den Gehölzbestand sind diese grundsätzlich auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten und deren Fortpflanzungsstätten zu untersuchen
- Erhalt von Nistkästen

### **Reptilien** (siehe unter A.6.7)

- vorhandenes Habitat (Zauneidechse) wird erweitert, Festsetzung im Bebauungsplan
- Folienzaun zum Schutz Zauneidechse während der Bauphase

### **Fledermäuse** (siehe unter A.7.3)

Baumaßnahmen an den Dachräumen vorhandener Gebäuden vorsorglich außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse

Es bestehen **Wechselwirkungen** zu folgenden Schutzgütern: Fläche, Flora, Klima / Luft, Orts- und Landschaftsbild, biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter (Gartendenkmal, Baudenkmale, Bodendenkmal)

## **U2.b)8. Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Wechselwirkungen**

---

(siehe hierzu auch unter U2.a) 7.)

Die geplante Ergänzung baulicher Nutzungen und sowie der geplante Hochzeitsgarten verändern das Orts- und Landschaftsbild.

Wegen der sichtabschirmenden Wirkung des Waldes in der Umgebung des Plangebietes ergibt sich aus dem Planvorhaben nur eine räumlich begrenzte Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die innerhalb des Plangebietes zur Umsetzung der Planung erforderlichen Umsetzung der jungen Streuobstwiese stellen wegen der geringen Größe und zögerlichen Entwicklung der Obstbäume am bisherigen Standort nur einen geringen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar. Die geplanten Gehölzpflanzungen tragen auch zur landschaftsgerechten Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Planbereich bei.

Zum Denkmalschutz siehe unter U1.b) 10. und unter U2.c)1

Es bestehen **Wechselwirkungen** zu den Schutzgütern Fläche, Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter (Gartendenkmal, Baudenkmale, Bodendenkmal).

**U2.b)9. Auswirkungen auf umgebende Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht****U2.b)9.1 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

(Siehe hierzu auch unter U1.b) 3.)

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Vogelschutzgebiet** oder einem Schutzgebiet nach der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**.

Auf Grund der erheblichen Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese Gebiete haben wird oder vorbereitet.

**U2.b)9.2 Auswirkungen auf weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

(siehe hierzu unter U1.b) 3.)

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat oder Naturpark**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile oder geschützten Biotope** nach BNatSchG i. V. m. BbgNatSchAG vorhanden.

Auf Grund der erheblichen Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten nach nationalem Recht kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese Gebiete haben wird oder vorbereitet.

**U2.b)10. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt****U2.b)10.1 Altlasten**

Für das Plangebiet liegen der Gemeinde keine Informationen über erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen vor. (siehe unter U1.b) 8.2)

**U2.b)10.2 Munitionsbergung**

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. (siehe unter U1.b) 9.1)

**U2.b)10.3 Immissionsschutz****U2.b)10.3.1 Übersicht über Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen**

Soweit dies auf der Ebene der vorliegenden Bauleitplanung beurteilbar ist, ist auf Grund der vorliegenden Planung mit voraussichtlich folgenden Emissionen zu rechnen:

**Baubedingte Auswirkungen**, die mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereitet werden:

<b>Emissionen von:</b>	<b>Durch Herstellung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen</b>
<b>Schadstoffen</b>	- Mögliche Freisetzung von Schadstoffen durch Stäube der verwendeten Baustoffe, - Schadstoffabgabe von Verbrennungsmotoren der Bau- und Transportfahrzeuge - bei bestimmungsgemäßem Einsatz und gesetzesentsprechender Handhabung keine Schadstoffabgaben in Boden und Grundwasser
<b>Lärm</b>	- Lärm durch Baufahrzeuge und -geräte
<b>Erschütterungen</b>	- Erschütterungen durch Einsatz schwerer Baumaschinen, z. B. bei Verdichtung von Baugrund
<b>Licht</b>	- Beleuchtung der Baustellen, Beleuchtung von Baufahrzeugen
<b>Wärme</b>	- keine erhebliche Wärmeabgabe
<b>Strahlung</b>	- Keine Belastung über die übliche Strahlung hinaus (z. B. durch Nutzung von Handy, Smartphone)

**Nutzungsbedingte Auswirkungen**, die mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereitet werden:

<b>Emissionen von:</b>	<b>durch geplante Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes im Plangebietes</b>
<b>Schadstoffen</b>	- Schadstoffabgabe von Heizungen und Verbrennungsmotoren von Kraftfahrzeugen - bei bestimmungsgemäßem Einsatz und gesetzesentsprechender Handhabung keine Schadstoffabgaben in Boden und Grundwasser
<b>Lärm</b>	- Verkehrsgeräusche durch An- und Abfahren mit Kraftfahrzeugen - Geräusche (Sprechen, Musik) bei Nutzung der Grünfläche Hochzeitsgarten
<b>Erschütterungen</b>	- keine
<b>Licht</b>	- Beleuchtung von Gebäuden und Freiflächen und an- und abfahrender Kraftfahrzeuge
<b>Wärme</b>	- Keine erhebliche Wärmeabgabe
<b>Strahlung</b>	- Keine Belastung über die übliche Strahlung hinaus (z. B. durch Nutzung von Handy, Smartphone)

### **U2.b)10.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm)**

(siehe unter U1.b) 11.2)

Die Nutzung des Plangebietes durch **Gastronomie und Veranstaltungen** ist bereits vorhanden, sodass durch den vorliegenden Bebauungsplan diesbezüglich keine zusätzlichen Lärmbelastungen vorbereitet werden.

Die Nutzung der **zusätzlich geplanten Beherbergung** ist nicht mit erheblichem Lärm verbunden.

Im Zusammenhang mit der Nutzung der geplanten **Grünfläche Hochzeitsgarten** können zusätzliche Geräusche (Gespräche, Musik) entstehen. Die geplante Grünfläche Hochzeitsgarten kommt nur für eine zeitlich begrenzte Nutzung in der warmen Jahreszeit in Betracht. Die Häufigkeit und Nutzungsdauer können, soweit erforderlich, im Rahmen der Baugenehmigung geregelt werden.

Zu den östlich des Plangebietes liegenden Wohnnutzungen im Außenraum hat die geplante Grünfläche Hochzeitsgarten einen Abstand von mehr als 50m.

Aus den genannten Gründen wird davon ausgegangen, dass auf Grund der vorliegenden Planung keine erheblichen Konflikte durch Anlagenlärm vorbereitet werden, die nicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Regelungen von Nutzungszeiten und Nutzungshäufigkeiten gelöst werden können.

Erhebliche Lärmbelastungen können von der **Landstraße L170** ausgehen, die sich südlich des Plangebietes befindet und einen Abstand von über 30m zu den bestehenden Gebäuden im Plangebiet und von ca. 70m zur geplanten überbaubaren Grundstücksfläche im Norden des Plangebietes hat, auf der die ergänzende Beherbergung geplant ist.

Im Süden des Plangebietes sind die baulichen Nutzungen bereits durch den teilweise denkmalgeschützten Gebäudebestand und hierfür vorliegende Baugenehmigungen für die bereits erfolgenden Nutzungen vorhanden.

Die zusätzlich geplante überbaubare Grundstücksfläche für ergänzende Beherbergungsnutzungen im Norden des Plangebietes ist durch die bestehenden Gebäude im Süden des Plangebietes teilweise gegenüber dem Verkehrslärm der Landesstraße L170 abgeschirmt und wegen der größeren Entfernung nicht erheblich vom Verkehrslärm betroffen.

Die geplante private Grünfläche Hochzeitsgarten ist ebenfalls, insbesondere im straßennahen Bereich, erheblichen Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm der L 170 ausgesetzt.

Im Verlärmungsbereich der L170 befindet sich das denkmalgeschützte Forsthaus mit zugehörigem ehemaligen Stallgebäude und Scheune. Die Bestandsbebauung ist saniert und wird für Gastronomie und Veranstaltungen genutzt. Im Forsthaus sind zudem 2 Ferienwohnungen vorhanden, in der Scheune 1 Betriebswohnung.

Die Bestandsgebäude sind in traditioneller Bauweise aus Mauerwerk errichtet, sodass bei den Außenwänden von einem angemessenen Schallschutz auszugehen ist. Auch bezüglich der Fenster und der Grundrissgestaltung ist davon auszugehen, dass im Rahmen der bereits hierzu erteilten Baugenehmigungen der Belange des Schallschutzes angemessen berücksichtigt wurden.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind u. a. Beherbergung, Ferienwohnungen und Betriebswohnungen als allgemein zulässig geplant. Es wäre theoretisch möglich, auch zukünftig weitere dieser Nutzungen in den Gebäuden im Verlärmungsbereich der L170 unterbringen zu wollen. In diesem Fall käme der Gewährleistung eines ungestörten Nachtschlafs eine besondere Bedeutung zu.

Hierfür sind folgende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan geplant:

- **Festsetzungen zum Schallschutz für die im Plangebiet zulässigen Betriebswohnungen, Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen**

Das Erfordernis der Minderung der Lärmauswirkungen der Landstraße L170 auf die Nutzung der geplanten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten wird in der vorliegenden Planung wie folgt berücksichtigt:

➤ **Festsetzungen der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche für einen überdachten Freisitz innerhalb der geplanten Grünfläche Hochzeitsgarten mit möglichst großem Abstand von der Landesstraße L170**

Die geplante überbaubare Grundstücksfläche für einen überdachten Freisitz innerhalb der geplanten Grünfläche Hochzeitsgarten wird im Nordwesten der Grünfläche mit einem Abstand von ca. 50m zur Fahrbahn der Landesstraße L170 festgesetzt. Dies ist innerhalb der Grünfläche der Bereich mit der geringsten Verkehrslärmbelastung. Die Fläche dient nur dem zeitlich begrenzten Aufenthalt von Menschen und nicht dem Schlafen, sodass erhebliche Beeinträchtigungen gesunder Nutzungsverhältnisse hier nicht zu befürchten sind.

## **U2.b)11. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Verkehr)**

---

### **U2.b)11.1 Auswirkungen Kraftfahrzeugverkehr**

---

Durch die Nutzungen im Plangebiet, welche durch den Bebauungsplan zusätzlich zulässig werden, wird wegen des geringen Umfangs keine signifikante Zunahme des Verkehrs in der Umgebung des Plangebietes verursacht. Teilweise werden die zukünftigen ergänzenden Beherbergungsangebote und der Hochzeitsgarten von denselben Besuchern genutzt, die auch die bereits vorhandene Gastronomie und Veranstaltungsscheune nutzen.

### **U2.b)11.2 Auswirkungen Fahrradverkehr**

---

Durch das Planvorhaben kann ein zusätzlicher Radverkehr vom und zum Plangebiet verursacht werden. Dies kommt insbesondere bei Nutzung der zusätzlichen Beherbergungsangebote durch Fahrradtouristen in Betracht. Im Verhältnis zum Gesamtradverkehr im Planbereich wird dieser nicht so erheblich sein, dass er in Bezug auf die Umweltauswirkungen relevant wäre.

Das Planvorhaben unterstreicht jedoch die Notwendigkeit, den fehlenden Radweges an der L170 zwischen Schwante und Germendorf herzustellen und falls dies nicht zeitnah möglich ist, den geplanten Ausbau eines Radweges auf der historischen Wegeverbindung zwischen Vehlefanze / Schwante und Germendorf durch den Wald als alternative Radwegeverbindung in Richtung Oranienburg herzustellen. (siehe unter U1.b)2.2.2)

### **U2.b)11.3 Auswirkungen ÖPNV**

---

Im Nahbereich des Planvorhabens befindet sich eine Haltestelle der Regionalbuslinie 823, die durch die Besucher des Planvorhabens genutzt werden kann und deren Auslastung hierdurch ggf. verbessert wird.

## **U2.b)12. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

---

### **U2.b)12.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf Garten- und Baudenkmale**

---

Im Plangebiet liegt das ehemalige Forsthaus, welches als Bestandteil der Gutsanlage Sommerswalde ein Baudenkmal ist. Es wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

In die Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Oberhavel sind für die Umgebung des Plangebietes folgende Denkmale eingetragen:

Baudenkmale: Gutsanlage, bestehend aus Schloss, Pferdestall, Orangerie, Bedienstetenhaus und Forsthaus.

Gartendenkmal: Parkanlage des Gutsparkes Sommerswalde

(siehe unter U1.b) 10.)

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die o. g. Denkmale werden durch die unter U2.c)1 genannten Maßnahmen vermieden.

Es bestehen **Wechselwirkungen** zu den Schutzgütern Fläche, Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt, Landschaft / Ortsbild.

### **U2.b)12.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf Bodendenkmale**

---

Im Plangebiet liegt das Bodendenkmal **Nr. 70474 Gräberfeld der Eisenzeit**. (siehe unter U1.b) 10.) Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen in Bezug auf den Bodendenkmalschutz werden durch die unter U2.c)1 genannten Maßnahmen vermieden.

Die grundsätzlich geltenden Regelungen des BbgDSchG sind auch im Falle des Auffindens bisher unbekannter Bodendenkmale zu beachten.

Es bestehen **Wechselwirkungen** zu den Schutzgütern Fläche, Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima, Luft, biologische Vielfalt.

### U2.b)13. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und die biologische Vielfalt, Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Soweit die durch die vorliegende Planung verursachten Auswirkungen wesentliche Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern verursachen, sind diese unter U2.b)2.ff. benannt.

In der nachfolgenden Übersicht werden die Wechselwirkungen übersichtsartig dargestellt.

#### Übersicht der Wechselwirkungen der wesentlichen Auswirkungen der Planung

Wechselwirkung zu / Schutzgüter	Fläche	Boden	Wasser	Tiere	Pflanzen	Klima /Luft	Land-schaft / Ortsbild	biologi-sche Vielfalt	Men-schen / Gesund-heit	Kultur- und Sachgüter (Gartendenkmal, Baudenk-male, Boden-denkmale)
Fläche		X	X	X	X	X	X	X	X	X
Boden	X		X	X	X	X	X	X	X	X
Wasser	X	X		X	X	X	X	X	X	
Klima / Luft		X	X	X	X	X	X	X	X	
Tiere	X				X		X	X		
Pflanzen		X	X	X		X	X	X	X	X
Landschaft / Ortsbild	X	X	X	X	X	X		X		X
biologische Vielfalt		X	X	X	X	X	X			
Menschen / Gesundheit										
Kultur- und Sachgüter (Gartendenkmal, Baudenk-male, Boden-denkmale)	X	X	X	X	X	X	X	X		

X Auswirkung auf Schutzgut (erste Spalte) verursacht Wechselwirkung zu ..... (Kopfzeile)

### U2.b)14. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

**Anlagebedingt** werden bei der Realisierung des Vorhabens bautypische Abfälle anfallen, wie z. Verpackungen von Baumaterialien.

Für das Plangebiet liegen der Gemeinde keine Informationen über erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Der im Plangebiet als Aushub anfallende unbelastete Boden, insbesondere der Mutterboden, ist entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Regelungen wiederzuverwenden.

**Nutzungsbedingt** werden voraussichtlich durch das zusätzlich zulässige Beherbergungsgewerbe und den Hochzeitsgarten in sehr begrenztem Umfang siedlungstypische Abfälle und Verpackungen anfallen, die der geordneten Entsorgung bzw. dem Recycling zuzuführen sind.

Für die **Abfallentsorgung** im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig.

Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrW- I AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

### U2.b)15. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer geplanten Beherbergung und einer Grünfläche Hochzeitsgarten geschaffen, welche die bisher bestehenden Nutzungen ergänzen sollen. Ein besonderes Potential für Katastrophen ist im Zusammenhang mit den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen nicht erkennbar.

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, bei denen besondere Risiken für Unfälle oder Katastrophen bestehen, die sich erheblich nachteilig auf die geplanten Nutzungen auswirken könnten.

## **U2.b)16. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Nordwestlich des Plangebietes im Bereich des Schlossparkes Sommerswalde liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“ OT Schwante Gemeinde Oberkrämer. Hier sind die Errichtung eines Buddhistischen Tempels und eines Sanitärgebäudes sowie die hierfür erforderlichen Stellplätze geplant.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine erheblichen Konflikte in Bezug auf den im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“ geplanten Tempel und die zugehörigen Stellplätze verursacht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplanten ergänzenden Nutzungen (Beherbergung und Hochzeitsgarten), die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan zusätzlich zulässig werden sollen, erhebliche Beeinträchtigungen für die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“ verursachen könnten. Aus dem Zusammenwirken der beiden Planungen ergeben sich keine erkennbaren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die geplanten Nutzungen des Beherbergungsgewerbes und des Hochzeitsgartens können auch zukünftigen Besuchern des Buddhistischen Tempels zu Gute kommen. Hierdurch ergeben sich positive Synergieeffekte für das Schutzgut Mensch.

Für das Umfeld des vorliegenden Plangebietes liegen der Gemeinde keine weiteren Informationen über Planungen in benachbarten Plangebieten vor, die zu kumulierenden Umweltauswirkungen mit der hier vorliegenden Planung führen könnten.

## **U2.c) Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen in der Bauphase als auch die Betriebsphase vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen**

### **U2.c)1. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Sachgüter (Gartendenkmal, Baudenkmale, Bodendenkmal)**

(siehe hierzu auch unter U1.b) 10.)

Im Plangebiet liegt das ehemalige **Forsthaus**, welches als Bestandteil der **Gutsanlage Sommerswalde** ein **Baudenkmal** ist. Es wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

In die Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Oberhavel sind für die **Umgebung des Plangebietes** folgende Denkmale eingetragen:

- **Baudenkmal: Gutsanlage, bestehend aus Schloss, Pferdestall, Orangerie, Bedienstetenhaus und Forsthaus.**
- **Gartendenkmal: Parkanlage des Gutsparkes Sommerswalde**

(siehe unter U1.b) 10.)

Im Plangebiet liegt das **Bodendenkmal Nr. 70474 Gräberfeld der Eisenzeit**. (siehe unter U1.b) 10.) Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Wesentliche Beeinträchtigungen der im Plangebiet und in dessen Umgebung vorhandenen **Baudenkmale** werden mit der vorliegenden Planung wie folgt vermieden (siehe hierzu ausführlich unter U1.b) 10.2.1):

- Wahl eines Standortes für die geplante ergänzende Beherbergungsbebauung mit Abständen und Sichtabschirmung in Richtung von Baudenkmalen
- Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse, keine Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Festsetzung von Firsthöhen
- Festsetzung von Baulinien um den Baukörper des denkmalgeschützten Forsthauses im Plangebiet
- Zurücksetzen der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Teil des Plangebietes

Wesentliche Beeinträchtigungen des **Gartendenkmals Gutspark Sommerswalde** werden mit der vorliegenden Planung wie folgt vermieden (siehe hierzu ausführlich unter U1.b) 10.2.2):

- Wahl eines Standortes für die geplante ergänzende Beherbergungsbebauung mit Sichtabschirmung in Richtung des Gartendenkmals Gutspark
- Zurücksetzen der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Teil Plangebiet
- Festsetzung einer zu pflanzenden Hecke an der nordwestlichen Grundstücksgrenze

Das Bodendenkmal wird, soweit es im Plangebiet liegt, gemäß §9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Folgende Regelungen des BbgDSchG sind hierfür insbesondere zu beachten (siehe unter U1.b) 10.2.3):

- Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. der Abbruch von baulichen Anlagen mit Tiefenentrümmerung, die Errichtung von neuen baulichen Anlagen mit Fundamentierung, die Anlage oder Befestigung von Wegen und Parkplatzflächen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Dies gilt auch für die flächigen Gehölzpflanzungen, die zwischen geplantem Sanitärgebäude und Reitstall vorgesehen sind.
- Die Erlaubnis ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
- Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdingriffe müssen also in der Regel archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.
- Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.
- Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
- Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

#### **U2.c)2. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen**

(siehe hierzu auch unter U1.b) 6.)

**Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft** (siehe ausführlich unter U1.b) 6.2.4, Umsetzung der Maßnahmen durch Festsetzungen im Bebauungsplan)

- Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung im geplanten Sondergebiet erheblich unterhalb der Obergrenzen des §17 BauNVO
- Beschränkung der maximal zulässigen Versiegelung auf der geplanten Grünfläche Hochzeitswiese
- Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Befestigungsaufbauten
- Freihalten der Flächen angrenzend an Wald von Gebäuden
- Beschränkung der Bauhöhe auf maximal 2 Vollgeschosse

#### **Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes**

(siehe ausführlich unter U1.b) 6.2.6)

- Verlagerung einer Streuobstwiese, die dem Ausgleich nach dem Naturschutzrecht für frühere Eingriffe diene
- Extensivwiesenfläche als Ausgleich für zusätzlich geplante Eingriffe nach dem Naturschutzrecht
- Gehölzpflanzungen als Ausgleich für zusätzlich geplante Eingriffe nach dem Naturschutzrecht

#### **Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes** (siehe ausführlich unter U1.b) 6.2.7)

- Umwandlung von Intensivwiese in Extensivwiese auf Moorboden im Flächenpool Kremmen (vertragliche Vereinbarung des Vorhabenträgers mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH)



### **U2.c)3. Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter und betriebsbedingter drohender Verstöße gegen Verbot nach § 44(1) BNatSchG**

(siehe hierzu Fachbeitrag Artenschutz)

Zur Umsetzung der vorliegenden Planung sind gemäß Erfassungsergebnis 2021 keine Eingriffe in Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsorte geschützter Tierarten erforderlich. Es sind keine geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden.

Da das Plangebiet grundsätzlich ein geeignetes Habitat für geschützte Tierarten bietet, kann es zukünftig zur Betroffenheit geschützter Tierarten im Plangebiet kommen.

Vorsorgliche sind folgende deshalb Maßnahmen zum Artenschutz (§44 BNatSchG) geplant:

#### **Avifauna** (siehe unter A 5.8)

- **Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG bei Bauarbeiten an den bestehenden Gebäuden**  
Bauarbeiten in den Dach- und Fassadenbereichen an der ehemaligen Scheune und am ehemaligen Stallgebäude sollen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG (Hausrotschwanz) in der Fortpflanzungszeit vom 1. März bis zum 30. September vermieden werden.  
Vor Bauarbeiten an den Außenhüllen der im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind diese grundsätzlich durch eine sachkundige Person auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten und deren Fortpflanzungsstätten (z. B. Nistplätze) zu untersuchen und gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen mit der uNB abzustimmen. (Aufnahme als Hinweis in den Bebauungsplan)
- **Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG bei Eingriffen in den Gehölzbestand**  
CEF-Maßnahmen Artenschutz Vögel - Erhalt von Nistkästen (Festsetzung im Bebauungsplan)
- **Baumhöhlen und andere mögliche Fortpflanzungsstätten in Bäumen**  
Vor Eingriffen in den Gehölzbestand diese grundsätzlich durch eine sachkundige Person auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten und deren Fortpflanzungsstätten (z. B. Höhlungen) zu untersuchen und gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen mit der uNB abzustimmen. (Aufnahme als Hinweis in den Bebauungsplan)
- **Eingriffe in den Gehölzbestand nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der im Plangebiet brütenden Vogelarten**  
Zur Umsetzung der vorliegenden Planung sind keine Eingriffe in Gehölzbestände geplant, die entsprechend der Erfassungen 2021 als Fortpflanzungsstätten durch Vögel genutzt werden.  
Die gesetzliche Regelungen des **§39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** sind grundsätzlich zu beachten.

#### **Fledermäuse** (siehe unter A.7.3)

- **Baumaßnahmen an den Dachräumen vorhandener Gebäuden im Plangebiet sollen vorsorglich außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse erfolgen, erneute Absuche vor Baumaßnahmen**  
(Hinweis im Bebauungsplan)

#### **Reptilien** (siehe unter A.6.7)

- **Maßnahme Schutz und Erweiterung der Habitatfläche der Zauneidechse im Plangebiet**  
CEF-Maßnahmen Artenschutz Reptilien - Erhalt und Erweiterung eines Zauneidechsenhabitats auf der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2.1 und M2.2 (zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan)
- **Freihalten der Waldränder von Bebauung** (Festsetzung im Bebauungsplan)
- **Durchschlupffähige Einfriedungen** (Festsetzung im Bebauungsplan)
- **Temporäre Errichtung und Vorhaltung eines Folienzaunes während der Bauphase** (Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag)

#### **Hinweise zur Beleuchtung:**

Das **Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände** teilte mit Schreiben vom 25.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

*Des Weiteren haben wir Hinweise zu den Beleuchtungsanlagen der geplanten Gebäude. Diese Empfehlungen sind aufgrund der Nähe zum Wald von besonderer Bedeutung. Um die „Lichtverschmutzung“ einzugrenzen sind Leuchten mit einem Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil zu verwenden (z.B. LED-Leuchten mit der Lichtfarbe „amber“ oder Natriumdampf-Niederdrucklampen). Es ist auf eine Abschirmung der Leuchten zu achten, um eine Abstrahlung in die Horizontale zu vermeiden. Außerdem sind Lampen mit geschlossenen Gehäuse zu nutzen (siehe auch „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ vom BfN 2019). Außerhalb der Nutzungszeiten ist die Beleuchtung entsprechend auf ein geringes Maß zu dimmen, vorzugsweise auch abzuschalten.*

Berücksichtigung:

Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

#### **U2.c)4. Immissionsschutz**

---

Die Nutzung des Plangebietes durch **Gastronomie und Veranstaltungen** ist bereits vorhanden, sodass durch den vorliegenden Bebauungsplan diesbezüglich keine zusätzlichen Lärmbelastungen vorbereitet werden.

Die Nutzung der **zusätzlich geplanten Beherbergung** ist nicht mit erheblichem Lärm verbunden.

Im Zusammenhang mit der Nutzung der geplanten **Grünfläche Hochzeitsgarten** können zusätzliche Geräusche (Gespräche, Musik) entstehen.

Erhebliche Lärmbelastungen können von der **Landstraße L170** ausgehen, die sich südlich des Plangebietes befindet und einen Abstand von über 30m zu den bestehenden Gebäuden im Plangebiet und von ca. 70m zur geplanten überbaubaren Grundstücksfläche im Norden des Plangebietes hat, auf der die ergänzende Beherbergung geplant ist.

Die geplante private Grünfläche Hochzeitsgarten ist ebenfalls, insbesondere im straßennahen Bereich, erheblichen Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm der L 170 ausgesetzt.

Hierfür sind folgende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan geplant:

##### **Grünfläche Hochzeitsgarten – Anlagenlärm**

- Zu den östlich des Plangebietes liegenden Wohnnutzungen im Außenraum hat die geplante Grünfläche Hochzeitsgarten einen Abstand von mehr als 50m.
- Grünfläche Hochzeitsgarten kommt nur für eine zeitlich begrenzte Nutzung in der warmen Jahreszeit in Betracht
- Häufigkeit und Nutzungsdauer können, soweit erforderlich, im Rahmen der Baugenehmigung geregelt werden

##### **Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie und Grünfläche Hochzeitsgarten - Verkehrslärm der Landstraße L170**

- Festsetzungen zum Schallschutz für die im Plangebiet zulässigen Betriebswohnungen, Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen im Nahbereich der L170
- Festsetzungen der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche für einen überdachten Freisitz innerhalb der geplanten Grünfläche Hochzeitsgarten mit möglichst großem Abstand von der Landesstraße L170

#### **U2.c)5. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Maßnahmen zum Klimaschutz**

---

Zur **Verringerung des Energiebedarfs, zur Steigerung der Energieeffizienz und zur verstärkten Nutzung von erneuerbaren Energien** sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung und Bauausführung insbesondere folgende rechtliche Grundlagen zu beachten:

- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

#### **U2.c)6. Maßnahmen zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdungen durch Kampfmittel**

---

- Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. (siehe unter U1.b) 9.1)

## **U2.c)7. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

---

### **Schmutzwasser**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in eine Kleinkläranlage im Plangebiet eingeleitet und dort fachgerecht gereinigt.

### **Niederschlagsentwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert bisher großflächig. Es besteht kein Anschluss an eine Regenwasserkanalisation. Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes verbleiben im Plangebiet auf nicht bebaubaren Grundstücksteilen ausreichende Möglichkeiten, um das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser großflächig zu versickern.

### **Abfall**

Für die **Abfallentsorgung** im Planbereich ist der Landkreis Oberhavel zuständig. Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrW- I AbfG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AW) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

## **U2.c)8. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

---

Die vorliegende Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität im Sinne der o. g. Anforderung.

## **U2.d) In Betracht kommenden anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl**

---

### **U2.d)1 Alternative Lage der geplanten Beherbergung außerhalb des Plangebietes**

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer entwickelt. (siehe unter 4.)

Der Flächennutzungsplan stellt im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes ein Sondergebiet RKB für „religiöse und kulturelle Zwecke und Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe“ dar. Der östliche Teil des Plangebietes ist als Grünfläche Privatgarten dargestellt.

Als Standortalternative für das geplante **Beherbergungsgewerbe** käme gemäß Flächennutzungsplan auch ein **außerhalb des Plangebietes gelegener Bereich des Sondergebietes RKB** in Betracht.

Diese Alternative wurde nicht gewählt, da der außerhalb des Plangebietes liegende Teil des im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietes RKB zum Grundstück des Schlosses Sommerswalde gehört und aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht für das geplante Beherbergungsgewerbe zur Verfügung steht.

Darüber hinaus liegt das im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet RKB für „religiöse und kulturelle Zwecke und Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe“, soweit es außerhalb des hier vorliegenden Plangebietes liegt, im denkmalgeschützten Gutspark Sommerswalde. Gemäß der vorliegenden denkmalpflegerischen Konzeption für den Gutspark Sommerswalde (siehe unter 5.5.2) ist innerhalb des Gutsparkes lediglich die Errichtung eines Tempels (gemäß Bebauungsplan Nr. 70/2019 „Buddhistischer Tempel Schloss Sommerswalde“, siehe unter 4.2) geplant. Weitere zusätzliche größere Hauptgebäude innerhalb des denkmalgeschützten Gutsparkes sind in der denkmalpflegerischen Konzeption nicht geplant und wären voraussichtlich mit den denkmalpflegerischen Belangen nicht vereinbar.

### **U2.d)2 Begründung der gewählten Lage der geplanten Beherbergung innerhalb des Plangebietes**

---

Da das geplante Beherbergungsgewerbe der Ergänzung der im Plangebiet bereits bestehenden Nutzungen (Gastronomie, standesamtliche Trauungen, Veranstaltungen) dient, kommt nur eine Anordnung der ergänzenden Beherbergung im Nahbereich zu diesen bestehenden Nutzungen in Betracht.

Innerhalb des Plangebietes ist der nördliche Teil der dort liegenden Teilfläche des im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietes RKB für „religiöse und kulturelle Zwecke und Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe“ die einzige ausreichend große Fläche für die geplante Ergänzung von Beherbergungsnutzungen. Diese Fläche hat zugleich angemessene Abstände zu den nächstgelegenen umgebenden Denkmälern Gutshaus und ehemaliger Pferdestall und lässt sich auch in Richtung des denkmalgeschützten Gutsparks durch eine Hecke gut abschirmen.

Zudem hat sie einen angemessenen Abstand zur verkehrsreichen Landesstraße L170, sodass die Beeinträchtigungen der geplanten Beherbergungsnutzung durch Verkehrslärm hier möglichst gering sind.

Deshalb wurde die Sondergebietsfläche im Norden des hier vorliegenden Plangebietes für die ergänzende Beherbergungsbebauung gewählt.

### **U2.d)3 Alternative Lage der geplanten Beherbergung östliche Teilfläche des Plangebietes**

---

Die ebenfalls unbebaute **östliche Teilfläche des Plangebietes** kommt im vorliegenden Bbauungsplan bereits deshalb nicht für eine Nutzung als Baugebietsfläche in Betracht, weil sie im Flächennutzungsplan als private Grünfläche Garten dargestellt ist.

### **U2.d)4 Alternative Lage der geplanten privaten Grünfläche Hochzeitsgarten, Begründung der gewählten Lage**

---

Auch für die geplante private Grünfläche Hochzeitsgarten ist aus funktionellen Gründen eine unmittelbare Nähe zu den übrigen Nutzungen im Plangebiet erforderlich.

Für die geplante private Grünfläche Hochzeitsgarten wäre als Standortalternative auch die Nutzung des noch unbebauten nördlichen Teiles des Plangebietes möglich gewesen. Diese Alternative wurde nicht gewählt, da die nördliche Teilfläche des Plangebietes für die ebenfalls geplante ergänzende Beherbergungsnutzung benötigt wird, die, wie unter 7.4.1 und 7.4.2 erläutert, an keiner anderen Stelle zweckentsprechend untergebracht werden kann.

Die geplante Nutzung private Grünfläche Hochzeitsgarten ist aus der hier im Flächennutzungsplan vorhandenen Darstellung Grünfläche Privatgarten entwickelt.

### **U2.e) Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bbauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach § 1(6)7. BauGB Buchstaben a bis d und i unter Nutzung vorhandener Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen, soweit angemessen, einschließlich der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle**

---

Mit dem vorliegenden Bbauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer geplanten Beherbergung und einer Grünfläche Hochzeitsgarten geschaffen, welche die bisher bestehenden Nutzungen ergänzen sollen. Ein besonderes Potential für Katastrophen ist im Zusammenhang mit den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen nicht erkennbar.

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, bei denen besondere Risiken für Unfälle oder Katastrophen bestehen, die sich erheblich nachteilig auf die geplanten Nutzungen auswirken könnten.

Bei den geplanten Nutzungen handelt es sich nicht um „Betriebe der unteren Klasse“ oder „Betriebe der oberen Klasse“ gemäß Artikel 3 der Seveso-III-Richtlinie oder um eine störfallrelevante Errichtung oder einen störfallrelevanten Betrieb oder Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5) BImSchG.

Da bei dem vorliegend geplanten Vorhaben keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist, ergeben sich hieraus keine möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange nach den Buchstaben § 1(6)7. a bis d und i BauGB.

Es liegen keine Informationen über Störfallbetriebe vor, in deren Einwirkungsbereich das Plangebiet liegen könnte.

**U3. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht****U3.a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse****U3.a)1 Methoden und technische Verfahren, die für die Erfassungen des Bestandes im Plangebiet verwendet wurden**

- Lage- und Höhenplan, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Olaf Sentek; Rungestraße 20; 16515 Oranienburg, vorliegend als dwg-Datei
- Fotos Planungsbüro Ludewig GbR 2021, LUMIX Panasonic DMC-FZ62 und Nikon Coolpix P1000
- mehrere Begehungen vor Ort, Planungsbüro Ludewig GbR 2021 und 2022

**U3.a)2 Methoden und technische Verfahren, die für die Erfassungen zum Artenschutz verwendet wurden****Brutvögel**

Zur Erfassung des Vogelbestandes im Plangebiet wurden die Begehungen gemäß den unter A4 dargelegten Erfassungsprotokollen durchgeführt. Neben Tag und Uhrzeit wurden in den Erfassungsprotokollen auch die Witterungsverhältnisse wiedergegeben. Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten insbesondere auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen. Hierbei wurden auch Beobachtungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt. Zur Beobachtung wurden verwendet: BRESSER 11x56 Fernglas. Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: LUMIX Panasonic DMC-FZ62. Darüber hinaus wurde der Baumbestand im Plangebiet nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden und auf mögliche Nisthöhlen abgesucht. Als Nachweis eines Brutreviers wurde die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise wurden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

Alle übrigen Vogelnachweise innerhalb des betrachteten Gebietes wurden der Kategorie Nahrungsgast zugeordnet. Darüber hinaus wurden alle weiteren relevanten Beobachtungen während der Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und Insekten bei der Auswertung des Datenmaterials berücksichtigt. Zwischen dem 25.02.2021 und 25.08.2021 erfolgten 17 Begehungen des Plangebietes zur Erfassung und Kartierung geschützter Arten. Dazu wurden das Gebiet und dessen näheres Umfeld systematisch abgelaufen und mittels Fernglas abgesucht. Die Begehungen dienten auch der Erfassung möglicher Reptilien, Amphibien bzw. von Fledermäusen. Die Begehungen wurden fotografisch dokumentiert, wenn erforderlich wurden Audioaufnahmen zur Artfeststellung angefertigt.

5 Begehungen erfolgten vor bzw. zum Sonnenaufgang, 4 Begehungen erfolgten zum Sonnenuntergang, um die dann insbesondere festzustellenden Revieranzeigen und Aktivitäten der Brutvögel feststellen zu können.

6 Tagbegehungen bei warmer sonniger Witterung im Frühling / Frühsommer sowie im Spätsommer dienten schwerpunktmäßig der Erfassung thermophiler Reptilien, aber auch der Avifauna.

Die vorhandenen Gebäude wurden auf Einflugöffnungen und das Vorhandensein von Altnestern und aktuell genutzte Fortpflanzungsstätten abgesucht.

**Reptilien (Zauneidechse - *Lacerta agilis*), weitere Reptilien**

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitateignung wurde im Rahmen der Tagbegehungen gezielt und vorwiegend der Übergangsbereich von möglichen Sonnenplätzen (betonversiegelte oder vegetationsarme oder -freie Flächen) und Flächen mit möglicher Refugialfunktion (Stein- oder Holzhaufen) nach Zauneidechsen abgesucht. Die Absuche erfolgt bei sonniger, warmer Witterung am 28.04., 10.05., 16.05., 03.06. und 11.06. 2021. Im Spätsommer (25.08.2021) erfolgte im festgestellten Habitat eine Kontrollbegehung zur Erfassung möglicher Jungtiere.

Die Absuche erfolgt mit Schwerpunkt auf die wenigen sonnenexponierten nördlichen Randbereiche der Offenflächen (Sonnenflächen) und die dort anschließenden Gehölzflächen (Refugien). Bei warmer und sonniger Witterung wurde gezielt auf das Vorhandensein von thermophilen Reptilien (Zauneidechsen und Blindschleichen) abgesucht. Nach der Blindschleiche werden auch die laubhumusreichen schattigen Gehölzflächen und die Laubablagerung im nordöstlichen Teil des Plangebietes abgesucht.

Zusätzlich zu den Begehungen des Plangebietes wurde in zwei für Zauneidechsen mutmaßlich geeigneten Stellen im Übergang von losen Altholzablagerungen zu gut besonnten Offenbiotopen (West- und Nordrand der Extensivwiesenflächen) je eine Wellplatte ausgelegt, die die Tiere zur Nutzung als gut gewärmtes Refugium verleiten sollte, um ggf. den Artnachweis führen zu können. Hier geschahen die Auslegung am 28.04.2021 und Kontrollbegehungen am 10.05., 16.5., 03.06., 11.06. und 25.08.2021.

**Fledermäuse**

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude (Forsthaus ehem. Stall ehem. Scheune) wurden bereits im Rahmen mehrerer Frühjahr- und Tagbegehungen von außen mittels Fernglas (Bresser 11x56) - nach Einflugöffnungen, Spuren möglicher Winter- oder Sommerquartiere von Fledermäusen, Nestern und Kotpuren unterhalb möglicher Fledermaus-Einflugöffnungen abgesucht.

Darüber hinaus wurden die Bäume im Plangebiet im laublosen Zustand nach Höhlungen abgesucht, die geeignet wären, Fledermäusen eine Lebensstätte zu bieten.

Zur Erfassung im Plangebiet jagender Fledermäuse in ihren Nahrungshabitaten wurden gemäß der Erfassungsprotokolle im Plangebiet Begehungen in den Abend- und Nachtstunden am 31.03., 26.05., 02.06., und 08.06.2021 durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

**Amphibien**

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitateignung wurden im Rahmen der Begehungen zur Amphibienwanderzeit (25.02.2021, 03.03.2021) gezielt Laubhumusflächen, Holzhaufen und zur Feuchte neigende schattige Refugien im Untersuchungsraum auf Amphibien abgesucht. Im Rahmen der weiteren Begehungen wurde weiterhin auch auf Anwesenheit von Amphibien abgesucht.

**Weitere Arten**

Bei den unter vorstehend dargelegten Beobachtungen wurden zugleich alle artenschutzfachlich relevanten weiteren Beobachtungen vermerkt. Dies betrifft insbesondere das Vorkommen von geschützten Insektenarten wie Hornissen, Eremit, Heldbock oder von hügelbauenden Roten Waldameisen sowie das Vorkommen von geschützten Kleinsäugetern wie Igel.

**U3.a)3 Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten**

---

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten in Bezug auf die Planungsebenen des Bebauungsplanes keine Schwierigkeiten auf.

Für die Planung des konkreten Vorhabens sind mögliche Umweltauswirkungen, die sich erst im Zusammenhang mit der Objektplanung ergeben, im Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu bewerten. Dies betrifft insbesondere die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter (Baudenkmale, Gartendenkmal, Bodendenkmal)

**U3b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Planung auf die Umwelt**

---

Für das Plangebiet ergibt sich ein Monitoringbedarf neben der Überwachung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt:

## 1. Artenschutz

Überwachung bezüglich des möglichen zukünftigen Auftretens geschützter Arten im Plangebiet bzw. ihrer Brut- und Ruhebereiche,

zuständig: Vorhabenträger, Untere Naturschutzbehörde

Termin: vor der Durchführung von Baumaßnahmen im betreffenden Bereich des Plangebietes (siehe unter U2.c)2.)

## 2. Überwachung Boden

Für das Plangebiet liegen der Gemeinde keine Informationen über erhebliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen vor. Die im Plangebiet als Aushub anfallenden unbelasteten Böden, insbesondere der Mutterboden, ist entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Regelungen wiederzuverwenden.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA -TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen. (siehe unter U1.b) 8.2)

zuständig: Vorhabenträger, Untere Bodenschutzbehörde

Termin: bei Durchführung von Tiefbauarbeiten im Plangebietes

## 3. Munitionsbergung

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. (siehe unter U1.b) 9.1)

zuständig: Vorhabenträger, Untere Bauaufsichtsbehörde

Termin: bei Durchführung von Tiefbauarbeiten im Plangebietes

### U3c) Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben des Umweltberichtes

Das **Plangebiet** liegt in der Gemeinde Oberkrämer im Nordosten des OT Schwante auf dem Grundstück der bestehenden Gaststätte „Forsthaus Sommerswalde“.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 85/4 und 219 (teilweise) der Flur 3 Gemarkung Schwante.

Es hat eine Größe von ca. 0,94 ha.

#### Planungsziel

Im Plangebiet befindet sich bereits ein Café / Restaurant im denkmalgeschützten Gebäude des Forsthauses Sommerswalde. Ebenfalls vorhanden sind weitere Räume für Gastronomie und Veranstaltungen, 2 Ferienwohnungen und 1 Betriebswohnung. Das Forsthaus Sommerswalde ist Außenstelle des Standesamtes Hennigsdorf, sodass hier auch standesamtliche Trauungen erfolgen.

Da, insbesondere im Zusammenhang mit den bestehenden gastronomischen Angeboten im Plangebiet, ein erheblicher bisher ungedeckter Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten besteht, ist beabsichtigt, weitere bauliche Anlagen für die Nutzung als Beherbergungsstätten zu errichten.

Um die Funktion als Außenstelle des Standesamtes Hennigsdorf noch besser erfüllen zu können, soll hierfür außerdem ein Hochzeitsgarten als Freibereich angelegt und genutzt werden.

Die für die Nutzungen im Plangebiet insgesamt erforderlichen Stellplätze sollen ebenfalls hergestellt werden.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach §35 BauGB. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der oben beschriebenen Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß §8(2) BauGB **aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer** entwickelt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Vogelschutzgebiet** oder einem Schutzgebiet nach der **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH)**.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat oder Naturpark**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile oder geschützten Biotope** nach BNatSchG i. V. m. BbgNatSchAG vorhanden.

Auf Grund der erheblichen Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese Gebiete haben wird oder vorbereitet.

Der als Baugebietsfläche geplante Teil des Plangebietes umfasst das bereits durch Bebauung geprägte Grundstück des Forsthauses Sommerswalde. Der geplante Hochzeitsgarten nutzt eine angrenzende Grünfläche.

Im Plangebiet sind keine **Biotope** vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG geschützt sind. Auch **FFH-Lebensraumtypen** sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet selbst weist eine geringe **Biodiversität** auf. Auf **Biotope** hat die vorliegende Planung nur geringe Auswirkungen da keine hochwertigen oder geschützten Biotope in Anspruch genommen werden und die Bedeutung des Plangebietes für die **biologische Vielfalt** und der **Biotopverbund** gering sind.

Im Plangebiet sind **keine Gewässer** vorhanden. Das Plangebiet liegt **nicht** in einer **Trinkwasserschutzzone (Schutzgut Wasser)**

Für das Plangebiet besteht **kein Altlastenverdacht (Schutzgüter Boden, Mensch)**

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen (insbesondere zusätzliche Versiegelung und Errichtung baulicher Anlagen) anlagebedingte und betriebsbedingte **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Hierbei handelt es um Eingriffe in das Schutzgut **Boden** durch Versiegelung und in Folge dessen auch um Eingriffe in die Schutzgüter **Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild**.

Die Auswirkungen auf das **Schutzgut Fläche** sind gering, da die geplanten zusätzlichen baulichen Nutzungen den Bestand im bereits baulich genutzten Plangebiet ergänzen, im geplanten Hochzeitsgarten der Grünflächencharakter erhalten bleibt und die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiet (Umwandlung einer Intensivwiese auf Moorboden in eine Extensivwiese) keine Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzieht.

Durch folgende Maßnahmen werden **Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vermieden bzw. vermindert:**

- Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung im geplanten Sondergebiet erheblich unterhalb der Obergrenzen des §17 BauNVO (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft)
- Beschränkung der maximal zulässigen Versiegelung auf der geplanten Grünfläche Hochzeitswiese (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft)
- Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Befestigungsaufbauten (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft)
- Freihalten der Flächen angrenzend an Wald von Gebäuden (Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Klima, Luft)

- Beschränkung der maximal zulässigen Bauhöhe ( Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Sachgüter Denkmale)

Durch folgende Maßnahmen werden die **verbleibenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vollumfänglich ausgeglichen**:

innerhalb des Plangebietes:

- Verlagerung einer Streuobstwiese, die dem Ausgleich nach dem Naturschutzrecht für frühere Eingriffe diente
- Extensivwiesenfläche als Ausgleich für zusätzlich geplante Eingriffe nach dem Naturschutzrecht
- Gehölzpflanzungen als Ausgleich für zusätzlich geplante Eingriffe nach dem Naturschutzrecht

außerhalb des Plangebietes:

- Umwandlung von Intensivwiese in Extensivwiese auf Moorboden im Flächenpool Kremmen (vertragliche Vereinbarung des Vorhabenträgers mit der Flächenagentur Brandenburg GmbH)

Die Sicherung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch vertragliche Vereinbarungen.

Zur Umsetzung der vorliegenden Planung sind gemäß Erfassungsergebnis 2021 **keine Eingriffe in Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsorte geschützter Tierarten** erforderlich. Es sind keine geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden.

Da das Plangebiet grundsätzlich ein geeignetes Habitat für geschützte Tierarten bietet, kann es zukünftig zur Betroffenheit geschützter Tierarten im Plangebiet kommen.

Vorsorglich sind deshalb folgende Maßnahmen zum Artenschutz (§44 BNatSchG) geplant:

#### **Avifauna** (siehe unter A.5.8)

- Bauarbeiten in den Dach- und Fassadenbereichen an der ehemaligen Scheune und am ehemaligen Stallgebäude nur außerhalb der Fortpflanzungszeit Hausrotschwanz
- vor Bauarbeiten an den Außenhüllen vorhandener Gebäude und vor Eingriffen in den Gehölzbestand sind diese grundsätzlich auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten und deren Fortpflanzungsstätten zu untersuchen
- Erhalt von Nistkästen

#### **Reptilien** (siehe unter A.6.7)

- vorhandenes Habitat (Zauneidechse) wird erweitert, Festsetzung im Bebauungsplan
- Folienzaun zum Schutz Zauneidechse während der Bauphase

#### **Fledermäuse** (siehe unter A.7.3)

Baumaßnahmen an den Dachräumen vorhandener Gebäuden vorsorglich außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse

**Hinweise zur Beleuchtung:** Vorsorgliche Hinweise zur Beleuchtung im Plangebiet in der Begründung des Bebauungsplanes unter 8.8 zur Eingrenzung der Lichtverschmutzung (Schutzgut Fauna, Insekten allgemein)

Die vorliegende Planung hat Auswirkungen bezüglich des **Immissionsschutzes (Schutzgut Mensch)**.

Die Nutzung des Plangebietes durch **Gastronomie und Veranstaltungen** ist bereits vorhanden, sodass durch den vorliegenden Bebauungsplan diesbezüglich keine zusätzlichen Lärmbelastungen vorbereitet werden.

Die Nutzung der zusätzlich geplanten Beherbergung ist nicht mit erheblichem Lärm verbunden.

Im Zusammenhang mit der Nutzung der geplanten Grünfläche Hochzeitsgarten können zusätzliche Geräusche (Gespräche, Musik) entstehen.

Erhebliche Lärmbelastungen können von der Landstraße L170 ausgehen, die sich südlich des Plangebietes befindet und einen Abstand von über 30m zu den bestehenden Gebäuden im Plangebiet und von ca. 70m zur geplanten überbaubaren Grundstücksfläche im Norden des Plangebietes hat, auf der die ergänzende Beherbergung geplant ist.

Die geplante private Grünfläche Hochzeitsgarten ist ebenfalls, insbesondere im straßennahen Bereich, erheblichen Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm der L 170 ausgesetzt.

Hierfür sind folgende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan geplant:

#### **Grünfläche Hochzeitsgarten – Anlagenlärm**

- Zu den östlich des Plangebietes liegenden Wohnnutzungen im Außenraum hat die geplante Grünfläche Hochzeitsgarten einen Abstand von mehr als 50m.
- Grünfläche Hochzeitsgarten kommt nur für eine zeitlich begrenzte Nutzung in der warmen Jahreszeit in Betracht
- Häufigkeit und Nutzungsdauer können, soweit erforderlich, im Rahmen der Baugenehmigung geregelt werden



### Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie und Grünfläche Hochzeitsgarten - Verkehrslärm der Landstraße L170

- Festsetzungen zum Schallschutz für die im Plangebiet zulässigen Betriebswohnungen, Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen im Nahbereich der L170
- Festsetzungen der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche für einen überdachten Freisitz innerhalb der geplanten Grünfläche Hochzeitsgarten mit möglichst großem Abstand von der Landesstraße L170

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich **nicht** um einen **Störfallbetrieb**, das Planvorhaben ist auch nicht möglichen Auswirkungen eines solchen Betriebes ausgesetzt. (**Schutzgut Mensch**)

Vor Durchführung von Baumaßnahmen im Plangebiet ist eine **Munitionsfreigabebescheinigung** erforderlich. (**Schutzgüter Boden, Mensch**)

Im Plangebiet liegt das ehemalige **Forsthaus**, welches als Bestandteil der **Gutsanlage Sommerswalde** ein **Baudenkmal** ist. Es wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

In die Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Oberhavel sind für die **Umgebung des Plangebietes** folgende Denkmale eingetragen:

- **Baudenkmale: Gutsanlage, bestehend aus Schloss, Pferdestall, Orangerie, Bedienstetenhaus und Forsthaus.**
- **Gartendenkmal: Parkanlage des Gutsparkes Sommerswalde**

Im Plangebiet liegt das **Bodendenkmal Nr. 70474 Gräberfeld der Eisenzeit**. Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

### Wesentliche Beeinträchtigungen der im Plangebiet und in dessen Umgebung vorhandenen Baudenkmale werden mit der vorliegenden Planung wie folgt vermieden:

- Wahl eines Standortes für die geplante ergänzende Beherbergungsbebauung mit Abständen und Sichtabschirmung in Richtung von Baudenkmalen
- Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse, keine Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Festsetzung von Firsthöhen
- Festsetzung von Baulinien um den Baukörper des denkmalgeschützten Forsthauses im Plangebiet
- Zurücksetzen der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Teil des Plangebietes

### Wesentliche Beeinträchtigungen des Gartendenkmals Gutspark Sommerswalde werden mit der vorliegenden Planung wie folgt vermieden:

- Wahl eines Standortes für die geplante ergänzende Beherbergungsbebauung mit Sichtabschirmung in Richtung des Gartendenkmals Gutspark
- Zurücksetzen der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche im nördlichen Teil Plangebiet
- Festsetzung einer zu pflanzenden Hecke an der nordwestlichen Grundstücksgrenze

### Das Bodendenkmal wird, soweit es im Plangebiet liegt, gemäß §9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Folgende Regelungen des BbgDSchG sind hierfür insbesondere zu beachten:

- Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. der Abbruch von baulichen Anlagen mit Tiefenenttrümmerung, die Errichtung von neuen baulichen Anlagen mit Fundamentierung, die Anlage oder Befestigung von Wegen und Parkplatzflächen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Dies gilt auch für die flächigen Gehölzpflanzungen, die zwischen geplantem Sanitärgebäude und Reitstall vorgesehen sind.
- Die Erlaubnis ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
- Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also in der Regel archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.
- Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.
- Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Ent-

deckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

- Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Das im Plangebiet anfallende **Schmutzwasser** wird in eine Kleinkläranlage im Plangebiet eingeleitet und dort fachgerecht gereinigt. Die **Frischwasserversorgung** erfolgt über eine Trinkwasserbrunnenanlage im Plangebiet. Das anfallende **Niederschlagswasser** wird innerhalb des Plangebietes versickert.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch **Abwässer** und **Abfälle** ergeben sich aus dem Planvorhaben **nicht**.

### U3d) Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

#### Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 105 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 132) geändert worden ist (1. BlmschV)
- Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl.I/99, [Nr. 17], S.386) zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 8], S.17)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) Fundstelle: GMBI 1998 Nr. 26, S. 503 geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) [1] In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) Vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.3)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29.04.2019, (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003) Regionalplan Prignitz-Oberhavel, (Hinweis: Der Regionalvorstand der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (RPG) hat in der Sitzung 1/2018 am 21. März 2018 die Festlegung getroffen, dass der Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Windenergienutzung von 2003 nicht weiter angewendet wird.)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ (ReP FW), Satzung vom 21.11.2018 (teilweise genehmigt außer Windenergie, noch nicht in Kraft)
- Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 8. Oktober 2020 (mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg- Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten)
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW- / AbfG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

- Seveso-III-Richtlinie - RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Erlass „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, [Nr. 9], S.203)
- Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft „Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation“ und „Erhöhung des Entsiegelungsfaktors bei der Kompensation durch den Abriss von Hochbauten“ vom 1. Juni 2016, Arbeitshilfe Betriebsintegrierte Kompensation
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer -Baumschutzsatzung- vom 03.12.2021
- Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Oberkrämer (Stellplatzsatzung) vom 02.12.2005

#### Literatur, Quellen (Fachbeitrag Artenschutz)

- BArtSchV - Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. 1 S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. 1 S. 95) geändert worden ist.
- Günther, R. (Hrsg.; 1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands. Gustav Fischer Verlag, 825 S.
- Schneeweiss, N., A. Krone & R. Baier (2004): Rote Listen und Artenlisten der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) des Landes Brandenburg. - Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, 13 (4), Beilage.
- Ryslavy, T., Mädlow, W. & M. Jurke (2008): Rote Liste und Liste der Brutvögel in Brandenburg. - In: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17 (4), Beilage.
- Blanke, 1. (2010): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. - Beiheft der Zeitschrift für Feldherpetologie 7. Laurenti Verlag, 2. Auflage, 176 S.
- Hachtel, M., P. Schmidt, U. Brocksieper & C. Roeder (2009): Erfassung von Reptilien - eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden. - In: Hachtel, M., M. Schlüpmann, B. Thiesmeier, & K. Weddeling (Hrsg.) (2009): Methoden der Feldherpetologie. Zeitschrift für Feldherpetologie,
- Möller, K. (2011): Hügel bauende Waldameisen in Brandenburg - Vorkommen, Gefährdung, praktische Schutzmaßnahmen. - Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 20 Abs. 1: 4-9

#### Weitere Quellen

- Flächennutzungsplan Gemeinde Oberkrämer (Dezember 2020)
- Landschaftsplan Gemeinde Oberkrämer
- Naherholungs- und Tourismuskonzept der Gemeinde Oberkrämer 2013
- Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel (09/2019)
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg vom April 2009.
- Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 44 vom 23. Oktober 2013)
- Fachinformationssystem Boden, (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, [www.geo-brandenburg.de](http://www.geo-brandenburg.de))
- Angaben zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht: Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Landesumweltamt Brandenburg. Kartengrundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, GB-G I/99.
- Angaben zu Schutzstatus und Häufigkeit von Vögeln in Deutschland 2008, DDA, BfN, LAGV: [www.bfn.de/fileadmin/MDb/documents/themen/monitoring/statusreport2008\\_ebook.pdf](http://www.bfn.de/fileadmin/MDb/documents/themen/monitoring/statusreport2008_ebook.pdf)
- MetadatenVerbund (MetaVer), dem gemeinsamen Metadatenportal der Länder Brandenburg, Freie Hansestadt Bremen, Freie und Hansestadt Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Saarland und Sachsen-Anhalt (<https://metaver.de/hintergrundinformationen>)
- Geoportals Brandenburg (<https://geoportal.brandenburg.de/geodaten/suche-nach-geodaten/w/map/doc/1114/>, Einsichtnahme 22.01.2020)
- Internethandbuch Arten des Bundesamtes für Naturschutz, <http://www.fff-anhang4.bfn.de/> mit Stand vom 04.02.2015
- LUGV Brandenburg: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17.Jg. Heft 2,3 2008 Säugetierfauna des Landes Brandenburg - Teil 1: Fledermäuse.
- Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 - von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing, Stand: 13.01.2009
- Kartendienst MetaVer
- Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Oberhavel Stand: 31.12.2019
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands – „Klangattrappen“ Herausgeber: S.Stübing, H.H.Bergmann i.A. des DDA e.V. und der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten
- Schloss Sommerswalde in 16727 Schwante Ergebnisse der restauratorischen Voruntersuchung des Gebäudeinneren (Jochen Hochsieder, Sandra Hauke, Anne-Marie Weist, Februar 2007)
- Schloss Sommerswalde Ehemalige Orangerie Ergebnisse der restauratorischen Voruntersuchung der Fassade und des Treppenhauses (Jochen Hochsieder, Sandra Bothe, Susanne Voigt, November 2012)
- Schlossanlage Sommerswalde 16727 Oberkrämer, OT Schwante Pferdestall mit Wasserturm Ergebnisse der restauratorischen Untersuchung der Fassade und Sondierung der Innenräume (Jochen Hochsieder, Sandra Bothe, Jennifer Schaal, Februar 2015)
- Schlossanlage Sommerswalde 16727 Oberkrämer, OT Sommerswalde Bedienstetenhaus Ergebnisse der restauratorischen Voruntersuchung der Fassade und eines ausgewählten Innenraumes (Jochen Hochsieder, Sandra Bothe, August 2012)
- Gutspark Sommerswalde - gartendenkmalpflegerische Zielstellung und Entwicklungskonzeption (Büro für Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. A. Brückner, Dezember 2015)

## A Fachbeitrag Artenschutz

### A1. Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Bei „**europarechtlich geschützten Arten**“ (Arten gemäß Anhang VI-Arten nach FFH-RL und europäischer Vogelschutzrichtlinie) ist zu ermitteln, ob **Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 berührt sind. Für diese Arten entfallen die genannten Verbote nur unter der Voraussetzung, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit möglich können dazu vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

Außerdem ist das **Störungsverbot** für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Erheblich sind Störungen, wenn dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird.

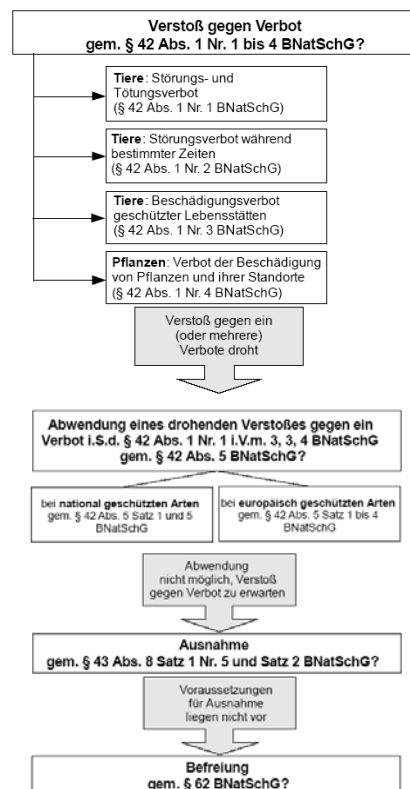
**Alle anderen besonders und streng geschützten Arten** sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln. §1a BauGB regelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes erfolgt in Anlehnung an die **Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung** von Rechtsanwalt Dr. Eckart Scharmer und Rechtsanwalt Dr. Matthias Blessing im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg - Referat 23 vom 13.01.2009. Grundsätzlich heißt es hierin:

*„Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § (44) Abs. 1 BNatSchG sind in der Bebauungsplanung zu beachten, soweit diese die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans bewirken können.“*

In der Arbeitshilfe wird für die **Behandlung eines artenschutzrechtlichen Verbots gemäß § (44) Abs. 1 BNatSchG in der Bebauungsplanung** folgende Übersicht gegeben:

*(Anmerkung: In der Fassung des BNatSchG 2010 wurde die Bezeichnung der §§ teilweise geändert. Die genannten Inhalte blieben jedoch unverändert. Die vorstehend zitierten Auszüge aus der Arbeitshilfe beziehen sich auf die Rechtsbezüge der früheren Fassung des BNatSchG.)*



Zum Umgang mit den artenschutzrechtlichen Verboten auf der Ebene des Bebauungsplanes heißt es in der Arbeitshilfe:

Die Gemeinde muss daher in eigener Zuständigkeit – nachdem sie die artenschutzrechtlichen Verbote geprüft hat und zu dem Schluss gekommen ist, dass **der Verstoß gegen ein Verbot nach § (44) Abs. 1 BNatSchG droht** – prüfen,

a) ob bei **nur national geschützten Arten** das drohende Verbot abgewendet werden kann, indem auf der Ebene des Bebauungsplans über die Vermeidung und den Ausgleich des in der Verbotsbehandlung liegenden, zu erwartenden Eingriffs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung entschieden wird (...),  
oder

b) ob bei **europäisch geschützten Arten** ein drohender Verstoß gegen das Verbot des § 42 Abs. 1 in Verbindung mit 3, 3 und/oder 4 BNatSchG gemäß § (44) Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann (...),  
wenn dies nicht der Fall ist,

c) prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 43 Abs. 8 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 BNatSchG vorliegen und insoweit eine „Ausnahmelage“ besteht, in die ohne Gefahr der Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans hineingeplant werden kann (...),  
oder, wenn dies nicht der Fall ist,

d) prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung gemäß § 62 BNatSchG vorliegen und in die „Befreiungslage“ hineingeplant werden kann (...).

## A 2. Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen

### A 2.1 Habitate innerhalb des Plangebietes

In einem ersten Untersuchungsschritt wurde geprüft, inwieweit das Plangebiet auf Grund der vorhandenen Biotopstrukturen und Habitate geeignete Lebensräume für geschützte Arten bieten kann. Die Beurteilung erfolgt an Hand der Biotoptypenkartierung und -bewertung im Plangebiet. Die Ermittlung möglicher betroffener geschützter Arten auf Grund der vorhandenen Habitatstrukturen im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis:

Nr. nach Brandenburgischem Kartierschlüssel	Bezeichnung des Biotoptyps	mögliche betroffene geschützte Arten
10110  Bestandteil von 12290  05160 Bestandteil von 12290  05113  03240	<b>Gartenbrache</b> mit 3 alten Obstbäumen, Gehölzen (Birke, Eiche, Kiefer) und Calamagrostisaufwuchs  <b>Ziergehölz- und Staudenpflanzungen</b> überwiegend nichtheimisch  <b>Scherrasen</b> mit 5 Stck. Obstgehölzpflanzungen (gepflanzt gemäß Bescheid 2015)  <b>ruderales Wiese</b> mit 13 Stck. Obstgehölzpflanzungen (gepflanzt gemäß Bescheid 2015)  <b>Zwei- und mehrjährige ruderales Stauden- und Distelfluren (RSB)</b>	- Bruthabitat <b>freibrütender Vogelarten</b> - ggf. <b>Höhlenbrüter</b> - fakultative <b>Bodenbrüter / Gebüschbrüter</b> (Zaunkönig, Rotkehlchen) - in Baumhöhlen, Spalten, Rindenabplatzungen ggf. <b>Sommerquartier Fledermäuse</b> - Nahrungshabitat für Vögel, Amphibien, Reptilien (insb. im Laubhumus)  - besonnte Bereiche am angrenzenden Waldrand: eventuell <b>Reptilien</b> (Blindschleiche / Zauneidechse) - ggf. <b>hügelbauende Rote Waldameisen</b>
<b>Dörfliche Bebauung / Befestigte und teilbefestigte Flächen</b>		
12290	Gebäude / Nebengelasse  Pflaster / Beton Schotter/Schotterrasen Sandgeschlemmte Schotterdecke WGD	- <b>nischen- und höhlenbrütende Vogelarten</b> , (insbesondere Kulturfolger wie Rauchschwalbe, Mauersegler, Star, Hausrotschwanz, Bachstelze, Amsel) - ggf. Sommer- und Winterquartiere von <b>Fledermäusen</b> - Regenerationsorte von <b>Hymenopteren</b> insbesondere Hornissen - eingeschränkt als Sonnenplatz für <b>Reptilien</b> , falls Versteckmöglichkeiten, grabfähige Offenlandflächen und Hibernationsräume in der Nähe vorhanden sind

## A 2.2 Bedeutung der Umgebung des Plangebietes als Habitat

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten und Süden an Straßenverkehrsflächen und im Nordwesten auch teilweise an ein Wohngrundstück. Im Norden, Nordosten und Osten grenzt das Plangebiet an Wald.

Waldbewohnende Arten, wie Kleinsäuger, heimische Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien können auch Teillebensräume im Plangebiet nutzen.

Nördlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Sommerswalde, befindet sich **im Gutspark Sommerswalde** ein **Feuerlöschteich** in ca. 60m Entfernung zum Plangebiet. Dieses Gewässer, wie auch der weiter westlich gelegene **Schlossteich** im Gutspark Sommerswalde mit ca. 130m Entfernung zum Plangebiet haben keine direkte Verbindung mit dem Grabensystem des Hörstegrabens (westlich des Plangebietes), Maasegrabens (nordwestlich des Plangebietes) und Sommerswalder Grabens (südlich des Plangebietes). Der Hörstegraben ist als Biotopverbund für aquatische und semiaquatische Arten (Amphibien, Biber, Fischotter) von besonderer Bedeutung. Wegen des großen Abstandes des Plangebietes Forsthaus Sommerswalde und der Gewässer im Gutspark Sommerswalde zum Grabensystem besteht hier kein Biotopverbund, auch nicht als Trittsteinbiotop.



verlandender Parkteich ca. 130m westlich des Plangebietes



Feuerlöschteich ca. 60m nordwestlich des Plangebietes

Der **Schlossteich** in ca. 130m Entfernung zum Plangebiet ist ein in Verlandung begriffener ehemaliger Parkteich, der weil schattig, hocheutroph und verlandend nur sehr eingeschränkt ein Laichgewässer / Lebensraum sein könnte. Selbst anspruchslosere Amphibien (Erdkröte, Grün- und Braunfrösche) sind daher im näheren Umfeld des Plangebietes eher nicht zu erwarten.

Der **Feuerlöschteich** ist technisch mit einem gegenüber der umgebenden Fläche um ca. 0,8m erhöhter Wall umgeben und als Folienteich ausgebildet. Die glatten ca. 45° steilen Ufer sind lediglich mit einem grobmaschigen Netz versehen, das Kleintieren, die in den Teich geraten sind, den Ausstieg erleichtern soll. Wegen des starken Besatzes mit Weißfischen und des Fehlens submerser Vegetation ist auch der Feuerlöschteich als Amphibien- gewässer eher ungeeignet.

Die Lage beider Gewässer in direkter Nachbarschaft zu Waldflächen macht sie attraktiv für Amphibien und semiaquatische Reptilien. Das saisonale Austrocknen des Parkteichs und der Fischbesatz des Feuerlöschteichs verschlechtern die Chancen auf Reproduktion für Amphibien. Die Gewässer wirken daher gegenwärtig eher als Falle für Amphibien, denn als Habitatbereicherung.

Die Mosaikstruktur des **Gutsparks** westlich des Plangebiets, auf der gegenüber liegenden Seite der Straße Sommerswalde, aus geschlossenen Gehölz- und Offenlandflächen sowie Gebäudenischen lässt Biotopvielfalt zu. Es gibt hier mannigfaltige Lebensräume für kulturfolgende Ubiquisten der Avifauna. Nördlich und östlich schließen an den Park großflächig trockene Kiefernmischwälder an, so dass auch mit waldbewohnenden Arten zu rechnen ist.

Anspruchsvollere Feuchtwälder - semiaquatische Habitate gibt es jedoch erst in ca.3 km Entfernung nördlich (FFH Behrensbrück am Ruppiner Kanal) und westlich (Hörstegraben) des Plangebietes.

Die intensiver genutzte **Kernfläche des Parks Sommerswalde** sowie die wenig **verdichtete Wohnbebauung und Gastronomie** in der Siedlung Sommerswalde mit **Gebäuden und Nebengelassen** bieten anspruchslosen Kulturfolgern geeignete Lebensräume. (Vögel: Nischenbrüter, Höhlenbrüter, Freibrüter; Fledermäuse: Sommerquartiere und evtl. Hibernationsplätze). Zu erwarten ist allerdings auch das Vordringen von kulturbegleitenden Prädatoren – insbesondere von Katzen – in das Plangebiet. Südlich des Plangebietes verläuft zudem die stark befahrene Landesstraße L 170, die eine Zäsur im Biotopverbund darstellt.

## **A 3 Methodik der durchgeführten Erfassung geschützter Arten, die durch die vorliegende Planung betroffen sein können**

---

### **A 3.0 Vorbemerkungen**

---

Entsprechend den im Bereich des Plangebietes vorhandenen Habitaten ist hier mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. (siehe unter A 2) Deshalb erfolgten im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Planung Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes.

Dies betrifft die nachfolgend genannten Arten / Artengruppen, zu deren Erfassung nachfolgend die angewandten Erfassungsmethoden dargelegt werden. Die Darlegung von Umfang und Zeitraum der Erfassung erfolgt in den Erfassungsprotokollen im Fachbeitrag Artenschutz:

- Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Fledermäuse, Insekten

### **A 3.1 Erfassungsmethodik Brutvögel**

---

#### **A 3.1.1 Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen**

---

- *Erfassung aller europäischen Brutvogelarten mit mind. 7 Begehungen verteilt über den gesamten Zeitraum von März (1. Dekade) bis Juli (1. Dekade) bei geeignetem Wetter. Der Abstand zwischen zwei Begehungen muss immer mindestens eine Woche betragen. Mind. die Hälfte der Begehungen muss in den frühen Morgenstunden - max. 30 min vor Sonnenaufgang – erfolgen, die restlichen Begehungen sind an die zu erwartenden Arten anzupassen (z.B. Rohrdommel, Wachtel, Heidelerche zur Dämmerungs-/Nachtzeit; Ortolan und Rebhuhn am späten Nachmittag). Zusätzlich sind schwierige Arten möglichst mit Klangattrappe zu verhören (z.B. Rebhuhn, Ziegenmelker)*
- *Nischenbrütende Vogelarten können durch den Abriss oder Umbau von Gebäuden betroffen sein. Vor Abriss- oder Baumaßnahmen sind aktuell genutzte Fortpflanzungsstätten von Nischenbrütern in Gebäuden zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln*
- *Fortpflanzungsstätten von Höhlenbrütern in Baumhöhlen und Freibrütern in Gehölzen sind durch Eingriffe in den Gehölzbestand betroffen; diese sind zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln*

#### **A 3.1.2 Angewandte Erfassungsmethoden**

---

Zur Erfassung des Vogelbestandes im Plangebiet wurden die Begehungen gemäß den unter A4 dargelegten Erfassungsprotokollen durchgeführt. Neben Tag und Uhrzeit wurden in den Erfassungsprotokollen auch die Witterungsverhältnisse wiedergegeben. Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten insbesondere auch Sichtbeobachtungen festgehalten und in mitgeführte Kartengrundlagen eingetragen. Hierbei wurden auch Beobachtungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt. Zur Beobachtung wurden verwendet: BRESSER 11x56 Fernglas. Für Foto- und Audiodokumentation wurde verwendet: LUMIX Panasonic DMC-FZ62. Darüber hinaus wurde der Baumbestand im Plangebiet nach Vogelnestern aus vergangenen Nistperioden und auf mögliche Nisthöhlen abgesucht. Als Nachweis eines Brutreviers wurde die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise wurden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet.

Alle übrigen Vogelnachweise innerhalb des betrachteten Gebietes wurden der Kategorie Nahrungsgast zugeordnet. Darüber hinaus wurden alle weiteren relevanten Beobachtungen während der Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und Insekten bei der Auswertung des Datenmaterials berücksichtigt. Zwischen dem 25.02.2021 und 25.08.2021 erfolgten 17 Begehungen des Plangebietes zur Erfassung und Kartierung geschützter Arten. Dazu wurden das Gebiet und dessen näheres Umfeld systematisch abgelaufen und mittels Fernglas abgesucht. Die Begehungen dienten auch der Erfassung möglicher Reptilien, Amphibien bzw. von Fledermäusen. Die Begehungen wurden fotografisch dokumentiert, wenn erforderlich wurden Audioaufnahmen zur Artfeststellung angefertigt.

5 Begehungen erfolgten vor bzw. zum Sonnenaufgang, 4 Begehungen erfolgten zum Sonnenuntergang, um die dann insbesondere festzustellenden Revieranzeigen und Aktivitäten der Brutvögel feststellen zu können.

6 Tagbegehungen bei warmer sonniger Witterung im Frühling / Frühsommer sowie im Spätsommer dienten schwerpunktmäßig der Erfassung thermophiler Reptilien, aber auch der Avifauna.

Die vorhandenen Gebäude wurden auf Einflugöffnungen und das Vorhandensein von Altnestern und aktuell genutzte Fortpflanzungsstätten abgesucht.

### A 3.1.3 Fehlerbetrachtung

---

Die Methode der Revierkartierung ist eine häufig verwendete Methode zur Ermittlung der Siedlungsdichte von Brutvögeln. Es ist hierbei zu beachten, dass die festgestellten Reviere nicht unbedingt mit den tatsächlichen Brutrevieren übereinstimmen müssen, da auch unverpaarte Männchen mit erfasst werden.

Da sich das Plangebiet am Rand eines angrenzenden bewaldeten Landschaftsraums befindet, die das Plangebiet umgebenden Straßen und Wohnsiedlungen zudem für Vögel keine Barrieren darstellen, wechseln Vögel gegebenenfalls regelmäßig zwischen dem Plangebiet und dessen Umgebung. Das Plangebiet war in allen Teilen zugänglich, gut begehbar und (mit Fernglas) gut einsehbar.

## A3.2 Erfassungsmethodik Reptilien (Zauneidechse - *Lacerta agilis*)

---

### A 3.2.1 Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

---

Vorkommen in offenen, besonnten Habitaten wie Ruderalflächen (sonnenexponierte Böschungen, Bahndämme, Aufschüttungen) sowie Waldrändern, Heideflächen, Magerrasen und extensiv genutzten Grünlandflächen; kommt ebenfalls innerhalb von Siedlungsstrukturen vor, sofern ein grabfähiger Boden für die Eiablage, offene Sonnenplätze sowie ausreichende Rückzugsmöglichkeiten zur Thermoregulation und für die Überwinterung geeignete Strukturen vorhanden sind.

*Erfassung geeigneter Sommer- und Winterlebensräume (Fortpflanzungsstätten und Sonnen-/ Überwinterungsplätze) als Ganzjahreslebensraum; Absuchen natürlicher und künstlicher Verstecke und Sonnenplätze bei günstigen klimatischen Verhältnissen am Vormittag (sonnig, ab 18 °C)*

*Erfassung einschließlich einer möglichen Reproduktion mit mindestens 3 Begehungen ab April (1. Dekade) bis Mai (3. Dekade) sowie mit mindestens 3 weiteren Begehungen zur Erfassung der Jungtiere ab September (1. Dekade) bis Oktober (1. Dekade)*

### A 3.2.2 Angewandte Erfassungsmethodik Reptilien

---

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitateignung wurde im Rahmen der Tagbegehungen gezielt und vorwiegend der Übergangsbereich von möglichen Sonnenplätzen (betonversiegelte oder vegetationsarme oder -freie Flächen) und Flächen mit möglicher Refugialfunktion (Stein- oder Holzhaufen) nach Zauneidechsen abgesucht. Die Absuche erfolgt bei sonniger, warmer Witterung am 28.04., 10.05., 16.05., 03.06. und 11.06. 2021. Im Spätsommer (25.08.2021) erfolgte im festgestellten Habitat eine Kontrollbegehung zur Erfassung möglicher Jungtiere.

Die Absuche erfolgt mit Schwerpunkt auf die wenigen sonnenexponierten nördlichen Randbereiche der Offenflächen (Sonnenflächen) und die dort anschließenden Gehölzflächen (Refugien). Bei warmer und sonniger Witterung wurde gezielt auf das Vorhandensein von thermophilen Reptilien (Zauneidechsen und Blindschleichen) abgesucht. Nach der Blindschleiche werden auch die laubhumusreichen schattigen Gehölzflächen und die Laubablagerung im nordöstlichen Teil des Plangebietes abgesucht.

Zusätzlich zu den Begehungen des Plangebietes wurde in zwei für Zauneidechsen mutmaßlich geeigneten Stellen im Übergang von losen Altholzablagerungen zu gut besonnten Offenbiotopen (West- und Nordrand der Extensivwiesenflächen) je eine Wellplatte ausgelegt, die die Tiere zur Nutzung als gut gewärmtes Refugium verleiten sollte, um ggf. den Artnachweis führen zu können. Hier geschahen die Auslegung am 28.04.2021 und Kontrollbegehungen am 10.05., 16.5., 03.06., 11.06. und 25.08.2021.

## A 3.3 Erfassungsmethodik Fledermäuse

---

### A 3.3.1 Allgemeine Anforderungen, die der angewandten Erfassungsmethodik zu Grunde liegen

---

- Fortpflanzungsstätten und Winterquartiere von Fledermäusen in Gebäuden und in Baumhöhlen können durch Umbau oder Abriss von Gebäuden und Eingriffe in Gehölze betroffen sein, Winterquartiere und Wochenstuben von Fledermäusen in Gebäuden und Kellern sind zu erfassen und zu kartieren;
- Erfassung aller europäischen Fledermausarten mit mind. 7 Begehungen verteilt über den gesamten Zeitraum zwischen April/Mai bis August/September bei geeignetem Wetter. Der Abstand zwischen zwei Begehungen muss immer mindestens eine Woche betragen. Mind. die Hälfte der Begehungen muss in den Nachtstunden erfolgen - max. 1 Stunde vor Sonnenuntergang – erfolgen. Die restlichen Begehungen sind für die Suche nach geeigneten Höhlen und Nischen sowie nach Kot- und Fraßspuren in / an Gebäuden und Bäumen zu nutzen.
- Vor Abriss- oder Baumaßnahmen an Gebäuden sind aktuell genutzte Winterquartiere und Wochenstuben zu erfassen und ggf. unter Einbeziehung der UNB Konfliktlösungen zu entwickeln.



### A 3.3.2 Angewandte Erfassungsmethodik Fledermäuse

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude (Forsthaus ehem. Stall ehem. Scheune) wurden bereits im Rahmen mehrerer Frühjahres- und Tagbegehungen von außen mittels Fernglas (Bresser 11x56) - nach Einflugöffnungen, Spuren möglicher Winter- oder Sommerquartiere von Fledermäusen, Nestern und Kotspuren unterhalb möglicher Fledermaus-Einflugöffnungen abgesucht.

Darüber hinaus wurden die Bäume im Plangebiet im laublosen Zustand nach Höhlungen abgesucht, die geeignet wären, Fledermäusen eine Lebensstätte zu bieten.

Zur Erfassung im Plangebiet jagender Fledermäuse in ihren Nahrungshabitaten wurden gemäß der Erfassungsprotokolle im Plangebiet Begehungen in den Abend- und Nachtstunden am 31.03., 26.05., 02.06., und 08.06.2021 durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

### A.3.4 Erfassungsmethodik Amphibien

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitateignung wurden im Rahmen der Begehungen zur Amphibienwanderzeit (25.02.2021, 03.03.2021) gezielt Laubhumusflächen, Holzhaufen und zur Feuchte neigende schattige Refugien im Untersuchungsraum auf Amphibien abgesucht. Im Rahmen der weiteren Begehungen wurde weiterhin auch auf Anwesenheit von Amphibien abgesucht.

### A3.5 Erfassungsmethodik weiterer geschützter Arten

Bei den unter A3.1 bis A3.3 dargelegten Beobachtungen wurden zugleich alle artenschutzfachlich relevanten weiteren Beobachtungen vermerkt. Dies betrifft insbesondere das Vorkommen von geschützten Insektenarten wie Hornissen, Eremit, Heldbock oder von hügelbauenden Roten Waldameisen sowie das Vorkommen von geschützten Kleinsäugetern wie Igel.

## A 4 Erfassungen geschützter Arten

### A 4.1 Erfassungsprotokolle

#### Begehungen zur Bestands-, Habitat- und Arterfassung

Im Zusammenhang mit der hier vorliegenden Bauleitplanung wurden die nachfolgend aufgeführten Erfassungen geschützter Arten im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Zu Anforderungen und Methodik siehe unter A3.

<b>5x Rot</b>	Morgenbegehung (Sonnenaufgang)
<b>2x Schwarz</b>	Tagbegehung
<b>6x Grün</b>	Tagbegehung zur Erfassung thermophiler Arten
<b>4x Blau</b>	Abendbegehung (Sonnenuntergang)

- siehe auch **Kartierung** unter A 4.2.

#### A

Datum	Uhrzeit	Wetter /Umstände	Beobachtungen
25.02. 2021	10.15- 11.00	10°C klar	- Bestandserfassung, erste Biotopkartierung bzw. Habitaterfassungen - Absuche von Refugien (Holzhaufen, Laubhumus) auf Amphibien: ohne Fund - Prüfung vorhandener Bäume auf Höhlungen und Altnester: <b>Nistkasten</b> an Birke nordöstlich Forsthaus (Nr.57) - <b>Feldsperling</b> auf Nistkasten (Foto)



Feldsperling auf Nistkasten an Baum Nr. 57

**B**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
03.03. 2021	10.30- 11.30	10°C klar	- Drohnenbefliegung - Bestandserfassung, erste Biotopkartierung - Absuche von Refugien (Holzhaufen, Laubhumus) auf Amphibien: ohne Fund - Prüfung vorhandener Bäume auf Höhlungen und Altnester: Keine Funde von Baumhöhlungen in vorh. Bäumen Keine Altnester von Offenbrütern ..vielfältige Einflugöffnungen für Nischenbrüter an alter Scheune und Küchenanbau

**C**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
16.03. 2021	07.00- 07.25	3°C mäßiger Wind aus W; bedeckt	- <b>Zaunkönig</b> revieranzeigend aus Waldecke - <b>Rotkehlchen</b> Sichtnachweis im Hochzeitsgarten NO - <b>Kohlmeise</b> revieranzeigend im Hochzeitsgarten Ost - <b>Singdrossel</b> revieranzeigend von westlich angrenzendem Gutspark - <b>Haussperlinge</b> an Partyscheune

**D**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
25.03. 2021	06.30- 07.00	1°C, sonnig-heiter	- <b>Kohlmeise</b> revieranzeigend von Vordach Partyscheune - <b>Buchfink</b> revieranzeigend Nordrand UG - <b>Haussperlinge</b> Nahrungssuche nördlich Forsthaus im Wildrosengebüsch

**E**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
31.03. 2021	20.15- 20.45	16°C klar SU	- <b>Amsel</b> revieranzeigend von Wipfel Douglasie nördlich Forsthaus (Baum Nr.56) - <b>Ringeltaube</b> revieranzeigend aus Baumkrone Eiche Mitte Straße Sommerswalde - <b>Singdrossel</b> revieranzeigend aus Gutspark westlich

**F**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
10.04. 2021	6.00- 6.45	5°C Nieselregen SA	- <b>Amseln</b> revieranzeigend im Westteil Forsthaus und im Hochzeitsgarten Ost - <b>Kohlmeise</b> östlich Partyscheune revieranzeigend und Nahrungssuche - <b>Grünfinken</b> an Wildrose beim Nachbarn West und revieranzeigend - <b>Zaunkönig</b> revieranzeigend an Waldecke

**G**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
12.04. 2021	08.00- 08.45	5°C SA bedeckt	- <b>Zaunkönig</b> an Waldecke Ost - <b>Hausrotschwanz</b> auf Dach Partyscheune - <b>Stieglitz</b> in Fichte Süd (Sichtung und Audio) (Baum Nr.50) - <b>Haussperlinge</b> an Forsthaus

**H**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
19.04. 2021	05.45- 06.15	5°C SA Nebel	- <b>Amsel</b> revieranzeigend von Douglasie nördlich Forsthaus (Baum Nr.56) - <b>Blaumeise</b> revieranzeigend im Hochzeitsgarten – dort Baumhöhle? - <b>Hausrotschwanz</b> auf Partyscheune revieranzeigend - <b>Buchfink</b> revieranzeigend Nordrand Plangebiet

**I**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
28.04. 2021	13.15- 14.00	18°C klar	- mehrere <b>Grünfinken</b> in Wildrosen West (Sichtung) (Foto Wildrosengebüsch unten) - <b>Buchfinken</b> N+ NW revieranzeigend und Sichtung - <b>Zilpzalp</b> – revieranzeigend aus Wald-Winkel - <b>Singdrossel</b> Sichtung in Fichtengruppe Süd - <b>Amsel</b> Sichtung auf Wiese Mitte (Nahrungssuche) - ZE-Refugialplatten Nr. 2 + 3 ausgelegt am Westrand (besonnter Bereich nahe den Baumkronen Straßenbäume) und am Nordrand (nahe der Bienenstände) (Fotos unten) - Absuche potentieller Refugien (Totholzlager) und Sonnenplätze nach Amphibien oder Reptilien: keine Sichtung Zauneidechse - Absuche von Bäumen nach Nisthöhlen und Altnestern: keine Höhlen, Altnester unverändert (keine aktuellen Nestbauaktivitäten)



**J**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
10.05.2021	09.00-09.45	22°C klar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Buchfinken</b> im Norden und in den Wipfeln der Straßenbäume Straße Sommerswalde</li> <li>- <b>Ringeltaube</b> im NW an Straßenbaum (Sichtung und Revieranzeige)</li> <li>- <b>Hausperlinge</b> im Wildrosengebüsch West</li> <li>- <b>Bachstelze</b> auf Wiese zwischen Forsthaus und Küchengebäude</li> <li>- keine Sichtung Zauneidechse</li> </ul>

**K**

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
16.05.2021	16.00-17.30	20°C klar sonnig+Wolken+Schauer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Mönchsgrasmücke</b> in Birkengruppe (Nr.41-43) revieranzeigend</li> <li>- <b>Blaumeise</b> Brutnachweis in Nistkasten bei Forsthaus-Birke (Nr.57) (Foto)</li> <li>- <b>Blaumeise</b> Brutnachweis in Kirschbaum (Nr.38) Hochzeitsgarten Höhle in 1m Höhe (Foto)</li> <li>- <b>Hausperlinge</b> im Westteil UG (Forsthaus)</li> <li>- <b>Hausrotschwanz</b> in Hochzeitskleid (Foto)</li> <li>- <b>Zilpzalp</b> revieranzeigend östlich im Wald</li> <li>- <b>Buchfink</b> revieranzeigend nördlich außerhalb des UG</li> <li>- <b>Amsel</b> in Traubenkirsche Mitte</li> <li>- <b>Zauneidechsen</b> an Wegeeinfassungen Mitte 2 männl., 1 weibl. Exemplar – halten sich nur an den Stämmen der Wegeeinfassung auf (Refugium+Sonne) (Fotos)</li> <li>- <b>Blindschleiche</b> unter Refugialplatte 2 (Foto)</li> </ul>



Brutnachweis Blaumeise in Nistkasten an Baum Nr 57



Brutnachweis Blaumeise in Baumhöhle Baum Nr. 38



Mehrfach revieranzeigendes Verhalten Hausrotschwanz im Umfeld ehem. Stall + Scheune



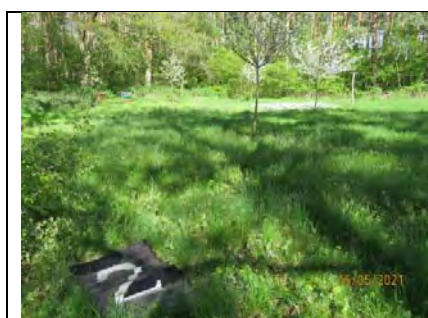
Weibliche Zauneidechse



Männliche Zauneidechse



Mit rustikalen ungeschälten Stammstücken wurden in den bisherigen Außenflächen des Restaurantbetriebes die gemähten Wege (Scherrasen) von den naturbelassenen Ruderalflächen abgeteilt. Auf diese Weise ist ein örtlich begrenztes Sekundärhabitat für Zauneidechsen entstanden.



Refugialplatte Nr.2 am Nordwestrand des Plangebietes



Bilder links: Nachweis der Wirksamkeit der Refugialplatte: Insbesondere bei kühleren Temperaturen wärmen sich die Wellplatten spürbar auf, so dass sie von thermophilen Reptilien gern als Refugium angenommen werden.

Die im Plangebiet ausgebrachten Wellplatten wurden jedoch lediglich von Blindschleichen angenommen.

## L

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
26.05.2021	21.00-22.00	13°C SU	- <b>Hausrotschwanz</b> mehrfach revieranzeigend im Umfeld Partyscheune (Foto) und auf Wipfel Douglasie Baum Nr. 56 nördl. Forsthaus (Foto) - <b>Singdrossel</b> revieranzeigend aus West - <b>Amsel</b> revieranzeigend Hochzeitsgarten Nord - Wenige <b>Fledermäuse</b> über den Offenflächen nördlich Forsthaus auf Jagd

## M

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
02.06.2021	22.00-22.30	20°C SU-Nacht	- keine Fledermäuse festgestellt

## N

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
03.06.2021	11.45-12.45	26°C klar	Gehölzkartierung - Absuche thermophile Reptilien: keine Zauneidechsen festgestellt - <b>Mönchsgrasmücke</b> von Birkengruppe mitte (Nr.41-43) - <b>Bachstelzen</b> Nahrungssuche Eisstock-Platz südlich ehem. Stall - <b>Hausperlinge</b> nahe Grundstücksgrenze zum Nachbarn West - <b>Amsel</b> Nahrungssuche Wiese Mitte - <b>Hausrotschwanz</b> auf Küchengebäude (ehem.Stall)

## O

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
08.06.2021	21.30-22.15	20°C klar SU	- vereinzelt <b>Fledermäuse</b> auf Jagd über Offenflächen - <b>Hausrotschwanz</b> revieranzeigend von Partyscheune

## P

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
11.06.2021	12.00-12.45	26°C klar	-keine Zauneidechsen festgestellt (trotz intensiver Nachsuche und Wenden von Holzstämmen) - <b>Hausrotschwanz</b> (Sichtung) am Küchengebäude - <b>Bachstelze</b> Sichtung südlich Küchengebäude - <b>Amsel</b> Nahrungssuche auf Scherrasenfläche Mitte - mehrere <b>Buchfinken</b> revieranzeigend in Eichen an Straße Sommerswalde

## Q

Datum	Uhrzeit	Wetter / Umstände	Beobachtungen
25.08.2021	10.00-10.30	19°C heiter-wolkig	- Absuche thermophile Reptilien: keine Funde - Absuche Refugialplatten: keine Funde - <b>Kohlmeise</b> in Traubenkirsche Mitte Baum-Nr.44-45 (Foto) - <b>Hausrotschwanz</b> auf neuem Nebenglass neben Hochzeitsgarten (Foto)



Hausrotschwanz an der ehemaligen Scheune  
26.05.2021



Hausrotschwanz auf dem neuen Nebenglass neben Hochzeitsgarten 25.08.2021

### A.4.2 Kartierung der Ergebnisse der Begehungen zur Erfassung geschützter Arten

(weitere Auswertung siehe nachfolgend zu den einzelnen untersuchten Arten unter A5 ff.)



#### Legende

<p><b>A - P Begehungstermine</b> (siehe Begehungsprotokolle)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">✘</span> Begehung am Morgen (Sonnenaufgang)</li> <li><span style="color: black;">✘</span> Begehung am Tag</li> <li><span style="color: green;">✘</span> Begehung am Tag sonnig über 18°C</li> <li><span style="color: blue;">✘</span> Begehung am Abend (Sonnenuntergang)</li> </ul> <p><span style="color: red; font-weight: bold; font-size: 2em;">●</span> <b>Art-Bezeichnung in Fettdruck = Brutrevier Avifauna</b></p> <p><b>BS</b> - Sichtung Blindschleiche  <b>ZE</b> - Sichtung Zauneidechsen  <b>FM</b> - Sichtung Fledermäuse (Überflug)</p>	<p><b>1 - 75</b> vorhandene Baumstandorte siehe auch Gehölzliste</p> <p><span style="border: 1px dashed blue; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> geplante Umgrenzung baulicher Anlagen</p> <p><span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> Umgrenzung geplante unbefestigte Stellplätze</p> <p><span style="border: 1px solid green; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> geplante Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</p>
---	--

**A 5. Avifauna**

**A 5.1 Erfassungsergebnisse Avifauna**

**A 5.1.1 Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter**

Im Plangebiet und dessen näherem Umfeld (Das Untersuchungsgebiet (UG) schließt die erfassten Bäume ein) wurden keine Spechte oder Spechthöhlen festgestellt.

Ausschnitt Kartierung Erfassungsergebnisse (siehe unter A.4.2)	
	<p>An Baum Nr. 57 (Birke nordöstlich des Forsthauses) befindet sich ein Nistkasten, der im Februar / März 2021 zunächst vom <b>Feldsperling</b> besetzt war, dann aber im Mai erfolgreich (mit Brutnachweis) von <b>Blaumeisen</b> genutzt wurde.</p>
	<p>Im Ostteil des UG an Baum Nr.38, einem vergreisten Kirschbaum von lediglich 20cm Stammdurchmesser, brüteten ebenfalls im Mai 2021 <b>Blaumeisen</b> in einem Hohlraum am Stamm in 0,8m Höhe.</p>

Im Frühjahr 2021 wurden im Osten des UG **Kohlmeisen** mit revieranzeigendem Verhalten festgestellt, ohne dass eine Niststätte gefunden wurde.

Vor allem im Westen des Plangebietes nördlich des Forsthauses in den dort wuchernden Wildrosengebüschen wurden mehrfach **Hausperlinge** in großer Zahl (6-12 Stck.) festgestellt, ohne dass ein Nistort im Plangebiet festgestellt werden konnte.

#### Zusammenfassung des Untersuchungsergebnisses Höhlenbrüter:

Im UG wurden folgende Höhlenbrüter mit Brutnachweis festgestellt:

- **Blaumeise** *Cyanistes caeruleus* (fütternde Eltern in Nistkasten an Baum 57)
- **Blaumeise** *Cyanistes caeruleus* (fütternde Eltern bzw. bettelnde Jungtiere in Baumhöhle Baum 38)

Im UG wurden folgende Höhlenbrüter ohne Brutnachweis festgestellt:

- **Kohlmeise** *Parus major* (revieranzeigendes Verhalten im Nordosten des Plangebietes)
- **Hausperling** *Passer domesticus* (nördlich Forsthaus)
- **Feldsperling** *Passer montanus* (bei Nistkasten an Baum Nr.57)

Weitere Höhlenbrüter wurden im Beobachtungszeitraum nicht festgestellt.

#### A 5.1.2 Erfassungsergebnisse Offenbrüter

Das Plangebiet wurde im laublosen Zustand auf das Vorhandensein von Altnestern von Offenbrütern abgesehen. Altnester von Offenbrütern wurden im Winter 2020/21 und im Frühjahr 2021 im Plangebiet nicht festgestellt. Um das Plangebiet herum gibt es für Offenbrüter geeigneten waldartigen Gehölzbestand mit Unterholz und Straßenbaumbestand, der Offenbrütern geeignete Bruthabitate bietet.

Durch mehrfaches revieranzeigendes Verhalten wurden Brutreviere folgender Offenbrüter im Bereich des Plangebietes bzw. seinem näheren Umfeld vermutet:

Ausschnitt Kartierung Erfassungsergebnisse (siehe unter A.4.2)	
	<p><b>Ringeltaube</b> <i>Columba palumbus</i>, - 2x revieranzeigend nordwestlich des Plangebietes auf Baum Nr.12, Straßenbaum außerhalb des Plangebietes</p>

Ausschnitt Kartierung Erfassungsergebnisse (siehe unter A.4.2)	
	<p><b>Buchfink</b> <i>Fringilla coelebs</i>,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5x revieranzeigendes Verhalten am Nordrand des Plangebiets und dessen näheren Umfeld,</li> <li>- 3x revieranzeigend am Nordwestrand,</li> <li>- mindestens 4 Brutreviere an den umliegenden Waldrändern außerhalb des Plangebietes</li> </ul>
	<p><b>Zaunkönig</b> <i>Troglodytes troglodytes</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3x revieranzeigend bzw. Sichtnachweis im Waldwinkel nordöstlich des Plangebietes</li> <li>- vorhandene Totholzablagierungen am Waldrand bieten zusätzliche Bruthabitate</li> </ul> <p><b>Mönchsgrasmücke</b> <i>Sylvia atricapilla</i>, (2x revieranzeigend in Baumgruppe 41-43)</p>





### A 5.1.4 Erfassungsergebnisse Nischenbrüter

Im Umfeld des Plangebietes, insbesondere an den denkmalgeschützten Gebäuden im nahe gelegenen Schlosspark Sommerswalde, wurden bereits im Jahr 2020 mehrere Niststandorte bzw. Brutreviere von Hausrotschwänzen festgestellt.

Auch im Plangebiet wurden im Jahr 2021 im Bereich der Nebengebäude des ehemaligen Forsthauses Sommerswalde Hausrotschwänze mehrfach mit revieranzeigendem Verhalten festgestellt.

Ausschnitt Kartierung Erfassungsergebnisse (siehe unter A.4.2)	
	<p>An Stall und Scheune gibt es Lüftungsöffnungen, durch die ein Einflug zu verschiedenen Haupt- und Wechselnestern jederzeit möglich ist. Im Umfeld des Stallgebäudes wurden zudem auch mehrfach Bachstelzen – jedoch nicht mit revieranzeigendem Verhalten – gesichtet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hausrotschwanz</b> <i>Phoenicurus ochrurus</i> (2x revieranzeigend vom Dach Stallgebäude, 4x revieranzeigend vom Dach Scheune (Veranstaltungsgebäude))</li> <li>• <b>Bachstelze</b> <i>Motacilla alba</i> (2x Sichtung südwestlich Stall (Küchengebäude) ohne revieranzeigendes Verhalten)</li> <li>• <b>Amsel</b> <i>Turdus merula</i>, (siehe unter Offenbrüter)</li> </ul>

Im Ergebnis der Erfassungen wird davon ausgegangen, dass der **Hausrotschwanz** im Bereich des ehemaligen Stallgebäudes und der ehemaligen Scheune ein Brutrevier hat.

### A 5.2 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna ohne Fortpflanzungsstätte im Plangebiet

Folgende Vogelarten wurden bei den Erfassungen 2021 im Bereich des Plangebietes festgestellt, die jedoch keine Fortpflanzungsstätte im Plangebiet haben:

Art	Verortung	Verhalten
<b>Kohlmeise</b> <i>Parus major</i>	im Osten des Plangebietes im Umfeld Veranstaltungsscheune	1x revieranzeigend 3x Sichtung bei Nahrungssuche
<b>Singdrossel</b> <i>Turdus philomelos</i>	Westlich außerhalb Plangebiet (ca.100m) von benachbarten Singwarten im Park Sommerswalde Bei Baum Nr.50 im Plangebiet	3x revieranzeigend 1x Sichtung Nahrungssuche
<b>Zilpzalp</b> <i>Phylloscopus collybita</i>	Östlich Plangebiet	1x revieranzeigend
<b>Grünfink</b> <i>Carduelis chloris</i>	Nördlich Forsthaus in Rosengebüsch	1x revieranzeigend 1x Sichtung Nahrungssuche
<b>Stieglitz</b> <i>Carduelis carduelis</i>	Bei Baum Nr.50 im Plangebiet	1x Nahrungssuche
<b>Rotkehlchen</b> <i>Erithacus rubecula</i>	im Osten des Plangebietes (Hochzeitgarten)	1x Sichtung
<b>Zaunkönig</b> <i>Troglodytes troglodytes</i>	An Waldecke knapp außerhalb des Plangebietes	2x revieranzeigend 1x Sichtung
<b>Haussperling</b> <i>Passer domesticus</i>	nördlich Forsthaus	Nahrungssuche im Trupp 6 bis 12 Individuen
<b>Feldsperling</b> <i>Passer montanus</i>	Bei Baum Nr.57 nördlich Forsthaus	1x Sichtung
<b>Bachstelze</b> <i>Motacilla alba</i>	zwischen Forsthaus und Stallgebäude	2x Nahrungssuche auf Rasen und befestigten Flächen

### A 5.3 Zusammenfassung der Erfassungsergebnisse Avifauna mit Angabe des Schutzes der Fortpflanzungsstätten für die höchstwahrscheinlich im Plangebiet brütenden Arten

Folgende im Plangebiet brütende Vogelarten wurden bei den Erfassungen 2021 festgestellt:

Erläuterungen:

**Schutz der Fortpflanzungsstätte** nach §44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG geschützt (MLUL 2018):

- (1) Nest oder - sofern kein Nest gebaut wird - Nistplatz  
 (2) i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern) Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte  
 (2a) System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze. Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte  
 (3) i.d.R. Brutkolonie; Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte  
 X i.d.R. erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode

**Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt:**

- 1 nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode  
 2 mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte  
 3 mit der Aufgabe des Reviers

Art	Brutverhalten	Schutz der Fortpflanzungsstätte	Schutz erlischt	Verortung
<b>Amsel</b> <i>Turdus merula</i>	Freibrüter, Nischenbrüter	(1)	1	2x revieranzeigend von Baum Nr.56 Douglasie Regelmäßig auf Nahrungssuche auf Rasenflächen im Plangebiet Niststandort im Plangebiet nicht gefunden
<b>Buchfink</b> <i>Fringilla coelebs</i>	Freibrüter	(1)	1	8x revieranzeigendes Verhalten in den Baumwipfeln am Waldrand und auf den Straßenbäumen - mindestens 4 Brutreviere an den umliegenden Waldrändern des näheren Umfeldes des Plangebietes
<b>Ringeltaube</b> <i>Columba palumbus</i>	Freibrüter	(1)	1	2x revieranzeigend von Baum Nr.12, (außerhalb Plangebiet bei benachbartem Wohnhaus)
<b>Mönchsgrasmücke</b> <i>Sylvia atricapilla,</i>	Freibrüter	(1)	1	2x revieranzeigend von Baumgruppe Nr.41-43 Niststandort nicht festgestellt
<b>Hausrotschwanz</b> <i>Phoenicurus ochruros</i>	Nischenbrüter	(2a)	3	Niststätten wahrscheinlich im alten Stallgebäude und/oder in der Scheune (Einflug über Lüftungsöffnungen)
<b>Blaumeise</b> <i>Cyanistes caeruleus</i>	Höhlenbrüter	(2a)	3	Nistkasten an Baum 57 Nisthöhle in Baum 38

### A 5.4 Häufigkeit und Schutzstatus der vorgefundenen Brutvögel

[www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/monitoring/statusreport2008\\_ebook.pdf](http://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/monitoring/statusreport2008_ebook.pdf)

Art	Bestand als Brutvogel in BB Brutpaare = BP T = tausend	Häufigkeitsklasse* Trend**	Rote Listen	Brutreviere / Brutplätze im Plangebiet
Freibrüter				
<b>Ringeltaube</b> <i>Columba palumbus</i>	Über 50T BP	h =	-	1
<b>Buchfink</b> <i>Fringilla coelebs</i>	Über 50T BP	sh =	-	1
<b>Amsel</b> <i>Turdus merula</i>	Über 50T BP	h =	-	1
<b>Mönchsgrasmücke</b> <i>Sylvia atricapilla,</i>	über 50T BP	h +	-	1
Nischenbrüter				
<b>Hausrotschwanz</b> <i>Phoenicurus ochruros</i>	8-50T BP	h -	-	1
Höhlenbrüter				
<b>Blaumeise</b> <i>Cyanistes caeruleus</i>	Über 50T BP	sh =	-	2

\* h häufig sh sehr häufig

\*\* + Zunahme; = gleichbleibend; - Rückgang

Alle im UG nachgewiesenen Brutvogelarten sind **besonders geschützt**. Keine Art wird in Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG 1979) aufgeführt.

Von den **6 Brutvogelarten**, für die im Plangebiet **Fortpflanzungsstätten** festgestellt wurden, haben keine **Arten** einen Schutzstatus gemäß **Roter Listen**. Die ermittelten Arten sind ohne Status gemäß Roter Listen. Die ermittelten Arten sind nach §44 Abs.1 BNatSchG geschützt.

**A 5.5 Ökologische Merkmale der nachgewiesenen Brutvogelarten**

**A 5.5.0 Vorbemerkungen**

Mit Blick auf die Konfliktdarstellung (Artenschutzprüfung) und Beschreibung von Vermeidungs-/ Kompensationsmaßnahmen werden im Folgenden planungsrelevante Angaben zur Biologie der im UG nachgewiesenen Brutvogelarten gegeben.

Nicht gefährdete und weitverbreitete Arten werden zusammengefasst, wobei der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach MUGV (2011) den Rahmen bildet.

**A 5.5.1 Vogelarten ohne Status gemäß Rote Listen**

Zu den Arten bei denen das Nest oder -insofern kein Nest gebaut wird- der Nistplatz geschützt sind, zählen **Amsel, Buchfink, Ringeltaube und Mönchsgrasmücke**. Sie besiedeln mit Gehölzen durchmischtes Halboffenland oder/ und gehölzreiche Siedlungen sowie Laub- Nadel- und Mischwälder. Die genannten Vogelarten sind im Land Brandenburg weit verbreitet, verfügen über stabile Bestände und sind daher nicht gefährdet. Es handelt sich um Arten, die ihre Brutstandorte i.d.R. einmalig nutzen.

Der **Hausrotschwanz** ist Nischenbrüter. Er legt ein System aus mehreren Haupt- und Wechselnestern an. Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines oder mehrerer Einzelnerster außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt erst mit der Aufgabe des Reviers. Ein Gebäudeabbruch oder Beseitigung eines vorgefundenen Nestes im Zuge von Umbau- oder Reparaturarbeiten kann daher nur außerhalb der Brutsaison des Hausrotschwanzes (Mitte März bis Anfang September) erfolgen. Für den Verlust der geschützten Fortpflanzungsstätte sind in diesem Fall als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Ersatznisthilfen herzustellen.

Die **Blaumeise** ist Höhlenbrüter. Die Niststätte ist während der Brutsaison (Mitte März-Anfang August) geschützt. Außerhalb der Brutsaison beseitigte Höhlenbäume / Nistkästen führen nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Für den Verlust der geschützten Fortpflanzungsstätte sind in diesem Fall als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Ersatznisthilfen herzustellen.

**A 5.6 Bedeutung der ermittelten Vorkommen Avifauna**

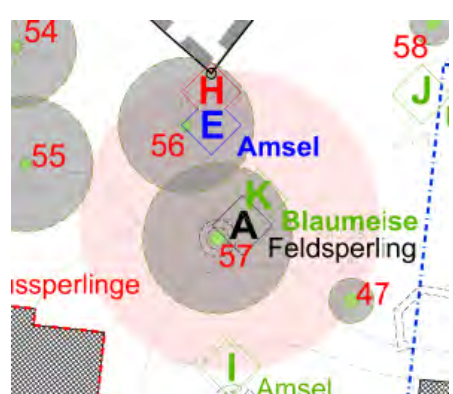
Von hoher Bedeutung wären die Vorkommen von Brutvogelarten der Roten Listen einschließlich Vorwarnlisten. Das Plangebiet weist 6 Brutvogelarten mit genutzten Fortpflanzungsstätten der nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützte Arten auf, die nicht in der Roten Listen einschließlich Vorwarnlisten aufgeführt sind. Aus diesen Gründen wird dem UG eine mittlere Bedeutung als Lebensraum der Avifauna beigemessen.

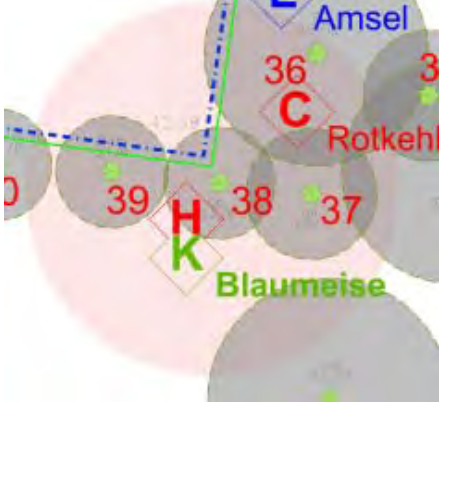
**A 5.7 Artenschutzprüfung - Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Avifauna)**

**A 5.7.1 Verletzung, Tötung von Tieren oder Ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)**

**Beseitigung von Nistkästen und Höhlenbäumen**

(siehe unter A 5.1.1 Erfassungsergebnisse Höhlenbrüter)

<p>An Baum Nr. 57 nordöstlich des Forsthauses befindet sich ein Nistkasten, der im Februar / März 2021 zunächst vom <b>Feldsperling</b> besetzt war, dann aber im Mai erfolgreich (mit Brutnachweis) von <b>Blaumeisen</b> genutzt wurde.</p> <p>Durch die Beseitigung von Nistkästen während der Brutzeit der Vögel, kann es ggf. zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung ihrer Gelege (Entwicklungsformen) kommen. Dadurch würde ggf. ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst werden.</p> <p>Baum Nr. 57 liegt außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche. Eine Beseitigung von Baum Nr. 57 ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.</p>	<p><b>Ausschnitt Kartierung Erfassungsergebnisse (siehe unter A.4.2)</b></p> 
--	---

<p>Im Osten des Plangebietes an Baum Nr.38, einem vergreisten Kirschbaum im Mai 2021 <b>Blaumeisen</b> in einem Hohlraum am Stamm in 0,8m Höhe.</p> <p>Durch die Beseitigung von Baum Nr.38 während der Brutzeit der Vögel, kann es ggf. zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung ihrer Gelege (Entwicklungsformen) kommen. Dadurch würde ggf. ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst werden.</p> <p>Baum Nr. 38 liegt außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche. Eine Beseitigung von Baum Nr. 38 ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Sollte der Kirschbaum abgängig sein und deshalb eine Beseitigung erforderlich werden, dürfte diese gemäß §39 BNatSchG nur außerhalb der Fortpflanzungszeit erfolgen. Hierdurch würde die Auslösung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden werden.</p>	
---	--

### Eingriffe in den Gehölzbestand mit Fortpflanzungsstätten von Offenbrütern

Im Untersuchungsgebiet wurden **Fortpflanzungsstätten von Offenbrütern im Gehölzbestand** wie folgt festgestellt (siehe unter A 5.1. 2 Erfassungsergebnisse Offenbrüter):

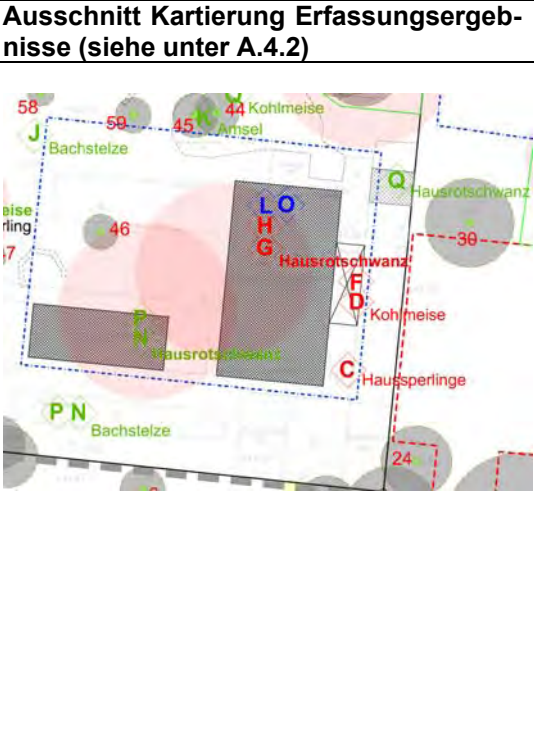
- **Ringeltaube** (Baum Nr.12, Straßenbaum außerhalb des Plangebietes)
- **Buchfink** (am Waldrand außerhalb des Plangebietes)
- **Mönchsgrasmücke** (in Baumgruppe 41-43 außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche)
- **Singdrossel** (im benachbarten Park Sommerswalde außerhalb des Plangebietes und Sichtung östlich Forsthaus in Fichtengruppe Bäume Nr. 48-50 außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche)
- **Zaunkönig** (Sichtnachweis im Waldwinkel nordöstlich außerhalb des Plangebietes)
- **Amsel** (Nahrungssuche bzw. revieranzeigend von Singwarten Baum Nr. 56 außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche)

Bei Beseitigung von Gehölzen im Planbereich in der Brutzeit der Vögel könnte es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung ihrer Gelege (Entwicklungsformen) kommen. Dadurch würde ggf. ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Zur Umsetzung der vorliegenden Planung sind keine Eingriffe in Gehölzbestände geplant, die entsprechend der Erfassungen 2021 als Fortpflanzungsstätten durch Offenbrüter genutzt werden.

Sollte eine Beseitigung von Gehölzen mit Fortpflanzungsstätten von Vögeln dennoch erforderlich werden, dürfte diese gemäß §39 BNatSchG nur außerhalb der Fortpflanzungszeit erfolgen. Hierdurch würde die Auslösung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden werden.

### Bauarbeiten an den bestehenden Gebäuden im Plangebiet

<p>Durch Bauarbeiten in den Dach- und Fassadenbereichen der bestehenden Gebäude im Plangebiet während der Brutzeit von gebäudebrütenden Vogelarten könnte es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung ihrer Gelege (Entwicklungsformen) kommen. Dadurch würde ggf. ein <b>artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG</b> ausgelöst werden.</p> <p>Für den Untersuchungszeitraum 2021 wird aufgrund mehrfachen revieranzeigenden Verhaltens an der ehemaligen Scheune und am ehemaligen Stallgebäude vom Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten der Avifauna (Hausrotschwanz) ausgegangen.</p> <p>Bauarbeiten in den Dach- und Fassadenbereichen der ehemaligen Scheune und des ehemaligen Stallgebäudes während der Fortpflanzungszeit würden ggf. einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auslösen.</p> <p>Die Sanierung der Bestandsgebäude und deren Umbauten zum Zweck der Nutzung für Gastronomie und Veranstaltungen sind im Wesentlichen bereits erfolgt.</p> <p>Zukünftige weitere Baumaßnahmen sind jedoch möglich.</p> <p>Zu den erforderlichen Maßnahmen siehe unter A 5.8.</p>	<p><b>Ausschnitt Kartierung Erfassungsergebnisse (siehe unter A.4.2)</b></p> 
--	---

### A 5.7.2 Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)

Eine Störung ist dann erheblich, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Dies ist der Fall, wenn sich „als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert“ (LANA 2009). Bei landesweit seltenen Arten, die geringe Populationsgrößen aufweisen, wäre eine signifikante Verschlechterung bereits anzunehmen, wenn die Fortpflanzungsfähigkeit, der Reproduktionserfolg oder die Überlebenschancen einzelner Individuen beeinträchtigt oder gefährdet wäre.

Hingegen führen kleinräumig wirksame Störungen einzelner Individuen bei häufigen und weit verbreiteten Arten im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot.

Im Untersuchungsgebiet kommen keine Arten vor, die extrem selten, sehr selten oder selten sind. Für die im Plangebiet festgestellten Brutvogelarten werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG nicht ausgelöst, da ihre lokalen Populationen nicht an das Plangebiet gebunden sind.

### A 5.7.3 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Im Plangebiet wurden bisher nur Fortpflanzungsstätten von Vogelarten ohne Status gemäß Rote Liste einschließlich Vorwarnliste festgestellt.

Die nachfolgende Prüfung hinsichtlich § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG erfolgt nach dem Status der Fortpflanzungsstätte gemäß den Kriterien des MUGV (2011) für Vogelarten, bei denen

- (1) das Nest oder - insofern kein Nest gebaut wird - der Nistplatz geschützt ist
- (2a) Ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze existiert. Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt dabei nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

Im vorliegenden Fall könnte die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch Eingriffe in den Gehölzbestand oder durch Bauarbeiten an Gebäuden mit Beseitigung von Fortpflanzungsstätten eintreten.

#### Vogelarten ohne Status gemäß Rote Liste

Die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Vogelarten mit i. d. R. einmalig genutzten Brutstandorten ((1)) nach MLUL 2018) nutzen Brutstandorte in Gebüsch und Bäumen (Freibrüter). Hierzu zählen **Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube**. Der **Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt für diese Arten** nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

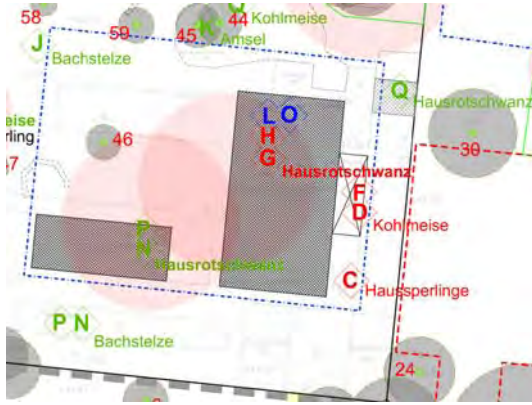
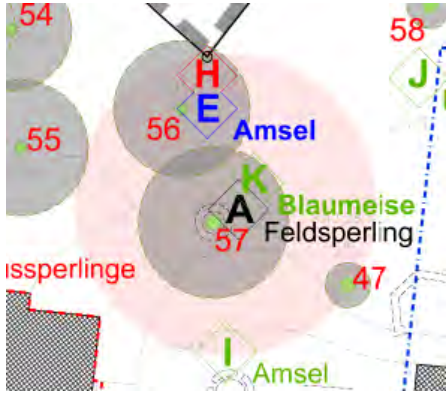
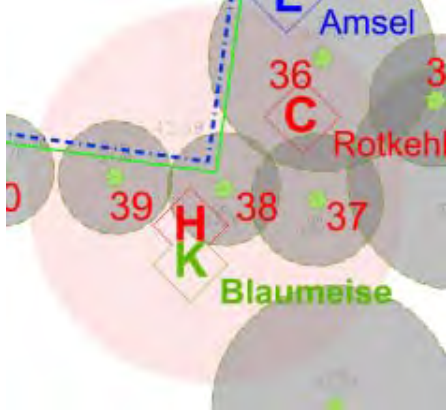
Eine erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode findet i. d. R. nicht statt. d.h., dass keine strenge Bindung an Brutstandorte besteht, sondern das Nest jährlich neu errichtet wird. Es handelt sich um häufige, im Land Brandenburg weit verbreitete Arten. Ihre Bestände können zwischen einzelnen Jahren schwanken, sind im langjährigen Mittel allerdings relativ stabil. Die Arten weisen eine geringe Spezialisierung auf und reproduzieren auch in gehölzreichen Siedlungsräumen (ABBO 2001).

Verluste von Teilen angestammter Bruthabitate wirken sich im vorliegenden Fall nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Populationen aus, da die hauptsächlichen Bruthabitate in den umgebenden Park- und Waldflächen von der Planung unbeeinträchtigt bleiben.

Zur Umsetzung der vorliegenden Planung sind keine Eingriffe in Gehölzbestände geplant, die als Fortpflanzungsstätten genutzt werden.

Aus diesen Gründen wird für diese Arten ein **artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG** für die o. g. Arten **nicht ausgelöst**.

Der **Hausrotschwanz** und die **Blaumeise** nutzen ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze. Beeinträchtigung (Beschädigung oder Zerstörung) eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Der **Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt für diese Art** mit der Aufgabe des Reviers.

	Ausschnitt Kartierung Erfassungsergebnisse (siehe unter A.4.2)
<p>Bauarbeiten in den Dach- und Fassadenbereichen der ehemaligen Scheune und des ehemaligen Stallgebäudes sollen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1)1. BNatSchG nur außerhalb der Fortpflanzungszeit erfolgen.</p> <p>Darüber hinaus könnten Bauarbeiten in den Dach- und Fassadenbereichen der ehemaligen Scheune und des ehemaligen Stallgebäudes, auch außerhalb der Fortpflanzungszeit, zum Verlust von Niststandorten des Hausrotschwanzes führen. Die Sanierung der Bestandsgebäude und deren Umbauten zum Zweck der Nutzung für Gastronomie und Veranstaltungen sind im Wesentlichen bereits erfolgt.</p> <p>Zukünftige weitere Baumaßnahmen sind jedoch möglich.</p> <p>Für den <b>Hausrotschwanz</b> würde ein <b>artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand</b> nach <b>§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG</b> nur dann nicht ausgelöst werden, wenn für die betroffenen Niststätten durch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Ersatz geschaffen wird.</p>	 <p>Detailed description: This map shows several nesting sites (grey circles) and their corresponding bird species. A large red-shaded area is labeled 'Hausrotschwanz'. Other sites are labeled with letters and numbers: 'LO', 'H', 'G', 'F', 'D', 'C' for Hausrotschwanz; '44', '45', '46' for Kohlmeise; '58', '59', '50', '51', '52', '53' for Bachstelze; and '24' for Hausperlinge. There are also labels for 'Amsel' and 'Hausrotschwanz' near site 46.</p>
<p>An Baum Nr. 57 befindet sich ein Nistkasten, der im Februar / März 2021 zunächst vom <b>Feldsperling</b> besetzt war, dann aber im Mai erfolgreich (mit Brutnachweis) von <b>Blaumeisen</b> genutzt wurde.</p> <p>Durch die Beseitigung von Nistkästen während der Brutzeit der Vögel, kann es ggf. zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung ihrer Gelege (Entwicklungsformen) kommen. Dadurch würde ggf. ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst werden.</p> <p>Baum Nr. 57 liegt außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche. Eine Beseitigung von Baum Nr. 57 ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.</p> <p>Sollte der Baum zukünftig abgängig sein und deshalb eine Beseitigung erforderlich werden, dürfte diese gemäß §39 BNatSchG nur außerhalb der Fortpflanzungszeit erfolgen.</p> <p>Für die <b>Blaumeise</b> würde ein <b>artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand</b> nach <b>§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG</b> nur dann nicht ausgelöst werden, wenn für die betroffene Niststätte durch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Ersatz geschaffen wird.</p>	 <p>Detailed description: This map focuses on nesting sites 54, 55, 56, 57, and 58. Site 57 is highlighted with a red circle and labeled 'Amsel' and 'Feldsperling'. Site 56 is labeled 'Blaumeise'. Site 54 is labeled 'Hausperlinge'. Other sites are labeled with letters: 'H', 'E', 'J', 'K', 'I'. A blue dashed line indicates a boundary.</p>
<p>An Baum Nr.38, einem vergreisten Kirschbaum von lediglich 20cm Stammdurchmesser, brüteten ebenfalls im Mai 2021 <b>Blaumeisen</b> in einem Hohlraum am Stamm in 0,8m Höhe.</p> <p>Durch die Beseitigung von Baum Nr.38 während der Brutzeit der Vögel, kann es ggf. zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung ihrer Gelege (Entwicklungsformen) kommen. Dadurch würde ggf. ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst werden.</p> <p>Baum Nr. 38 liegt außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche. Eine Beseitigung von Baum Nr. 38 ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.</p> <p>Sollte der Kirschbaum abgängig sein und deshalb eine Beseitigung erforderlich werden, dürfte diese gemäß §39 BNatSchG nur außerhalb der Fortpflanzungszeit erfolgen.</p> <p>Für die <b>Blaumeise</b> würde ein <b>artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand</b> nach <b>§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG</b> nur dann nicht ausgelöst werden, wenn für die betroffene Niststätte durch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Ersatz geschaffen wird.</p>	 <p>Detailed description: This map shows nesting sites 36, 37, 38, and 39. Site 38 is highlighted with a red circle and labeled 'Blaumeise'. Site 36 is labeled 'Amsel'. Site 37 is labeled 'Rotkehlchen'. Site 39 is labeled 'H', 'K'. A blue dashed line indicates a boundary.</p>

## A 5.8 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Avifauna)

### ➤ Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG bei Bauarbeiten an den bestehenden Gebäuden

Bauarbeiten in den Dach- und Fassadenbereichen an der ehemaligen Scheune und am ehemaligen Stallgebäude sollen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG (Hausrotschwanz) in der Fortpflanzungszeit vom 1. März bis zum 30. September vermieden werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. §44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind vor Bauarbeiten an den Außenhüllen der im Plangebiet vorhandenen Gebäude diese grundsätzlich durch eine sachkundige Person auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten und deren Fortpflanzungsstätten (z. B. Nistplätze) zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

(Aufnahme als Hinweis in den Bebauungsplan)

### ➤ Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG bei Eingriffen in den Gehölzbestand

#### Erhalt von Nistkästen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (Artenschutz Avifauna, Blaumeise) ist folgende Festsetzungen geplant:

#### **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§§9 Abs.1a und Abs.1 Nr.20. und 25. BauGB)

(...)

#### **6.7 CEF-Maßnahmen Artenschutz Vögel - Erhalt von Nistkästen**

*Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. Oktober eines jeden Jahres) zu erhalten. Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen zuvor außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet (in 2-3m Höhe, Flugloch Ost- bis Süd) umzuhängen.*

#### Baumhöhlen und andere mögliche Fortpflanzungsstätten in Bäumen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. §44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind vor Eingriffen in den Gehölzbestand diese grundsätzlich durch eine sachkundige Person auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten und deren Fortpflanzungsstätten (z. B. Höhlungen) zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

(Aufnahme als Hinweis in den Bebauungsplan)

#### Eingriffe in den Gehölzbestand nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der im Plangebiet brütenden Vogelarten

Zur Umsetzung der vorliegenden Planung sind keine Eingriffe in Gehölzbestände geplant, die entsprechend der Erfassungen 2021 als Fortpflanzungsstätten durch Vögel genutzt werden.

Folgende gesetzliche Regelungen des **§39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** sind grundsätzlich zu beachten:

#### **§ 39 Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen**

...

(5) Es ist verboten,

1. die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,
2. Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen,



3. Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden; außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden,
4. ständig wasserführende Gräben unter Einsatz von Grabenfräsen zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.

Die Verbote des Satzes 1 Nummer 1 bis 3 gelten nicht für

1. behördlich angeordnete Maßnahmen,
2. Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse nicht auf andere Weise oder zu anderer Zeit durchgeführt werden können, wenn sie
  - a) behördlich durchgeführt werden,
  - b) behördlich zugelassen sind oder
  - c) der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen,
3. nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft,
4. zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

## A 6. Reptilien

### A 6.1 Erfassungsergebnisse Reptilien

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitateignung wurden im Rahmen der Tagbegehungen gezielt und vorwiegend die extensiv genutzten und gut besonnten Randbereiche und dort der Übergangsbereich von möglichen Sonnenplätzen (betonversiegelte oder vegetationsarme oder -freie Flächen) und Flächen mit möglicher Refugialfunktion (Stein- oder Holzablagerungen) nach Zauneidechsen abgesucht. Die Absuche erfolgt bei sonniger, warmer Witterung am 28.04., 10.05., 16.05., 03.06. und 11.06. 2021.

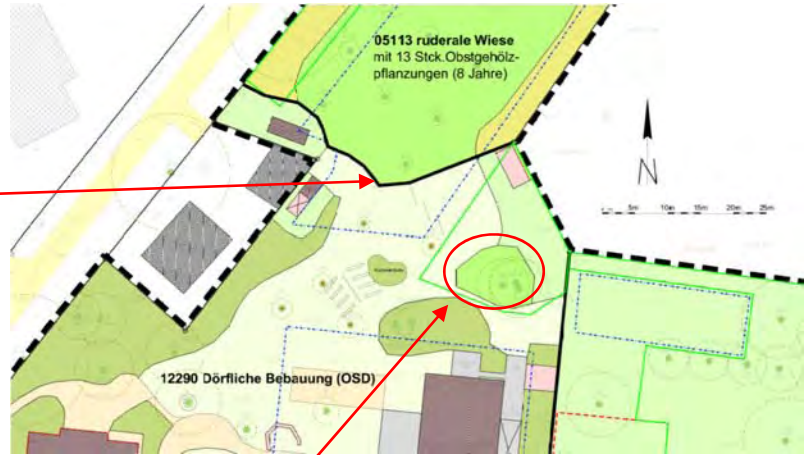
Bis Mitte Mai galten Corona-Maßnahmen, die dazu führten, dass Störungen durch Restaurant- oder Partygäste unterblieben und ggf. vorhandene ZE-Populationen geeignete Habitate ausleben konnten. So wurden dann auch bei geeigneter Witterung am 16.05.2021 – eine Woche vor der ersten zugelassenen Open-Air-Veranstaltung im Plangebiet – in einem räumlich begrenzten Habitat 3 adulte Zauneidechsen (2x männl., 1x weibl.) festgestellt. Später im Jahr konnte die Beobachtung trotz geeigneter Witterung und gezielter Aufsuche des Habitats nicht wiederholt werden.

Der Fundort der Zauneidechsen ist räumlich begrenzt. Im Rahmen der Außenanlagengestaltung des bisherigen Restaurantbetriebes und Hochzeitsgartens 2015 waren durch ungeschälte Stammstücken die extensiv gepflegten Flächen von den gemähten Scherrasenflächen und –wegen abgeteilt worden.



festgestelltes Zauneidechsenhabitat im Plangebiet, Blick nach Ost im Hintergrund Birkengruppe Nr.41 -43

Auf diese Weise war ein komplexes Zauneidechsenhabitat aus weitgehend ungestörten Verstecken und Sonnenplätzen entstanden, das im Nordosten Anschluss an den Waldrand und dort lagernde Totholzhaufen und damit möglicherweise Überwinterungsplätzen hat. Wegen der geringen Größe des Habitats, fehlender Hibernationsräume und potenzieller Störungen durch rechtmäßig ausgeübte Nutzungen (Freiluftveranstaltungen mit vielen Menschen und ggf. Lärm) hat das Habitat lediglich eine geringe Habitatkapazität.



Auch die Abgrenzung von der Partywiese (Scherrasen) zu der im Norden des Plangebietes angelegten Streuobstwiese (05113 ruderal Wiese) geschah 2015 durch ungeschälte Baumstämme. Hier und auch im übrigen Bereich der nördlichen Extensivwiese wurden jedoch keine Zauneidechsen festgestellt.

Das Zauneidechsenhabitat ist zu den umgebenden Scherrasenflächen durch die Baumstamm-Lagen räumlich deutlich begrenzt (87m<sup>2</sup>), hat jedoch im Nordosten Anschluss an den hier gut besonnten Waldrand.

Im Spätsommer (25.08.2021) erfolgte im festgestellten Habitat eine Kontrollbegehung auch zur Erfassung möglicher Jungtiere. Es wurden dabei jedoch wie auch schon bei den beiden Begehungen im Juni (03.06. und 11.06.2021) keine Zauneidechsen mehr festgestellt.

Im Bereich der nördlich gelegenen Extensivwiese, die eine ähnliche Habitatausstattung, wie das besetzte Habitat hat, allerdings weit weniger Störungen ausgesetzt ist, wurden keine Zauneidechsen festgestellt. Das mag darauf zurückzuführen sein, dass die Fläche wegen des östlich benachbarten Hochwaldes eine deutlich stärkere Verschattung aufweist.

Auf der Westseite dieser Wiese, in dem Bereich der noch eine bessere Besonnung aufweist, wurden bereits im April 2021 2 Wellplatten zum Anlocken wärmeliebender Reptilien ausgelegt. Hier wurde zwar am 16.05.2021 eine Blindschleiche festgestellt, nie jedoch die Zauneidechse.

Nach der Blindschleiche wurden auch die laubhumusreichen schattigen Laubhumus-Ablagerungen im Waldrandbereich abgesucht – jedoch ohne weitere Funde.

<p><b>Ausschnitt Kartierung Erfassungsergebnisse (siehe unter A.4.2)</b></p>	
<p>ZE - Zauneidechse</p>	<p>Das Zauneidechsenhabitat ist zu den umgebenden Scherrasenflächen durch die Baumstamm-Lagen räumlich deutlich begrenzt (87m<sup>2</sup>), hat jedoch im Nordosten Anschluss an den hier gut besonnten Waldrand. Es liegt außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche.</p>
<p>BS - Blindschleiche</p>	<p>Auf der Westseite der nördlichen Wiese wurden im April 2021 zwei Wellplatten zum Anlocken wärmeliebender Reptilien ausgelegt. Hier wurde am 16.05.2021 eine Blindschleiche festgestellt. Der Fundort der Zauneidechse liegt außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hier sind die Festsetzung einer Hecke an der Grundstücksgrenze sowie die Beschränkung der zulässigen Versiegelung von Stellplätzen auf max. 50% Versiegelungsgrad (z. B. Rasenschotter) geplant.</p>

## A 6.2 Ökologische Merkmale der nachgewiesenen Reptilienarten

Mit Blick auf die Konfliktdarstellung und die Beschreibung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ersatzmaßnahmen werden nachfolgend Angaben zur Ökologie der nachgewiesenen Reptilienarten aufgeführt.

### Zauneidechse

Habitate der Zauneidechse sind gekennzeichnet durch einen kleinräumigen Wechsel unterschiedlich hoher und dichter Vegetation sowie vegetationsfreier Klein- und Kleinstflächen bzw. -strukturen. Zu den Klein- und Kleinstflächen bzw. -Strukturen zählen beispielsweise offene Sand- bzw. Rohbodenstellen sowie Strukturen wie Stubben, Asthaufen oder (Zwerg-)Sträucher. Als Lebensraum bevorzugt diese wärmebedürftige Art daher Trocken- und Halbtrockenrasen, trockene Wald- und Wegränder, Aufschüttungen, Dämme, Böschungen oder Brachflächen. Für die Eiablage, die je nach Witterung ab Mai oder Juni erfolgt, benötigt die Zauneidechse vegetationsfreie und gut besonnte Kleinflächen mit lockerem (sandigem) Boden. Die Besonnung bietet die notwendige Wärme für die Entwicklung der Eier. Der Boden sollte zudem etwas Feuchtigkeit aufweisen. Die Zeitigung der Eier dauert je nach Witterung zwei bis drei Monate (Strijbosch 1987, Beebee & Griffiths 2000 beide zit. in Blanke 2004). Die ersten Schlüpflinge können Anfang Juli erscheinen, die meisten Jungtiere schlüpfen jedoch im Zeitraum August oder September. Späte Schlupftermine können noch im Oktober liegen (Nuland & Strijbosch 1981, Nöllert 1989, Elbing 1992, Blanke 1995, alle zit. in Blanke 2004). Zauneidechsen sind vergleichsweise ortstreu und beanspruchen bei guter Habitatausstattung kleine Territorien, die Versteck-, Sonnen- und Eiablageplätze umfassen. Die individuellen Territorien werden witterungsabhängig auf der Suche nach Nahrung regelmäßig durchlaufen. Die Nahrung setzt sich hauptsächlich aus Insekten und Spinnentieren zusammen. Die Aktivität adulter Tiere kann bereits im Hochsommer deutlich nachlassen. Männchen oder jene Weibchen, die keine Eier gelegt haben, sind dann nicht mehr oder deutlich seltener anzutreffen. Innerhalb ihrer „Territorien“ suchen die Tiere in den Wintermonaten frostsichere Verstecke auf.

### Blindschleiche

Bewohnt wird ein breites Spektrum von Biotopen unter der Voraussetzung, dass gewisse ökologische Faktoren vorhanden sind. Dazu gehört vor allem eine mäßige Bodenfeuchte.

Des Weiteren müssen Sonnenplätze, Unterschlupfmöglichkeiten sowie eine Krautschicht als Deckung vorhanden sein. So besiedelt diese Echse vor allem Wiesen- und Waldränder, Lichtungen, Böschungen, Heideflächen und lichte (Kiefern-)Wälder. Die Blindschleiche ist nach Schneeweiß et al. (2004) v.a. in den Waldgebieten Brandenburgs weit verbreitet. Von gelegentlichen Sonnenbädern abgesehen ist die Art nacht- und dämmerungsaktiv und zieht sich am Tage in ihre Versteckplätze, die oft sonnenexponiert sind, zurück. Blindschleichen sind ovovivipar, d.h. sie bringen voll entwickelte Junge zur Welt, die bei der Geburt die durchsichtigen, gallertartigen Eihüllen zerreißen. Aufgrund dieser Fortpflanzungsweise benötigt die Blindschleiche keine klimatisch günstigen Standorte zur Eiablage wie andere Reptilienarten.

Bedingt durch die versteckte Lebensweise ist ihre systematische Erfassung ohne den gezielten Einsatz von Kunstverstecken (zumeist Metall-, Holz- oder Kunststoffplatten) schwierig.

## A 6.3 Bedeutung des Plangebietes als Habitat für Reptilien

Für die **Zauneidechse** bietet das UG kleinflächig Sonnplätze, Sommer-(Tages-)verstecke, in nur eingeschränktem Maße Eiablageplätze und Winterquartiere. Eine Teilfläche fungiert somit als Fortpflanzungs- und Ruhestätte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (2009).

Im Laufe der Sukzession ist von einer Verschlechterung der Habitateignung im UG auszugehen, da Sonnplätze und Eiablageplätze durch sukzessiven Vegetationsaufwuchs verloren gehen.

Die **Blindschleiche** hat weniger spezifische Lebensraumanforderungen und ist daher weiter verbreitet. Deshalb ist das Plangebiet als Habitat für die Blindschleiche nicht von besonderer Bedeutung.

## A 6.4 Schutzstatus der vorgefundenen Reptilien

Im UG wurden Zauneidechse und Blindschleiche nachgewiesen. Für diese fasst nachfolgende Tabelle die Angaben zum nationalen und europäischen Schutzstatus sowie zur Gefährdung im Land Brandenburg (Schneeweiß et al. 2004) und in Deutschland (Kühnel et al. 2009) zusammen.

deutscher/ wissenschaftlicher Name	Schutz	FFH	Rote Liste	
			BB	D
Zauneidechse <i>Lacerta agilis</i>	§, §§	IV	3	V
Blindschleiche <i>Anguis fragilis</i>	§	--	*	*

### Erläuterungen:

Schutz: § = besonders geschützte Art; §§ = streng geschützte Art;

FFH = Art lt. Anhang IV der FFH-Richtlinie EG 2013/17 [FFH];

Rote Liste BB = Land Brandenburg (Schneeweiß et al. 2004)

Rote Liste D = Bundesrepublik Deutschland (Kühnel et al. 2009);

3 = gefährdet;

\* = ungefährdet

Die genannten Arten sind im Anhang 1 der BArtSchV Novellierung [BV] aufgeführt und besonders geschützt nach BNatSchG.

Die **Zauneidechse** ist auch nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt und somit Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG)

Die **Blindschleiche** ist jedoch nicht nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt und somit nicht Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG). Sie ist im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB zu behandeln.

#### **A 6.5 Artenschutzprüfung Reptilien - Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Zauneidechse)**

---

##### **A 6.5.1 Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) (Zauneidechse)**

---

Die von der Zauneidechse besiedelten Habitate werden ganzjährig genutzt. Bei Störung fliehen die Tiere in die jeweils nächstgelegenen, im Allgemeinen unterirdischen oder in der Bodenvegetation befindlichen Verstecke, verlassen aber nicht ihre Habitate. Daher würden bereits bauvorbereitende Aktivitäten und die Baufeldfreimachung zur Tötung von Individuen oder zur Zerstörung der im Boden befindlichen Eier (etwa zwischen Mai und Oktober) führen. Bauvorbereitende Arbeiten umfassen z.B. die Befahrung der Habitate durch Vermesserverfahrzeuge, Baufahrzeuge oder Baumaschinen und die Beseitigung von Vegetationsbeständen. Hierdurch würde ein artenschutzrechtliches Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (2009) ausgelöst.

Im Rahmen der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung sind im näheren Umfeld des Zauneidechsenhabitats keine Eingriffe geplant. Ein artenschutzrechtliches Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (2009) wird daher innerhalb des bestehenden Habitats nicht ausgelöst.

Es muss allerdings verhindert werden, dass vom Habitat ausgehend Zauneidechsen in Flächen einwandern, die Eingriffen durch Bautätigkeit ausgesetzt sind. Anderenfalls könnte es zur Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen kommen und hierdurch könnten artenschutzrechtliche Verbote nach §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG ausgelöst werden.

##### **A 6.5.2 Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG) (Zauneidechse)**

---

Störungen sind dann erheblich, wenn sie populationsrelevante Auswirkungen zeigen. Sich auf einzelne Individuen auswirkende Störungen hingegen sind artenschutzrechtlich nicht relevant.

Wegen der geringen Größe des Habitats, fehlender Hibernationsräume und potenzieller Störungen durch rechtmäßig ausgeübte Nutzungen (Freiluftveranstaltungen mit vielen Menschen und ggf. Lärm) hat das Habitat lediglich eine geringe Habitatkapazität. Es wird davon ausgegangen, dass neu heranrückende Störungen (Geräusche, Erschütterungen, optische Beeinträchtigungen) sich erheblich nachteilig auf die Zauneidechsenpopulation auswirken können, auch wenn das Habitat selbst erhalten bleibt.

##### **A 6.5.3 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG) (Zauneidechse)**

---

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanvorhabens gehen keine bestehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse dauerhaft verloren. **Hierdurch wird ein artenschutzrechtliches Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (2009) nicht ausgelöst.**

#### **A 6.6 Baubedingter und betriebsbedingter Eingriff nach dem Naturschutzrecht, Schutzgut Tier (Blindschleiche)**

---

Die Blindschleiche ist keine europäisch geschützte Art. Daher findet die Prüfung der Auswirkungen des Bebauungsplanvorhabens auf Ebene der Eingriffsregelung (Schutzgut Tiere) statt.

Für die **Blindschleiche** liegt ein Nachweis durch eine ausgelegte Thermo-Wellplatte (Kunstversteck) vor.

Die Blindschleiche hat weniger spezifische Lebensraumanforderungen und ist daher weiter verbreitet. Deshalb ist das Plangebiet als Habitat für die Blindschleiche nicht von besonderer Bedeutung.

Die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse kommen auch der Blindschleiche zu Gute.

## A.6.7 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Zauneidechse)

### Vermeidung der Tötung von Individuen oder Schädigung der Eier (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Da das vorgefundene Zauneidechsen-Habitat durch das Bebauungsplan-Vorhaben nicht beeinträchtigt wird, ist ein Abfangen und Umsetzen der Tiere nicht erforderlich.

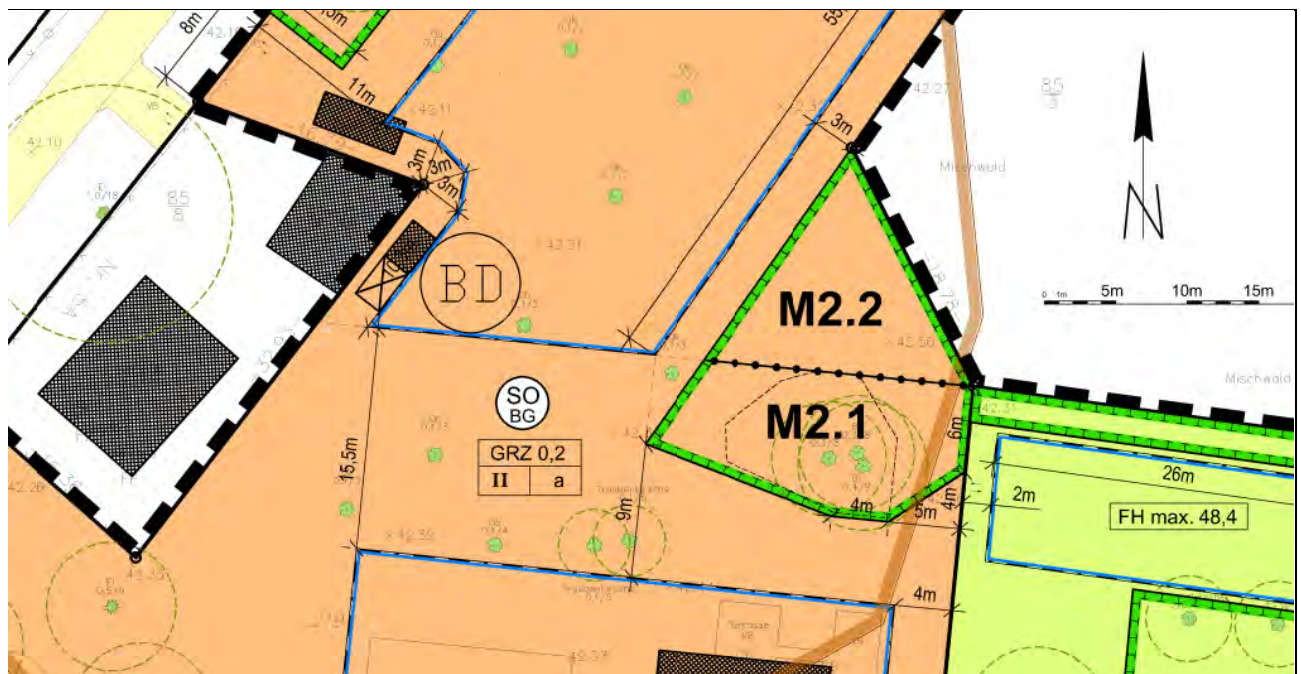
Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (Artenschutz Zauneidechse), die sich aus einem Hineinwirken in das vorhandene Habitat bzw. aus der möglichen Migration der Zauneidechsen in das weitere Plangebiet ergeben können, sind die nachfolgenden genannten Maßnahmen geplant.

Durch diese Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) lassen sich das Risiko der Tötung von Individuen minimieren sowie die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte sichern und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ausschließen.

#### A.6.7.1 Maßnahme Schutz und Erweiterung der Habitatfläche Zauneidechse in M2.1 und M2.2

Das Zauneidechsenhabitat im Untersuchungsgebiet, in dem Nachweise vorliegen, lässt sich anhand der Habitat- und Vegetationsstrukturen abgrenzen und umfasst etwa 87m<sup>2</sup>. Für dieses Habitat gilt das Gebot der Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Diese Fläche wird im Bebauungsplan als **Maßnahmefläche M 2.1** zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Das vorhandene Habitat (87m<sup>2</sup>) wird in Richtung der nördlich und östlich benachbarten Waldflächen auf 330m<sup>2</sup> erweitert. Die Erweiterungsfläche des Habitats wird im Bebauungsplan als **Maßnahmeflächen M 2.2** zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Vorentwurf Dezember 2021

Innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche werden Festsetzungen zur Schaffung ergänzender Fortpflanzungs- und Hibernationsräume getroffen. Hierdurch wird das bestehende Zauneidechsenhabitat aufgewertet und stabilisiert, sodass auch eine heranrückende bauliche Nutzung und ein erhöhter Nutzungsdruck in der Umgebung nicht zu Beeinträchtigungen der Population am Standort führen werden.

Um eine Migration zwischen dem Wald und dem Zauneidechsenhabitat zu ermöglichen, ist ergänzend eine Festsetzung durchschlupffähiger Zäune geplant. Diese Festsetzung kommt auch anderen kleinen Tieren wie Blind-schleichen und Kleinsäugetern (z. B. Igel) zu Gute.

Textlich sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

#### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§9 Abs.1a und Abs.1 Nr.20. und 25. BauGB)

##### 6.2 CEF-Maßnahmen Artenschutz Reptilien - Erhalt und Erweiterung eines Zauneidechsenhabitats auf der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2.1 und M2.2 (§§9 Abs.1 Nr.20. BauGB)

(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M2.1** ist das vorhandene Totholz zu belassen.

Entlang der südlichen und östlichen Grenzen dieser Fläche ist zusätzlich eine Einfassung durch Totholz herzustellen.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M2.2** sind auf einer Teilfläche von ca.20m<sup>2</sup> durch Bodenabtrag und Bodenauftrag eine ca.5m<sup>2</sup> große 1m tiefe Bodensenke und eine ca.15m<sup>2</sup> große vegetationsfreie mit lockerem Sandboden bedeckte Fläche (Eiablageplatz) herzustellen.

Die ca.1m tiefe Senke ist mit grobem Totholz /Baumstubben sowie grobem Schotter so aufzufüllen, dass unter der Erde ein hohlraumreiches Gängesystem als frostfreies Überwinterungsquartier entsteht und oberirdisch eine steindurchsetzte Totholzablagerung, die als Sonnenplatz und zugleich als Refugium dienen kann.

Die Totholzablagerung kann Bestandteil der Grundstücksbegrenzung werden.

Zur Erhaltung der Funktion des Eidechsenhabitats ist als Pflegemaßnahme die Fläche 2.2 dauerhaft von sukzessionsbedingtem Gehölzaufwuchs zu befreien.

(3) Die Flächen **M2.1** und **M2.2** sind jährlich nach dem 15. Juni 1 mal zu mähen.

(4) Die Maßnahmen gemäß (1) und (2) sind vor Beginn von Erdarbeiten oder bauvorbereitenden Arbeiten in einem Umkreis von 20m von der Grenze der Maßnahmenflächen M2.1/M2.2 umzusetzen.

#### 6.4 Freihalten der Waldränder von Bebauung

Entlang der Plangebietsgrenzen, welche direkte Verbindungen zwischen den in der Planzeichnung bezeichneten Punkten A, B, C, D, E und F sind, ist bis zu einem Abstand von 3m von der jeweiligen Plangebietsgrenze die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zäune zur Grundstückseinfriedung.

#### 6.8 Durchschlupffähige Einfriedungen

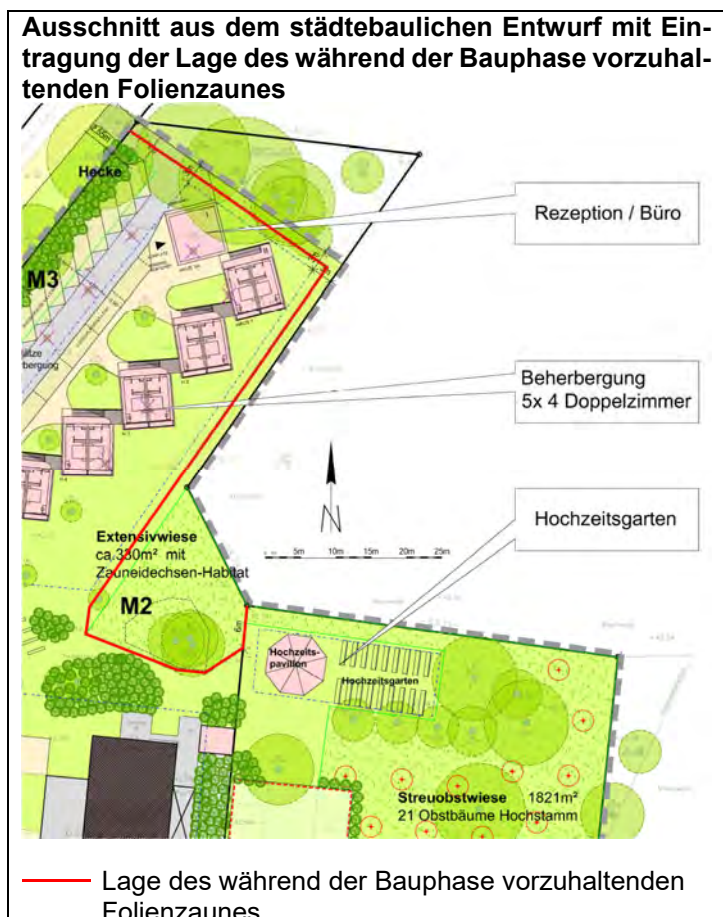
Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

### A.6.7.2 Maßnahme temporäre Errichtung und Vorhaltung eines Folienzaunes während der Bauphase

Es sind darüber hinaus in Anlehnung an Runge et al. (2009), MUGV (2014) und Schneeweiß et al. (2014) nachfolgend genannte Maßnahmen vorzusehen und in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren:

**Schutz des Zauneidechsenhabitats während der Bauzeit zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs.1 Nr.1 und 2 BNatSchG durch temporäre Errichtung und Vorhaltung eines Folienzaunes während der Bauphase**

Zum Schutz der Zauneidechse ist vor Beginn von Erdarbeiten oder bauvorbereitenden Arbeiten in einem Umkreis von 20m von der Grenze der Maßnahmenflächen M2.1 / M2.2 ein Folienzaun gemäß nachfolgender Darstellung zu errichten und während der Bauphase vorzuhalten.



Aus dem bestehenden Habitat können jederzeit Individuen in geeignetes Umfeld migrieren. Mit zunehmender Vegetationsdichte im angrenzenden Wald (Sukzession) können außerdem Migrationen von dort auch in Richtung Plangebiet geschehen. Daher muss vor Beginn von Baumaßnahmen in der neu geplanten überbaubaren Fläche die Baufläche auf Zauneidechsen abgesucht werden.

Das Baufeld ist durch einen ca.130m langen Folienzaun in Richtung des erweiterten Zauneidechsenhabitats abzugrenzen. Der Folienzaun besteht aus einem möglichst glatten Material, ist etwa 40 cm hoch und wird ca. 5 cm in den Boden eingegraben, um ein Untergraben zu verhindern. Der Folienzaun ist bis zum Beginn der Bauvorbereitung einschließlich Vegetationsbeseitigung und Erdarbeiten bereitzustellen und bis zum Abschluss der Bauarbeiten vorzuhalten. Zwischen Mitte März und Ende Oktober eines Jahres (Aktivitätsperioden der Zauneidechse) sind Kontrollen hinsichtlich der Sperrfunktion durchzuführen. Dies erfolgt in einem Turnus von 14 Tagen oder nach schweren Gewittern, Stürmen o. ä Witterungsereignissen. Dabei sind Schäden umgehend zu beheben und die Sperrfunktion wiederherzustellen.

## A 6.8 Minderung / Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen (Blindschleiche)

---

Durch den geplanten Erhalt von Extensivwiesenflächen, die Anlage einer Fläche zur Entwicklung einer Streuobstwiese (Maßnahmefläche M1) sowie einer mosaikartigen Struktur aus besonnten Wiesenflächen, Humusunterlagerten Gehölzflächen (Maßnahmefläche M3) sowie durch die geplante Einrichtung eines Ergänzungshabitats für die Zauneidechse (Maßnahmefläche M2.2), die Festsetzung durchschlupffähiger Zäune und Freihaltung der Waldränder von Bebauung werden die mit den geplanten Baumaßnahmen verbundenen nachteiligen Auswirkungen der vorliegenden Planung auch für die Blindschleiche gemindert und kompensiert.

## A 7 Fledermäuse

---

### A 7.1 Erfassungsergebnisse Fledermäuse

---

Im Laufe des Jahres 2021 erfolgten Begehungen zur Überprüfung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Hibernationsquartieren von Fledermäusen.

Im laublosen Zustand wurde der Baumbestand im Plangebiet im Frühjahr 2021 auf vorhandene für Fledermäuse geeignete Nist- oder Refugialorte abgesucht. Im Plangebiet gibt es derartige Höhlungen nicht. Es waren auch keine Kotspuren oder andere Hinweise auf eine mögliche Nutzung durch Fledermäuse feststellbar.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude wurden auf Einflugöffnungen abgesucht. Dabei wurde mit Taschenlampe und Fernglas nach Spuren möglicher Winter- oder Sommerquartiere von Fledermäusen abgesucht. Mögliche Einflugstellen und Spalte an Gebäuden wurden zudem auf Kotspuren von Fledermäusen abgesucht. Die Gebäude wurden auf mögliche Winterquartiere bzw. Spuren der Nutzung als Sommerquartier von Fledermäusen abgesucht.

Es wurden in und an den Gebäuden keine Spuren der Besiedlung durch Fledermäuse festgestellt. Die baulichen Anlagen im Plangebiet weisen nur eingeschränkt als Winterquartier geeigneten Strukturen (frostfreie Hohlräume, Keller mit Einflugmöglichkeiten o.ä.) auf.

Zur Erfassung im Plangebiet jagender Fledermäuse wurden gemäß der Erfassungsprotokolle im Plangebiet Begehungen in den Abend- und Nachtstunden am 31.03., 26.05., 02.06., und 08.06.2021 durchgeführt durchgeführt. Die Begehungen begannen kurz vor Sonnenuntergang, um auch früh fliegende Arten zu erfassen, und fanden bei geeigneter Witterung und nur geringem Wind statt. Die Ansprache der jagenden Fledermäuse erfolgte durch Sichtbeobachtung des charakteristischen Flugverhaltens und der Silhouetten.

Während der Begehungen am 31.03.2021 (16°C wenig Wind) und am 02.06.2021 (20° windstill) wurden keine Aktivitäten von Fledermäusen festgestellt, obwohl das Plangebiet gut einsehbar war und das Wetter geeignet. Am 26.05.2021 und am 08.06.2021 wurden über den Offenflächen und entlang der Waldkante und im Bereich von Straßenlaternen lediglich vereinzelt jagende Fledermäuse festgestellt.

### A 7.2 Artenschutzprüfung Fledermäuse

---

An den vorhandenen Gebäuden und Nebengelassen könnten trotz negativem Ergebnis der Absuche im Jahr 2021 in den Folgejahren Sommerquartiere bzw. Wochenstuben für Fledermäuse vorhanden sein.

Bei Bauarbeiten an den Außenhüllen der im Plangebiet vorhandenen Gebäude könnten Fledermäuse in ihren Regenerationsorten während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Hierdurch könnten Verstöße gegen Verbote des §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wie folgt verursacht werden:

- §44 Abs. 1 Nr. 1. BNatSchG Tötungsverbot bei Beseitigung der Fortpflanzungsplätze während der Brutzeit
- §44 Abs. 1 Nr. 2. BNatSchG Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit

### A.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung drohender Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote - Fledermäuse

---

- **Baumaßnahmen an den Dachräumen vorhandener Gebäuden im Plangebiet sollen vorsorglich außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse erfolgen, erneute Absuche vor Baumaßnahmen**

Baumaßnahmen an den Dachräumen vorhandener Gebäude im Plangebiet sollen vorsorglich außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse erfolgen. Diese liegt zwischen Anfang April bis Anfang September. Diese Maßnahme ist bereits aus Gründen des Schutzes der Avifauna (Nischenbrüter) erforderlich. (siehe unter A 5)

Innerhalb der Fortpflanzungszeit sind Baumaßnahmen im Dachraum nur zulässig, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aktuell keine Fortpflanzungsstätten an den Gebäuden vorhanden sind. Das Untersuchungsergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

(Hinweis im Bebauungsplan)

## A 8 Erfassungsergebnisse Insekten

---

Das Plangebiet wurde nach Fortpflanzungsstätten von Hymenopteren, insbesondere Hornissen, abgesucht. Es wurden keine Hymenopteren oder Hinweise auf ihr Vorkommen festgestellt.

Das gesamte Plangebiet wurde auf **hügelbauende Rote Waldameisen** abgesucht. Es wurden im Plangebiet keine Kolonien hügelbauender Waldameisen vorgefunden.

## A 9. Erfassungsergebnisse Amphibien

---

Nach Erfassung der vorgefundenen Flächen mit Habitatsignung wurden im Rahmen der Begehungen zur Amphibienwanderzeit (25.02.2021, 03.03.2021) gezielt Laubhumusflächen, Holzhaufen und zur Feuchte neigende schattige Refugien im Untersuchungsraum auf Amphibien abgesucht. Im Rahmen der weiteren Begehungen wurde weiterhin auch auf Anwesenheit von Amphibien abgesucht.

Im Plangebiet lagern moderne Reste abgestorbener und gefällter Bäume. Die modernden Holzreste wurden gewendet und auf das Vorhandensein von Amphibien abgesucht. Es wurden keine Amphibien gefunden.

Der westlich in ca. 150m Entfernung vom Plangebiet befindliche in Verlandung begriffene ehemalige Parkteich ist verschattet, und durch hineinfallendes Laub hypertroph und verschlammt. Der Teich kann nur sehr eingeschränkt ein Laichgewässer / Lebensraum für Amphibien sein. Selbst anspruchslosere Amphibien (Erdkröte, Grün- und Braunfrösche) wurden im näheren Umfeld des Plangebietes nicht festgestellt.

Der Feuerlöschteich an der Straße Sommerswalde 50m nordwestlich des Plangebietes ist technisch mit einem gegenüber der umgebenden Fläche um ca. 0,8m erhöhter Wall umgeben und als Folienteich ausgebildet. Die glatten ca. 45° steilen Ufer sind lediglich mit einem grobmaschigen Netz versehen, das Kleintieren, die in den Teich geraten sind, den Ausstieg erleichtern soll. Wegen des starken Besatzes mit Weißfischen und des Fehlens submerser Vegetation ist auch der Feuerlöschteich als Amphibiengewässer ungeeignet.

**Im Jahr 2021 wurden im Untersuchungsraum keine Amphibien festgestellt.** Damit werden durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bezüglich geschützter Amphibien nicht ausgelöst.

## A 10 Erfassungsergebnisse weiterer geschützter Arten

---

Im Rahmen der Begehungen des Plangebietes im Jahr 2021 wurden weitere geschützte Tier- oder Pflanzenarten nicht festgestellt.

## A 11 Zusammenfassung der im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung bzw. der Kompensation von Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG

---

Zur Umsetzung der vorliegenden Planung sind gemäß Erfassungsergebnis 2021 keine Eingriffe in Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsorte geschützter Tierarten erforderlich. Es sind keine geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden.

Da das Plangebiet grundsätzlich ein geeignetes Habitat für geschützte Tierarten bietet, kann es zukünftig zur Betroffenheit geschützter Tierarten im Plangebiet kommen.

Vorsorgliche sind deshalb folgende Maßnahmen zum Artenschutz (§44 BNatSchG) geplant:

### Avifauna (siehe unter A 5.8)

#### ➤ **Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG bei Bauarbeiten an den bestehenden Gebäuden**

Bauarbeiten in den Dach- und Fassadenbereichen an der ehemaligen Scheune und am ehemaligen Stallgebäude sollen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG (Hausrotschwanz) in der Fortpflanzungszeit vom 1. März bis zum 30. September vermieden werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. §44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind vor Bauarbeiten an den Außenhüllen der im Plangebiet vorhandenen Gebäude diese grundsätzlich durch eine sachkundige Person auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten und deren Fortpflanzungsstätten (z. B. Nistplätze) zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

(Aufnahme als Hinweis in den Bebauungsplan)



➤ **Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG bei Eingriffen in den Gehölzbestand**

**Erhalt von Nistkästen**

Zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG (Artenschutz Avifauna, Blaumeise) ist folgende Festsetzungen geplant:

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§9 Abs.1a und Abs.1 Nr.20. und 25. BauGB)**

(...)

**6.7 CEF-Maßnahmen Artenschutz Vögel - Erhalt von Nistkästen**

*Im Plangebiet vorhandene Nistkästen sind innerhalb der Brutzeit (1. März bis zum 30. Oktober eines jeden Jahres) zu erhalten. Im Falle der Beseitigung von Bäumen oder Gebäuden mit vorhandenen Nistkästen sind die betreffenden Nistkästen zuvor außerhalb der o. g. Brutzeit an andere geeignete Plätze im Plangebiet (in 2-3m Höhe, Flugloch Ost- bis Süd) umzuhängen.*

**Baumhöhlen und andere mögliche Fortpflanzungsstätten in Bäumen**

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. §44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind vor Eingriffen in den Gehölzbestand diese grundsätzlich durch eine sachkundige Person auf Vorkommen besonders und streng geschützter Arten und deren Fortpflanzungsstätten (z. B. Höhlungen) zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen mitzuteilen. Mit der uNB sind dann gegebenenfalls notwendige Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.  
(Aufnahme als Hinweis in den Bebauungsplan)

**Eingriffe in den Gehölzbestand nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der im Plangebiet brütenden Vogelarten**

Zur Umsetzung der vorliegenden Planung sind keine Eingriffe in Gehölzbestände geplant, die entsprechend der Erfassungen 2021 als Fortpflanzungsstätten durch Vögel genutzt werden.

Die gesetzliche Regelungen des **§39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** sind grundsätzlich zu beachten.

**Reptilien** (siehe unter A.6.7)

➤ **Maßnahme Schutz und Erweiterung der Habitatfläche Zauneidechse in M2.1 und M2.2**

Das vorhandene Habitat (87m<sup>2</sup>) wird in Richtung der nördlich und östlich benachbarten Waldflächen auf 403m<sup>2</sup> erweitert. Die Fläche wird im Bebauungsplan als **Maßnahmeflächen M2.1 und M2.2** zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Textlich sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

**6.2 CEF-Maßnahmen Artenschutz Reptilien - Erhalt und Erweiterung eines Zauneidechsenhabitats auf der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2.1 und M2.2 (§§9 Abs.1 Nr.20. BauGB)**

*(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M2.1** ist das vorhandene Totholz zu belassen. Entlang der südlichen und östlichen Grenzen dieser Fläche ist zusätzlich eine Einfassung durch Totholz herzustellen.*

*(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **M2.2** sind auf einer Teilfläche von ca.20m<sup>2</sup> durch Bodenabtrag und Bodenauftrag eine ca.5m<sup>2</sup> große 1m tiefe Bodensenke und eine ca.15m<sup>2</sup> große vegetationsfreie mit lockerem Sandboden bedeckte Fläche (Eiablageplatz) herzustellen.*

*Die ca.1m tiefe Senke ist mit grobem Totholz /Baumstubben sowie grobem Schotter so aufzufüllen, dass unter der Erde ein hohlraumreiches Gangesystem als frostfreies Überwinterungsquartier entsteht und oberirdisch eine steindurchsetzte Totholzablagerung, die als Sonnenplatz und zugleich als Refugium dienen kann.*

*Die Totholzablagerung kann Bestandteil der Grundstücksbegrenzung werden.*

*Zur Erhaltung der Funktion des Eidechsenhabitats ist als Pflegemaßnahme die Fläche 2.2 dauerhaft von sukzessionsbedingtem Gehölzaufwuchs zu befreien.*

*(3) Die Flächen **M2.1** und **M2.2** sind jährlich nach dem 15. Juni 1 mal zu mähen.*

(4) Die Maßnahmen gemäß (1) und (2) sind vor Beginn von Erdarbeiten oder bauvorbereitenden Arbeiten in einem Umkreis von 20m von der Grenze der Maßnahmenflächen M2.1/M2.2 umzusetzen.

#### **6.4 Freihalten der Waldränder von Bebauung**

Entlang der Plangebietsgrenzen, welche direkte Verbindungen zwischen den in der Planzeichnung bezeichneten Punkten A, B, C, D, E und F sind, ist bis zu einem Abstand von 3m von der jeweiligen Plangebietsgrenze die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zäune zur Grundstückseinfriedung.

#### **6.8 Durchschlupffähige Einfriedungen**

Im Plangebiet sind Einfriedungen so herzustellen, dass über Gelände Öffnungen als Durchschlupf für Reptilien, Amphibien und Kleinsäuger mit einem lichten Öffnungsmaß von mindestens 10cm im Durchmesser und einer Anzahl von mindestens 1 Stck. je lfd. m vorhanden sind.

#### ➤ **Temporäre Errichtung und Vorhaltung eines Folienzaunes während der Bauphase**

Vor Beginn von Baumaßnahmen in der neu geplanten überbaubaren Flächen muss die Baufläche auf Zauneidechsen abgesucht werden. Das Baufeld ist durch einen Folienzaun in Richtung des erweiterten Zauneidechsenhabitats abzugrenzen. Der Folienzaun besteht aus einem möglichst glatten Material, ist etwa 40 cm hoch und wird ca. 5 cm in den Boden eingegraben, um ein Untergraben zu verhindern. Der Folienzaun ist bis zum Beginn der Bauvorbereitung einschließlich Vegetationsbeseitigung und Erdarbeiten bereitzustellen und bis zum Abschluss der Bauarbeiten vorzuhalten. Zwischen Mitte März und Ende Oktober eines Jahres (Aktivitätsperioden der Zauneidechse) sind Kontrollen hinsichtlich der Sperrfunktion durchzuführen. Dies erfolgt in einem Turnus von 14 Tagen oder nach schweren Gewittern, Stürmen o. ä. Witterungsereignissen. Dabei sind Schäden umgehend zu beheben und die Sperrfunktion wiederherzustellen.

(Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag)

#### **Fledermäuse** (siehe unter A.7.3)

#### ➤ **Baumaßnahmen an den Dachräumen vorhandener Gebäuden im Plangebiet sollen vorsorglich außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse erfolgen, erneute Absuche vor Baumaßnahmen**

Baumaßnahmen an den Dachräumen vorhandener Gebäuden im Plangebiet sollen vorsorglich außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse erfolgen. Diese liegt zwischen Anfang April bis Anfang September. Diese Maßnahme ist bereits aus Gründen des Schutzes der Avifauna (Nischenbrüter) erforderlich. (siehe unter A 5) Innerhalb der Fortpflanzungszeit sind Baumaßnahmen im Dachraum nur zulässig, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aktuell keine Fortpflanzungsstätten an den Gebäuden vorhanden sind. Das Untersuchungsergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. (Hinweis im Bebauungsplan)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 25.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

#### **2. Belange des Fachbereiches (FB) Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz**

##### **2.1 Weiterführender Hinweis**

(...)

##### 2.1.2 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

(...)

##### **Artenschutz**

Die Biotopausstattung des Plangebietes legt grundsätzlich ein Vorkommen von Tieren der besonders und streng geschützten Arten nahe. Zur Erfassung solcher Arten wurden im Zeitraum vom 25.02.2021 und 25.08.2021 bereits 17 Begehungen zur Erfassung von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien, Amphibien und weiterer geschützter Arten durchgeführt. Die zugrundeliegende Methodik und die Auswahl der Artengruppen sowie die Ergebnisse der Begehungen werden in dem Planentwurf beigefügten Fachbeitrag Artenschutz plausibel dargestellt. Die auf Grundlage der bisherigen Erfassungsergebnisse abgeleiteten Maßnahmen sind zielführend. Zusätzlicher Bedarf zur Ableitung von Artenschutzmaßnahmen kann ggf. noch erforderlich werden.

Grundsätzlich sind für den Verlust von dauerhaft geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignete Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Gegebenenfalls notwendig werdende artenschutzrechtliche Ausnahmen oder Befreiungen sind gesondert zu beantragen.

#### **Berücksichtigung:**

Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

#### **Hinweise zur Beleuchtung:**

Das **Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände** teilte mit Schreiben vom 25.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit:

Des Weiteren haben wir Hinweise zu den Beleuchtungsanlagen der geplanten Gebäude. Diese Empfehlungen sind aufgrund der Nähe zum Wald von besonderer Bedeutung. Um die „Lichtverschmutzung“ einzugrenzen sind Leuchten mit einem Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil zu verwenden (z.B. LED-Leuchten mit der Lichtfarbe „amber“ oder Natriumdampf-Niederdrucklampen). Es ist auf eine Abschirmung der Leuchten zu achten, um eine

*Abstrahlung in die Horizontale zu vermeiden. Außerdem sind Lampen mit geschlossenen Gehäuse zu nutzen (siehe auch „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ vom BfN 2019). Außerhalb der Nutzungszeiten ist die Beleuchtung entsprechend auf ein geringes Maß zu dimmen, vorzugsweise auch abzuschalten.*

**Berücksichtigung:**

Die Hinweise sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend zu beachten.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 15.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes mit:

**2. Belange des Fachbereiches (FB) Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz**

**2.1 Weiterführender Hinweis**

2.1.1 Hinweise der unteren Naturschutzbehörde

(...)

*Die Biotopausstattung des Plangebietes legt grundsätzlich ein Vorkommen von Tieren der besonders und streng geschützten Arten nahe. Zur Erfassung solcher Arten wurden im Zeitraum vom 25.02.2021 und 25.08.2021 bereits 17 Begehungen zur Erfassung von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien, Amphibien und weiterer geschützter Arten durchgeführt. Die zugrundeliegende Methodik und die Auswahl der Artengruppen sowie die Ergebnisse der Begehungen werden, in dem, dem Planentwurf beigefügten Fachbeitrag Artenschutz, plausibel dargestellt. Die auf Grundlage der bisherigen Untersuchungsergebnisse abgeleiteten CEF-Maßnahmen sowie Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sind entsprechend Fachbeitrag Artenschutz (Stand Juli 2022) umzusetzen. Seitens der uNB wird begrüßt, dass die geplanten Maßnahmen zum Artenschutz in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden sollen.*

(...)

**Berücksichtigung:**

Die Maßnahmen zum Artenschutz werden mit dem Vorhabenträger vertraglich vereinbart.

**Literatur, Quellen (Fachbeitrag Artenschutz)**

---

- BArtSchV - Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. 1 S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. 1 S. 95) geändert worden ist.
- Günther, R. (Hrsg.; 1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands. Gustav Fischer Verlag, 825 S.
- Schneeweiss, N., A. Krone & R. Baier (2004): Rote Listen und Artenlisten der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) des Landes Brandenburg. - Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, 13 (4), Beilage.
- Ryslavy, T., Mädlow, W. & M. Jurke (2008): Rote Liste und Liste der Brutvögel in Brandenburg. - In: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 17 (4), Beilage.
- Blanke, 1. (2010): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. - Beiheft der Zeitschrift für Feldherpetologie 7. Laurenti Verlag, 2. Auflage, 176 S.
- Hachtel, M., P. Schmidt, U. Brocksieper & C. Roeder (2009): Erfassung von Reptilien - eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden. - In: Hachtel, M., M. Schlüpmann, B. Thiesmeier, & K. Weddeling (Hrsg.) (2009): Methoden der Feldherpetologie. Zeitschrift für Feldherpetologie,
- Möller, K. (2011): Hügel bauende Waldameisen in Brandenburg - Vorkommen, Gefährdung, praktische Schutzmaßnahmen. - Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 20 Abs. 1: 4-9