

# **Gemeinde Groß Kreutz (Havel)**

## **Begründung zum Bebauungsplan Sondergebiet "Freizeit und Erholung am Trebelsee"**

Stand: Entwurf  
vom 26. August 2024

### **Planungsträgerin**

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

### **Planverfasserin**

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

**Planungsträgerin:** Gemeinde Groß Kreutz (Havel)  
Potsdamer Landstraße 49b, 14550 Groß Kreutz (Havel)  
Tel.: 03 32 07 / 3 51-0  
E-Mail: info@gross-kreutz.de

**Planverfasserin:** Bebauungsplan  
SR Planung  
Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin  
Tel.: 030 - 2977 6473  
E-Mail: mail@sr-planung.de  
Homepage: www.sr-planung.de  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
M. Sc. Julian Beutling

Umweltplanung

Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Silvia Wendholt  
Zum Eidhagen 34, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Tel.: 0160 55 15 650  
E-Mail: sw@l-a-buero.de  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Silvia Wendholt

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einführung</b>	<b>5</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.3 Planverfahren	6
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
2.1 Bebauung und Nutzung	7
2.2 Erschließung	8
2.3 Altlasten	9
2.4 Boden- und Baudenkmale	9
2.5 Eigentumsverhältnisse	9
2.5 Hochwasser	9
<b>3. Planungsbindungen</b>	<b>11</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.2 Raumordnung und Landesplanung	11
3.3 Flächennutzungsplanung	11
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>13</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	13
4.2 Planungskonzept	13
4.3 Standortalternativen	15
<b>5. Planinhalt</b>	<b>19</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	19
5.2 Maß der baulichen Nutzung	20
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	23
5.4 Erschließung	23
5.5 Wald	27
5.6 Grünflächen	27
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	29
5.8 Sonstige Festsetzungen	31
5.9 Gestalterische Festsetzungen	32
5.10 Wasserflächen	32
5.11 Nachrichtliche Übernahmen	33
5.12 Flächenbilanz	35
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>36</b>
6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen	36
6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)	

Begründung

---

	und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	42
6.3	Zusätzliche Angaben	60
<b>7.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>66</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>67</b>
	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>68</b>
	<b>Hinweise</b>	<b>74</b>
	<b>Pflanzliste</b>	<b>75</b>
	<b>Baumliste</b>	<b>78</b>
	<b>Ergänzende Planunterlagen</b>	<b>98</b>
	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>98</b>

## 1. Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) im Ortsteil Schmergow. Es befindet sich nördlich der Ortslage Schmergow und wird begrenzt

- im Norden durch den Uferbereich der Havel und die angrenzenden Wasserflächen,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch die Wochenendhausbebauung "Am Mühlenberg" sowie die bewaldete Erhöhung "Trebelsberg" und
- im Westen durch die Wochenendhausbebauung "An der Sandscholle".

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 158 und 210 der Flur 6 (Gemarkung Schmergow) sowie Teilflächen der Flurstücke 75 und 102 der Flur 11 (Gemarkung Schmergow). Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 11,04 ha und befindet sich fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Brandenburger Ost-havelniederung".



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich, Grundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Es wird die Entwicklung des Gebietes für Ferienhausnutzung, Stellplätze für Freizeitmobilien, einen Zeltplatz und Boots Liegeplätze sowie die Sicherung der bestehenden Wochenendhausbebauung und der gärtnerisch genutzten Flächen angestrebt. Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die geplanten Vorhaben sind

Begründung

---

auf der Grundlage von § 35 BauGB nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Planung wird im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) berücksichtigt, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP abgeleitet werden kann.

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Groß Kreuz (Havel) wurde der Entwurf einer Naturschutzkonzeption zum Havelufer erstellt, die dem Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) zur Stellungnahme vorgelegt wurde. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2013 stellt das MUGV fest, dass die Flächen im Plangebiet am ehesten geeignet erscheinen um in der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) eine mit dem Landschaftsschutz verträgliche, möglichst störungsfreie touristische Entwicklung zu ermöglichen. In Anlehnung daran wurde ein Planungskonzept zur Umsetzung der Freizeit und Erholung am Trebelsee aufgestellt, welches als Grundlage für den Bebauungsplan dient. Weitere Abstimmungen zur Lage des Vorhabens innerhalb des LSG „Brandenburger Osthavelniederung“ erfolgen im Rahmen des Zustimmungsverfahrens.

Das Vorhaben soll die touristische Infrastruktur entlang der Havel und des Havelradwanderweges ergänzen. Dies wurde im Wassersportentwicklungsplan des Landes Brandenburg vom 19. Juli 2016 angeregt.

### **1.3 Planverfahren**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Es wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4 a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht bewertet werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe, die zu einer Verlängerung der Dauer der öffentlichen Auslegung von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen, vor.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Bebauung und Nutzung

Im zentralen Bereich des Plangebietes werden einzelne Grundstücke als Wochenendhäuser genutzt. Ebenso gibt es im nordwestlichen Teil des Plangebietes Grundstücke mit gärtnerischer Nutzung. Weiterhin befinden sich Steganlangen im Uferbereich des Trebelsees, die genutzt werden.

Der restliche Teil des Plangebietes ist derzeit überwiegend ungenutzt, jedoch baulich vorgeprägt. Es befinden sich Gebäuderuinen in Form von ehemaligen Ferienhäusern im Osten sowie die Gebäuderuine eines bis in die 1990er Jahre genutzten Wohnhauses im Westen des Plangebietes. Weiterhin befinden sich Gebäudereste einer ehemaligen Holzwerkstatt im südwestlichen Bereich des Gebietes (siehe Abb. 3). Die topografische Karte 1:25.000 aus der Zeit 1902 bis 1948 stellt die Gebäude der damaligen Ziegeleifabrik im westlichen Teil des Plangebietes dar (siehe Abb. 2).

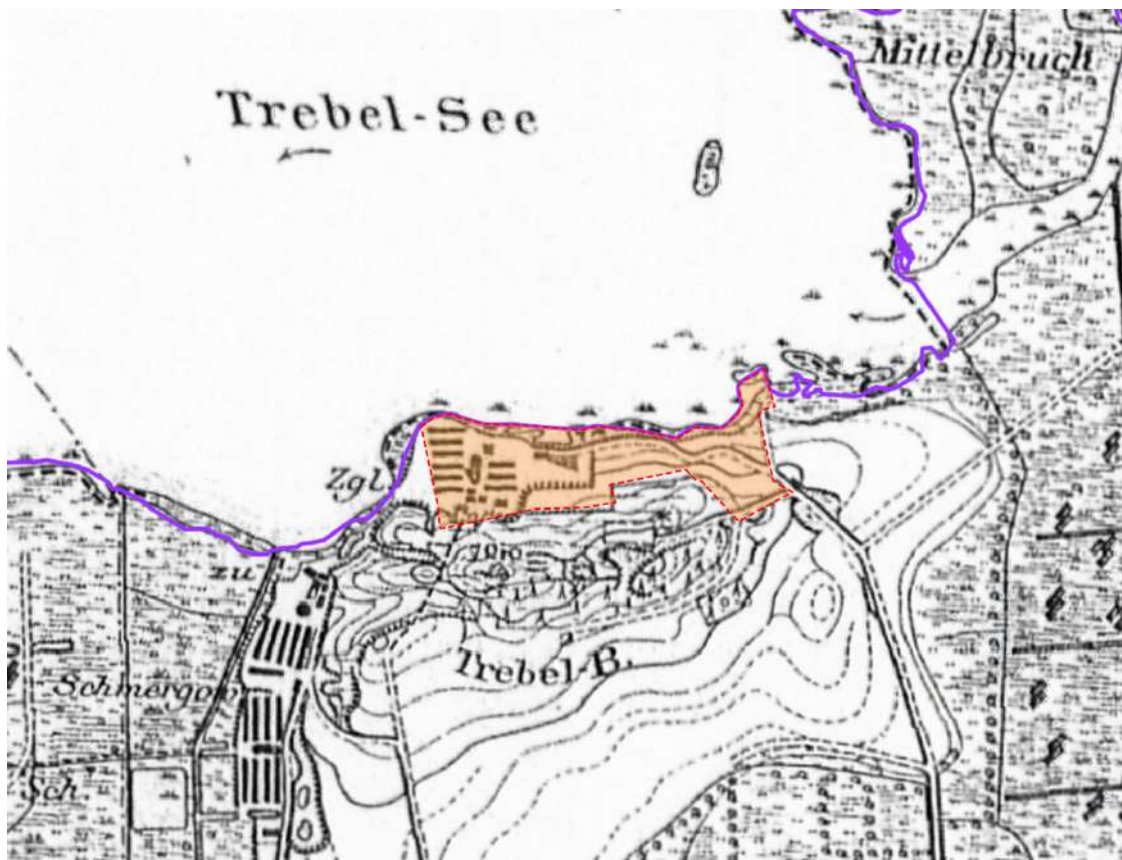


Abb. 2: Top. Karte 1:25.000 aus der Zeit 1902 bis 1948 mit Markierung des Plangebietes (Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Die zentral gelegene Wiesenfläche des Flurstücks 210 wurde bis in die 1990er Jahre als Campingplatz mit einer Kapazität für bis zu 400 Gäste<sup>1</sup> genutzt. In diesem Bereich bestehen ebenfalls einzelne Ruinen. Westlich angrenzend daran befand sich eine

---

<sup>1</sup> Campingkarte der DDR 1:600.000, VEB Tourist Verlag, Leipzig 1987

Begründung

Fläche zum Aufstellen von Wohn- und Bauwagen bis in die 1990er Jahre (siehe Abb. 3).

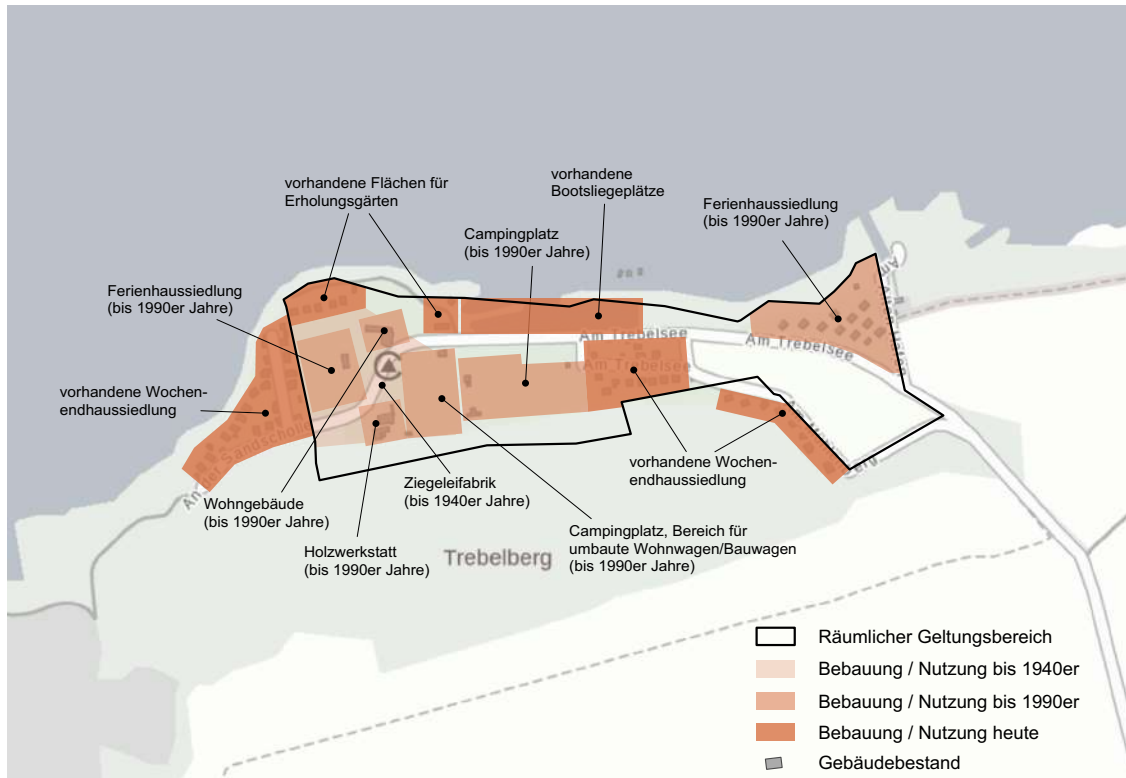


Abb. 3: Übersicht der baulichen Vorprägung des Plangebietes, ohne Maßstab, genordet (eigene Darstellung mit Informationen aus Luftbildern der Jahre 1953 und 1996, Grundlage: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

## 2.2 Erschließung

### Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Straße Steege, abgehend von der Dorfstraße des Ortsteils Schmergow. Die Straße Steege geht in den Weg Am Trebelsee über und erschließt das Gebiet von Osten aus.

In dem Bereich der Kreuzung der Landesstraße 86 / Steege (Abzweig zum Plangebiet) besteht eine Engstelle. Im Rahmen der Planung ist eine sichere Verkehrsabwicklung für die Erschließungswege des Plangebietes zu gewährleisten. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird in dem Bereich der Kreuzung der Landesstraße 86 / Steege eine Lichtsignalanlage installiert. Die konkreten Anforderungen werden mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abgestimmt und in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die westlich an das Plangebiet angrenzende Wochenendaussiedlung An der Sand-scholle wird allein über die Verlängerung des Weges Am Trebelsee erschlossen.

### Medienschließung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt dezentral über Trinkwasserbrunnen. Das anfallende Abwasser wird in abflusslosen Gruben gesammelt und in regelmäßigen Ab-



Begründung

---

ständen entsorgt. Der Anschluss an Stromleitungen sowie an Leitungen der Telekommunikation ist im Plangebiet vorhanden. Bei den geplanten Nutzungen kann die Versorgung mit Elektrizität durch die Nutzung erneuerbarer Energien ergänzt werden. Die bestehenden Nutzungen sind ausschließlich Saisonnutzungen. Es besteht daher keine zentrale Wärmeversorgung für das Plangebiet. Die Versorgung mit Wärme für die geplanten Nutzungen kann, sofern erforderlich, dezentral erfolgen. Alternativ ist eine Beheizung der geplanten Ferienhäuser oder der Gastronomieeinrichtung über Elektrizität denkbar. Der Nachweis über eine geeignete Heizart erfolgt auf der Ebene der Baugenehmigung.

### **2.3 Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **2.4 Boden- und Baudenkmale**

Das Plangebiet wird teilweise von dem Bodendenkmal Nr. 30941 "Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit" überlagert. Östlich an das Plangebiet, jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches schließt das Bodendenkmal Nr. 30954 "Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung slawisches Mittelalter" an.

Weiterhin ist die Ziegelpflasterstraße Steege zwischen dem Plangebiet und dem Ortskern Schmergow als Baudenkmal mit der Nr. 09190850 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg verzeichnet.

### **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 210 der Flur 6 (Gemarkung Schmergow) befindet sich in Privateigentum. Die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der Flurstücke 75 und 102 der Flur 11 (Gemarkung Schmergow) befinden sich im Besitz der Gemeinde Groß Kreutz (Havel). Ebenso befindet sich das Flurstück 158 der Flur 6 (Gemarkung Schmergow) im Besitz der Gemeinde Groß Kreutz (Havel).

### **2.5 Hochwasser**

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. In dem Kartenmaterial des Landesamtes für Umwelt (Auskunftsplattform Wasser) können jedoch die potenziell von einem Hochwasser gefährdeten Bereiche eingesehen werden. Bei einem Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit ( $HQ_{100}$ ) wäre das Plangebiet nur geringfügig betroffen (siehe Abb. 4). Aufgrund der topografischen Gegebenheiten würde selbst ein Hochwasserereignis mit geringer Wahrscheinlichkeit ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) keine geplanten oder bestehenden baulichen Anlagen beeinträchtigen.



Abb. 4: Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit HQ<sub>100</sub>

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Flächen im Plangebiet liegen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es besteht kein Baurecht gemäß § 34 BauGB. Für die Flächen des Plangebietes richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB.

#### **3.2 Raumordnung und Landesplanung**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trat am 1. Juli 2019 in Kraft und legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest.

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) kein Zentraler Ort. Nach der Festlegungskarte des LEP HR befindet sich das Plangebiet im Freiraumverbund gemäß Ziel 6.2 und an einer Bundeswasserstraße.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird im Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinsame Landesplanung und die Regionale Planungsgemeinschaft überprüft. Gemäß der Stellungnahme vom 13. August 2020 zur Zielanfrage vom 27. Juli 2020 sind folgende Ziele der Raumordnung für die Planung relevant:

- Neue Siedlungsflächen sind gemäß Ziel 5.2 LEP HR an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Ausnahmen bestehen nur für Gewerbe- und Industrie-  
flächen.
- Der Freiraumverbund ist gemäß Ziel 6.2 LEP HR 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.

Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Das Plangebiet befindet sich in der Region Havelland-Fläming. Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde im Nachgang für unwirksam erklärt. Die Regionalversammlung der Region Havelland-Fläming hat auf ihrer 11. Sitzung am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

Mit dem Schreiben vom 10. Februar 2022 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung zuletzt mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

#### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) mit dem Stand vom April 2023 (1. Änderung) von den Darstellungen ausgenommen, lediglich Teilflächen im Osten werden als Grünfläche dargestellt (siehe Abb. 5). Der Entwurf der 2. Änderung des FNP (Stand: frühzeitige öffentliche Auslegung, September 2023) sieht die Ausweisung von Sonderbauflächen für Freizeit und Erholung, Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Wasserwanderrastplatz sowie Zeltplatz vor. Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der pla-

Begründung

nungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans ist entsprechend der konkreten Planung im Bebauungsplan an dessen Inhalt anzupassen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

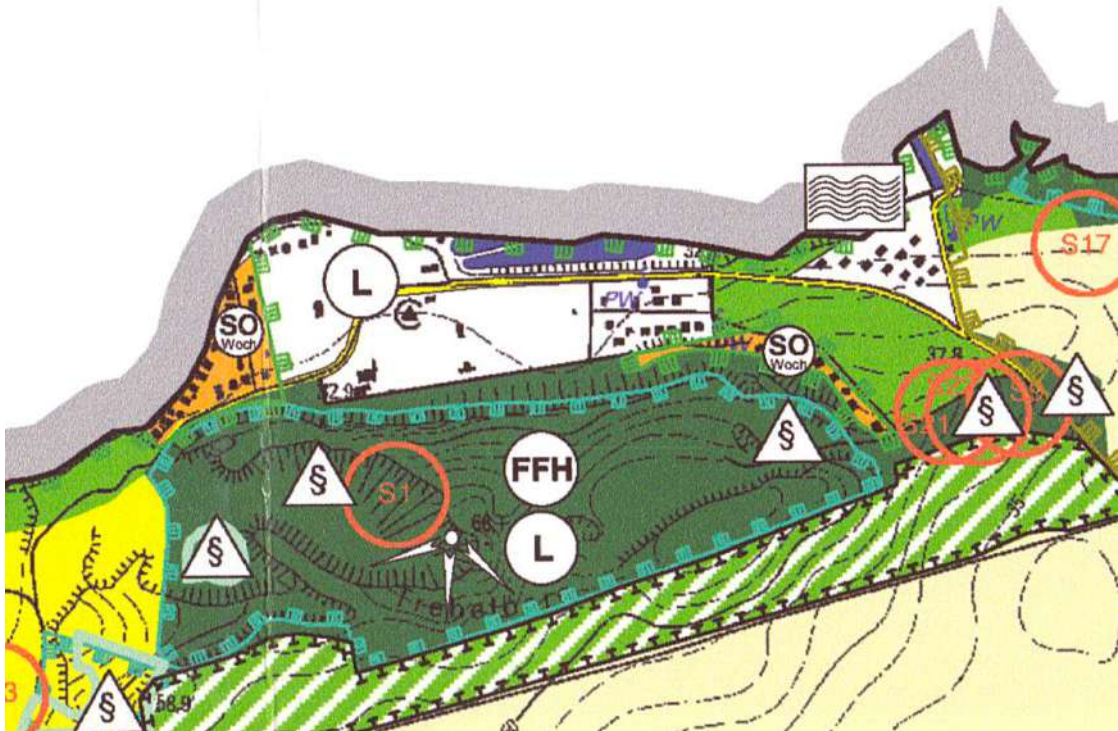


Abb. 5: Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) (Ausschnitt) vom April 2023 (Stand: 1. Änderung)

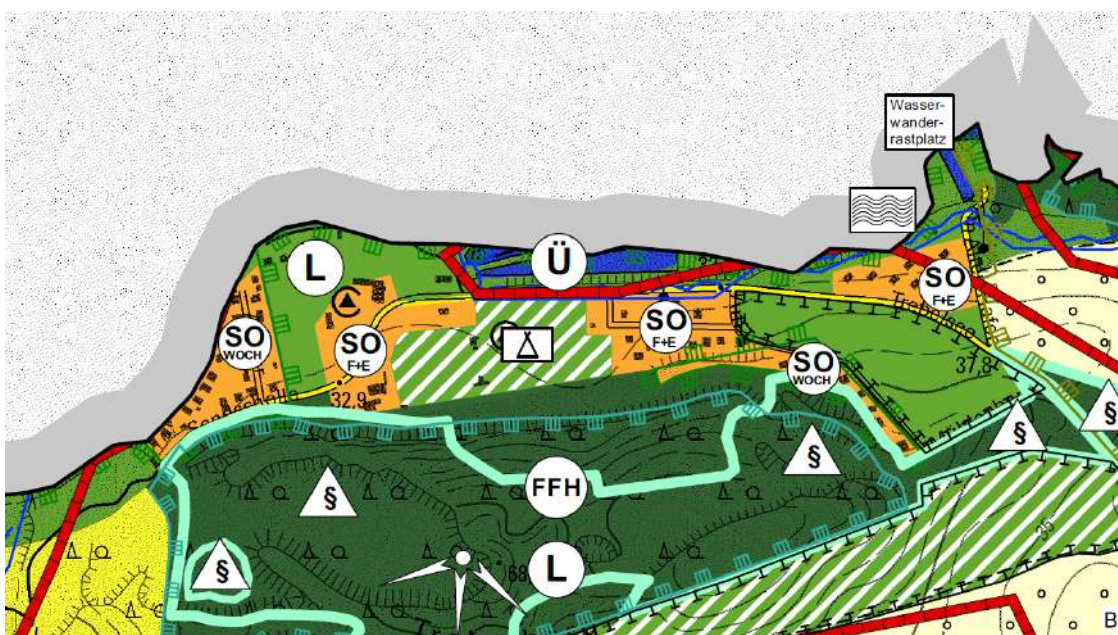


Abb. 6: Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) (Ausschnitt) vom September 2023

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

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

Die wesentlichen Ziele der Planung bestehen in

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

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und um die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 30 BauGB zu gewährleisten, wird der Bebauungsplan Sondergebiet "Freizeit und Erholung am Trebelsee" aufgestellt.

### 4.2 Planungskonzept

Konkret ist im Plangebiet die bauliche Sicherung und Entwicklung von Ferienhausgrundstücken beabsichtigt. Auf diesen sollen **Ferienhäuser** bis maximal 50 m<sup>2</sup> Grundfläche (GR) zulässig sein. Zusätzlich soll je Grundstück die Errichtung eines überdachten Freisitzes (Terrasse) mit maximal 10 m<sup>2</sup> sowie eines Stellplatzes und dessen Zufahrt ermöglicht werden. Garagen und Überdachungen von Stellplätzen (Carports) sind nicht vorgesehen und sollen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Sollten vorhandene bauliche Anlagen die Vorgaben dieses Bebauungsplanes überschreiten, können diese nur im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten werden. Die bestehende **Wochenendhausnutzung** wird planungsrechtlich gesichert. Bei der Neuerrichtung von Wochenendhäusern in diesem Bereich sollen diese auf maximal 50 m<sup>2</sup> Grundfläche beschränkt werden.

Weiterhin soll auf einer zentralen Grünfläche ein **Zeltplatz** für das vorübergehende Aufstellen von Zelten, z. B. von Wasser- und Radwanderern, entwickelt werden. Für die Verwaltung und Versorgung des Zeltplatzes sollen zudem Anlagen mit insgesamt max. 300 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig sein. Um die vorhandenen ufernahen Gartengrundstücke zu sichern, sollen diese privaten Grünflächen als private **Erholungsgärten** entwickelt werden. Auf diesen sollen Gartenhäuser bis maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie je Grundstück ein Stellplatz zulässig sein. Bereits vorhandene bauliche Anlagen können im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten bleiben.

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

Zum Flurstück 210 gehören Wasserflächen mit Zugang zum Trebelsee (Flurstück 16, Flur 7, Zachow), welche als Wasserflächen mit der Zweckbindung "Bootsliegendeplätze"

Begründung

im Bebauungsplandargestellt wird, um die bisherigen Einzelstege zur Freizeitgestaltung zu ordnen und auf den vorhandenen Bestand zu begrenzen. Eine Veränderung der Uferlinie ist nicht notwendig. Weite Teile des Plangebietes werden als unbebaute Wald-, Wiesen- und Grünflächen gesichert, um den landschaftlich geprägten Charakter zu erhalten.

Das Vorhaben fügt sich damit in die bestehenden Freizeit- und Erholungsgrundstücke ein. Das Nutzungskonzept (Abb. 7) spiegelt sich im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplans (Abb. 6) wider. Das Nutzungskonzept basiert auf der Abstimmung zu der Lage der Baugebiete mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg vom Februar 2021. Mit Schreiben vom 16. Februar 2021 bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass das Nutzungskonzept an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Planung wurde seitdem fortgeschrieben. Die Lage der Baugebiete hat sich grundsätzlich nicht geändert.

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

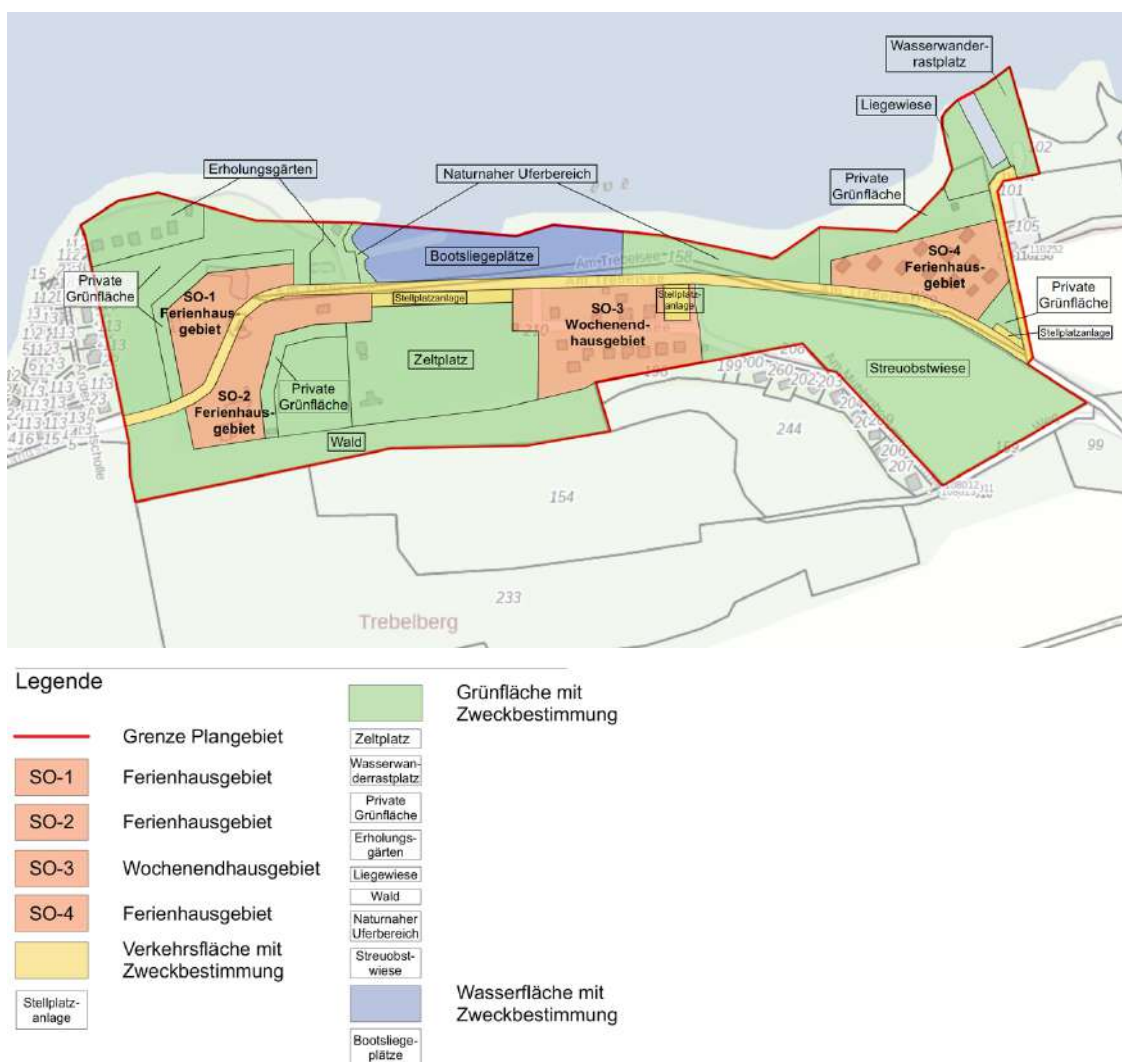


Abb. 7: Nutzungskonzept vom 4. April 2023

### 4.3 Standortalternativen

Da der Schwerpunkt der touristisch günstigen Standortfaktoren in Groß Kreutz (Havel) das Havelufer darstellt, wäre ein Standort im nördlichen Gemeindegebiet nahe der Havel ideal, um die Standortvorteile tatsächlich auszuschöpfen. Die dortigen Ortsteile sind Götzer Berge, Deetz und Schmergow. Doch befinden sich nahezu alle Uferflächen in der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Brandenburger Osthavelniederung" und stehen somit vor der gleichen Herausforderung. Nachfolgend sollen zunächst die Standortmöglichkeiten im gesamten Gemeindegebiet geprüft werden.

#### **Ausgewiesene Flächen im Flächennutzungsplan**

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind nur wenige Flächen ausgewiesen, die überhaupt in Frage kommen für eine touristische Sondernutzung. Alle darüberhinausgehenden Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen sind für die allgemeine Siedlungsentwicklung essenziell.

##### Götz, Götzer Berge – Sondergebiete Freizeit und Erholung

Die im FNP als Sondergebiete ausgewiesenen Flächen in Götzer Berge werden u. a. für alternative Wohnformen oder auch als Seminarhotel genutzt. Diese Flächen stehen aus Sicht der Gemeinde langfristig nicht als Freizeit- und Erholungsfläche zur Verfügung.

##### Jeserig, Akaziengrund – Wochenendhausgebiet

Auf der Sondergebietsfläche in Jeserig ist derzeit ein Wochenendhausgebiet ausgewiesen. Die Flächen sind nicht bebaut. In Abstimmung mit dem Eigentümer der Flächen wird ca. die Hälfte des derzeitigen Wochenendhausgebietes zum Wohngebiet umgeplant. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss erfolgte im Oktober 2022. Zudem befindet sich der Standort zu weit von der Havel entfernt.

##### Bochow – Sondergebiet Freizeit und Erholung (Kiefernweg, Bochow, Flur 3, Flurstücke 133, 134)

Hier handelt es sich um ein ehemaliges DDR-Ferienlager des Reichsbahnausbesserungswerks Potsdam. Die Flächen befinden sich derzeit im Außenbereich. Der Gemeinde sind keine Aktivitäten bzgl. einer andachten Planung des aktuellen Eigentümers bekannt. Zudem befindet sich dieser Standort äußerst abgelegen und kann von den Standortvorteilen nur bedingt profitieren.

##### Schmergow, Sondergebiet Sandscholle – Wochenendhausgebiet

Der im FNP 2023 als Sondergebiet Wochenendhausgebiet dargestellte Bereich soll auch künftig lediglich als Wochenendhausgebiet genutzt werden. Von den Eigentümern der Grundstücke ist keine andere Nutzung (z.B. Ferienhäuser) vorgesehen. Der Bestand soll planungsrechtlich gesichert werden. Eine Nachverdichtung des Gebietes ist nicht möglich.

#### Fazit

Somit bleiben nur Grün- oder Landwirtschaftsflächen, deren Nutzung aber in jeden Fall die Inanspruchnahme bisher ungestörter Bodenverhältnisse bedeuten würde. Zudem befinden sich auch diese Flächen sehr häufig in Schutzgebieten oder sind hochwassergefährdet.

Begründung

Es existieren demnach gegenwärtig keine im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen in Groß Kreuz (Havel), die sich für eine touristische Entwicklung vorzugsweise eignen.

Es existieren aber ungeplante Weißflächen, welche von Ihrer Lage her günstige touristische Standortpotenziale darstellen.

**Weißflächen – Entwicklungspotenziale für Freizeit und Erholung**

Im Rahmen der Erarbeitung der Naturschutzkonzeption der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) werden verschiedene Standorte hinsichtlich ihrer Eignung zur Entwicklung für Freizeit- und Erholungsnutzungen betrachtet. Die Flächen werden hinsichtlich des Hochwasserschutzes, der Lage innerhalb von Schutzgebieten sowie des Vorkommens von Biotopen bewertet. Im Ergebnis ist die Entwicklung der Uferflächen in der Gemeinde Groß Kreuz (Havel) aufgrund der direkten Lagen in sensiblen Naturbereichen und teilweise hochwassergefährdeten Uferbereichen nur noch sehr eingeschränkt möglich. Da die Naturschutzkonzeption nur als Entwurf vorliegt, sind die Aussagen nur eingeschränkt heranzuziehen. Die grundsätzliche Einschätzung in der Stellungnahme des MUGV vom 19. Dezember 2013 gibt jedoch Anhaltspunkte für die Eignung der einzelnen Flächen.

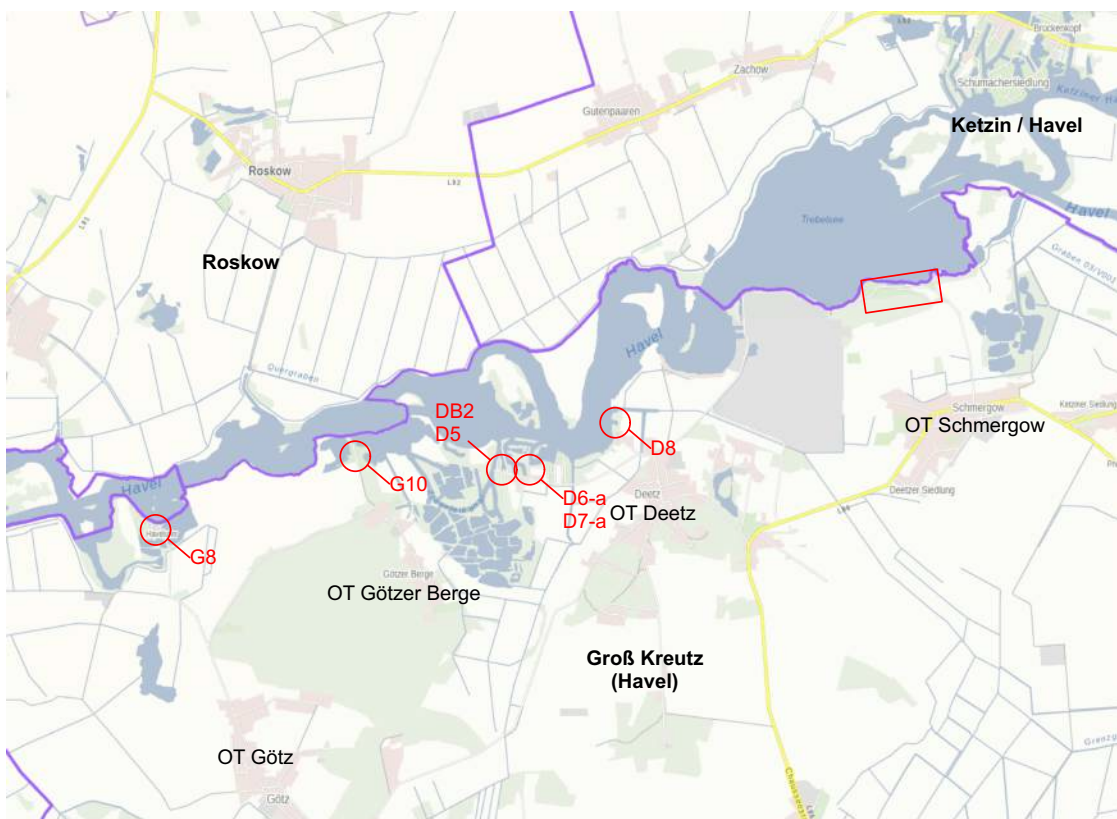


Abb. 7a: Übersicht Standortalternativen

Ortsteil Götz, Götzer Havelufer (Fläche G8)

Ein alternativer Standort für die geplanten Erholungsgärten wäre die Fläche **G8** im Ortsteil Götz. Die hier vorhandene Bebauung wird zurzeit von den Eigentümern/Pächtern als Wochenendhausgrundstücke genutzt. Die Flächen stehen der Öff-



Begründung

---

fentlichkeit derzeit nicht als Freizeit- und Erholungsfläche zur Verfügung. Der Gemeindeverwaltung sind keine aktuellen Planungen bekannt. Am Götzer Havelufer wären die Flächen zum großen Teil auch noch bei einem Hochwasser von mittlerer Wahrscheinlichkeit nutzbar.

Ortsteil Deetz, Anglersiedlung (Flächen D6-a und D7-a)

Als alternative Standorte für die Freizeit- und Erholungsnutzung (Ferienhausgebiete, Zeltplatz) kommen nach der Aussage der Naturschutzkonzeption die Flächen **D6-a** und **D7-a** im Ortsteil Deetz in Frage (siehe Abb. 4). Die Fläche D6-a befindet sich ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Osthavelniederung“ und grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Mittlere Havel“ sowie das Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“ an, von welchen die Fläche D7-a komplett betroffen ist. Die Naturschutzkonzeption gibt daher eine Artenschutz- und FFH-Verträglichkeitsprüfung als notwendig an. Weiterhin sind die Flächen von einem Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) betroffen.

Die Flächen **D6-a** und **D7-a** sind laut Naturschutzkonzept vor den Flächen am Trebelsee zu entwickeln. Vonseiten des MUGV wurden die Flächen im Ortsteil Deetz aufgrund der Lage im sensiblen Uferbereich sowie aufgrund der Lage in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für eine Entwicklung als Sondergebiet abgelehnt. Im Entwurf vom September 2023 zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sind diese Gebiete daher nicht mehr als Sondergebiete dargestellt, wodurch die Flächen als Alternativstandort entfallen.

Ortsteil Deetz, Zur Ziegelei (Flächen DB2, D5)

Auf den Weißflächen im FNP 2023 der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) in der Straße Zur Ziegelei befindet sich u.a. die Fichtner Marine, die eine Betriebs- und Serviceverfahrt betreibt und Stellplätze für die Überwinterung von Booten anbietet. Hier wird langfristig durch die Grundstückseigentümer eine Sicherung des Gebäudebestandes sowie die Verlagerung bzw. Erweiterung der Lagerflächen für Boote angestrebt. Weiterhin ist eine Zeltwiese für die Nutzer des Havelradwegs geplant. Die Größe des geplanten Zeltplatzes ist mit rund 1.500 qm (Planungsstand: September 2022) deutlich geringer als am Standort Trebelsee. Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) hat für die Fläche am 22. Juni 2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Ein Vorentwurf zu dem Bebauungsplan liegt derzeit nicht vor.

Ortsteil Deetz, Ablage (Fläche D8)

Die Fläche **D8** bietet eine Standortalternative für den im Plangebiet anvisierten Wasserwanderrastplatz. Auf der Fläche **D8** besteht bereits ein Wasserwanderrastplatz, welcher um bauliche Anlagen wie Sanitärgebäude ergänzt werden könnte.

Der Vorteil des Standortes in Schmergow besteht darin, dass mit der Entwicklung des Plangebietes weitere Angebote für Wasserwanderer entstehen. Hierzu zählen eine Gastronomieeinrichtung mit sanitären Einrichtungen sowie Übernachtungsmöglichkeiten auf dem geplanten Zeltplatz oder in den Ferienhäusern. Bezogen auf das Gesamtkonzept ist der Standort in Schmergow für die Entwicklung eines Wasserwanderrastplatzes äußerst geeignet. Weiterhin ist die Entwicklung des Standortes in Schmergow Inhalt des Wassersportentwicklungsplans des Landes Brandenburg vom 19. Juli 2016.

Ortsteil Götz, Siedlung Mückenheim (Fläche G10)

Begründung

---

Derzeit werden die Flächen im Bungalowgebiet Mückenheim im OT Götz, Götzer Berge, als Wochenendhausgrundstücke genutzt. Die dortigen Pächter/Eigentümer der Grundstücke sind an einer Bestandssicherung über die Umnutzung der Bestandsbauten als Ferienhäuser interessiert. Auch ein öffentlich zugänglicher Wasserzugang soll im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens eingerichtet werden. Die Planung zielt im Wesentlichen auf die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes, lässt aber z.T. eine Vergrößerung zu. Weite Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des Gefahrenbereiches für Hochwasser mit einer mittleren Wahrscheinlichkeit und ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Osthavelniederung“, die Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist im Planverfahren zu prüfen.

Fazit

Im Gemeindegebiet bestehen weitere Entwicklungspotenziale für touristische Nutzungen auf den von den Darstellungen ausgenommenen Flächen (Weißflächen im FNP). Im Vergleich mit den untersuchten Standorten weist die Fläche am Trebelsee deutlich mehr Standortvorteile auf, da im Plangebiet keine Gefährdung durch Hochwasser besteht. Weiterhin sind die Flächen im Plangebiet für eine Entwicklung verfügbar, die Flächen befinden sich in Wassernähe und sind baulich / touristisch vorgeprägt.

Der Standort erscheint besonders geeignet, um das Vorhaben in der geplanten Dimension und mit den angestrebten Synergieeffekten zwischen den verschiedenen Nutzungen zu realisieren.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet werden gemäß § 10 BauNVO Sondergebiete, die der Erholung dienen, festgesetzt.

Die Sondergebiete SO-1, SO-2 mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" dienen der Unterbringung von Ferienhäusern sowie der touristischen Infrastruktur (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1). Allgemein zulässig sind daher Ferienhäuser als eingeschossige Ferienhäuser. Ausnahmsweise können Ferienhäuser als eingeschossige Hausgruppen zugelassen werden, aber auch Räume für touristische Dienstleistungen sowie Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens (z. B. Masseur/in) mit Bezug zum Ferienwohnen. Weiterhin sollen ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsbetriebes, Räume für die Verwaltung der Ferienwohnungen sowie eine Betriebswohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig sein. Die Einrichtungen für den Betrieb der Ferienhäuser sind notwendig, um die erforderliche touristische Infrastruktur in den Sondergebieten zu gewährleisten. Die ergänzenden touristischen Nutzungen sowie Anlagen für die Verwaltung (Rezeption usw.) konzentrieren sich durch die Festsetzungen auf die Sondergebiete SO-1 und SO-2. Durch die Nähe zum Zeltplatz und zum Stellplatz für Freizeitmobilien, für welche ebenfalls eine Verwaltung erforderlich ist, entstehen Synergieeffekte.

Das Sondergebiet SO-3 wird mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes sind nur Wochenendhäuser als Einzelhäuser allgemein zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes "Wochenendhausgebiet", die insbesondere der Erholungsnutzung entspricht, bleibt somit gewahrt, dass keine weiteren Nutzungen wie z. B. Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 1.2). In dem Sondergebiet SO-3 soll die bereits bestehende Wochenendhausnutzung durch die Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden.

Das Sondergebiet SO-4 mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" dient der Unterbringung von Ferienhäusern sowie einer Gastronomieeinrichtung zur Versorgung der Nutzungen im Plangebiet (textliche Festsetzung Nr. 1.3a). Allgemein zulässig sind daher Ferienhäuser als eingeschossige Einzelhäuser sowie eingeschossige Gastronomieeinrichtungen. Ausnahmsweise zulässig sind eingeschossige Ferienhäuser als Hausgruppen. Die Zulässigkeit der Gastronomieeinrichtungen beschränkt sich auf den Bereich östlich der zeichnerisch festgesetzten Linie zwischen den Punkten **a** und **b** (textliche Festsetzung Nr. 1.3b). Das Planungskonzept sieht eine Anordnung des Gastronomiebetriebes im östlichen Teil des Baugebietes vor, um die Nutzung an die Verkehrsfläche anzugliedern, die im weiteren Verlauf zu den Grünflächen mit der Nutzung Liegewiese und Wasserwanderrastplatz führt. Das Sondergebiet SO-4 dient somit neben der Unterbringung von Ferienhäusern auch der Versorgung des Gebietes. Die Anordnung der Gastronomieeinrichtung erfolgt in direkter Nähe zu den öffentlichen Orten des Gebietes (Wasserwanderrastplatz, Liegewiese). Die Liegewiese und der Wasserwanderrastplatz werden überwiegend von Tagesbesuchern (Radfahrer, Wasserwanderer, Tagestouristen) genutzt. Eine gastronomische Nutzung in unmittelbarer Nähe steigert die touristische Attraktivität des Naherholungsstandortes.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 BauNVO durch die zulässige Grundfläche der einzelnen baulichen Anlagen (GR) und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Um die Versiegelung der Grundstücke insgesamt zu steuern, wird zusätzlich die Grundfläche festgesetzt, die innerhalb des jeweiligen Baugebietes insgesamt zulässig ist.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hinsichtlich der zulässigen Grundfläche sowie der Höhe baulicher Anlagen zusätzlich an der besonderen Eigenart des Gebietes, den landschaftlichen Gegebenheiten in der näheren Umgebung sowie an der in der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung benannten Obergrenze von 50 m<sup>2</sup> Grundfläche je Wochenendhaus.

### Grundfläche (GR)

#### Ferienhausgebiete SO-1 und SO-2

Für die Ferienhausgebiete SO-1 und SO-2 wird jeweils eine Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zusätzlich wird textlich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 33 Prozent überschritten werden darf (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3). Die Festsetzungen resultieren aus der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Brandenburger Osthavelniederung". Die durch den Bebauungsplan zulässige Versiegelung soll das bestehende Maß der Versiegelung nicht überschreiten. Die bestehende Versiegelung in diesem Bereich beträgt rund 0,08 ha.

Die zulässige Grundfläche beträgt somit	GR	= 0,060 ha
zuzüglich 33 % Überschreitung für Nebenanlagen:	GR	= 0,020 ha
zulässige Grundfläche gesamt		<b>0,080 ha</b>

Durch die Festsetzung der Grundfläche ist in den Baugebieten SO-1 und SO-2 mit einer Größe von insgesamt 0,95 ha eine Versiegelung von 0,08 ha möglich.

Die festgesetzte Grundfläche von 0,06 ha entspricht einer GRZ von 0,06. Dieser Wert unterschreitet den Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO von 0,4 für Ferienhausgebiete deutlich.

Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die zulässige Grundfläche der einzelnen Ferienhäuser begrenzt werden, so dass eine an die landschaftlichen Gegebenheiten angepasste Bebauung planungsrechtlich gesichert werden kann.

Bei der Begrenzung der zulässigen Grundfläche der einzelnen Ferienhäuser gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die Sondergebiete SO-1, SO-2 dient die in der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung benannte Obergrenze von 50 m<sup>2</sup> als Orientierungsgröße. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Ferienhäusern bleiben Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> unberücksichtigt (textliche Festsetzung Nr. 2.1). Im Zusammenhang mit der festgesetzten Grundfläche von insgesamt 0,06 ha für die Baugebiete SO-1 und SO-2 bleibt hier eine dem Landschaftsraum und der bebauten Umgebung angepasste und sparsame Flächenversiegelung gewährleistet.

Es wird textlich festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 1.1), dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten SO-1 und SO-2 nur 17 Prozent der insgesamt in beiden Sondergebieten zulässigen Grundfläche ausmachen soll. Bei einer Grundfläche von insgesamt 600 m<sup>2</sup> sind somit rund 100m<sup>2</sup> für Räume für touristi-

Begründung

---

sche Dienstleistungen, Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens, Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen, eine Wohnung für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen vorgesehen.

Wochenendhausgebiet SO-3

In dem Wochenendhausgebiet SO-3 soll der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu wird eine maximal zulässige Grundfläche von 900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Sondergebiet SO-3 werden 15 Baufenster für die bestehenden Wochenendhäuser festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche von 900 m<sup>2</sup> sichert eine mögliche Bebauung des Gebietes mit 15 Wochenendhäusern mit einer Grundfläche von je 50 m<sup>2</sup> zuzüglich einer Terrasse von je 10 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche beträgt somit	GR	= 0,090 ha
zuzüglich 50 % Überschreitung für Nebenanlagen:	GR	= 0,045 ha
zulässige Grundfläche gesamt		<b>0,135 ha</b>

Durch die Festsetzung der Grundfläche ist in dem Baugebieten SO-3 mit einer Größe von insgesamt 0,99 ha eine Versiegelung von 0,135 ha möglich.

Die festgesetzte Grundfläche von 0,09 entspricht einer GRZ von 0,09. Auch dieser Wert unterschreitet den Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO von 0,2 für Wochenendhausgebiete.

Mit der in § 10 Abs. 3 BauNVO vorgeschriebenen Begrenzung der zulässigen Grundfläche von Wochenendhäusern soll der Inanspruchnahme für das Dauerwohnen entgegengewirkt werden. Die zulässige Grundfläche der einzelnen Wochenendhäuser wird auch in diesem Baugebiet auf 50 m<sup>2</sup> begrenzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Wochenendhäusern bleiben Terrassen und überdachte Freisitze bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> unberücksichtigt (textliche Festsetzung Nr. 2.1). Sollten bereits genehmigte Bestandsbauten den Vorgaben des Bebauungsplans widersprechen, können diese im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten werden. Bei einem Abriss vorhandener Nutzungen und Neubau greifen die Festsetzungen des Bebauungsplans. Ziel der Festsetzung ist ein für den Landschaftsraum verträgliches Maß an baulicher Nutzung zu sichern.

Ferienhausgebiet SO-4

Für das Sondergebiet SO-4 mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" wird eine maximale Grundfläche von 760 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die festgesetzte GR von 760 m<sup>2</sup> entspricht bei einer Baugebietsgröße von rund 6.000 m<sup>2</sup> einer GRZ von 0,13. Diese liegt unter dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswert von 0,4 für Ferienhausgebiete. Die Abweichung begründet sich ebenso durch die landschaftlichen Gegebenheiten der näheren Umgebung - der Lage zur Havel und zum LSG "Brandenburger Osthavelniederung".

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche beträgt somit	GR	= 0,076 ha
zuzüglich 50 % Überschreitung für Nebenanlagen	GR	= 0,038 ha
zulässige Grundfläche gesamt		<b>0,114 ha</b>

Begründung

---

Durch die Festsetzung der Grundfläche ist in dem Sondergebiet SO-4 mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" mit einer Größe von insgesamt 0,6 ha eine Versiegelung von rund 0,114 ha möglich.

In dem Sondergebiet SO-4 mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" darf die Grundfläche je Ferienhaus 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (textliche Festsetzung Nr. 2.1). Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die maximale Grundfläche der Ferienhäuser unter Berücksichtigung der Eigenart des Gebietes sowie der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden. Die festgesetzte maximale Grundfläche orientiert sich an den aufgegebenen Ferienhäusern, die in den 1980er Jahren errichtet wurden, sowie an den Vorgaben zum Gebäudemaß der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV). In dem Sondergebiet SO-4 mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" darf die Grundfläche je Ferienhaus 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Zusätzlich sind Terrassen oder überdachte Freisitze bis zu 10 m<sup>2</sup> zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Es wird textlich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche der geplanten Gastronomieeinrichtung 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf (textliche Festsetzung Nr. 2.2). Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung einer ausreichend dimensionierte Versorgungseinrichtung für Nutzer der Freizeiteinrichtungen.

Nebenanlagen

In allen Sondergebieten ist je Wochenend- oder Ferienhausgrundstück nur ein Stellplatz mit einer Grundfläche von nicht mehr als 15 m<sup>2</sup> zulässig, Carports und Garagen sind unzulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.4). Die Festsetzungen zielen darauf ab, dass die bauliche Entwicklung sich nicht über ein verträgliches Maß hinaus entwickelt und der Charakter der bebauten Umgebung und des Landschaftsraumes gewahrt wird.

Erholungsgärten

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erholungsgärten" sind je Garten ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von maximal 30 m<sup>2</sup> zulässig. Zusätzlich ist je Garten ein Stellplatz mit 15 m<sup>2</sup> zulässig. Daraus ergibt sich eine Grundfläche von insgesamt 45 m<sup>2</sup> je Gartenparzelle. Es wird weiterhin festgesetzt, dass die Mindestgröße der Gärten 400 m<sup>2</sup> beträgt (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2). Bei einer nutzbaren Fläche von rund 3.400 m<sup>2</sup> können maximal 8 Gartenparzellen gebildet werden. Daraus ergibt sich eine Versiegelung von maximal 360 m<sup>2</sup> für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erholungsgärten".

**Höhe baulicher Anlagen**

In allen Sondergebieten wird die Höhe baulicher Anlagen (OK-Oberkante) als Höchstmaß in Metern angegeben. Für das Sondergebiet SO-3 wird eine Höhe von 4,0 m festgesetzt. Dieses Maß orientiert sich an der der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung. Die geringe bauliche Höhe entspricht einer landschaftsangepassten Bauweise in einem sensiblen Natur- und Landschaftsraum. Innerhalb der Sondergebiete SO-1, SO-2 und SO-4 wird eine maximale Höhe von 5,0 m festgesetzt. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades der Baugrundstücke ist die Errichtung von Nebenanlagen auf den Baugrundstücken nur eingeschränkt möglich. Durch die festgesetzte Höhe soll die Nutzung von Dachräumen als

Begründung

---

Stauraum ermöglicht werden, um Gerätschaften, die zur Instandhaltung der Ferienhausgrundstücke nötig sind, zu lagern.

Als Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen Anlagen gilt der zur baulichen Anlage nächstgelegene zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 2.5). Die Festsetzung der Bezugspunkte ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten notwendig. Das Gelände fällt vom südlich an das Plangebiet grenzenden Trebelberg zur Havel nach Norden ab. Innerhalb des Plangebietes sind Geländeunterschiede von bis zu 17,0 m vorzufinden. Die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie zum Beispiel Dachantennen, Schornsteine und Lüftungsanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.5). Die geplanten Wochenend- und Ferienhäuser sowie die Gastronomieeinrichtung sind nur als eingeschossige Häuser zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1.1, 1.2, 1.3). Mit dieser Vorgabe wird eine störende Wirkung der Baukörper im Landschaftsbild vermieden.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die künftige hochbauliche Gebäudestellung vor (SO-1, SO-2, SO-4). In den Sondergebieten SO-1, SO-2 und SO-4 weisen die Baugrenzen überwiegend einen Abstand von 3,0 m zur Baugebietsgrenze auf. In den Sondergebieten SO-1 und SO-2 werden die Baufenster straßenbegleitend angeordnet und haben eine Tiefe zwischen 17,0 und 20,0 m. Damit wird die bauliche Entwicklung auf die an die Verkehrsfläche anschließenden Bereiche des Baugebietes gelenkt. In Verbindung mit der Festsetzung, dass Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Stellplätze in den Sondergebieten SO-1, SO-2 und SO-4 nur innerhalb der Baufenster errichtet werden dürfen, wird der rückwärtige Teil des Baugebietes von hochbaulichen Anlagen freigehalten. Einfriedungen dürfen auch außerhalb der Baufenster liegen (textliche Festsetzung Nr. 3.1).

Über die Baugrenze sollen weiterhin bauliche Anlagen außer Einfriedungen aus verkehrstechnischen Gründen 3,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden.

In dem Sondergebiet SO-3 erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen als erweiterte Baukörperausweisung. In Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Grundfläche für das Baugebiet wird gesichert, dass keine über den Bestand hinausgehende Versiegelung innerhalb des Baugebietes durch die Umsetzung des Bebauungsplans ermöglicht wird. Diese Vorgabe ergibt sich aus der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

### **5.4 Erschließung**

#### **Öffentliche Verkehrsfläche**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Weg Am Trebelsee, welche als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt wird. Der bestehende Weg hat eine Fahrbreite von minimal 3,3 m bis maximal 6,5 m. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche hat überwiegend eine Breite von 8,0 m. Innerhalb dieser Breite kann die notwendige Mischverkehrsfläche einschließlich Begleitgrün hergestellt werden (siehe Schnitt A-A).

Begründung

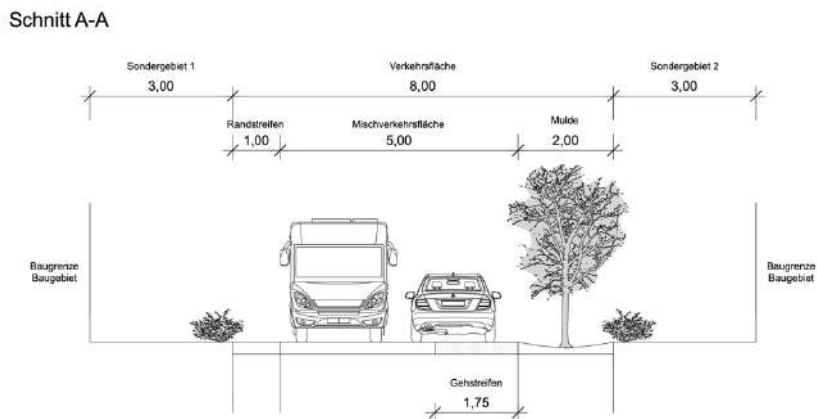


Abb. 8: möglicher Straßenquerschnitt A-A – Verkehrsfläche inklusive Grünstreifen mit Versickerungsmulde

Die Verkehrsfläche wird an die künftigen Anforderungen der geplanten und bereits bestehenden Bebauung sowie an den zu erwartenden Verkehr im Plangebiet angepasst. Die Befahrbarkeit der Verkehrsfläche mit Fahrzeugen der Feuerwehr sowie Ver- und Entsorgungsunternehmen kann gewährleistet werden. Im westlichen Bereich der Verkehrsfläche zwischen den Sondergebieten SO-1 und SO-2 erfolgt eine Aufweitung der Verkehrsfläche, so dass das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen möglich ist. Die Verkehrsfläche dient neben der Erschließung des Plangebietes auch der Erschließung der westlich an das Plangebiet angrenzenden Wochenendhaus-siedlung An der Sandscholle.

In den Abschnitten zwischen den Linien **gh** und **ij** sowie **kl** und **mn** hat die Verkehrsfläche eine Breite von 9,0 m. Für diesen Bereich ist das Aufstellen von längs parkenden PKW vorgesehen (siehe Schnitt C-C).

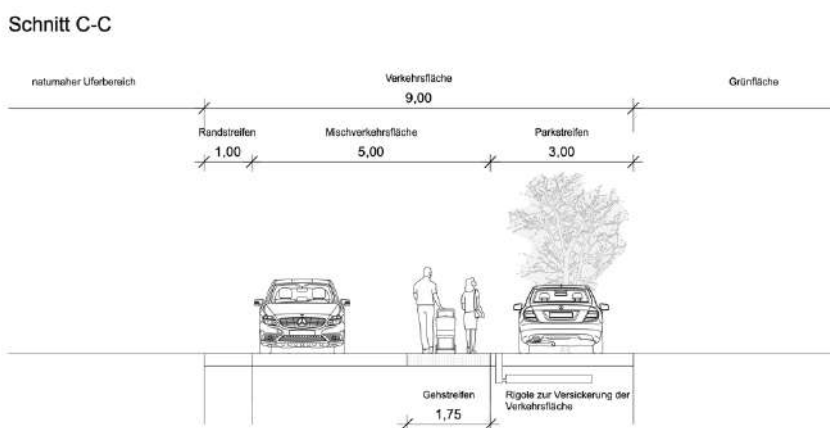


Abb. 9: möglicher Straßenquerschnitt C-C – Verkehrsfläche inklusive Parkstreifen

Es sollen 15 Stellplätze für die Öffentlichkeit (zwischen den Linien **gh** und **ij**), speziell für die Besucher der Gastronomie sowie der Liegewiese, hergestellt werden. Weitere 15 Stellplätze sind für besondere Veranstaltungen oder Ereignisse zu sichern (zwischen den Linien **kl** und **mn**) (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1).



Begründung

Es ist keine Trennung von Gehweg und Fahrbahn durch einen Höhenunterschied innerhalb der Verkehrsfläche vorgesehen, der Verkehr soll nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme erfolgen. Eine Abgrenzung von Geh- / Radweg und Fahrbahn kann durch unterschiedliche überfahrbare Pflasterungen oder Trennlinien erfolgen. Ziel ist es den Ortscharakter zu wahren. Die konzeptionelle Straßenplanung der Straße Am Trebelsee ist in der ergänzenden Planunterlage E dargestellt. Hier wird deutlich, dass die Verkehrsfläche nicht vollständig versiegelt werden soll. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 8.2 gesichert. Hier wird festgesetzt, dass mindestens 25 % der Verkehrsfläche als unversiegelte Fläche herzustellen ist. Auf diesen Flächen werden begrünte Randstreifen und Muldenflächen für die Niederschlagsentwässerung untergebracht. Weiterhin wird textlich festgesetzt, dass der Straßenraum mit insgesamt 36 Straßenbäumen zu begrünen ist (textliche Festsetzung Nr. 5.7). Vorhandene Bäume, die den Anforderungen der Pflanzlisten 1 und 2 entsprechen, können angerechnet werden.

In dem Bereich der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze Freizeitmobil“ ist die Verkehrsfläche ausreichend dimensioniert, um ein problemloses Rangieren der Freizeitmobil zu ermöglichen und Konflikte mit den weiteren Verkehrsteilnehmern zu vermeiden (siehe Schnitt B-B).

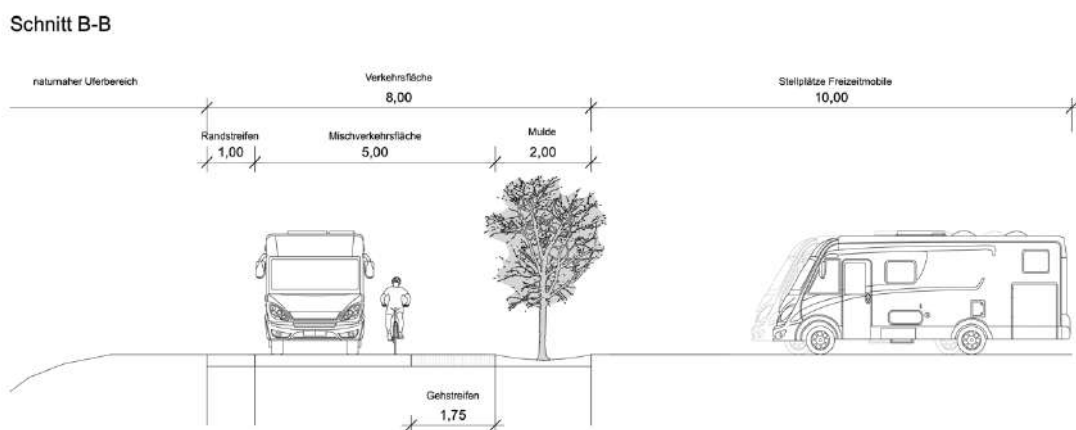


Abb. 10: möglicher Straßenquerschnitt B-B – Verkehrsfläche mit Anschluss an die Stellplätze für Freizeitmobil

### **Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche"**

Für die Herstellung öffentlicher Parkplätze für Besucher der geplanten Gastronomieeinrichtung im Bereich des Sondergebietes SO-4 sowie für Nutzer des Wasserwanderrastplatzes und der Liegewiese wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentliche Parkfläche" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Innerhalb der Flächen können 12 Stellplätze für PKW hergestellt werden.

### **Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Stellplätze Freizeitmobil"**

Entlang der Straße Am Trebelsee zwischen den Sondergebieten SO-2 und SO-3 wird eine private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Stellplätze Frei-

Begründung

---

zeitmobile zeichnerisch festgesetzt. Auf dieser Fläche soll die vorübergehende Aufstellung von Freizeitmobilen planungsrechtlich gesichert werden. Die Schaffung eines Angebotes zum Aufstellen von Freizeitmobilen zielt vor allem auf die Vermeidung des "Wildcampens" im sensiblen Landschaftsraum des Landschaftsschutzgebietes "Brandenburger Osthavelniederung" und vor allem im Uferbereich der Havel ab. Innerhalb der festgesetzten Fläche können 16 bis 19 Stellplätze für Freizeitmobile hergestellt werden.

**Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "private Stellplätze"**

Innerhalb des Sondergebietes SO-3 wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "private Stellplätze" festgesetzt. Die Fläche schließt an die öffentliche Verkehrsfläche Am Trebelsee an. Innerhalb der Stellplatzfläche können 20 PKW-Stellplätze hergestellt werden. Die Stellplätze sollen den Nutzer der Bootsliegeplätze zugeordnet werden.

**Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich"**

Die Zuwegung zu der Havel (Flurstück 75 der Flur 11, Gemarkung Schmergow) wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Fläche dient der Zuwegung der Liegewiese sowie des Wasserwanderrastplatzes. Weiterhin sollen die östlichen Grundstücke des Sondergebietes SO-4 über die Verkehrsfläche erschlossen werden. Die Befahrung der Straße soll den Anliegern vorbehalten werden.

**Stellplatzberechnung**

Für das Plangebiet ist gemäß dem aktuellen Konzept die folgende Anzahl an Stellplätzen je Nutzung herzustellen bzw. freizuhalten:

nach Festsetzungen im Bebauungsplan

SO-1 „Ferienhausgebiet“: 1 Stellplätze je Ferienhaus =	6 Stellplätze
SO-2 „Ferienhausgebiet“: 1 Stellplätze je Ferienhaus =	6 Stellplätze
SO-3 „Wochenendhausgebiet“: 1 Stpl. je Wochenendhaus =	15 Stellplätze
SO-4 „Ferienhausgebiet“: 1 Stellplätze je Ferienhaus =	11 Stellplätze

nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

SO-4 „Ferienhausgebiet“: 1 Stpl. je 10 qm Gastraumfläche =	6 Stellplätze
--	---------------

ohne Vorgabe durch die Stellplatzsatzung

Zeltplatz: 1 Stellplatz je 2 Stpl. für Zelte =	17 Stellplätze
Erholungsgärten: 1 Stellplatz je Garten =	8 Stellplätze
Bootsliegeplätze: 1 Stellplatz je 4 Bootsliegeplätze	19 Stellplätze

**gesamt 95 Stellplätze**

Die in den Sondergebieten erforderlichen Stellplätze werden auf den Baugrundstücken selbst hergestellt. Ebenso erfolgt die Herstellung der Stellplätze für die Erholungsgärten auf den Gartenparzellen. Die Herstellung der Stellplätze für die Gastronomieeinrichtung im Bereich des SO-4 ist die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ vorgesehen. In diesem Bereich können die sechs erforderlichen Stellplätze untergebracht werden.

Begründung

---

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „private Stellplätze“ dient als Sammelstellplatzanlage der Unterbringung der Stellplätze für die Bootsliegeplätze.

Die für Besucher des Zeltplatzes herzustellenden Stellplätze sind in dem Bereich der Fläche **cdefc** freizuhalten. Es erfolgt hierfür keine Versiegelung. Die Fahrzeuge stehen in einem abzugrenzenden Bereich auf der Grünfläche.

In den Sondergebieten SO-1, SO-2, SO-3 und SO-4 wird festgesetzt, dass ein Stellplatz je Ferien- bzw. Wochenendhaus herzustellen ist. Es erfolgt somit eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) vom 22. März 2022. In der Anlage 1 der Stellplatzsatzung werden zwei Stellplätze je Ferien- bzw. Wochenendhaus als Richtzahl angegeben. Die Reduzierung der Stellplätze nach § 5 Abs.1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) begründet sich in der Lage im Landschaftsschutzgebiet. Die Versiegelung und der Eingriff in das Schutzgut Boden sollen so gering wie möglich gehalten werden.

### **5.5 Wald**

Die bereits bestehenden Waldflächen im südlichen Bereich des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB im Bebauungsplan gesichert. Die Ausdehnung der nach § 2 LWaldG bestehenden Waldflächen wurde im Rahmen des durchgeführten Scopings von der Oberförsterei Lehnin in der Stellungnahme vom 3. November 2020 mitgeteilt.

### **5.6 Grünflächen**

#### **Öffentliche Grünfläche „Naturnaher Uferbereich“**

Die naturnahen Uferbereiche entlang des Ufers dienen dem Schutz und der Erweiterung des Vegetationsbestandes und des Uferbereichs zur Havel (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1). In diesem Bereich sind lediglich Wege mit wasserdurchlässigem Aufbau zugunsten der Nutzer der Bootsliegeplätze zulässig, um den naturnahen Uferbereich zu erhalten und zu schützen.

#### **Private Grünfläche „Erholungsgärten“**

Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erholungsgärten" dient der Unterbringung von Gärten, die der Erholung dienen. Zulässig sind hier je Gartenparzelle eine Gartenlaube zum vorübergehenden Aufenthalt mit einer Grundfläche von maximal 30 m<sup>2</sup> sowie ein PKW-Stellplatz mit höchstens 15 m<sup>2</sup> (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2). Durch die Zulässigkeit baulicher Anlagen in sehr geringem Umfang steht die gärtnerische Nutzung der Flächen im Vordergrund. Für die Gartenparzellen, die erstmals nach dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Sondergebiet "Freizeit und Erholung am Trebelsee" vom 16. Juni 2020 verpachtet werden, wird eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Somit ist die maximal mögliche Versiegelung innerhalb der Fläche ermittelbar (siehe Kap. 6.2.2.3) und die Erholungsfunktion kann durch ausreichend Gartenanteil der Parzellen gesichert werden.

#### **Private Grünfläche „Zeltplatz“**

Innerhalb der ca. 0,73 ha großen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz" sollen Stellflächen für Camping-Zelte gesichert werden. Weiterhin sind Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Zeltplatzes sowie Wege zulässig. Unter Anlagen für Betrieb und Verwaltung zählen beispielsweise sanitäre Einrichtungen für die Zeltplatzbesucher oder Rezeptionsgebäude. Die Grundfläche der baulichen Anlagen darf 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (siehe textliche Festsetzung 4.3). Die Stellplätze

Begründung

für PKW der Zeltplatzbesucher sind auf der Grünfläche herzustellen. Hierfür ist keine Flächenversiegelung vorgesehen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Für die Nebenanlagen des Zeltplatzes bleiben somit 150 m<sup>2</sup>. Die Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Zeltplatzes sowie die Stellflächen für PKW der Zeltplatzbesucher sollen innerhalb der Fläche **cdefc** angeordnet werden. Die Fläche schließt die bereits bestehenden baulichen Anlagen ein. Das Aufstellen von Camping-Zelten ist innerhalb der Fläche **opqrsto** vorgesehen. Bei der Herstellung der Parzellen für das Aufstellen der Zelte dient die Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV) als Orientierung (Brandschutz, etc.)

Die Fläche umfasst ca. 2.740 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 190 m<sup>2</sup> auf einen 5,0 m breiten Brandschutzstreifen, welcher die beiden Teilbereiche zum Aufstellen der Zelte abgrenzt.

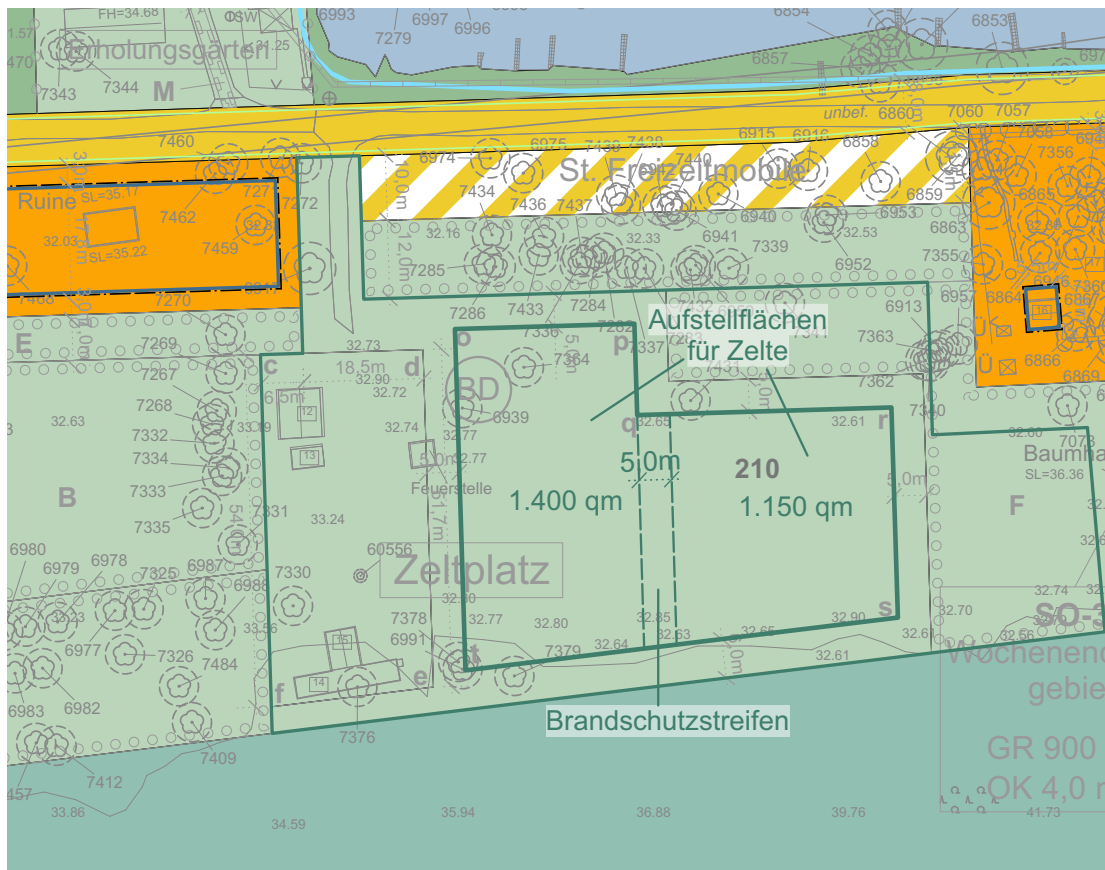


Abb. 11: mögliche Parzellierung der Aufstellfläche für Campingzelle

### Öffentliche Grünfläche „Wasserwanderrastplatz“

Zur Erweiterung der wassertouristischen Infrastruktur entlang der Havel wird die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wasserwanderrastplatz" festgesetzt. Ziel ist es, eine Rastmöglichkeit für Wasserwanderer direkt in Ufernähe zu schaffen. Zulässig sind daher Bootsliegeplätze sowie Anlagen für spielerische und sportliche Betätigung oder sonstige der Nutzung dienende Zubehöranlagen (z. B. Kinderspielgeräte, Freisitze). Weiterhin soll die Möglichkeit der Lagerung von nicht motori-

Begründung

---

sierten Sportbooten geschaffen werden. Daher ist die Errichtung von baulichen Anlagen zum Unterstellen der Boote mit einer Grundfläche von maximal 12 m<sup>2</sup> zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.4). Innerhalb dieser Fläche können Unterstellmöglichkeiten für acht Boote geschaffen werden.

#### **Öffentliche Grünfläche „Liegewiese“**

Um ein Angebot für die Naherholung von Tagestouristen, Radwanderern oder Nutzer der Ferien- und Wochenendhäuser zu schaffen, wird die Grünfläche westlich des Wasserbeckens mit der Zweckbestimmung "Liegewiese" festgesetzt. Zulässig sind Anlagen für spielerische und sportliche Betätigung oder sonstige der Nutzung dienende Zubehöranlagen (z. B. Bänke, Kinder-Spielgeräte, Freisitze), sofern die Belange des Landschaftsschutzgebietes "Brandenburger Osthavelniederung" nicht entgegenstehen. Die Fläche grenzt unmittelbar an den Trebelsee an. Es besteht in dem Bereich ein Zugang zum Trebelsee. Die Gemeinde beabsichtigt nicht das Baden an dieser Stelle zu untersagen oder davon abzuraten.

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

#### **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Als Ausgleich für die durch die Planung entstehende Flächenversiegelung werden die Flächen **A**, **B** und **C** zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung mit einer Gesamtfläche von ca. 0,40 ha festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1). Hier sind Heckenpflanzen mit einer Pflanzqualität von 60 – 100 cm (Baumschulqualität) mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen.

Innerhalb der Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ sind 50 Obstbäume mit Sorten der Pflanzliste 5 zur pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 6.2). Die Festsetzung sichert die Einrichtung einer Streuobstwiese, um den landschaftlichen Charakter des Gebietes zu erhalten und zu stärken.

Um einen Übergang zwischen den Baugebieten und den sensibleren Landschaftsräumen herzustellen werden die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern mit den Buchstaben **D**, **E**, **F**, **G** und **H** festgesetzt. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass innerhalb dieser Flächen je 200 m<sup>2</sup> Fläche 5 Sträucher gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen sind (textliche Festsetzung Nr. 5.2)

Um den durchgrüneten, naturnahen Charakter des Gebietes zu fördern und um in den Baugebieten ggf. abgängige Bäume auszugleichen, ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm gemäß Pflanzliste 1, 2 oder 5 neu zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück bereits vorhandene einheimische Gehölze gemäß Pflanzliste 1, 2 oder 5 können bei Erhalt angerechnet werden (textliche Festsetzung Nr. 5.3).

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wasserwanderrastplatz“ sind sieben Bäume zu pflanzen oder bei Bestand zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 5.5). Die Festsetzung dient der Sicherung einer naturnahen Gestaltung des Rastplatzes in unmittelbarer Ufernähe.

Im Plangebiet werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auf der Grundlage der Ermittlung erhaltenswerter Gehölze insgesamt neun Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

## Begründung

---

Es handelt sich bei den Bäumen um die Arten Eiche, Erle, Birke und Linde. Die Bäume weisen eine hohe Vitalität vor und sollen planungsrechtlich gesichert werden, um den besonderen naturnahen Charakter des Standortes zu bewahren. Die zu erhaltenen Bäume befinden sich teilweise innerhalb der Baugebiete und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei der Bauausführung bzw. den bauvorbereitenden Maßnahmen ist darauf zu achten, dass die Bäume nicht beschädigt werden.

In dem Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Uferbereich“ sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.6 insgesamt 15 Kopfweiden zu pflanzen und zu erhalten. Kopfweiden dienen als Nahrungsraum für Vögel und Fledermäuse und als Lebensraum für Insekten. Die Anpflanzung der Bäume soll langfristig dem baubedingten Verlust von Höhlenbäumen entgegenwirken.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Trebelsee“ sind insgesamt 36 Bäume zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 5.7). Mit der Festsetzung wird eine Aufwertung des Straßenraumes verfolgt. Die Baumpflanzungen sind in einem Abstand von 15 bis 20 Metern auf der Südseite der Verkehrsfläche geplant (siehe Straßenplanung, ergänzende Planunterlage E). Es sollen Bäume der Pflanzliste 1 und 2 verwendet werden.

### **Bindung für Bepflanzungen**

Ein rund 0,76 ha großer Teil der privaten Grünfläche wird mit einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.4). Es handelt sich um Flächen, die überwiegend von Birken, Kiefern, Pappeln und Eichen bestanden ist. Zu den Ufern des Trebelsees schließen sich feuchtere Bereiche mit Erlen und Weiden an, die einen bruchwaldartigen Charakter besitzen. Die Bestände sind in ihrer Struktur zu erhalten. Abgängige Bäume sind als Totholz auf der Fläche zu belassen. Weitere Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Innerhalb der Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Buchstaben **N** ist das bestehende nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop (Erlenbruch - 08103) zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 6.3). Die planungsrechtliche Sicherung der Fläche dient dem Erhalt des rechtlich geschützten Biotops. Ein Eingriff in die Fläche wird somit vermieden.

Auf der Planzeichnung wird auf die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen, da Baugrundstücke häufig noch vor Bauantragstellung oder Bauanzeige im Rahmen der Bauvorbereitung von Strukturen befreit werden, die artenschutzrelevant sind:

*1. Vor der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen hat eine Kontrolle der Baugrundstücke auf streng und besonders geschützte Arten zu erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen. Sollten Vorkommen geschützter Arten gefunden werden, sind entsprechende Artenschutzmaßnahmen durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.*

### **Versickerung**

Auf allen Wochenend- und Ferienhausgrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzu-

Begründung

---

stellen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1). Die Minimierungsmaßnahme hält den Versiegelungsgrad so gering wie möglich und stellt sicher, dass ein gewisser Anteil des anfallenden Niederschlagswassers direkt auf der Fläche versickern kann und die Bodenfunktion anteilig erhalten bleibt.

Gemäß § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst zu versickern. Hinsichtlich der Vernässungsverhältnisse wird das Plangebiet gemäß des Fachinformationssystems Boden des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (Kartenanwendung) als "vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss" dargestellt. Daraus kann eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens abgeleitet werden. Durch die Festsetzung von geringen Grundflächen (durchschnittliche GRZ aller Baugebiete: 0,09) wird die Versiegelung auf ein geringes Maß reduziert. Zudem ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, was den Versiegelungsgrad weiter reduziert. Es kann davon ausgegangen werden, dass es aufgrund der geringen Versieglungsmöglichkeiten und der guten Versickerungsfähigkeit der Böden kein Problem darstellt, das anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern.

Vorrangig soll die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen. Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte etc.) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist zu beachten, dass dies gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

## 5.8 Sonstige Festsetzungen

### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wochenendhaussiedlung Am Mühlenberg wird für den vorhandenen Weg eine Fläche festgesetzt, für die ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht (**I**) zu sichern ist. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient den Nutzern und Besuchern der Wochenendhäuser, der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) sowie den jeweiligen Beauftragten (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1). Die zu sichernde Erschließungsfläche hat eine durchgehende Breite von 4,0 m.

Ebenfalls innerhalb des Sondergebietes SO-3 wird eine 3,5 m breite Fläche festgesetzt, für die ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht (**K**) zu sichern ist. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie des jeweiligen Beauftragten zu sichern (textliche Festsetzung Nr. 7.3). Es dient der Erschließung der Aufstellfläche für die Feuerwehr. Diese ist notwendig, um die Feuerweherschließung für die zweite Baureihe des Sondergebietes SO-3 zu sichern.

Um die Erschließung für die Grundstücke auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erholungsgärten" zu sichern, wird ein Geh- und Fahr- und Leitungsrecht (**J**) festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.2). Die zu sichernde Erschließungsfläche hat eine durchgehende Breite von 4,0 m. Im südlichen Verlauf umfasst das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht den bereits bestehenden und genutzten, unbefestigten Weg. Da der bestehende Weg im weiteren Verlauf jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verläuft und das betreffende Grundstück sich nicht im Gemeindegebiet der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) befindet, kann für diesen Teil keine Festsetzung getroffen werden. Daher verläuft die Fläche, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu sichern ist, entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Die Erschließung kann somit gesichert werden. Um die durch die Herstellung des neuen

Begründung

---

Weges verbundenen Eingriffe in die bestehende Vegetation zu vermeiden, soll der gegenwärtig genutzte Weg außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches weiterhin genutzt werden.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgärten“ wird ein Gehrecht (**M**) mit einer Breite von 2,0 m zugunsten der Allgemeinheit zu sichern (textliche Festsetzung Nr. 7.4). Das Gehrecht dient der Zugänglichkeit des westlichen Bereiches des Hafenbeckens. In diesem Bereich ist die Herstellung von sieben Bootsliegeplätze für das Anlegen von Wasserwanderern vorgesehen. Die Anlegemöglichkeit stellt neben dem Wasserwanderrastplatz eine weitere Ausstiegsmöglichkeit für Wasserwandernde dar, welche auf dem Zeltplatz oder in den Ferienhäusern des SO-1 oder SO-2 übernachten wollen. Das Gehrecht dient der Herstellung eines kurzen Weges zum Zeltplatz als Übernachtungsmöglichkeit für Wasserwandernde.

Östlich des Hafenbeckens wird ein Gehrecht (**L**) zugunsten der Anlieger der Bootsliegeplätze entlang der Steganlage auf dem Flurstück 16 der Flur 7 Gemarkung Zachow gesichert (textliche Festsetzung Nr. 7.5). Somit wird die Erschließung der auf der Fläche liegenden Hausboote gesichert.

#### **Flächen für Nebenanlagen**

In Ergänzung zu der Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen werden Aufstellflächen für die Feuerwehr auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Flächen haben eine Größe von jeweils 84 m<sup>2</sup> (7,0 m x 12,0 m) und sind entsprechend der "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" in der Fassung vom Februar 2007, zuletzt geändert im Oktober 2009 auszuführen und dauerhaft freizuhalten.

### **5.9 Gestalterische Festsetzungen**

Im Plangebiet ist das Anlegen von sogenannten Schottergärten unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 9.1). Neben der negativen gestalterischen Wirkung sollen Schottergärten aus ökologischen Gründen ausgeschlossen werden. Die Bodenfunktion wird durch die Verwendung einer Sperrfolie wesentlich beeinträchtigt. Weiterhin wird das Aufwachsen von Pflanzen als Lebens- und Nahrungsraum für Insekten auf den Flächen verhindert.

Es wird weiterhin textlich festgesetzt, dass nur offene Einfriedungen wie z. B. Maschendraht-, Stabgitter- und Lattenzäune oder Hecken zulässig sind, damit Kleintiere passieren können. Die Einfriedungen müssen hierzu einen Abstand von mindestens 15 cm zur Oberkante des Geländes haben oder durch mindestens 15 cm hohe und breite Maschen passierbar sein. Die Höhe der Einfriedungen und Hecken wird auf maximal 1,2 m über der Oberkante des Geländes beschränkt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 9.2). Damit kann einer Zerschneidung des Lebensraumes von im Plangebiet lebenden Arten bei der Umsetzung des Vorhabens entgegengewirkt werden.

### **5.10 Wasserflächen**

Für die Wasserfläche des Hafenbeckens wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB eine private Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Bootsliegeplätze“ festgesetzt.

Die sich im räumlichen Geltungsbereich befindenden bestehenden Bootsliegeplätze im Bereich der Havel werden in den Bebauungsplan übernommen und planungsrechtlich gesichert. Die Fläche dient der Unterbringung von Bootsliegeplätzen.



Begründung

---

Innerhalb der privaten Wasserflächen mit der Zweckbestimmung "Bootsliegeplätze" sind maximal 75 Liegeplätze für Boote an 43 Einzelstegen zulässig.

Die Stege sind als Einzelstege mit einer Breite von höchstens 1,0 m und einer Länge von höchstens 8,0 m zu errichten bzw. zu erhalten. Die Grundfläche (GR) der Stege darf insgesamt maximal 226 m<sup>2</sup> betragen. Im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung werden die Steganlagen so zurückgebaut, dass sie den Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 10.1 entsprechen. Nach dieser Anpassung entspricht die Grundfläche der bestehenden Steganlagen 226 m<sup>2</sup>. Die Verankerung im Bebauungsplan soll planungsrechtlich sichern, dass keine weitere Bebauung durch Steganlagen möglich ist. Die Stege sind weiterhin senkrecht zur Uferlinie anzuordnen. Kopfstege, Bootshäuser, Überdachungen und Einfriedungen der Stege sind unzulässig.

Die Anzahl der Bootsliegeplätze entspricht dem derzeit vorhandenen Bestand. Die Anzahl der Liegeplätze soll sich durch die Planung nicht erhöhen. Nach derzeitigem Planungsstand sind sieben Bootsliegeplätze für das Anlegen von Wasserwanderern vorgesehen. Die Anlegemöglichkeit soll im Westen des Hafenbeckens geschaffen werden, um neben dem Wasserwanderrastplatz eine weitere Ausstiegsmöglichkeit für Wasserwandernde, welche auf dem Zeltplatz oder in den Ferienhäusern des SO-1 oder SO-2 übernachten wollen.

Auf die Planzeichnung wird folgender Hinweis übernommen: Die Errichtung und Veränderung von Stegen sowie baulicher Anlagen zur Uferbefestigung bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Aus der Festsetzung im Bebauungsplan kann kein Anspruch auf die Erteilung dieser Genehmigung abgeleitet werden.

#### **5.11 Nachrichtliche Übernahmen**

##### **Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) "Steppen Hügel im Havelland", SPA „Mittlere Havelniederung" und Landschaftsschutzgebiet "Brandenburger Osthavelniederung"**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Brandenburger Osthavelniederung". Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zeichnerisch nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das FFH-Gebiet "Steppen Hügel im Havelland" grenzt südlich an das Plangebiet an und reicht geringfügig in den räumlichen Geltungsbereich hinein. Das SPA-Gebiet "Mittlere Havelniederung" grenzt nördlich an das Plangebiet an und überschneidet sich in einem sehr geringen Umfang im Nordosten mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Abgrenzungen beider Gebiete werden zeichnerisch nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Begründung

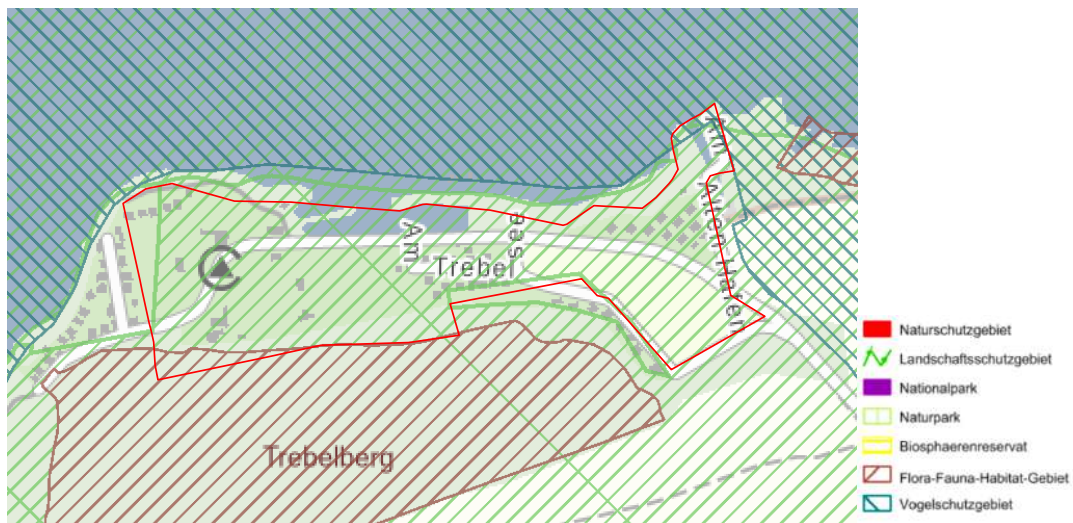


Abb. 12: Schutzgebiete überlagert mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

### Hochwasserlinie HQ<sub>100</sub>

In die Planzeichnung des Bebauungsplans wird die interpolierte Hochwasserlinie eines Hochwasserereignisses mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>100</sub>) zeichnerisch nachrichtlich übernommen. Durch ein solches Hochwasserereignis wären keine baulichen Anlagen im Plangebiet betroffen. Der Hochwasserschutz ist gewährleistet.

### Bodendenkmal

In den Bebauungsplan wird das Bodendenkmal Nr. 30941 "Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit" gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, da es teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt.

Vonseiten der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark werden folgende Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal gegeben (Stellungnahme vom 4. März 2022):

*"Für alle Vorhaben mit Erdarbeiten im Plangebiet ist vor Baubeginn ein Antrag bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen (§ 9 BbgDSchG). Bei allen Erdarbeiten wird das Bodendenkmal verändert. Diese Veränderungen müssen durch eine archäologische Fachfirma begleitet werden.*

*Vor Baubeginn hat der Erlaubnisnehmer auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse dadurch zu gewährleisten, dass er mit der Leitung der archäologischen Maßnahmen einen Archäologen (Fachfirma) beauftragt, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM) zuzustimmen hat (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).*

*Alle Veränderungen am Bodendenkmal, die bei Erdarbeiten für die Errichtung von Fundamenten, Bodenplatten oder technischen Erschließungen entstehen sind baubegleitend oder bauvorbereitend durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/Befunde sind zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Die archäologi-*

Begründung

sche Dokumentation erfolgt gemäß den "Richtlinien zur Grabungsdokumentation" des BLDAM.

Über die Freigabe der archäologisch zu untersuchenden Flächen entscheiden die Denkmalbehörden. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgD-SchG)."

## 5.12 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenübersicht (Flächenangaben in Hektar)

Fläche	Bestand	Planung
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>11,04</b>	
Brachland / extensives Grünland	6,53	0,00
Wald	1,27	1,32
Sondergebiet "Wochenendhausgebiet"	0,99	0,94
Ehemalige Ferienhaussiedlung mit Ruinen	0,85	0,00
Sondergebiet "Ferienhausgebiet"	0,00	1,55
Verkehrsfläche	0,42	0,62
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	0,00	0,24
Erholungsgärten	0,34	0,34
Grünfläche mit Zweckbestimmung	0,00	5,39
Wasserfläche	0,64	0,64

## **6. Umweltbericht**

### **6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen**

#### **6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) im Ortsteil Schmergow. Es befindet sich nördlich der Ortslage Schmergow und wird begrenzt

- im Norden durch den Uferbereich der Havel (Trebelsee) und die angrenzenden Wasserflächen,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch die Wochenendhausbebauung am Mühlenberg sowie die bewaldete Erhöhung "Trebelberg" und
- im Westen durch die Wochenendhausbebauung an der Sandscholle.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 158 und 210 der Flur 6 (Gemarkung Schmergow) sowie Teilflächen der Flurstücke 75 und 102 der Flur 11 (Gemarkung Schmergow).

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 11,04 ha und befindet sich fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Brandenburger Osthavelniederung".

Es ist beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebietes für Wochenendhausnutzung, Ferienhausnutzung, Stellplätze für Freizeitmobilien, einen Zeltplatz, Gärten und Boots Liegeplätze zu schaffen und die bestehenden Wochenendhausansiedlung sowie die gärtnerisch genutzten Flächen zu sichern. Ziel ist der Erhalt und eine weitere Bebauung mit Wochenend- und Ferienhäusern.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden drei Sonderbaugebiete für die Ferienhausnutzung festgesetzt. Weiterhin werden die bestehenden Wochenendhausnutzungen planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus werden Flächen für Erholungsgärten, Bootsstellplätze, Zeltplatz sowie naturnahe Uferbereiche, Wald und naturnahe Grünflächen ausgewiesen.

Die Flächen im Plangebiet liegen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es besteht kein Baurecht gemäß § 34 BauGB. Für die Flächen des Plangebietes richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB.

#### **6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf den im Bebauungsplan festgelegten Zielen des Umweltschutzes**

Der Umweltbericht muss die 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 berücksichtigt wurden, darstellen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB).

##### **Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren aufgestellt werden. Es wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4 a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht bewertet werden.

### **Beurteilung von Eingriffen**

Die entstehenden Eingriffe sind im Umweltbericht zu bewerten und nach § 1a BauGB entsprechend zu kompensieren, bzw. durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu reduzieren.

### **Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.<sup>1</sup>

#### *Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot*

Es ist verboten, wildlebenden 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 (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

#### *Störungsverbot*

Es ist verboten, 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 (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

#### *Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG (Bauleitpläne), 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 BNatSchG 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 wildlebender 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 (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind in den Kapiteln, 6.2.1.5, 6.2.1.6 und 6.2.2.6 dargestellt.

Die Belange des Besonderen Artenschutzes treten nicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein, sondern erst, wenn der Bebauungsplan umgesetzt wird. Je

Begründung

---

nachdem wieviel Zeit zwischen der Rechtskraft des Bebauungsplanes und seiner Umsetzung besteht, ist eine nochmalige Überprüfung der Flächen erforderlich. Auch ggf. erforderliche vorgezogene CEF-Maßnahmen können auch nur in zeitlichem Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

### **Baumschutzsatzung**

Für die Gemeinde Groß Kreutz besteht eine Baumschutzsatzung aus dem Jahr 2012. Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 125 cm geschützt, bzw. mehrstämmige Bäume, wenn 2 Stämme einen Stammumfang von 125 cm haben. Bäume mit einem geringeren Stammumfang sind geschützt, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Ersatz nach einer Gehölzsatzung gepflanzt und anerkannt wurden.

Da sich die Flächen derzeit im Außenbereich befinden, gilt bis zum Satzungsbeschluss die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam Mittelmark (Gehölz-SchVO PM).

### **Landeswaldgesetz**

Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. (§ 8 LWaldG). Das Landeswaldgesetz findet für das Plangebiet Anwendung, wenn Waldflächen in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Im Plangebiet ist Wald vorhanden, der jedoch festgesetzt wird.

### **Räumliche Gesamtplanung**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trat am 1. Juli 2019 in Kraft und legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest.

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) kein Zentraler Ort. Nach der Festlegungskarte des LEP HR befindet sich das Plangebiet im Freiraumverbund gemäß Ziel 6.2 und an einer Bundeswasserstraße.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird im Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinsame Landesplanung und die Regionale Planungsgemeinschaft überprüft. Gemäß der Stellungnahme vom 13. August 2020 zur Zielfrage vom 27. Juli 2020 sind folgende Ziele der Raumordnung für die Planung relevant:

- Neue Siedlungsflächen sind gemäß Ziel 5.2 LEP HR an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Ausnahmen bestehen nur für Gewerbe- und Industrieflächen.
- Der Freiraumverbund ist gemäß Ziel 6.2 LEP HR 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.

Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

### **Regionalplanung**

## Begründung

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Region Potsdam-Mittelmark. Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“, in dessen Geltungsbereich der Bebauungsplan „Bergstraße Südwest“ liegt, wurde durch acht Urteile des Oberverwaltungsgerichts vom 5. Juli 2018 für unwirksam erklärt.

Die Regionalversammlung der Region Havelland-Fläming hat auf ihrer 11. Sitzung am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

### **Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2006 macht für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Erhalt von Flächen mit hoher Grundwasserneubildung
- Aufwertung von Grünlandflächen
- Reduzierung des Dünger- und Pestizideinsatzes
- Anlage von Hecken und Kleingehölzen

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Kaltluftentstehung.

### **Flächennutzungsplan**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) mit dem Stand vom April 2023 (1. Änderung) von den Darstellungen ausgenommen. Ausgenommen sind lediglich Teilflächen im Osten, die als Grünfläche dargestellt werden (siehe Abb. 4 der Begründung). Der Entwurf der 2. Änderung des FNP (Stand: frühzeitige öffentliche Auslegung, September 2023) sieht die Ausweisung von Sonderbauflächen für Freizeit und Erholung, Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Wasserwanderrastplatz sowie Zeltplatz vor. Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen der 2. Änderung des FNP abweichen, sind die Darstellungen des FNP im Zuge der weiteren Planung anzupassen. Der FNP soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

### **Landschaftsplan / Naturschutzkonzeption**

Für das Plangebiet liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2013 vor, der durch die Naturschutzkonzeption (Entwurf vom September 2013) zum Havelufer der Gemeinde Groß Kreutz konkretisiert wird.

Die Naturschutzkonzeption sieht die Freihaltung von Gewässer- und Uferzonen vor. In einem Abstand von 50 m zum Ufer sollen gemäß § 61 BNatSchG keine baulichen Anlagen errichtet werden. Das Konzept sieht zudem den Rückbau von Einzelsteganlagen zugunsten von Sammelsteganlagen vor.

### **Bundesnaturschutzgesetz**

Durch die Planung wird teilweise die Uferschutzzone (Bereich innerhalb eines Abstandes von 50 Metern von der Uferlinie) berührt. Gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Die Regelung bezieht sich auf Flächen im Außenbereich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB bewertet.

Begründung

---

Die größte Überlagerung erfolgt mit dem Sondergebiet SO-4. Geringfügige Überlagerungen bestehen mit den Sondergebieten SO-1, SO-2 und SO-3. Die bereits bestehenden und genehmigten Gartengrundstücke, die im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erholungsgärten" festgesetzt sind, liegen vollständig innerhalb des 50-m Uferstreifens. Die Festsetzungen zu den Erholungsgärten unterschreiten jedoch die bestehenden Gebäude hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung deutlich. Es ist davon auszugehen, dass dadurch keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes entsteht.

In dem Sondergebiet SO-3 werden die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche so festgesetzt, dass lediglich eine Bestandssicherung erfolgt. Somit erfolgt keine weitere Ausdehnung der bestehenden baulichen Anlagen innerhalb des 50-m Uferstreifens.

Das Sondergebiet SO-4 umfasst die bereits baulich vorgeprägten Flächen. In dem Bereich der ehemaligen Ferienhäuser sollen neue Ferienhäuser errichtet werden. Für die Ferienhausnutzung besteht in der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) ein öffentliches Interesse.

Die Lage der Baugebiete SO-1 und SO-2 innerhalb des Plangebietes erfolgte in enger Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung. Vonseiten der Landesplanung besteht die Vorgabe, dass sich die Baugebiete auf die Flächen konzentrieren sollen, die bereits versiegelt sind, um eine Zerschneidung des Freiraumverbundes zu vermeiden. Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschneidung mit der Uferschutzzone sind hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Für die Nutzungen innerhalb der Sondergebiete SO-1 und SO-2 besteht ein öffentliches Interesse. Das öffentliche Interesse wird im Rahmen des Zustimmungsverfahrens zur Lage im Landschaftsschutzgebiet "Brandenburger Osthavelniederung" nachgewiesen.

Innerhalb des 50-Meter-Uferbereiches ist teilweise die öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Plangebietes geplant. Die festgesetzte Verkehrsfläche sichert den bereits bestehenden unbefestigten Weg Am Trebelsee inklusive Parkmöglichkeiten für PKWs. Ein anderer Verlauf der Verkehrsfläche ist aufgrund der bestehenden Bebauung im Sondergebiet SO-3 nicht möglich.

Entlang des Ufers sichert der Bebauungsplan in weiten Teilen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Naturnaher Uferbereich". In diesem Bereich ist die Zulässigkeit baulicher Anlagen auf wasserdurchlässige Wege beschränkt. Es sind bis auf Bänke oder Sitzgruppen keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.

Auf den Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Wasserwanderrastplatz" und "Liegewiese" sind ebenfalls nur baulichen Nebenanlagen in einem sehr geringen Umfang zulässig, sodass hier keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten sind. Auch an dieser Stelle entstehen Nutzungen von öffentlichem Interesse.

Insgesamt wird die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die Planung als geringfügig betrachtet, da zum Teil baulich vorgeprägte Bereiche reaktiviert werden, die bauliche Nutzung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf ein verträgliches Maß beschränkt wird und für die Nutzungen ein öffentliches Interesse besteht.

**Weitere Satzungen**

Weitere Satzungen mit Bedeutung für das Plangebiet liegen nicht vor.



### **Sonstige Fachplanungen**

Weitere planungsrelevante Ziele oder Hinweise anderer Fachplanungen liegen nicht vor.

## **6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

### **6.2.1 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)**

#### **6.2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Brandenburger Osthavelniederung" (DE 3542-603). Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zeichnerisch nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das FFH-Gebiet "Steppenhügel im Havelland" (DE3542-304) grenzt südlich an das Plangebiet an und reicht geringfügig in den räumlichen Geltungsbereich hinein.

Das SPA-Gebiet "Mittlere Havelniederung" (3542-421) grenzt nördlich an das Plangebiet an und überschneidet sich in einem sehr geringen Umfang im Nordosten mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

#### **6.2.1.2 Fläche**

Im Plangebiet sind in Teilbereichen bereits Wochenendhäuser vorhanden, die sich in einem unterschiedlichen baulichen Zustand befinden. Teilweise sind Ruinen vorhanden. Große Teile der Flächen liegen brach. Im Uferbereich sind Bootsliegendeplätze sowie naturnahe Uferbereiche vorhanden.

#### **6.2.1.3 Boden**

Gemäß der Grundkarte der Bodenübersichtskarte<sup>2</sup> 300 (BÜK 300) sind im Untersuchungsgebiet vorherrschend Braunerden, z. T. podsolig und Podsol-Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand vorzufinden. Gering verbreitet sind hier lessivierte, podsolige Braunerden und podsolige Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm und z. T. Moränencarbonatlehm. Selten sind hier vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand anzutreffen.

Die geologische Karte des Landes Brandenburg weist für das Untersuchungsgebiet unterschiedliche Bodenklassifizierungen aus. Diese setzen sich im Nordwesten insofern aus, dass dort Moorbildungen (Niedermoor) aus Seggen-, Röhricht- und Bruchwaldtorf über Ablagerungen in Bach- und Flusstälern (Auenlehm, z. T. unter geringmächtigem Auensand), sowie Schluff bis Ton mit Sandbeimengungen, z. T. Humos, vorzufinden sind.

Im Westen befinden sich künstliche Aufschüttungen (anthropogene Bildungen), wie sie beispielsweise in Halden, Deponien, durch Bergbau veränderte Gebiete, etc., vorkommen.

Im Nord-Osten sind weitere Moorbildungen (geringmächtige Erd- und Mulmniedermoore) aus Seggen-, Röhricht- und Bruchwaldtorf über Moorbildungen ausgewiesen. Darüber hinaus werden fein- bis mittelkörnige, humose Sanden beschrieben.

Im Süd-Westen sind Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel und -lehm) dargestellt und beschrieben. Diese bestehen aus Schluff, sind stark sandig, schwach kiesig bis kiesig und sind mit Steinen durchsetzt.

---

<sup>2</sup> Grundkarte der Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg; <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>, Stand 26. Oktober 2021

Begründung

---

Im Süden des Untersuchungsgebietes befindet sich eine kleine Fläche, welche ebenfalls als Grundmoränenbildung ausgewiesen ist. Diese Fläche besteht aus Geschiebemergel und -lehm bzw. aus Schluff, welcher als schwach tonig bis tonig, sandig, schwach kiesig bis kiesig klassifiziert wird.

Im südlichsten Bereich des Untersuchungsgebietes befinden sich Ablagerungen durch Schmelzwasser. Die Horizonte umfassen Sande, welche fein- mittelkörnig und z. T. schwach grobkörnig sind.

#### 6.2.1.4 Wasser

Das Untersuchungsgebiet tangiert und umfasst Wasserbereiche des Trebelsees als Teil der Havelseen.

Der Trebelsee ist ein berichtspflichtiges Gewässer nach Wasserrahmenrichtlinie und wird unter Nr. (DE\_LW\_DEBB80001585337) geführt. Der Wassersteckbrief gibt folgende Aussagen. Der Trebelsee gehört zur Flussgebietseinheit der Elbe mit dem Koordinierungsraum Havel und der Planungseinheit Untere Havel. Er hat eine Gewässerfläche von 2,977 km<sup>2</sup> und wird dem Gewässertyp Flussee im Tiefland zugeordnet. Nach § 28 WHG wird er als natürlich eingestuft. Der Trebelsee weist Verschmutzungen mit Schad- und Nährstoffen aus.

Im Wassersteckbrief wird der Trebelsee wie folgt bewertet:

- ökologischer Zustand: mäßig
- Phytoplankton: sehr gut
- Makrophyten, Phytobenton: mäßig
- Wasserhaushalt und Morphologie: unklar
- Chemischer Zustand: nicht gut
- Prioritäre Stoffe incl. ubiquitäre  
Schadstoffe und Nitrat nicht gut
- Prioritäre Stoffe ohne ubiquitäre  
Schadstoffe und Nitrat gut

Als prioritäre Stoffe werden Diphenolethan sowie Quecksilber und Quecksilberverbindungen genannt.

Laut der Hydrogeologischen Karte<sup>3</sup> (HYK 50-1), welche die oberflächennahe Hydrologie darstellt, handelt es sich beim Grundwasserleiterkomplex weitestgehend um einen unbedeckten Grundwasserleiter der Hochflächen (GWL 1.2) und um Schmelzwasserablagerungen.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte (HYK 50-2) des weitgehend bedeckten Grundwasserleiterkomplexes (GWLK 2) liegt die Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiterkomplexes bei > 40 bis 50 m.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. In dem Kartenmaterial des Landesamtes für Umwelt (Auskunftsplattform Wasser) können jedoch die potenziell von einem Hochwasser gefährdeten Bereiche eingesehen werden. Bei einem Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>100</sub>)

---

<sup>3</sup> Hydrogeologische Karte des Landes Brandenburg; <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>, Stand 26. Oktober 2021

Begründung

---

wäre das Plangebiet nur geringfügig betroffen (siehe Abb. 4 der Begründung). Aufgrund der topografischen Gegebenheiten würde selbst ein Hochwasserereignis mit geringer Wahrscheinlichkeit ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) keine geplanten oder bestehenden baulichen Anlagen beeinträchtigen.

### 6.2.1.5 Pflanzen und Biotoptypen

#### Untersuchungsmethode

Zur Erfassung des Bestandes wurden am 25. März und 20. September 2021 Begehungen durchgeführt. Die Ergebnisse fließen in die faunistischen Bestandserfassung ein. Von ausgewählten Biotoptypen wurden Fotos angefertigt.

#### Biotoptypen

Das Gebiet umfasst eine Fläche von rund 11,04 ha. Neben genutzten Grundstücken umfasst es ältere Brachen mit verfallenen Gebäuden, eine ausgedehnte Wiesenfläche im Westen, eine Wiese (der sog. Campingplatz) im Südosten, Bootsliegeplätze und bewaldete Bereiche. Die Wege sind teilweise unbefestigt und werden von Hecken begleitet. Die Gärten der genutzten Wochenendhäuser sind überwiegend intensiv bewirtschaftet und von nichtheimischen Gehölzen und Nadelbäumen wie z. B. Fichten bestanden.

Im Westen befindet sich eine Fläche, die zum überwiegenden Teil von Kiefern mittleren Alters bestanden ist. Zu den Ufern des Trebelsees schließen sich feuchtere Bereiche mit Erlen und Weiden an, die einen bruchwaldartigen Charakter besitzen.

Mit Ausnahme des geplanten Wasserwanderplatzes und der Bootsanlegestelle sind die Uferbereiche naturnah und von Röhrichten, Weiden und Erlen bestanden.

Im Einzelnen sind folgende Biotoptypen vorhanden (vgl. Biotopkarte: ergänzende Planunterlage B):

02103	eutrophe bis polytrophe (nährstoffreiche) Seen meist nur mit Schwimmblattvegetation (Trebelsee)
01121	Fluss mit naturnahem, flachem Ufer (Trebelsee)
033202	Ruderalfluren frischer Standorte (Gehölzdeckung von 10 -30 %)
05132	Grünlandbrache frischer Standorte
05170	Trittrassen
071121	Laubgebüsche frischer Standorte
08103	Erlenbruchwald
08210	Kiefernwald trockenwarmer Standorte mit Laubbaumbestand
102502	Kleingarten- und Wochenendhausgebiet mit Baumbestand (tlw. aufgelassen)
12652	teilbefestigte Wege

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen besitzen eine mittlere Bedeutung für den Biotopverbund.

Im Kartendienst Naturschutz Brandenburg ist der Trebelsee mit dem Biotoptyp 02103 (eutrophe bis polytrophe (nährstoffreiche) Seen meist nur mit Schwimmblattvegetati-

Begründung

---

on) zugeordnet. Im Bereich des Trebelbergs (außerhalb des Plangebietes) sind folgende Geschützte Biotopie vorhanden:

- 05112122 Heidenelken, Graselkenfluren
- 051223 bodensaure Halbtrockenrasen
- 051211 silbergrasreiche Pionierfluren
- 051212 Graselkenfluren und Blauschwingelrasen
- 05122 basiphile Trocken- und Halbtrockenrasen

Die geschützten Biotopie sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:



Abb 13: Geschützte Biotopie in der Umgebung des Plangebietes: Plangebiet - rot, Trebelsee (02103) - blau gepunktet, Trockenbiotopie – gelb gepunktet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind darüber hinaus kleinflächige nach § 30 BNatSchG geschützte Biotopie wie z. B. Röhrichte und Bruchwälder in den Uferbereichen vorhanden.

#### **Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG**

Im Plangebiet wurden keine geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt.

#### **6.2.1.6 Tiere**

##### **Beschreibung und Bewertung des Bestands (Artenschutz gem. § 44 BNatSchG)**

###### *Brutvögel*

Auf der Planfläche „Freizeit und Erholung am Trebelsee“ wurden im Frühjahr 2021 30 Brutvogelarten mit 71 Brutrevieren sowie 5 Nahrungsgäste nachgewiesen. Nicht bei allen nachgewiesenen Revieren ist vollkommen sicher, dass der Neststandort auf der Planfläche liegt. Auch wenn die Nistplätze nicht im Maßnahmenbereich liegen, so

Begründung

---

zählt die untersuchte Fläche dennoch zum integralen Bestandteil der Brutreviere. Ohne diese Fläche könnten die nachgewiesenen Arten nicht brüten. Häufigste Arten sind Buchfink (7 BP) Amsel und Grünling (je 6 BP) sowie Mönchsgrasmücke (5 BP). Sechs Brutvogelarten werden in mindestens einer Roten Liste als gefährdet eingestuft: Bluthänfling (2 BP, D und BB gefährdet), Gelbspötter (1 BP, BB gefährdet), Neuntöter (2 BP, BB gefährdet), Star (3 BP, D gefährdet), Trauerschnäpper (1 BP, BB gefährdet). Der Grauschnäpper (1 BP) steht in den Vorwarnlisten Deutschlands und Brandenburgs. Mit Neuntöter und Schwarzspecht wurden zwei Brutvogelarten nachgewiesen, die in den Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgenommen wurden. Schwarzspecht und Grünspecht sind streng geschützt. Durch den Nachweis von 16 in Baumhöhlen nistenden Brutpaaren (Kohlmeise 4 BP, Blaumeise und Star je 3 BP, Gartenrotschwanz 2 BP, Buntspecht, Grauschnäpper, Grünspecht, Schwarzspecht und Trauerschnäpper je 1 BP) ist auch das Vorkommen einer entsprechenden Zahl an Baumhöhlen nachgewiesen. Die Bachstelze (1 BP) nutzt Halbhöhlen oder Nischen an Gebäuden als Brutplätze. Brutplätze der Höhlenbrüter und die der Nistplatz der Bachstelze sind als geschützte Fortpflanzungsstätten zu bewerten und dauerhaft geschützt. Im Falle eines Verlustes wären diese 18 Brutplätze zu kompensieren. 5 weitere Vogelarten waren als Rast- und/oder Nahrungsgäste einzustufen.

*Fledermäuse*

Die Untersuchungsfläche bietet Fledermäusen einen abwechslungsreich strukturierten und daher sehr gut geeigneten Jagdlebensraum. Hervorzuheben sind die Gewässernähe sowie der offensichtlich insektenreiche Gehölzbestand. Diese Randlinien werden von Fledermäusen bei der Jagd bevorzugt befliegen. Eine entsprechend intensive Nutzung der Untersuchungsfläche durch Fledermäuse war nachzuweisen. Durch die unterschiedlichen Lebensraumstrukturen können Arten gehölzreicher Lebensräume den Untersuchungsraum nutzen. Die gehölzreichen Ufer bieten nicht nur ein reiches Insektenangebot, sondern auch natürliche Baumhöhlen. Der insektenreiche Gehölzbestand und die Lebensraumvernetzung ermöglichen das flächengebundene Vorkommen einzelner so genannter Waldfledermäuse. Dazu sind Große Abendsegler, Mücken-, Rauhaut- und Wasserfledermaus sowie das Braune Langohr zu zählen. Gebäude bewohnende Fledermäuse finden ihre Quartiere 1 km (Zwergfledermaus) bis 4 km (Breitflügelfledermaus) entfernt von den Jagdgebieten. Dementsprechend waren Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus nachzuweisen. Das Vorkommen Brauner Langohren ist wahrscheinlich, aber kaum nachweisbar. Die Struktur des Lebensraumes lässt das Vorkommen erwarten. Gemessen an der Flugaktivität war die Arten der Gattung Pipistrellus (Mücken-, Rauhaut- und Zwergfledermaus) die häufigsten Arten.

*Reptilien und Amphibien*

Die Biotopstruktur ist für Zauneidechsen an vielen Stellen geeignet. Es sind grabbare Bereiche zu finden. Die weitestgehend offene Fläche bietet sonnenexponierte Bereiche für Sonnenbäder. Im Zusammenhang mit den weiteren angrenzenden Flächen ist auch eine gute Vernetzung mit weiteren Vorkommen vorhanden. So konnte das Vorkommen von Zauneidechsen auf Teilen der Untersuchungsfläche bestätigt werden.

In den Uferbereichen, die zum Teil außerhalb des Plangebietes liegen, ist das Vorkommen von Amphibien nicht auszuschließen.

*Biber und Fischotter*

Begründung

---

Während das Vorkommen von Bibern am Ufer des Trebelsees bestätigt werden konnte, waren Nachweise von Fischottern nicht zu erlangen. Frische Fraßspuren an verschiedenen Stellen des Ufers belegen eine Nutzung des Ufers in geringem Umfang. Die wenigen Nachweise lassen auf keine größeren Vorkommen schließen. Biberburgen oder -sassen waren nicht zu finden und auch die Tiere selbst waren in keiner Nacht zu beobachten. Das temporäre Vorkommen einzelner Fischotter ist nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen.

*Schmetterlinge*

Im Plangebiet waren weder Großer Feuerfalter noch Nachtkerzenschwärmer nachweisbar. Als potenzielle Entwicklungspflanze des Großen Feuerfalters kommt im Untersuchungsgebiet vorwiegend der Krause Ampfer, aber auch der Stumpflättrige Ampfer vor. Insgesamt wurden 76 Sprosse von Nahrungspflanzen des Großen Feuerfalters abgesucht. Als einzige Nahrungspflanze des Nachtkerzenschwärmers kommt im Untersuchungsgebiet die Nachtkerze (*Oenothera* sp.) vor. Es wurden über 400 Sprosse nach den charakteristischen Fraßspuren der Raupe des Nachtkerzenschwärmers abgesucht. Durch Zufallsbeobachtungen wurden im Untersuchungsgebiet 19 Tagfalterarten nachgewiesen. Drei Arten sind besonders geschützt: Der Kleine Feuerfalter, der Braune Feuerfalter und der Hauhechel-Bläuling. Der Spiegelfleck-Dickkopffalter wurde in der Roten Liste der Schmetterlinge Brandenburgs als gefährdet eingestuft (GELBRECHT et al 2001). Nach GELBRECHT et al. (2016) ist er jedoch „aufgrund der weiten Verbreitung und der relativ geringen Habitatansprüche“ in Brandenburg nicht gefährdet.

*Sonstige Arten*

Für das Vorkommen von Eremiten (*Osmoderma eremita*) sind keine Bäume mit geeigneten Höhlen auf der Fläche vorhanden. Für das Vorkommen von Heldböcken (*Cerambyx cerdo*) fehlen Eichen ausreichend hohen Alters. Die Pappeln im Zentrum der Fläche können für das Vorkommen des in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Scharlachroten Plattkäfers (Scharlachläufer, *Cucuius cinnabarinus*) geeignet sein. Die geeignete Lebensraumstruktur in Verbindung mit zunehmenden Nachweisen im Westen Brandenburgs lassen ein Vorkommen im Plangebiet möglich bis wahrscheinlich erscheinen.

*Bewertung*

Die untersuchte Fläche weist insbesondere auch durch die Uferbereiche des Trebelsees abwechslungsreiche Lebensraumstrukturen auf. Als ökologisch wertgebend sind die Brachfläche im Westen des Plangebiets sowie die naturnahen Uferbereiche des Trebelsees zu bewerten. Sie bieten den untersuchten und weiteren geschützten Arten einen geeigneten Lebensraum. Auch wird dadurch das Vorkommen geschützter Arten und die biologische Diversität gefördert. Die genutzten und gepflegten Bereiche des Wochenendhausgebietes weisen vor allem insektenarme Strukturen auf.

Insbesondere entlang des Waldrandes sowie der Wege sind Jagdrouten für Fledermäuse vorhanden.

#### **6.2.1.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund**

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird durch Brachen, Wochenendhausgebiete sowie naturnahe Uferbereiche gekennzeichnet. Geschützte Biotope sind teilweise in den Uferbereichen

Begründung

---

vorhanden. Die umliegenden Flächen sind überwiegend unbebaut und werden teilweise ackerbaulich genutzt. Die Bedeutung des Gebietes für den Biotopverbund und die biologische Vielfalt wird daher insgesamt als mittel bis hoch eingestuft.

#### 6.2.1.8 Klima und Luft

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem westlichen, vorwiegend atlantisch-maritimen und dem östlichen, stärker kontinental beeinflussten Binnenlandklima. Charakteristisch sind warme Sommer- und kalte Winterperioden. Entsprechend der großklimatischen Situation lässt sich das Klima als gemäßigt temperiert kennzeichnen. Für das Klima sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie das Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird, charakteristisch. Folgende Daten dienen zur großklimatischen Kennzeichnung (Station Brück, unter <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/brandenburg/brueck-22808/>)

Temperatur:	Jahresmittel 8,8 °C, Januarmittel - 0,3 °C, Aprilmittel 8,5 °C, Julimittel 18,4 °C, Oktobermittel 9,9 °C Wärmster Monat: Juni, kältester Monat: Januar
Niederschlag:	Jahresmittel 544 mm, Mittel April bis September 273 mm, Mittel Oktober bis März 228 mm Niederschlagsreichster Monat: Juni (65 mm) Niederschlagsärmster Monat: Februar (33 mm)
Vegetationsperiode:	Anzahl der Tage mit Temperaturmittel über 5 °C 222 Tage

Die Gehölzflächen, Brachen sowie die Uferbereiche besitzen eine mittlere Bedeutung für das Mikroklima.

#### 6.2.1.9 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch die vielen brachliegenden Flächen und Ruinen von Gebäuden gekennzeichnet. Des Weiteren sind die naturnahen Uferbereiche und gehölzbestandenen Wege sowie die Waldflächen und Gehölzflächen prägend für das Plangebiet.

#### 6.2.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet wird teilweise von dem Bodendenkmal Nr. 30941 "Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit" überlagert. Östlich an das Plangebiet, jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, schließt das Bodendenkmal Nr. 30954 "Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung slawisches Mittelalter" an.

Weiterhin ist die Ziegelpflasterstraße zwischen Plangebiet und dem Ortskern Schmergow als Baudenkmal mit der Nr. 09190850 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg verzeichnet.



#### **6.2.1.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

Das Plangebiet liegt am Trebelsee außerhalb der Ortslage von Schmergow. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine unbefestigte Straße von der Landstraße nach Schmergow aus.

Entsprechend der Lärmkartierung 2017 für das Land Brandenburg sind in der Umgebung des Plangebietes keine berichtspflichtigen Straßen vorhanden. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Deponiegelände. Es sind bisher keine Beeinträchtigungen durch Immissionen von Lärm oder Staub bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass auf die Erholungsnutzung keine störenden Immissionen, ausgehend von der Deponie, einwirken.

Laut der Auskunftsplattform Brandenburg besteht für die geplanten Sondergebiete keine Hochwassergefährdung.

#### **6.2.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Wechselwirkungen sind grundsätzlich zwischen allen zu betrachtenden Schutzgütern zu erwarten. Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkzusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

### **6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **6.2.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte**

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

#### **6.2.2.2 Fläche**

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

#### **6.2.2.3 Boden**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Versiegelung von Flächen möglich, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist.

Begründung

Tab. 2: Bilanzierung der Versiegelung

<b>Bestand (Gesamtfläche 11,04 ha)</b>			
Nutzungsart	unversiegelt, natürlicher Boden	Befestigte Wegeflä- chen	Gebäude einschl. Nebenflächen
Größe in ha	10,18 ha	0,42 ha	0,44
Versiege- lungsgrad in %	0	100	100
anrechenbare Versiegelung in ha	0	0,42	0,44
anrechenbare Versiegelung der Gesamt- fläche in ha			0,86

<b>Planung</b>													
Nutzungsart	unver- siegelt	Verkehrs- flächen mit be- sonderer Zweckbe- stimm- ung***	Öffentliche Verkehrs- fläche Am Trebelsee***	Sondergebie- te SO-1 und 2 Ferienhaus- gebiet GR 600 qm		Sondergebiet SO-3 Wochenend- hausgebiet GR 900 qm		Sondergebiet SO-4 Ferienhaus- gebiet GR 760 qm		Erholungs- gärten GR 360		Zeltplatz GR 300	
				HA*	NA**	HA*	NA**	HA*	NA**	HA*	NA**	HA*	NA**
Größe in ha	6,62	0,23	0,62	0,94		0,96		0,6		0,34		0,73	
Versiege- lungsgrad in %	0	80	75	6	2	9	5	13	6	7	5	4	2
anrechenba- re Versiege- lung je Nut- zungsart in ha	0	0,184	0,465	0,060	0,020	0,090	0,045	0,076	0,038	0,024	0,016	0,030	0,015
	0,649			0,41									
anrechenba- re Versiege- lung der Gesamtflä- che in ha													1,06
<b>Erhöhung der Versiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans</b>											<b>0,20 ha</b>		

\* Hauptanlagen,

\*\* Nebenanlagen,

\*\*\* inkl. Mulden und Nebenanlagen

Begründung

Aus den Übersichtstabellen zur Versiegelung wird ersichtlich, dass die durch die Planung hinzukommenden Versiegelung nur durch die notwendigen Verkehrsflächen verursacht wird. Hinsichtlich der Verkehrsflächen erhöht sich die Versiegelung um 0,23 ha. Bei den Gebäuden einschließlich der Nebenanlagen erfolgt eine Verringerung der Versiegelung um 0,03 ha.

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

**6.2.2.4 Wasser**

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

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

**6.2.2.5 Pflanzen und Biotoptypen**

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

Tab. 3: Übersicht möglicher Baumverluste

Art der Nutzung	Größe	Biotopverluste	Mögliche Baumverluste
SO-1, SO-2	0,97 ha	0,24 ha 07121 (Gehölzflächen) 0,66 ha 033202 (Ruderalfluren) 0,07 ha Ruinen	39
SO-3	0,97 ha	Keine Biotopverluste, da bereits als Wochenendhausgebiet genutzt	11
SO-4	0,60 ha	0,54 ha 03243 (Ruderalfluren auf aufgelassener Kleingartenanlage) 0,06 ha Ruinen	9
Verkehrsflächen	0,82 ha	0,3 ha 033202 (wegbegleitende Ruderalfluren)	15
<b>Gesamt:</b> 1,5 ha Ruderalfluren			

Begründung

---

0,24 ha Ruderalfluren 74 mögliche Baumverluste
---

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

#### **6.2.2.6 Tiere**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden durch die Bebauung und gärtnerische Nutzung der Grundstücke Jagdhabitats von Fledermäusen sowie Nahrungshabitats von Vögeln beeinträchtigt.

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

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

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

Da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erst mit einer Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, ist es sinnvoll diese im Rahmen des an den Bebauungsplan anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu klären und abzustimmen.

Um eine Beeinträchtigung nachaktiver Insekten und Vögel zu vermeiden, wird die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung im Plangebiet empfohlen.

#### **6.2.2.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund**

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität.

Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt und den Biotopverbund, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen.

#### **6.2.2.8 Klima und Luft**

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

#### **6.2.2.9 Landschaftsbild**

Auf der Fläche befindet sich derzeit bereits ein Erholungsgebiet, das durch zahlreiche Brachflächen bzw. Ruinen der ehemaligen Nutzung negativ belastet ist. Die Fläche besitzt eine mittlere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Eine geordnete Bebauung der Fläche mit Wochenend- und Ferienhäusern in den als SO ausgewiesenen Flächen können die Flächen für die Erholungsnutzung aufgewertet werden. Weiterhin tragen die Festsetzungen, auf jedem Grundstück je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einen Laub- oder Obstbaum zu pflanzen sowie Heckenpflanzungen zu einer Durchgrünung des Gebietes bei.

#### **6.2.2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

#### **6.2.2.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

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

#### **6.2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

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

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

### **6.2.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen**

#### **6.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung aufgrund des BauGB**

##### Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

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

##### Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden (Festsetzung)

Auf allen Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Be-

Begründung

---

tonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Hierdurch werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser gemindert (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m § 87 BbgBO).

Naturschutz

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

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

Maßnahmen im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Fläche

Im Westen des Plangebietes wird für eine Fläche von 0,79 ha die Erhaltung der Bepflanzungen und der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es handelt sich um eine Fläche, die zum überwiegenden Teil von Kiefern bestanden ist. Zu den Ufern des Trebelsees schließen sich feuchtere Bereiche mit Erlen und Weiden an, die einen bruchwaldartigen Charakter besitzen. Da sie eine besondere Bedeutung als Biotop haben, sind sie gesetzlich geschützt und werden als solche gekennzeichnet. Der Bestand ist in seiner Struktur zu erhalten. Abgängige Bäume sind als Totholz auf der Fläche zu belassen. Weitere Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**6.2.3.2 Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG**

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen. Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden<sup>3</sup>.

**Vermeidungsmaßnahmen**

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

Es gibt die Empfehlung, die durch Bebauung der Sondergebiete SO-1 und SO-2 verloren gehenden Lebensräume außerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren, da zunächst die internen Kompensationsmaßnahmen nicht ausreichend erschienen. Im Zuge der fortschreitenden Planung sind jedoch etliche breite Heckenstrukturen aufgenommen worden, sodass davon auszugehen ist, dass die Strukturverluste zusammen mit den neu zu pflanzenden Bäumen nun aufgefangen werden können.

Bei allen im Folgenden vorgeschlagenen Kompensationen ist eine Realisierung als CEF-Maßnahmen (measures that ensure the continued ecological functionality, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) zu bevorzugen.

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Diese Artengruppe und ihre Entwicklungsformen darf nicht zerstört / getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum Allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen dürfen

Begründung

---

Gehölze daher nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG).

*Pflanzung der Obstbäume /Streuobstwiese*

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

Verwendung heimischer Pflanzenarten

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

Im Bereich der Flächenzuweisung „Naturnaher Uferbereich“ sollen 15 Kopfweiden gepflanzt und traditionell gepflegt werden.

Störungen des Uferbereichs durch ungenehmigte Nutzungen wie bspw. „Entsorgung und Ablagerung“ von Gartenabfällen sind nicht erlaubt. Vorhandene Ablagerungen sind zu entsorgen. Die Flächen sollen sich im Anschluss naturnah entwickeln können.

Maßnahmen für die Zauneidechse

Die Flächen sind im Rahmen der Bauantragsverfahren nochmals auf ein Vorkommen der Zauneidechse zu kontrollieren. Bei einem Vorhandensein von Zauneidechsen, sind die Tiere abzufangen und auf eine geeignete Ersatzfläche umzusiedeln. Da die Umsetzung zeitnah zur Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgen muss, ist dies im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln. Die Umsiedlung vorhandener Zauneidechsen auf der Fläche muss zum Zeitpunkt der Bebauung gewährleistet. Im Plangebiet stehen im Bereich der geplanten Streuobstwiese Flächen zur Verfügung, die im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. In diesen Bereichen sind die Flächen durch Strukturen wie Lesesteinhaufen und Totholzhaufen aufzuwerten. Die zu bebauenden Flächen sind während der Bauzeit durch einen Reptilienschutzzaun zu sichern.

Maßnahmen für Igel und Kleinsäuger

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

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

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

**Ausgleichsmaßnahmen**

Durch eine mögliche Bebauung der Fläche gehen in geringem Umfang Brut- und Nahrungshabitate für Vögel sowie Jagdhabitats von Fledermäusen verloren. Durch die Festsetzung, dass je 200 m<sup>2</sup> nicht angefangene Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum kann die Beeinträchtigung für Vögel und Fledermäuse teilweise kompensiert werden. Entsprechend der Festsetzung ist rechnerisch die Pflanzung bzw. der Erhalt von ca. 125 Bäumen möglich (= 2,50 ha / 200 m<sup>2</sup>). Die Anzahl der Baumpflanzungen kann in Abhängigkeit von der Grund-

Begründung

---

stückgröße geringfügig variieren. Die Bäume sollen einen Stammumfang von mind. 12 – 14 cm haben. (Textliche Festsetzung 5.3)

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Vögeln sind Nisthilfen und Quartiere für Fledermäuse an Bäumen und Gebäuden anzubringen. Es sind 46 Verstecke für Fledermäuse sowie 23 Nistplätze für Gebäudebrüter (Mauerseglerquartiere und Halbhöhlen für Hausrotschwanz und Bachstelze) an/in den Fassaden der neu zu errichten Gebäude anzubringen. Zudem sollten 54 Nistkästen für Höhlenbrüter in unterschiedlichen Qualitäten an noch vorhandenen Bäumen angebracht werden. Weiterhin sind je Neubau mindestens 2 Fledermausverstecke unterschiedlicher Bauart in die Fassaden zu integrieren.

Es wird empfohlen, mit dem Neubau von Stegen Nistmöglichkeiten für Rauchschwalben oder künstliche Nistplätze für Rauchschwalben unter den Stegen vorzusehen.

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

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

#### **6.2.4 Ausgleich aufgrund des BauGB**

Da der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt wird, sind die Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere durch Versiegelung, auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt über die Anpflanzung von mindestens 5 m breiten Hecken im Verhältnis 1:2. Somit sind bei einer zusätzlichen Versiegelung von 0,20 ha durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf insgesamt 0,40 ha Hecken zu pflanzen. Diese Maßnahme erfolgt auf den festgesetzten Flächen **A**, **B** und **C** zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

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

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

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

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

#### **6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Alternativenprüfung innerhalb des Plangebietes soll untersucht werden, ob die Entwicklungsziele des Vorhabens auch durch eine andere Flächenanordnung erreicht werden kann, welche im Hinblick auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes geringere nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft hat.

Sondergebiete



## Begründung

---

Grundsätzlich erfolgt die Anordnung der Baugebiete einerseits anhand des Bestandes (SO-3) und weiterhin an den baulich vorgeprägten und bereits versiegelten Flächen (SO-1, SO-2 und SO-4) (siehe Abb. 3, Abb. 7). Die Reduzierung auf diese bereits vorgeprägten Flächen erfolgte aufgrund der Minimierung der Zerschneidung des Freiraumverbundes in Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg. Auf Grund der Vorprägung liegen bereits gestörte Bodenverhältnisse in diesen Bereichen vor bzw. sind zu erwarten.

Weiterhin erfolgt die Anordnung der Baugebiete entlang des bereits bestehenden Erschließungsweges Am Trebelsee. Eine Anordnung der Baugebiete an anderer Stelle im Plangebiet würde einen Eingriff in naturnahe Uferbereiche oder bruchwaldartige Gebiete zur Folge haben. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche entspricht weitgehend der vorhandenen Versiegelung innerhalb der einzelnen Baugebiete. Im Bebauungsplan werden erhaltenswerte Bäume innerhalb der Baugebiete planungsrechtlich gesichert.

Eine weitere Möglichkeit bestünde in der Reduzierung der Grundfläche der Einzelhäuser. Dadurch könnten mehr Ferienhäuser je Baugebiet bestehen. Die grundsätzliche Versiegelung je Baugebiet bliebe durch die festgesetzte Grundfläche jedoch gleich. Weiterhin ist im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der Ferienhäuser eine Größe von 50 m<sup>2</sup> (Orientierung an der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung) notwendig.

### **Erholungsgärten**

Die Gartenparzellen für Erholungsgrundstücke werden auf den bereits genutzten Flächen gesichert. Hierbei wird eine deutlich geringere Grundfläche angesetzt als die bestehenden und bestandsgeschützten Gärten vorweisen. Eine Alternative wäre die weitere Verringerung der Grundflächen, wodurch eine angemessene gärtnerische Erholungsnutzung jedoch nicht möglich wäre. Zudem wäre der Anreiz für die Nutzer geringer die vorhandenen, bestandsgeschützten Aufbauten durch kleinere zu ersetzen. Auch die Verlegung der derzeitigen Gartengrundstücke in die neu festgesetzten Baugebiete ist nicht zielführend, da die Baugebiete im öffentlichen Interesse für die Deckung des Bedarfes an Ferienhäusern in der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) zur Verfügung stehen sollen.

### **Wasserwanderrastplatz**

Der Wasserwanderrastplatz wird als reiner Rastplatz ohne Übernachtungsmöglichkeit geplant, da ein bewirtschafteter Zeltplatz mit umfassenden sanitären und Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet entstehen soll. Somit können mögliche Beeinträchtigungen des Ufers durch Zelter in einem hochwasserbetroffenen Bereich vermieden werden.

### **Zeltplatz**

Die Lage des Zeltplatzes entspricht dem zu DDR-Zeiten bestehenden Campingplatz D138. Für die Aufstellflächen der Zelte werden die Flächen vorgesehen, die weitgehend von Gehölzen frei sind. Angrenzende Gehölze werden mittels Erhaltungsfestsetzungen planungsrechtlich gesichert. Der Bereich der Grünfläche, in dem bereits bauliche Anlagen vorhanden sind (ehemalige Rezeption, ehemalige Sanitäranlagen), wird für bauliche Anlagen, die zum Betreiben des Zeltplatzes erforderlich sind, vorgesehen. Das Angebot des Zeltplatzes dient auch dazu, Beherbergungen auf dem Wasserwanderrastplatz zu vermeiden, um dortige ufer-nahe und hochwasserbe-

Begründung

---

troffene Grünflächen zu schonen. Eine weitere Reduzierung der Flächen zum Aufstellen von Campingzelten bzw. der Fläche für Versorgungseinrichtungen würde zu einem dazu führen, dass die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) den entsprechend nachgewiesenen Bedarf an Aufstellmöglichkeiten von Zelten nicht decken kann. Weiterhin wäre eine wirtschaftliche Betreibung der Fläche nicht umsetzbar.

#### **Stellplätze Freizeitmobile**

Die Anordnung der Stellplatzfläche für Freizeitmobile wäre ebenfalls westlich des Sondergebietes SO-1 möglich. Jedoch erfolgt die Anordnung nördlich des Zeltplatzes, um Synergieeffekte (Anmeldung, Nutzung sanitärer Einrichtungen) mit dem Zeltplatz zu nutzen. Die derzeit als Streuobstwiese gekennzeichnete Fläche, welche im Rahmen des 2. Entwurfes der Flächennutzungsplan-Änderung (Januar 2020) favorisiert wurde, wird aufgrund der Hanglage der Fläche und dem massiven Eingriff in den Boden zur Herstellung einer geeigneten Stellplatzfläche verworfen.

#### **Bootsliegeplätze**

Die Lage der Bootsstege entspricht jenen seit 1973 durch den Campingplatz und den Deutschen Anglerverband entstandenen Anlagen. Die Stege werden nur im Bestand erhalten. Durch entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Anzahl der Stege und die in Anspruch genommene Wasserfläche auf den genehmigten Bestand begrenzt. Der Alternative, die Anzahl der Stege zu reduzieren, wird durch das angestoßene Genehmigungsverfahren vorweggegriffen. In diesem Verfahren wird auch die naturschutzrechtliche Zulassung geprüft. Die Verlagerung der Liegeplätze zum Wasserwanderrastplatz ist nicht zielführend, da dessen Nutzbarkeit dadurch nicht gegeben wäre.

#### **Weitere Stellplätze**

Hinsichtlich der Herstellung der erforderlichen Stellplätze für sämtliche Nutzungen im Plangebiet wird das Konzept verfolgt, Stellplätze für öffentliche Nutzungen (Besucher der Liegewiese und der gastronomischen Einrichtungen) als Sammelstellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche oder daran angrenzend herzustellen. Weiterhin werden diese Flächen im östlichen Teil des Plangebietes angeordnet, um den Verkehr im weiteren Plangebiet zu minimieren.

Stellplätze für die Ferien-, Wochenend- und gärtnerischen Nutzungen sollen auf den jeweiligen Grundstücken bzw. Parzellen wasser- und luftdurchlässig selbst hergestellt werden. Somit sind die Flächen für die Herstellung der Stellplätze in der Grundfläche der Baugebiete enthalten. Eine Herstellung weiterer Sammelstellplatzanlagen hätte eine weitere Flächeninanspruchnahme zur Folge. Ebenso würden sich die Fahrten innerhalb des Plangebietes in der Praxis erhöhen (Ferienhausgrundstück: Ankunft der Besucher + Ausladen des Gepäcks, Fahrt zur Sammelstellplatzanlage – dasselbe bei Abreise) und die Möglichkeit barrierefreie Beherbergungsangebote anzubieten, beeinträchtigt werden.

#### **Öffentliche Verkehrsfläche**

Die öffentliche Verkehrsfläche Am Trebelsee, die zur Erschließung sämtlicher Nutzungen sowie zur Anbindung der Wochenendhaussiedlung An der Sandscholle dient, könnte in der Breite reduziert werden, um eine geringere Fläche zu verdichten und damit die negativen Auswirkungen den Boden zu minimieren. Die Breite von 8,0 m ist jedoch erforderlich für die Herstellung eines Straßenkörpers, der die Anforderungen an die Nutzer (LKW – Ver- und Entsorgung, PKW, Radfahrer, Fußgänger) sowie an

Begründung

---

die Funktion (Entwässerung, Medien) erfüllt. Der Straßenkörper bzw. die eigentliche Fahrbahn wird allerdings nicht die gesamte Breite der Verkehrsfläche umfassen, sondern nur 4,50m - 5,50m, entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Die konkrete Herleitung der Breite der Verkehrsfläche erfolgt anhand von möglichen Straßenschnitten im Kapitel 5.4 der Begründung zum Bebauungsplan.

**Fazit**

Die vorliegende Anordnung der Flächen ermöglicht eine sanfte touristische Nutzung in einem sensiblen Landschaftsraum, wobei der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten wird. Bei der Anordnung der Flächen werden landesplanerische Vorgaben, bereits versiegelte / vorgeprägte Flächen sowie bestehende und erhaltenswerte Gehölze beachtet. Weiterhin spielt die Bündelung von Nutzungen für die Verwaltung und die Versorgung des Gebietes in der Anordnung der Flächen eine große Rolle.

**6.2.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist eine weitere Entwicklung der Fläche sowie die Sicherung der vorhandenen Gebäude nicht möglich. Bauliche Maßnahmen dürften nur unter dem Aspekt der Erhaltung des Bestandes durchgeführt werden. Eine geordnete Entwicklung und eine nachhaltige Entwicklung des Plangebietes wären nicht möglich.

**6.2.8 Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB**

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen 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 dienende 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. Von der geplanten Bebauung der Fläche mit Einzelhäusern gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen aus.

## **6.3 Zusätzliche Angaben**

### **6.3.1 Maßnahmen der verwendeten technischen Verfahren und Bewertungsgrundlagen**

#### **6.3.1.1 Untersuchungsraum**

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Umweltbelange möglich sind. Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete und geschützte Objekte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine direkte Umgebung. Eine Ausnahme stellen Untersuchungsräume für Natura 2000-Gebiete dar, bei denen sich der Suchraum bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet erstreckt.

Den Untersuchungsraum für Tiere bilden der Geltungsbereich und seine direkte Umgebung. Für Pflanzen, Boden, Wasser, Menschen, Kulturgütern und sonstige Sachgütern werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen erwartet. Der Geltungsbereich ist somit der Untersuchungsraum.

Weitere Details der Untersuchung werden im entsprechenden Kapitel des Umweltbelangs aufgeführt.

#### **6.3.1.2 Datengrundlage**

Folgende Daten bildeten die Grundlage für die Darstellung der Umweltbelange:

- Geländebegehung
- Biotoptypenkartierung März und September 2021
- Vermessung
- Landschaftsprogramm
- Landschaftsrahmenplan
- Flächennutzungsplan
- Kartendienst zu Schutzgebieten<sup>4</sup>
- Geoportal/Kartendienst Brandenburg

Erfassungen darüber hinaus sind im jeweiligen Kapitel des Umweltbelangs dargestellt. Die Datengrundlage ist zur Erstellung des Umweltberichtes für alle Schutzgüter ausreichend.

Auf Grund der vorhandenen Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass die Bedeutung der Fläche für anspruchsvollere Arten als mittel bis hoch zu bewerten ist. Für die Fläche wurde des Weiteren im Jahr 2021 eine Kartierung durchgeführt, deren vollständige Ergebnisse nach Vorlage eingearbeitet werden. Jedoch ist die Fläche im Rahmen des Bauantragsverfahrens für eine mögliche Bebauung nochmals auf ein Vorkommen der Zauneidechse zu untersuchen.

#### **6.3.1.3 Wesentliche Wirkungen**

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können (Auswirkungen)<sup>5</sup>. Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder positive Entwicklungen der Umweltbelange. Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt, die sich potenziell erheblich auswirken können (BauGB Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)). Der Raum, in dem vorhabenbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert die Reichweite der Untersuchungen (Untersuchungsraum)

Begründung

<b>Baubedingte Wirkungen</b>	
optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen
temporäre Beseitigung extensiver Gras- und Staudenfluren	durch Baufeldräumung und Materiallagerung
<b>Anlagebedingte Wirkungen</b>	
Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
dauerhafte Beseitigung von Gehölzen	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche
<b>Betriebsbedingte Wirkungen</b>	
vermehrte optische und akustische Reize (Geräusche, Licht, Bewegung)	durch Menschen und Verkehrsaufkommen

### 6.3.1.4 Bewertung und Kompensation

Die Bewertungsmethode fußt auf den "Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung"<sup>6</sup>. Die Umweltbelange werden in drei Stufen bewertet (Tab. 4, Tab. 5, Tab. 6). Eine spezielle Kompensation kann erforderlich sein, wenn Umweltbelange besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt werden.

Tab. 4: Wertstufen für Pflanzen und Biotope

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten
	Schutzgebiete und geschützte Objekte
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste"
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten, z. B. asphaltierte Straßen

Tab. 5: Wertstufen für Tiere und deren Lebensräume

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder besonders geschützte Arten
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten

Tab. 6: Wertstufen für sonstige Umweltbelange

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	geschützte Bereiche oder Objekte
Allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für den Umweltbelang
keine Bedeutung	keine Bedeutung für den Umweltbelang

### 6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB muss die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hinweise auf unvorhersehbare, erhebliche Umweltwirkungen bestehen nicht. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Die gegebenenfalls erforderliche Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Überwachungsmaßnahmen sind für die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie für die geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung notwendig.

### 6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Die wesentlichen Ziele der Planung bestehen in

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

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und um die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 30 BauGB zu gewährleisten, wird der Bebauungsplan Sondergebiet "Freizeit und Erholung am Trebelsee" aufgestellt.

Es wurden folgende Umweltbelange betrachtet:

#### Fläche

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Brandenburger Osthavelniederung". Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zeichnerisch nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Begründung

---

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Weg Am Trebelsee. Die Verkehrsfläche wird an die künftigen Anforderungen der geplanten und bereits bestehenden Bebauung sowie an den zu erwartenden Verkehr im Plangebiet angepasst. Die Befahrbarkeit der Verkehrsfläche mit Fahrzeugen der Feuerwehr sowie Ver- und Entsorgungsunternehmen kann somit gewährleistet werden.

**Boden**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind diverse Böden allgemeiner Bedeutung vorhanden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können 0,20 ha zusätzlich versiegelt werden.

**Wasser**

Die sich im räumlichen Geltungsbereich befindenden bestehenden Bootsliegeplätze im Bereich der Wasserfläche werden in den Bebauungsplan übernommen und planungsrechtlich gesichert. Zulässig sind insgesamt 75 Bootsliegeplätze. Die Anzahl der Bootsliegeplätze entspricht dem derzeit vorhandenen Bestand. Dabei sind sieben Bootsliegeplätze für das Anlegen von Wasserwanderern vorgesehen. Die Anlegemöglichkeit soll im Westen des Hafenbeckens geschaffen werden.

**Pflanzen und Biotope**

Um den durchgrünten, naturnahen Charakter des Gebietes zu fördern und um ggf. abgängige Bäume auszugleichen, ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang neu zu pflanzen. Bereits vorhandene einheimische Gehölze können bei Erhalt angerechnet werden.

Im Plangebiet werden auf der Grundlage der Ermittlung erhaltenswerter Gehölze insgesamt neun Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich bei den Bäumen um die Arten Eiche, Erle, Birke und Linde.

Ein rund 0,76 ha großer Teil der privaten Grünfläche wird mit einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Es handelt sich um Flächen, die überwiegend von Birken, Kiefern, Pappeln und Eichen bestanden ist. Zu den Ufern des Trebelsees schließen sich feuchtere Bereiche mit Erlen und Weiden an, die einen bruchwaldartigen Charakter besitzen.

Das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop (Erlenbruch/Fläche N) ist zu erhalten.

**Tiere**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden durch die Bebauung und gärtnerische Nutzung der Grundstücke Jagdhabitats von Fledermäusen sowie Nahrungshabitats von Vögeln beeinträchtigt. Da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erst mit einer Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, ist es sinnvoll diese im Rahmen des an den Bebauungsplan anschließenden Baugenehmigungsverfahrens zu klären und abzustimmen.

Um eine Beeinträchtigung nachaktiver Insekten und Vögel zu vermeiden, wird die Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung im Plangebiet empfohlen.

**Klima / Luft**

Die zusätzliche Versiegelung führt zu einer höheren Verdunstung sowie einer stärkeren Aufheizung von Flächen.

**Landschaftsbild**

## Begründung

---

Die Fläche besitzt derzeit durch zahlreiche Brachflächen bzw. Ruinen eine mittlere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch eine geordnete Bebauung der Fläche mit Wochenend- und Ferienhäusern in den als SO ausgewiesenen Flächen können die Flächen für die Erholungsnutzung aufgewertet werden. Weiterhin tragen die Festsetzungen, auf jedem Grundstück je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einen Laub- oder Obstbaum zu pflanzen sowie Heckenpflanzungen zu einer Durchgrünung des Gebietes bei.

### **Kultur und sonstige Sachgüter**

Baudenkmale sowie Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet befindet sich jedoch ein Bodendenkmal. Bei der Durchführung der Planung kann es zu dessen Beeinträchtigung kommen. Vonseiten der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden umfassende Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal bei der Bauausführung gegeben (siehe Kap. 5.9).

### **Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

Durch die Schaffung von Erholungsfläche wirkt sich die geplante Bebauung positiv auf das Schutzgut Mensch aus.

### **Sonstige Umweltbelange**

Das FFH-Gebiet "Steppen Hügel im Havelland" grenzt südlich an das Plangebiet an und reicht geringfügig in den räumlichen Geltungsbereich hinein. Das SPA-Gebiet "Mittlere Havelniederung" grenzt nördlich an das Plangebiet an und überschneidet sich in einem sehr geringen Umfang im Nordosten mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Abgrenzungen beider Gebiete werden zeichnerisch nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung nach § 39 BNatSchG
- Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich
- Bau von Nebenanlagen aus wasserdurchlässigen Materialien
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzung eines Laub- oder Obstbaums je 200 m<sup>2</sup> angefangene Baugrundstücksfläche
- Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen als Ersatzhabitats für im Plangebiet vorkommende Zauneidechsen
- Pflanzung von freiwachsenden Hecken aus heimischen Sträuchern

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

### **Maßnahmen zum Ausgleich**

Im Rahmen der Planung ist ein Ausgleich für Versiegelung erforderlich. Hierfür werden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung mit einer Gesamtfläche von ca. 0,40 ha festgesetzt.

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Vögeln sind Nisthilfen und Quartiere für Fledermäuse an Bäumen und Gebäuden anzubringen.

### **Maßnahmen der Überwachung**



Begründung

---

Überwachungsmaßnahmen sind für die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie für die geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung notwendig.

Die Überwachung ist nach § 4 c BauGB durch die Gemeinde Groß Kreutz durchzuführen.

## **7. Verfahren**

### **7.1 Aufstellungsbeschluss**

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

### **7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

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

### **7.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

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

### **7.4 Billigungsbeschluss Entwurf**

*Wird ergänzt*

### **7.5 Beteiligung der Behörden**

*Wird ergänzt*

### **7.6 Beteiligung der Öffentlichkeit**

*Wird ergänzt*

### **7.7 Satzungsbeschluss**

*Wird ergänzt.*

## 8. Rechtsgrundlagen

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

**BauNVO** - (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**PlanZV** - (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.

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

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

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

**BBodSchG** (Gesetz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**BImSchG** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

**BNatSchG** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

**LEP HR** (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35)

**PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – 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.

**WHG** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 10 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Die Sondergebiete SO-1 und SO-2 mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" dienen der Unterbringung von Ferienhäusern sowie der touristischen Infrastruktur.

Es sind allgemein zulässig:

- Ferienhäuser als eingeschossige Einzelhäuser

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Ferienhäuser als eingeschossige Hausgruppen
- Räume für touristische Dienstleistungen
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen
- eine Wohnung für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

Der Anteil der Grundfläche der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen darf 17 vom Hundert der insgesamt in den Sondergebieten SO-1 und SO-2 zulässigen Grundfläche nicht überschreiten.

1.2 In dem Sondergebiet SO-3 mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" sind nur Wochenendhäuser als eingeschossige Einzelhäuser zulässig.

1.3

a) Das Sondergebiet SO-4 mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" dient der Unterbringung von Ferienhäusern sowie einer Gastronomieeinrichtung zur Versorgung der Nutzungen im Plangebiet.

Es sind allgemein zulässig:

- Ferienhäuser als eingeschossige Einzelhäuser
- eine eingeschossige Gastronomieeinrichtung zur Versorgung der Nutzungen im Plangebiet

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Ferienhäuser als eingeschossige Hausgruppen

b) Die Gastronomieeinrichtung innerhalb des Sondergebietes SO-4 ist in dem Bereich östlich der Linie zwischen den Punkten **a** und **b** zu errichten.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 10 Abs. 3 und 4 und § 16 Abs. 2 § 19 Abs. 4 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Begründung

---

2.1 In allen Sondergebieten darf die zulässige Grundfläche je Ferienhaus bzw. Wochenendhaus 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Zusätzlich sind je Ferienhaus bzw. Wochenendhaus überdachte Terrassen oder Freisitze bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig.

2.2 In dem Ferienhausgebiet SO-4 darf die zulässige Grundfläche der Gastronomieeinrichtung 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

2.3 In den Ferienhausgebieten SO-1 und SO-2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 33 vom Hundert überschritten werden.

2.4 In allen Baugebieten ist je Ferien- bzw. Wochenendhaus nur ein Stellplatz mit einer Grundfläche von nicht mehr als 15 m<sup>2</sup> zulässig. Überdachungen von Stellplätzen (Carports) und Garagen sind unzulässig.

2.5 Für die maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt als Bezugspunkt der jeweils nächstgelegene, zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt. Wenn zwei Bezugspunkte gleichweit entfernt liegen, kann der Höhenwert der Bezugspunkte gemittelt werden.

2.6 Die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine und Lüftungsanlagen.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete SO-1, SO-2 und SO-4 sind bauliche Anlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze nach 2.4 unzulässig. Einfriedungen nach 9.2 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

4.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Naturnaher Uferbereich" dient dem Schutz und der Erweiterung des Vegetationsbestandes und des Uferbereichs zu der Havel. Zulässig sind

- Wege in wasserdurchlässigem Aufbau zugunsten der Nutzer der Bootsliegeplätze

sofern die Belange des Landschaftsschutzgebietes "Brandenburger Osthavelniederung" nicht entgegenstehen.

#### **4.2**

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Erholungsgärten" dient der Unterbringung von Erholungsgärten mit gärtnerischer Nutzung. Zulässig sind je Gartenparzelle

- ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 30 m<sup>2</sup> und

Begründung

---

- ein PKW-Stellplatz mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 15 m<sup>2</sup>.  
Gartenparzellen, die erstmals nach dem 16. Juni 2020 verpachtet werden, müssen eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> aufweisen. Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.

4.3 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz" dient vorwiegend der Unterbringung von Standplätzen für Camping-Zelte. Zulässig sind

- Standplätze für Zelte innerhalb der Fläche **opqrsto**,
- Wege

Innerhalb der Fläche **cdefc** sind Stellflächen für PKW der Zeltplatzbesucher zulässig sowie Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung des Zeltplatzes mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 300 m<sup>2</sup>.

4.4 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wasserwanderrastplatz" dient der Erweiterung der wassertouristischen Infrastruktur entlang der Havel. Zulässig sind

- Bootsliegeplätze,
  - bauliche Anlagen zum Unterstellen von nicht motorisierten Sportbooten mit einer Grundfläche von maximal 12 m<sup>2</sup> und
  - Anlagen für die spielerische und sportliche Betätigung sowie sonstige der Nutzung dienende Zubehöranlagen wie z. B. Bänke, Kinder-Spielgeräte, Freisitze
- sofern die Belange des Landschaftsschutzgebietes "Brandenburger Osthavelniederung" nicht entgegenstehen.

4.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Liegewiese" dient der Naherholung an der Havel.

Zulässig sind

- Anlagen für die spielerische und sportliche Betätigung sowie sonstige der Nutzung dienende Zubehöranlagen wie z. B. Bänke, Schaukeln, Freisitze
- sofern die Belange des Landschaftsschutzgebietes "Brandenburger Osthavelniederung" nicht entgegenstehen.

## 5. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Buchstabierungen **A**, **B**, und **C** sind mit Heckenpflanzen der Pflanzliste 5 zu bepflanzen. Es sind Pflanzen mit einer Größe zwischen 60 und 100 cm mit einem Reihenabstand von 1,5 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Vorhandene Gehölze gemäß Pflanzliste 5 sind anzurechnen.

5.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Buchstabierungen **D**, **E**, **F**, **G**, und **H** sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> 5 Sträucher der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

5.3 Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß der Pflanzliste 1, 2 oder 5 mit einem Stammumfang von 14 cm bis 16 cm auf dem Baugrundstück zu pflanzen oder zu erhalten. Auf dem Baugrundstück bereits vorhandene heimische Gehölze gemäß der Pflanzliste 1, 2 oder 5 sind anzurechnen.

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

5.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wasserwanderrastplatz" sind sieben Bäume gemäß der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume gemäß Pflanzliste 1 oder 2 können angerechnet werden.

5.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnaher Uferbereich" sind insgesamt 15 Kopfweiden zu pflanzen und zu erhalten.

5.7 Innerhalb der öffentliche Verkehrsfläche sind insgesamt 36 Bäume gemäß den Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume gemäß den Pflanzlisten 1 und 2 können angerechnet werden.

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

6.1 Im räumlichen Geltungsbereich ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Diese Regelung gilt nicht für öffentliche Verkehrsflächen.

6.2 Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Streubstwiese" sind insgesamt 50 Obstbäume der Pflanzliste 5 zu pflanzen.

6.3 Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Buchstabierung **N** ist der Erlenbruch als geschütztes Biotop zu erhalten.

## **7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

7.1 Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche **I** ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der Wochenendhäuser entlang des Weges Am Mühlberg, der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) sowie des jeweiligen Beauftragten zu sichern.

7.2 Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche **J** ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer und Besucher der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erholungsgärten", der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) sowie des jeweiligen Beauftragten zu sichern.

7.3 Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche **K** ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Landkreises sowie des jeweiligen Beauftragten zu sichern.

7.4 Innerhalb der mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche **M** ist ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu sichern.

7.5 Innerhalb der mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche **L** ist ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Bootsliegeplätze auf dem Flurstück 16 der Flur 7 (Gemarkung Zachow) zu sichern.

## **8. Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 In dem Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen den Linien **gh** und **ij** sind 15 Stellplätze für die Öffentlichkeit herzustellen. In dem Abschnitt zwischen den Linien **kl** und **mn** sind 15 Stellplätze für besondere Veranstaltungen oder Ereignisse zu sichern.

8.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 25 vom Hundert als unversiegelte Fläche herzustellen.

## **9. Gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

9.1 Im räumlichen Geltungsbereich sind Kiese, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zieraufgabe auf Sperrfolie (Folie, Vlies) nicht zulässig.

9.2 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 120 cm über der Oberkante des Geländes zulässig. Offene Zäune müssen durch einen Abstand von mindestens 15 cm zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung oder mindestens 15 cm hohe und breite Maschen in der Einfriedung die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleisten.

## **10. Wasserfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)

10.1 Innerhalb der privaten Wasserflächen mit der Zweckbestimmung "Bootsliegeplätze" sind maximal 75 Liegeplätze für Boote an 43 Einzelstegen zulässig, sofern die Belange des Landschaftsschutzgebietes "Brandenburger Osthavelniederung" nicht entgegenstehen.



Begründung

---

Zulässig sind nur Einzelstege mit einer Breite von höchstens 1,0 m und einer Länge von höchstens 8,0 m. Die Grundfläche (GR) der Stege darf insgesamt maximal 226 m<sup>2</sup> betragen. Die Stege sind senkrecht zur Uferlinie anzuordnen. Kopfstege, Bootshäuser, Überdachungen und Einfriedungen der Stege sind unzulässig.

## Hinweise

1. Vor der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen hat eine Kontrolle der Baugrundstücke auf streng und besonders geschützte Arten zu erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen. Sollten Vorkommen geschützter Arten gefunden werden, sind entsprechende Artenschutzmaßnahmen durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Das Plangebiet befindet sich in einem hochwassergefährdeten Gebiet. Nach dem aktuellen Stand der Risikobewertung (Hochwassergefahren- und -risikokarten des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK), Stand: Juli 2021) werden von einem 100jährigen Hochwasserereignis (HQ 100) möglicherweise auch Teile des Plangebietes betroffen sein. Der Bauherr hat sich deshalb eigenverantwortlich im Vorfeld der Errichtung von Gebäuden umfassend über das Risiko zu informieren, um durch entsprechende bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen nachteilige Folgen durch Hochwasser und hohe Grundwasserstände zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist des Weiteren darauf zu achten, dass im Falle einer Überschwemmung möglichst natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten sind. Das Aufbringen wassergefährdender Stoffe ist zu unterlassen.

3. Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 BbgDSchG.

4. Die Errichtung und Veränderung von Stegen sowie baulicher Anlagen zur Uferbefestigung bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Aus der Festsetzung im Bebauungsplan kann kein Anspruch auf die Erteilung dieser Genehmigung abgeleitet werden.

## Pflanzliste

### 1. großkronige Laubbäume

(Stammumfang mindestens 14 - 16 cm)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Salix alba	Weide
Tilia cordata	Linde
Quercus robur	Eiche

### 2. mittelkronige Laubbäume

(Stammumfang mindestens 14 - 16 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

### 3. Sträucher / Heister

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubra	Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Weide

Begründung

---

Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Syringa vulgaris	Flieder

**4. Pflanzen für Hecken**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Ribes rubra	Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix caprea	Salweide
Salix rosmarinifolia	Rosmarinweide

**5. Obstbäume**

Malus	James Grieve
Malus	Ontario
Malus	Weißer Klarapfel
Malus	Hasenkopf
Pyrus	Bocs Flaschenbirne
Pyrus	Köstliche von Charneau
Pyrus	Gräfin von Paris
Prunus	Schattenmorelle
Prunus	Büttners Rote Knorpelkirsche
Prunus	Große Schwarze Knorpelkirsche
Prunus	Hedelfinger Riesenkirsche
Prunus	Hauszwetsche
Prunus	Gelber Spilling
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Eberesche

Begründung

---

*Cydonia oblonga*

Quitte

*Mespilus germanica*

Mispel

## Baumliste

### Bewertung

1 = Baum erhalten

2 = Baum in Ordnung

2-3 = Einzelfallprüfung erforderlich

3 = Baum fällen

Baum Nr.	Verortung	Baumart	Baumart Lat. Name	Stammumfang in Meter	Kronendurchmesser in Meter	Bewertung / Anmerkung
60148	Streuobstwiese	Obstbaum		0.3	2.0	
60149	Streuobstwiese	Obstbaum		0.3	2.0	
60150	Streuobstwiese	Obstbaum		0.3	2.0	
60151	Streuobstwiese	Obstbaum		0.3	2.0	
60152	Streuobstwiese	Obstbaum		0.3	2.0	
60153	Streuobstwiese	Obstbaum		0.3	2.0	
60212	Verkehrsfläche					Baum nicht mehr vorhanden
60556	Zeltplatz	Eiche	Quercus robur	0.3	2.0	2
6812	Grünfläche H	Eiche	Quercus robur	0.9	6.0	2
6813	SO-4	Ahorn	Acer	0.3	2.0	
6817	SO-4	Eiche	Quercus robur	0.9	6.0	1
6820	Außerhalb	Laubbaum		0.9	8.0	
6821	Erholungsgärten	Obstbaum	Prunus	0.9	6.0	
6826	Erholungs-	Stech-	Picea pun-	1.2	4.0	

Begründung

	gärten	fichte	gens			
6827	Erholungs- gärten	Stech- fichte	Picea pun- gens	1.5	5.0	
6838	Liegewiese	Eiche	Quercur robur	1.5	10.0	
6839	Liegewiese	Eiche	Quercur robur	1.5	10.0	
6840	Liegewiese	Laub- baum		0.9	6.0	
6843	Uferbereich	Laub- baum		1.5	10.0	
6847	Uferbereich	Laub- baum		1.5	10.0	
6849	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
6850	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
6852	Uferbereich	Birke	Betula pen- dula	1.2	8.0	
6853	Uferbereich	Eiche	Quercur robur	1.2	8.0	
6854	Uferbereich	Eiche	Quercur robur	0.9	6.0	
6856	Uferbereich	Eiche	Quercur robur	0.9	6.0	
6857	Uferbereich	Eiche	Quercur robur	0.9	6.0	
6858	St. Freizeit- mobile	Eiche	Quercur robur	0.9	6.0	2
6859	St. Freizeit- mobile	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
6860	St. Freizeit- mobile	Birke	Betula pen- dula	1.2	8.0	2
6863	SO-3	Birke	Betula pen- dula	1.2	8.0	
6864	SO-3	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	3
6865	SO-3	Pappel	Populus	0.9	6.0	3
6866	SO-3	Pappel	Populus	0.9	6.0	2
6867	SO-3	Eiche	Quercur	1.8	12.0	

Begründung

			robur			
6869	SO-3	Pappel	Populus	1.8	12.0	2
6872	SO-4	Eiche	Quercur robur	0.6	4.0	1
6873	SO-4	Erle	Alnus gluti- nosa	0.9	6.0	1
6874	SO-4	Konifere	Pinales	0.9	3.0	
6876	SO-4	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	3
6879	Grünfläche G	Ahorn	Acer	0.6	4.0	
6881	Grünfläche G	Eiche	Quercur robur	1.2	8.0	1
6885	SO-4					Baum nicht mehr vor- handen
6906	SO-3	Kirsch- baum	cerasus	0.9	6.0	
6912	SO-3	Eiche	Quercur robur	1.2	8.0	2
6913	Grünfläche F	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
6915	St. Freizeit- mobile	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
6916	St. Freizeit- mobile	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
6917	Zeltplatz	Laub- baum		1.2	8.0	Baum nicht mehr vor- handen
6930	Außerhalb	Eiche	Quercur robur	1.2	8.0	
6931	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
6937	Außerhalb	Laub- baum		2.7	18.0	
6938	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
6939	Zeltplatz	Obst- baum	Prunus	0.9	6.0	2
6940	St. Freizeit- mobile	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2



Begründung

6941	St. Freizeit- mobile	Eiche	Quercur robur	0.9	6.0	3
6942	St. Freizeit- mobile	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
6943	SO-3	Pappel	Populus	1.8	12.0	2
6944	SO-3	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
6945	SO-3	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
6946	SO-3	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
6947	SO-3	Pappel	Populus	1.2	8.0	2 bis 3
6950	Fläche mit Pflanzbin- dung	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
6952	Fläche mit Pflanzbin- dung	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
6953	Fläche mit Pflanzbin- dung	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
6954	Uferbereich	Eiche	Quercur robur	1.2	8.0	
6955	Uferbereich	Eiche	Quercur robur	0.9	6.0	
6956	Uferbereich	Eiche	Quercur robur	0.9	6.0	
6957	Grünfläche F	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
6958	SO-3	Weide	Salix alba	1.5	10.0	2
6959	Uferbereich	Laub- baum				
6961	Uferbereich	Laub- baum		1.2	8.0	
6962	Uferbereich	Laub- baum		1.2	8.0	
6963	Uferbereich	Laub- baum		0.6	4.0	
6964	Uferbereich	Laub- baum		0.6	4.0	
6965	Außerhalb	Laub- baum		1.2	8.0	

Begründung

6966	Außerhalb	Eiche	Quercur robur	1.5	10.0	
6967	Außerhalb	Laub- baum		1.2	8.0	
6968	Uferbereich	Laub- baum		1.2	8.0	
6969	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
6971	Uferbereich	Laub- baum		1.2	8.0	
6972	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
6973	Uferbereich	Laub- baum		0.6	4.0	
6974	St. Freizeit- mobile	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
6975	St. Freizeit- mobile	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
6977	Fläche mit Pflanzbin- dung	Pappel	Populus	0.9	6.0	2
6978	Fläche mit Pflanzbin- dung	Pappel	Populus	0.9	6.0	2
6979	Fläche mit Pflanzbin- dung	Pappel	Populus	0.9	6.0	2
6980	Fläche mit Pflanzbin- dung	Pappel	Populus	0.9	6.0	2
6981	Fläche mit Pflanzbin- dung	Pappel	Populus	0.9	6.0	2
6982	Fläche mit Pflanzbin- dung	Pappel	Populus	0.9	6.0	2
6983	Fläche mit Pflanzbin- dung	Pappel	Populus	0.9	6.0	2
6984	Fläche mit Pflanzbin- dung	Pappel	Populus	0.9	6.0	2

Begründung

6985	Fläche mit Pflanzbindung	Pappel	Populus	0.9	6.0	2
6986	Fläche mit Pflanzbindung	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
6987	Fläche mit Pflanzbindung	Pappel	Populus	0.9	6.0	2
6988	Fläche mit Pflanzbindung	Pappel	Populus	0.9	6.0	2
6991	Zeltplatz	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	3
6992	Uferbereich	Laubbaum		0.9	6.0	
6993	Uferbereich	Laubbaum		0.9	6.0	
6994	Uferbereich	Laubbaum		0.9	6.0	
6995	Uferbereich	Laubbaum		0.9	6.0	
6996	Uferbereich	Laubbaum		0.9	6.0	
6997	Uferbereich	Laubbaum		0.9	6.0	
6998	Uferbereich	Laubbaum		0.9	6.0	
6999	Uferbereich	Laubbaum		0.9	6.0	
7000	Uferbereich	Laubbaum		0.9	6.0	
7001	Uferbereich	Laubbaum		0.9	6.0	
7002	Außerhalb	Laubbaum		0.9	6.0	
7003	Außerhalb	Laubbaum		0.9	6.0	
7006	Uferbereich	Laubbaum		0.9	6.0	
7007	Uferbereich	Laub-		0.9	6.0	

Begründung

		baum				
7008	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
7009	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
7010	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
7011	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
7012	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7013	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
7014	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
7015	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
7016	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
7017	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
7018	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
7023	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7024	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7025	SO-4	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	
7026	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7027	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7031	Wasser- wander- rastplatz	Weide	Salix alba	1.8	12.0	3
7032	Wasser- wander- rastplatz	Eiche	Quercur robur	1.5	10.0	3
7033	Wasser-	Erle	Alnus gluti-	0.6	2.0	3

Begründung

	wander- rastplatz		nosa			
7034	Wasser- wander- rastplatz	Weide	Salix alba	1.8	12.0	3
7035	Wasser- wander- rastplatz	Erle	Alnus gluti- nosa	1.5	10.0	3
7037	Wasser- wander- rastplatz	Eiche	Quercur robur	1.8	12.0	3
7038	Außerhalb	Laub- baum		0.6	4.0	
7039	Uferbereich	Laub- baum		1.5	10.0	
7041	Außerhalb	Eiche	Quercur robur	1.2	8.0	
7042	Außerhalb	Laub- baum		0.3	2.0	
7044	Erholungs- gärten	Stech- fichte	Picea pun- gens	0.9	3.0	
7045	Erholungs- gärten	Stech- fichte	Picea pun- gens	1.2	4.0	
7046	Erholungs- gärten	Stech- fichte	Picea pun- gens	0.6	2.0	
7047	Erholungs- gärten	Konifere	Pinales	0.3	1.0	
7048	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7049	Außerhalb	Laub- baum		1.2	8.0	
7050	Außerhalb	Laub- baum		0.3	2.0	
7052	Außerhalb	Laub- baum		0.3	2.0	
7054	Außerhalb	Laub- baum		0.3	2.0	
7055	Außerhalb	Laub- baum		0.3	2.0	
7056	Außerhalb	Eiche	Quercur	0.9	6.0	

Begründung

			robur			
7057	SO-3	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	3
7058	SO-3	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	3
7060	SO-3	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	3
7068	SO-3	Konifere	Pinales	1.5	5.0	3
7069	Liegewiese	Laub- baum		0.9	6.0	
7070	SO-4	Erlen	Alnus gluti- nosa	0.9	6.0	2
7071	SO-4	Erlen	Alnus gluti- nosa	0.9	6.0	2
7073	Zeltplatz	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7074	Wasser- wander- rastplatz	Weide	Salix alba	1.5	10.0	2
7075	Liegewiese	Laub- baum		0.9	6.0	
7076	Liegewiese	Laub- baum		0.9	6.0	
7078	Liegewiese	Laub- baum		0.9	6.0	
7079	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7080	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7081	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7082	Liegewiese	Laub- baum		0.9	6.0	
7083	Liegewiese	Laub- baum		0.9	6.0	
7084	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7085	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7086	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	

Begründung

7087	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7088	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
7089	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
7090	SO-4	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	1
7092	Grünfläche G	Laub- baum		0.9	6.0	
7093	SO-4	Eiche	Quercur robur	0.9	6.0	1
7094	SO-4	Erle	Alnus gluti- nosa	0.9	6.0	2
7097	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
7098	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
7100	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7101	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7102	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7103	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7104	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7105	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7106	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7108	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7109	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7110	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7112	Wasser- wander- rastplatz	Weide	Salix alba	0.9	6.0	3 - Bruch

Begründung

7116	Liegewiese	Laub- baum		0.9	6.0	
7120	Außerhalb	Laub- baum		2.4	16.0	
7121	Außerhalb	Laub- baum		1.5	10.0	
7122	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7123	Außerhalb	Laub- baum		0.6	4.0	
7124	Außerhalb	Laub- baum		1.5	10.0	
7126	Erholungs- gärten	Weide	Salix alba	0.9	6.0	
7127	Erholungs- gärten	Stech- fichte	Picea pun- gens	1.2	4.0	
7128	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7129	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7131	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7133	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7135	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7136	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7137	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7138	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7139	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7140	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7141	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7142	Uferbereich	Laub- baum		1.2	8.0	



Begründung

7144	Außerhalb	Laub- baum		1.2	8.0	
7145	Außerhalb	Laub- baum		1.5	10.0	
7211	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7212	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7215	Fläche mit Pflanzbin- dung	Laub- baum		0.9	6.0	
7217	Fläche mit Pflanzbin- dung	Laub- baum		0.9	6.0	
7218	Fläche mit Pflanzbin- dung	Laub- baum		0.9	6.0	
7220	Fläche mit Pflanzbin- dung	Laub- baum		0.9	6.0	
7221	Fläche mit Pflanzbin- dung	Laub- baum		0.9	6.0	
7222	Fläche mit Pflanzbin- dung	Laub- baum		0.9	6.0	
7223	Grünfläche B	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7224	Grünfläche B	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7225	Grünfläche B	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7226	Grünfläche B	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7227	Grünfläche B	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7228	Grünfläche B	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7229	Fläche mit Pflanzbin- dung	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7230	Grünfläche	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3

Begründung

	B					
7231	Grünfläche B	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7232	Grünfläche B	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7233	Grünfläche B	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7234	Grünfläche E	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7235	SO-2	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7236	SO-2	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7237	SO-2	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7238	SO-2	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7239	SO-2	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7240	Grünfläche E	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7241	Grünfläche E	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7242	Grünfläche E	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7243	Fläche mit Pflanzbindung	Pappel	Populus	0.9	6.0	
7244	SO-2	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7245	SO-2	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7246	SO-2	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7247	SO-2	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7248	SO-2	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7249	SO-2	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	3
7250	SO-2	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7251	SO-2	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7252	SO-2	Birke	Betula pen-	0.9	6.0	3

Begründung

			dula			
7253	SO-2	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	3
7254	SO-2	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	3
7255	SO-1	Laub- baum		0.9	6.0	Baum nicht mehr vor- handen
7259	SO-2	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
7260	SO-2	Juglans	Juglans	0.9	6.0	3
7261	SO-2	Laub- baum		0.9	6.0	Baum nicht mehr vor- handen
7263	SO-1	Obst- baum	Prunus	0.9	6.0	2
7264	SO-2	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
7265	SO-2	Waldkie- fer	Pinus syl- vestris	0.9	6.0	2
7267	Grünfläche B	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7268	Grünfläche B	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7269	Grünfläche B	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7270	Grünfläche E	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7271	Verkehrsflä- che	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	3
7272	Zeltplatz	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	3
7273	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
7275	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
7276	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
7277	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
7278	Uferbereich	Laub-		0.9	6.0	

Begründung

		baum				
7279	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
7280	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
7281	Uferbereich	Laub- baum		0.9	6.0	
7282	Zeltplatz	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
7283	Fläche mit Pflanzbin- dung	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
7284	Fläche mit Pflanzbin- dung	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
7285	Fläche mit Pflanzbin- dung	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
7286	Fläche mit Pflanzbin- dung	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
7288	SO-2	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7289	Verkehrsflä- che	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
7290	SO-2	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
7291	SO-1	Juglans	Juglans	0.9	6.0	2
7292	Verkehrsflä- che	Weide	Salix alba	0.9	6.0	3
7325	Zeltplatz	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7326	Fläche mit Pflanzbin- dung	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7327	Zeltplatz	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7330	Zeltplatz	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
7331	Grünfläche B	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7332	Grünfläche B	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7333	Grünfläche	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3

Begründung

	B					
7334	Grünfläche B	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7335	Grünfläche B	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7336	Fläche mit Pflanzbindung	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7337	Fläche mit Pflanzbindung	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7339	Fläche mit Pflanzbindung	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	3
7340	Grünfläche F	Pappel	Populus	0.9	6.0	2
7341	Grünfläche F	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7342	Uferbereich	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7343	Erholungsgärten	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	
7344	Erholungsgärten	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	
7345	Uferbereich	Laubbaum		0.9	6.0	
7346	Uferbereich	Laubbaum		0.9	6.0	
7347	SO-3	Obstbaum	Prunus	0.9	6.0	3
7348	SO-3	Obstbaum	Prunus	0.9	6.0	3
7350	SO-3	Konifere	Pinales	0.9	6.0	3
7352	SO-3	Konifere	Pinales	0.9	6.0	3
7353	SO-3	Konifere	Pinales	0.9	6.0	3
7354	SO-3	Konifere	Pinales	0.9	6.0	3
7355	SO-3	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7356	SO-3	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7357	SO-3	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3

Begründung

7358	SO-3	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7360	SO-3	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7362	Grünfläche F	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7363	Grünfläche F	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7364	Zeltplatz	Obst- baum	Prunus	0.9	6.0	2
7367	SO-3	Laub- baum		0.9	6.0	Baum nicht mehr vor- handen
7376	Zeltplatz	Ahorn	Acer	0.9	6.0	2
7378	Zeltplatz	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
7379	Zeltplatz	Eiche	Quercur robur	0.9	6.0	2
7395	SO-2	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	3
7396	SO-2	Ahorn	Acer	0.9	6.0	2
7397	SO-2	Ahorn	Acer	0.9	6.0	2
7409	Fläche mit Pflanzbin- dung	Waldkie- fer	Pinus syl- vestris	0.9	6.0	2
7410	Wald	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
7411	Grünfläche E	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
7412	Fläche mit Pflanzbin- dung	Eiche	Quercur robur	0.9	6.0	2
7431	Zeltplatz	Eiche	Quercur robur	0.9	6.0	2
7432	Fläche mit Pflanzbin- dung	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
7433	Fläche mit Pflanzbin- dung	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
7434	Fläche mit Pflanzbin- dung	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2

Begründung

7436	Fläche mit Pflanzbindung	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7437	Fläche mit Pflanzbindung	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7438	St. Freizeitmobilie	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7439	St. Freizeitmobilie	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7440	St. Freizeitmobilie	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7455	SO-2	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7456	Fläche mit Pflanzbindung	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7457	Fläche mit Pflanzbindung	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7459	SO-2	Pappel	Populus	0.9	6.0	3 - Bruch
7460	SO-2	Pappel	Populus	0.9	6.0	2
7462	SO-2	Pappel	Populus	0.9	6.0	2
7463	SO-2	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7464	SO-2	Juglans	Juglans	0.9	6.0	3
7465	SO-2	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7466	SO-2	Eiche	Quercus robur	0.9	6.0	2
7467	SO-2	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7468	SO-2	Pappel	Populus	0.9	6.0	2 bis 3
7470	Uferbereich	Laubbaum		0.9	6.0	
7471	SO-1	Linde	Tilia cordata	0.9	6.0	1
7472	SO-1	Linde	Tilia cordata	0.9	6.0	2
7473	SO-1	Birke	Betula pendula	0.9	6.0	2
7474	SO-1	Esche	Fraxinus excelsior	0.9	6.0	2
7475	SO-1	Eiche	Quercus	0.9	6.0	2

Begründung

			robur			
7476	SO-1	Laub- baum		0.9	6.0	Baum nicht mehr vor- handen
7479	SO-1	Eiche	Quercur robur	0.9	6.0	2
7480	SO-1	Juglans	Juglans	0.9	6.0	2
7481	SO-2	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
7482	SO-2	Birke	Betula pen- dula	0.9	6.0	2
7484	Fläche mit Pflanzbin- dung	Waldkie- fer	Pinus syl- vestris	0.9	6.0	2
7496	Außerhalb	Laub- baum		0.9	6.0	
7579	Liegewiese	Laub- baum		0.9	6.0	
60212	Verkehrsflä- che	Eiche	Quercur robur	0.3	3.0	
6885	Verkehrsflä- che	Laub- baum		0.9	8.0	Baum nicht mehr vor- handen
60233	Verkehrsflä- che	Eiche	Quercur robur	0.9	6.0	1
6801	Streuobst- wiese	Eiche	Quercur robur	1.2	8.0	
60213	SO-4	Weide	Salix alba			2
60214	SO-4	Eiche	Quercur robur			2
60215	SO-4	Eiche	Quercur robur			2
60216	SO-4	Eiche	Quercur robur			2
60217	SO-4	Eiche	Quercur robur			1
60218	St. Freizeit- mobile	Eiche	Quercur robur			2
60219	SO-2	Linde	Tilia cordata			2
60220	Zeltplatz	Ahorn	Acer			2



Begründung

---

60221	SO-2	Robinie	Robinia pseudoacacia			2
60222	SO-1	Juglans	Juglans			2

## Ergänzende Planunterlagen

- A** Erfassung geschützter Arten, März 2023
- B** Biotopkartierung, Februar 2023
- C** FFH-Vorprüfung zur Verträglichkeit, April 2024
- D** Baumbewertung, Januar 2023
- E** konzeptionelle Straßenplanung, April 2024

## Quellenverzeichnis

- <sup>1</sup> Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.
- <sup>2</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).
- <sup>3</sup> Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.
- <sup>4</sup> Kartendienst Brandenburg, Datenabruf vom 16.12.2021
- <sup>5</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Richtlinie für die landschaftspflegerische Begleitplanung im Straßenbau (RLBP).
- <sup>6</sup> Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.