

# STADT NAUEN

## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Marienhof"

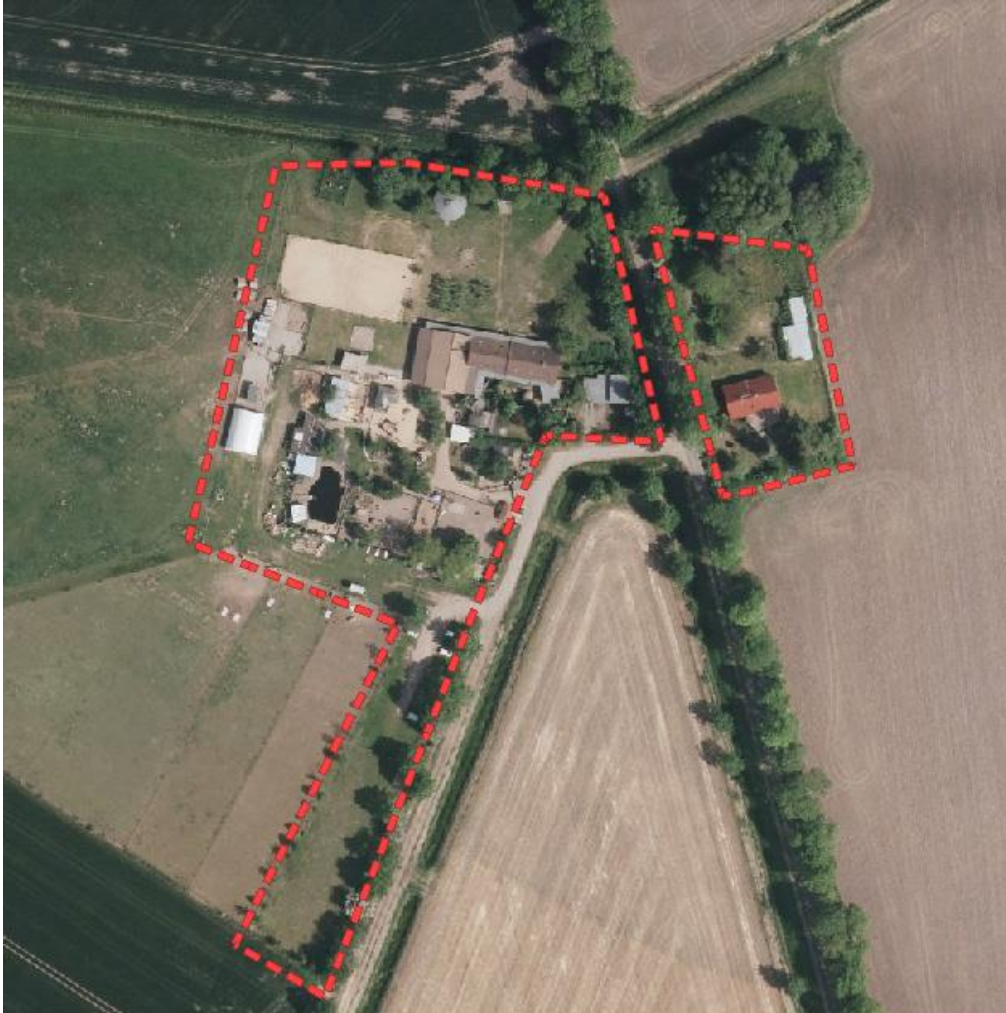


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab,  
© Geobasisdaten, LGB 2018

Planungsstand: Oktober 2020

Planverfasser:  
Machleidt GmbH  
Städtebau + Stadtplanung  
Mahlower Straße 23/ 24  
12049 Berlin

Umweltbericht:  
agu | Goldmann  
Landschaftsarchitektur BDLA  
Köpenicker Straße 154A  
10997 Berlin



## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Verfahrensdurchführung .....	4
1.1	Rechtsgrundlagen.....	4
1.2	Kartengrundlage .....	4
1.3	Gegenstand der Planung .....	5
1.3.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit .....	5
1.3.2	Ziele der Planung .....	5
1.3.3	Bisheriges Verfahren.....	6
1.4	Beschreibung des Plangebiets .....	6
1.4.1	Allgemeine Lage und Charakteristika, räumlicher Geltungsbereich ..	6
1.4.2	Gegenwärtige Nutzung.....	7
1.4.3	Erschließung .....	8
1.4.4	Natur- und Landschaftsschutz.....	9
1.4.5	Immissionsschutz .....	13
1.4.6	Altlasten .....	13
1.4.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege, Bodendenkmalschutz .....	13
1.4.8	Kampfmittelbelastung.....	14
1.5	Einfügung in die übergeordneten Planungen .....	14
1.5.1	Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung .....	14
1.5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	18
1.5.3	Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen .....	18
2	Städtebauliche Planung .....	19
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	19
2.2	Begründung der Festsetzungen.....	19
2.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	21
2.2.3	Erschließung und Verkehrsflächen .....	23
2.2.4	Ver- und Entsorgung .....	25
2.2.5	Immissionsschutz .....	25
2.2.6	Pflanzgebote, Pflanzbindung.....	26
3	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	27
3.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	27
3.1.1	Artenschutz .....	27
3.1.2	Bodenschutz .....	28
3.1.3	Wasserschutz.....	28

3.2	Auswirkungen auf den Menschen .....	29
3.3	Auswirkung auf die verkehrliche Situation .....	29
3.4	Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Nauen .....	29
3.5	Änderung des Bau- und Planungsrechts .....	29
4	Flächenbilanz.....	30
5	Durchführungsvertrag .....	31
6	Ergebnisse der Beteiligung .....	31
7	Umweltbericht .....	33
7.1	Einleitung .....	33
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplanes .....	33
7.1.2	Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens .....	33
7.1.3	Bedarf an Grund und Boden .....	34
7.1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	34
7.2	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen .....	39
7.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	39
7.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	50
7.2.3	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	56
7.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB) .....	65
7.4	Planungsrechtliche Eingriffsbeurteilung .....	66
7.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	66
7.6	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	72
7.7	Zusätzliche Angaben .....	73
7.7.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	73
7.7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	73
7.7.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	74
7.8	Quellenangabe.....	76

## **1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr.39)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S.706)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr.3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, Nr.5)
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ vom 29. April 1998 (GVBl.II/98, Nr.15, S.394), zuletzt geändert durch Artikel 16 der Verordnung vom 29.Januar 2014 (GVBl.II/14, Nr.5)
- Satzung über den Stellplatzbedarf (Stellplatzbedarfssatzung) der Stadt Nauen in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.11.2019

### **1.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplans dient die vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Häuser angefertigte Plangrundlage vom August 2018.

Sollte es bei Baumaßnahmen zu Beschädigungen oder der Zerstörung von Festpunkten oder Grenzmarkierungen kommen, ist dies unverzüglich dem Kataster- und Vermessungsamt mitzuteilen.

## 1.3 Gegenstand der Planung

### 1.3.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Marienhof“ ist die Absicht des Vorhabenträgers, der Laughing Hearts (LH) Marienhof GmbH & Co.KG, welche den Marienhof am 26.01.2018 erworben hat, das Ferien- und Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche auf dem Kinderbauernhof zu erweitern.

Der Verein Laughing Hearts e.V. wurde 2009 von Berliner Unternehmern gegründet, um Heimkinder sowie sozial benachteiligte Kinder und Jugendliche zu fördern. Der Verein fördert derzeit 22 soziale Einrichtungen in verschiedenen Berliner Bezirken, die dazugehörigen Wohngruppen befinden sich dabei teilweise aber auch in Brandenburg.

Die Planungen des Vorhabenträgers sehen unter anderem vor, dass sich die Anzahl der Unterkunftsbetten auf dem Kinderbauernhof von 77 auf 170 erhöht und es in diesem Zuge zu einer Umnutzung eines bisher als Wohnhaus genutzten Gebäudes zu einer Ferienunterkunft kommt. Des Weiteren soll die Zufahrt des Marienhofs befestigt und die bestehenden Stellplatzanlagen geordnet und geringfügig erweitert werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, da sich die beabsichtigte Nutzungsänderung eines bestehenden Wohnhauses in eine Ferienunterkunft mit den derzeitigen planungsrechtlichen Bestimmungen des Plangebiets gemäß § 35 BauGB nicht vereinbaren lässt.

Das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB wird gewählt, da durch die Lage des Plangebiets im Landschaftsschutzgebiet Westhavelland sowie in Teilbereich des SPA-Gebiets, eine Befreiung von den Schutzgebietsverordnungen bzw. Entwicklungsfestlegungen nur zu erwirken ist, wenn das Vorhaben exakt beschrieben und festgesetzt wird.

Das Verfahren wird in einem zweistufigen Normalverfahren mit Umweltbericht durchgeführt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nauen zu entwickeln. Dazu wird derzeit der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

### 1.3.2 Ziele der Planung

Planungsziel ist es, den baulichen Bestand sowie die bestehenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zu sichern und die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Weiterentwicklung des Marienhofs als Kinderferienort mit Tierhaltung zu schaffen.

Konkret beabsichtigt der Vorhabenträger folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Hauptgebäude: Umwandlung zweier Wohnungen mit privaten Nutzungstatus zu Ferienunterkünften
- Haus Dora: Schaffung der Genehmigungsvoraussetzung für die Nutzungsänderung des bisherigen Wohnhauses als Ferienunterkunft

- Befestigung und Erweiterung bestehender Stellplatzflächen und Wegestrukturen
- Festsetzung von Flächen für das Abstellen und Betreiben einer Wagenburg
- Bau einer Überdachung für eine Reitanlage

Darüber hinaus soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Marienhof“ eine geordnete bauliche Entwicklung sowie ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit sichergestellt werden.

### 1.3.3 Bisheriges Verfahren

- Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB am 17.01.2018
- Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Marienhof“, OT Ribbeck, durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 26.02. 2018.
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Nauen am 19.03.2018.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 25.01.2019 bis 25.02.2019.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.07.2020 bis 14.08.2020.

## 1.4 Beschreibung des Plangebiets

### 1.4.1 Allgemeine Lage und Charakteristika, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich etwa 9 km nordwestlich von der Stadt Nauen sowie ca. 1.500 m nördlich des Ortes Ribbeck (Ortsteil von Nauen). Das Plangebiet umfasst eine Größe von 16.760 m<sup>2</sup> und ist gekennzeichnet durch eine kleinteilige Bebauungs- und Nutzungsstruktur. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsbereiches und wird umgrenzt durch Wiesen und landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Das weitgehend ebene Areal befindet sich auf einer durchschnittlichen Höhe von 30 m über NHN.

Begrenzt wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan:

- Im Norden durch den Schneckgraben
- Im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft
- Im Süden durch einen privaten Feldweg und Flächen für die Landwirtschaft
- Im Westen durch Flächen für die Landwirtschaft

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Ribbeck, Flur 4, Flurstücke 50, 51, 76/1, 76/2, 76/3 (teilw.) und 187 (teilw.).

Der Geltungsbereich wird geteilt durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Flurstücke 32 und 212) im Eigentum der Stadt Nauen. Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers.

Erschlossen wird das Plangebiet durch die Straße Marienhof („Alter Damm“), welche den Geltungsbereich quert und das Bebauungsplangebiet in südlicher Richtung mit der Ortslage Ribbeck und in nordwestlicher Richtung mit der Gemeinde Paulinenaue verbindet.



Abb. 2: Lage des Plangebiets (unmaßstäblich)

#### 1.4.2 Gegenwärtige Nutzung

Der ehemals landwirtschaftlich genutzte Marienhof wurde erstmals 1862 urkundlich erwähnt und wird derzeit als Erlebnis-Bauernhof betrieben. Der Kinderbauernhof ist ein beliebtes Ziel für Klassen, Familienausflüge und Radfahrer auf dem Havelland-Radweg und erfreut sich einer wachsenden Beliebtheit, auch von überregionalen Besuchern.<sup>1</sup> Der Marienhof besitzt neben Haupt- und Nebengebäuden mehrere Stallungen, Gehege, einen Reitplatz sowie eine unmittelbar an den Hof angrenzende 5 Hektar groß Agrarlandfläche.

Das Hauptgebäude umfasst eine Fläche von ca. 450 m<sup>2</sup> und verfügt über Gästeparapentments, Wohnbereiche, Gastronomiebereiche mit Küche, Sanitäreanlagen, Bürobereiche.

---

<sup>1</sup> Vgl. Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Nauen vom 2004: S. 176 u. 186.



Das im östlichen Teil des Geltungsbereichs befindliche Nebengebäude (Haus Dora) weist eine Fläche von ca. 140 m<sup>2</sup> auf und wurde bis vor kurzem als Wohnhaus genutzt. Wärmetechnisch versorgt wird das Nebengebäude durch eine Kohle-Ofenheizung.

Um das Hauptgebäude, auf der westlichen Seite der Erschließungsstraße „Alter Damm“, gruppieren sich weitere Nebengebäude. Anlagen mit einer gültigen Baugenehmigung sind zum einen, die südwestlich im Plangebiet gelegene Rundbogenhalle, welche als Lagerplatz für Stroh verwendet wird sowie ein Holzrundhaus im Norden des Geltungsbereiches, das zurzeit als zusätzliche Übernachtungsmöglichkeit für Kinder in den Sommermonaten fungiert. Auf dem Gelände stehen für Gäste in den Wohnungen und den Gruppenunterkünften ca. 100 Plätze zur Verfügung.

Innerhalb des Vorhabengebiets befinden sich des Weiteren zahlreiche bauliche Anlagen ohne eine Baugenehmigung, wie unter anderem: Ein Kassenhäuschen, ein Holzschuppen, der als Lagerplatz für Stroh dient sowie ein Gartenhaus, welches im Sommer als weitere Unterkunftsmöglichkeit für die Unterbringung von Kindern genutzt wird.

### 1.4.3 Erschließung

#### 1.4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße am „Alten Damm“ an das Straßenverkehrsnetz des Landkreis Havelland angeschlossen. In südlicher Richtung verbindet die Straße das Vorhabengebiet mit dem Ort Ribbeck. In nordwestlicher Richtung mit der Gemeinde Paulinenaue.

Über die ca. zwei Kilometer südlich des Marienhofs verlaufenden Bundesstraße 5 (Berlin -Nauen – Perleberg, Entfernung ca. 1,7 km) und die nördlich gelegene Kreisstraße K6392 (Berge B5 – Paulinenaue, Entfernung ca. 1 km) ist das Plangebiet gut an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden.

#### 1.4.3.2 Radverkehr

Der Marienhof liegt unmittelbar an der Strecke des 115 km langen Havelland Radweges, welcher von der Metropole Berlin durch den Regionalpark Krämer Forst bis in den Naturpark Westhavelland führt.

#### 1.4.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Ein Anschluss an das Busliniennetz der Havelbus Verkehrsgesellschaft mbH besteht rund zwei Kilometer entfernt, im Zentrum des Ortsteils Ribbeck. (Busbahnhof: Linien 661/669/680). Die nächst gelegenen Regionalbahnhöfe befinden sich in der Stadt Nauen (RB 10, RB 14, RE 2) sowie in der Gemeinde Paulinenaue (RE 2).

#### 1.4.3.4 Ver- und Entsorgung

##### **Elektroenergieversorgung**

Es besteht die ortsübliche Versorgung durch Anbindung an das Elektrizitätsnetz. Seitens der E.DIS Netz GmbH, die als Betriebsführer des Stromnetzes agiert, bestehen keine Einwendungen gegen die Planung.

### **Telekommunikation**

Es besteht Anschluss an ein Netz eines Telekommunikationsunternehmens.

### **Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Hauptgebäudes ist durch einen Brunnen mittels einer Wasseraufbereitungsanlage sichergestellt. Zur Gewährleistung einer qualitätsgerechten Trinkwasserversorgung für das Haus „Dora“, ist durch den Vorhabenträger die Installation einer zweiten Wasseraufbereitungsanlage vorgesehen, welche das Wasser aus dem sich im östlichen Teil des Plangebiets befindlichen zweiten Brunnen trinkwassergerecht aufbereitet.

### **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt mittels einer Pflanzenkläranlage. Letztere wird im Rahmen der Kapazitätserweiterung ausgeweitet oder durch weitere Systeme erweitert.

Mit Schreiben vom 25.02.2019 teilt der Landkreis Havelland – Untere Wasserbehörde mit, dass den vorliegenden Planungen grundsätzlich zugestimmt wird. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Abwasser- und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer sowie die Einleitung von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentlichen Abwasseranlagen gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Havelland beantragt werden muss.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung innerhalb des Plangebiets wird durch die Havelländische Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (HAW) sichergestellt. Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sind in der Abfallsatzung des Landkreises Havelland sowie dem Brandenburgischen Abfallgesetz geregelt.

### **Regenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG im Plangebiet schadlos zu versickern (s. auch S. 52).

#### **1.4.4 Natur- und Landschaftsschutz**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt bis auf den bebauten Kern des Hauptgebäudes vollständig im Landschaftsschutzgebiet Westhavelland und zu Teilen im SPA-Gebiet (Europäisches Vogelschutzgebiet) „Rhin-Havel-Luch“. Nördlich vom Plangebiet (ca. 1,5 km) befindet sich zudem das FFH-Gebiet Paulinenauer Luch.

#### 1.4.4.1 Landschaftsschutzgebiet Westhavelland

Das Landschaftsschutzgebiet Westhavelland umfasst eine Gesamtfläche von rund 136 071 Hektar und gliedert sich in die Bereiche: Untere Havelniederung, das Rhinower Ländchen, das Friesacker Ländchen, das Nennhausener Ländchen, den Zootzen, das Untere Rhinluch, das Havelländische Luch sowie die westliche Nauener Platte und die Beetzseekette.

Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets ist die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere durch den Schutz der Böden vor Überbauung, Degradierung, Abbau von Erosion (§ 3 Nr.1 f LSG-VO). Weiterhin besteht der Schutzzweck in der Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes einer eiszeitlich und nacheiszeitlich geprägten brandenburgtypischen Kulturlandschaft, insbesondere der abwechslungsreichen Kulturlandschaft mit Gewässern, Grünland, Äckern und geschlossenen Waldungen, der unzersiedelt gebliebenen ländlichen Räume sowie der Still- und Fließgewässer (§ 3 Nr. 2b, c und d LSG-VO). Für die Region Berlin-Brandenburg besitzt der Landschaftsraum darüber hinaus vor allem als Erholungsort eine besondere Bedeutung.<sup>2</sup>

Gemäß § 4 Abs.2 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Westhavelland vom 29.04.1998 (GVBl.II/98, [Nr.15], S.394), zuletzt geändert durch Artikel 16 der Verordnung vom 29.01.2014 (GVBl.II/14, [Nr.05]) bedürfen sonstige Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebiets zu verändern, den Naturhaushalt zu entschädigen, das Landschaftsbild zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, einer Genehmigung. Unter anderem bedarf insbesondere der Genehmigung:

1. Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen, die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung oder Anzeige bedürfen. (Nr.1)
2. Veränderungen der Bodengestalt sowie die Verfestigung, Versiegelung oder die Verunreinigung der Böden. (Nr.2)
3. Die Lagerung oder Aufstellung von Zelten oder Wohnwagen außerhalb öffentlich-rechtlich zugelassener und gekennzeichnete Plätze sowie Hausgärten. (Nr.5)
4. Der Abbau von Bodenbestandteilen. (Nr.6)

Gemäß § 4 Abs.4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Westhavelland gelten dagegen für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans nicht die Verbots- und Genehmigungsbestimmungen nach § 4 Abs. 1-3. Vorausgesetzt ist, dass das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium den Darstellungen oder Festsetzungen zugestimmt hat. Die betroffenen Flächen sind des Weiteren in einem geeigneten Maßstab kartografisch im Bebauungsplan darzustellen.

---

<sup>2</sup> Vgl. Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft. Land Brandenburg (2018): Natur 2000 Schutzgebiete im Naturpark Westhavelland. Landschaftsschutzgebiet Westhavelland [online] <https://www.westhavelland-naturpark.de/unser-auftrag/natura-2000/>.

Das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft hat mit Schreiben vom 22.09.17 die Zuständigkeit über die Entscheidung der Vereinbarkeit bei Planungen in Landschaftsschutzgebieten durch einen förmlichen Erlass geregelt.<sup>3</sup>

Demnach obliegt es der unteren Naturschutzbehörden bei Bauleitplänen, die lediglich Einzelvorhaben umfassen, zu prüfen, ob die Zustimmung zur Vereinbarkeit mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes erteilt werden kann. Sofern die Zustimmung erfolgt, wird in eine sogenannte Befreiungslage hineingeplant.

Seit Beginn des Bauleitverfahrens stehen die Stadt Nauen und der Vorhabenträger in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde, um die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Landschaftsschutzgebiets zu klären und herzustellen.

Einer von der unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 25.02.2019 dargelegten Befürchtung, dass die Planung eine weitere Zersiedlung des ländlichen Raumes bzw. die Verfestigung einer Splittersiedlung innerhalb des LSG ermöglichen würde, wird dabei jedoch nur in Teilen gefolgt: Erklärtes Ziel der Planung ist es, den baulichen Bestand sowie die bestehenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zu sichern und die planungsrechtliche Voraussetzung für die Weiterentwicklung des Marienhofs als Kinderferienort mit Tierhaltung zu schaffen (Siehe Abschnitt Ziele der Planung). Im Wesentlichen beschränkt sich demnach die Planung auf die Absicht, eine Nutzungsänderung im Gebäudebestand hervorzurufen. Eine bauliche Entwicklung findet dagegen nur in einem sehr geringfügigen Maße statt, unter anderem durch den Bau eines Sanitärhauses im nördlichen Teil des Plangebietes sowie der Erweiterung und Versiegelungen einer bereits zuvor als Stellplatzanlage genutzten Fläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches.

Des Weiteren wird der Befürchtung, dass die Planung eine weitere Zersiedlung bzw. die Verfestigung einer Splittersiedlung ermöglichen würde entgegnet, dass gerade durch die Wahl des Instruments des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine exakte Beschreibung und vorhabenscharfe Festsetzung des Vorhabens sichergestellt wird. Folglich wird durch die Planung gerade verhindert, dass es bei einer Zulassung des Vorhabens zu weiteren ähnlichen Vorhaben in unmittelbarer Umgebung kommt, welche nachfolgend zu einer weiteren Zersiedlung des Außenbereiches sowie zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzziele führt.

Darüber hinaus werden im Rahmen des Bebauungsplans eine Reihe von Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, die insbesondere die harmonische und optische Abgrenzung des Vorhabengebiets zum angrenzenden Landschaftsraum sowie die Reduktion der anthropogenen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zum Ziel haben (Siehe insb. Abschnitt Pflanzgebote, Pflanzbindung).

Insgesamt ist demnach davon auszugehen, dass die notwendigen Voraussetzungen für eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs.1 BNatSchG vorliegen und

---

<sup>3</sup> Vgl. Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (2017): Landschaftsschutzgebiete (LSG); Bauleitplanung; Erlass zur Zuständigkeit. Potsdam, 22. September 2017.

eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets „Westhavelland“ sichergestellt sind.

Mit Schreiben vom 14.08.2020 teilte die untere Naturschutzbehörde mit, dass eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung nach der LSG-VO bzw. eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 67 Abs.1 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann. Weitergehend wurde mitgeteilt, dass die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und dargestellten Nutzungen und Versiegelungen im vorhandenen Bestand, keine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des LSG erwarten lassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verbleibt darüber hinaus weiterhin im LSG „Westhavelland“.

#### 1.4.4.2 SPA-Gebiet Rhin-Havelluch

Das EU-Vogelschutzgebiet (SPA) Rhin-Havelluch erstreckt sich auf einer Fläche von insgesamt rund 55.000 ha und umfasst große Teile des Rhinluchs und des Havelländischen Luchs. Seit dem Jahr 2000 hat sich das Rhin-Havelluch zu einem der größten und bedeutendsten binnenländischen Kranichsammel- bzw. -rastplätze auf der westlichen Zugroute in Europa entwickelt.<sup>4</sup> Allein in der Umgebung des rund 15 km nördlich des Plangebiets befindlichen Storchendorf Linum halten sich im Herbst bis zu 70.000 Kraniche sowie mehrere Tausend Vögel verschiedener Arten auf.<sup>5</sup>

Naturräumlich ist das Vogelschutzgebiet gekennzeichnet durch ausgedehnte Niedermoorgebiete sowie großflächige Grünland- und Ackerschläge mit Meliorationsgräben und Windschutzstreifen. Siedlungsstrukturell charakterisiert sich das Schutzgebiet durch eine geringe infrastrukturelle Erschließung und Besiedlung.<sup>6</sup>

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG, zu berücksichtigen. Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura-2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Aufgrund des geringen Eingriffs (keine wesentlichen Hochbaumaßnahmen) im Rahmen der Erhaltung des bestehenden Betriebes und der im Rahmen der Untersuchungen zum Artenschutz gewonnenen Erkenntnisse ergeben sich keine besonderen Hinweise auf negative Auswirkungen des Natura-2000 Gebietes. Eine vertiefende Untersuchung dazu wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens vom Vorhabenträger vorgelegt werden.

---

<sup>4</sup> Albrecht, Jana; Rauch, Moriz; Hinke, Ekkehard; Fanke, Jane, Schreiber, Goersz, Anke (2010): Rhin-Havelluch – Herbstrast der Kraniche Grus grus vor den Toren Berlins. Vogelwelt 131: 135-139.

<sup>5</sup> Agena e.V. (2017): Rhin-Havelluch [online] <http://www.wp111.de/kunden/agenau/Seiten/rhinluch.php>

<sup>6</sup> Bundesamt für Naturschutz (2013): Steckbriefe der Natura 2000 Gebiete. 3242-421 Rhin-Havelluch (EU-Vogelschutzgebiet)

Weitere Ausführung zu Natur und Landschaftsschutz sind aus dem Umweltbericht zu entnehmen (siehe Kapitel Nr. 7)

#### 1.4.5 Immissionsschutz

##### 1.4.5.1 Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm

Aufgrund der geringfügigen Frequentierung der Erschließungsstraße „Alter Damm“ sowie der ausreichend weiten Entfernung des Plangebiets zur stark befahrenden Bundesstraße 5 (2 km), sind keine Belastungen des Vorhabengebiets durch Immissionen aus dem Straßenverkehr zu erwarten.

##### 1.4.5.2 Freizeit- und Betriebslärm durch das Vorhaben

Durch die Nutzung des Marienhofs als Kinderferienhof mit Tierhaltung ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung zu rechnen. Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich rund 1,7 km entfernt in der Ortschaft Ribbeck. Eine Beeinträchtigung durch Lärmimmission, ausgehend von den bestehenden und geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs, ist somit auszuschließen.

#### 1.4.6 Altlasten

Mit Stellungnahme vom 25.02.2019 teilte die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Havelland mit, dass für das Plangebiet im Altlastenkataster derzeit keine Altlastenverdachtsfläche registriert sind.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen oder der Auffindung von Altablagerungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen ist (§§ 31 ff. Brandenburgisches Abfallgesetz).

#### 1.4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege, Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Flächennutzungsplans der Stadt Nauen sind im Vorhabengebiet und in der näheren Umgebung des Plangebiets keine Bodendenkmale dargestellt. Es bestehen auch keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Baudenkmalern.

Allgemeiner Hinweis:

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die Festlegungen im "Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzrechtes im Land Brandenburg - BbgDSchG - vom 24. Mai 2004, GVBl.I/04, [Nr.09], S.215) hingewiesen:

1. Sollten bei Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (z.B. Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinsetzungen, Mauerwerk, Holzpfähle oder -bohlen, Erdverfärbungen o.ä.) sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezernat Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf (Tel. 033702 2111407, Fax. 033702 2111601), oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG).

2. Die Fundstätte ist mindestens 1 Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs.3 BbgDSchG). Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§11 Abs.4 und §12 BbgDSchG).
3. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

#### 1.4.8 Kampfmittelbelastung

Mit Schreiben vom 30.01.2019 teilte der Zentraldienst der Polizei (Kampfmittelbeseitigungsdienst) mit, dass der Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet liegt.

Allgemeiner Hinweis:

Nach § 3 Abs.1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Grundstückseigentümer sind verpflichtet, entdeckte Fundstellen gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### 1.5 Einfügung in die übergeordneten Planungen

#### 1.5.1 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

##### 1.5.1.1 Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich für den Bebauungsplan insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.235) sowie dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), welcher mit Verordnung vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35), am 01. Juli 2019 in Kraft getreten ist.

Für die beabsichtigte Planung sind vorangestellt besonders von Relevanz:

- Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen.
- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich außerhalb des zeichnerisch dargestellten Gestaltungsraumes Siedlung.

##### 1.5.1.2 Landesentwicklungsprogramm 2007

Gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Des Weiteren soll nach § 5 Abs. 2 LEPro 2007 der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt werden und dabei die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen Priorität haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des zeichnerisch dargestellten Gestaltungsraumes Siedlung und befindet sich etwa neun Kilometer nordwestlich des Mittelzentrums Nauen (Vgl. Ziel 3.6 LEP HR). Durch das Ziel der Planung die bestehenden Nutzungen des Kinderbauernhofs „Marienhof“ zu sichern und im Rahmen der bestehenden Siedlungsflächen geringfügig zu erweitern, ist eine Abweichung von den Grundsätzen gemäß § 5 Abs. 1 sowie § 5 Abs. 2 LEPro 2007 als vertretbar anzusehen.

Nach § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Im Zuge der Vorhabenplanung kommt es zu keiner Neuinanspruchnahme von Freiraumflächen. Ein Freiraumverbund (Gemäß Ziel 6.2 LEP HR) wird nicht beeinträchtigt. Bestehende Vegetationsstrukturen werden durch freiraumplanerische Maßnahmen qualifiziert und aufgewertet. Die Planungen des Bebauungsplans sind demzufolge mit dem Grundsatz gemäß § 6 Abs.1 LEPro 2007 vereinbar.

#### 1.5.1.3 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die raumordnerischen Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die Festlegungskarte des LEP HR (Siehe Abbildung 3) trifft für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Die nahegelegene Stadt Nauen ist innerhalb des LEP HR als Mittelzentrum und Siedlungsschwerpunkt dargestellt (Vgl. Ziel 3.6 LEP HR). Nördlich des Plangebietes erstreckt sich ein Freiraumverbund gemäß Ziel 6.2 LEP HR.

Gemäß dem Ziel 5.2 LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Darüber hinaus soll nach Grundsatz 5.1 LEP HR die Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Weitergehend ist die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen gemäß Ziel 5.4 zu vermeiden.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu keiner Neuschaffung oder Erweiterung bestehender Siedlungsflächen. Das Ziel der Planung die bestehenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs zu sichern und die planungsrechtliche Voraussetzung für die Weiterentwicklung des Marienhofs als Kinderferienort mit Tierhaltung zu schaffen, erfolgt innerhalb eines vorhandenen Siedlungsbereiches, unter Verwendung vorhandener technischer und verkehrlicher Infrastruktur. Die Planungen stehen demnach im Einklang mit dem Zielvorgaben gemäß 5.2 LEP HR sowie dem Grundsatz nach 5.1 LEP HR. Gleichfalls steht die Planung nicht im Widerspruch zum Ziel 5.4 da die beabsichtigten Vorhaben überwiegend auf die Umnutzung von Bestandsgebäuden ausgerichtet sind und eine bauliche Entwicklung nur in einem sehr geringfügigen Maße innerhalb des Gebäudebestandes beabsichtigt ist.



Gemäß dem Grundsatz 6.1 soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu.

In Folge der Planungen kommt es nur in einem sehr geringen Umfang zu einer Inanspruchnahme von Freiraumflächen (Bodenversiegelung), etwa durch die geringfügige Erweiterung der bestehenden Stellplatzflächen und die Überdachung des Reitplatzes. Aufgrund der geringen Inanspruchnahme von Freiraumflächen sowie der überwiegenden Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei der Neuversiegelung von Bodenflächen, kann in der Gesamtheit davon ausgegangen werden, dass das Bebauungsplanvorhaben mit dem Grundsatz 6.1 LEP HR vereinbar ist.

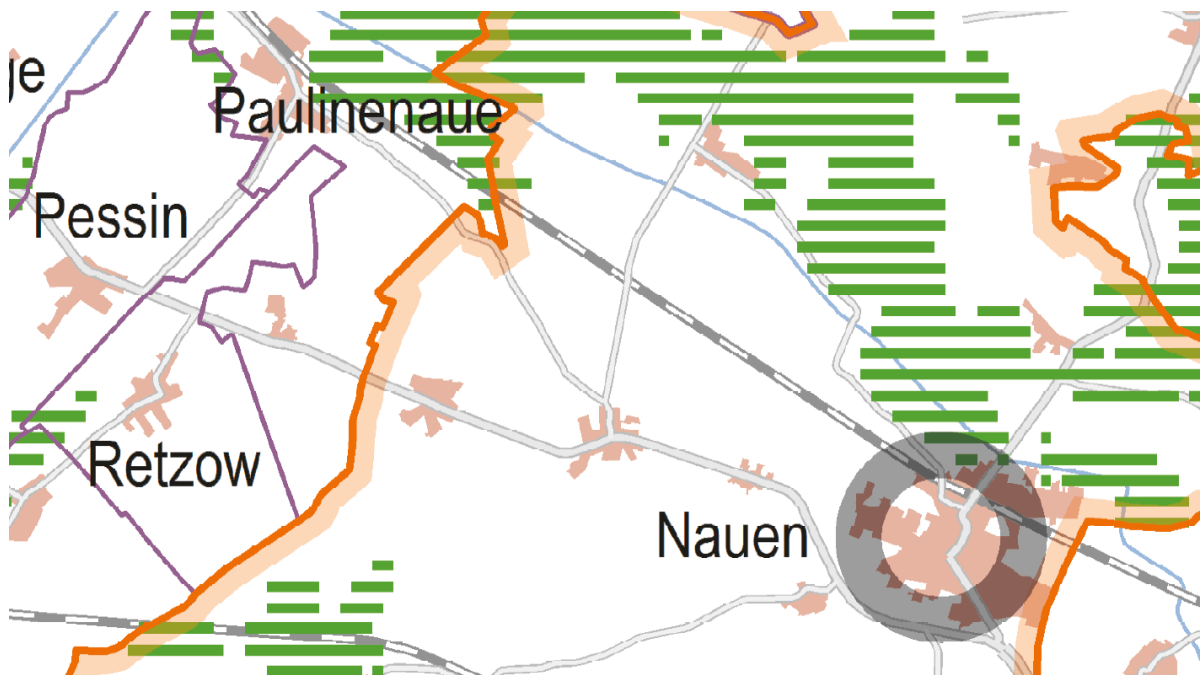


Abb. 3: Auszug Festlegungskarte LEP HR (unmaßstäblich)

#### 1.5.1.4 Regionalplan Havelland - Fläming 2020

Mit Urteil vom 05.07.2018 – OVG 2 A 2.16 wurde der Regionalplan 2020 der Region Havelland-Fläming vom 16.12.2014 (ABl. Bbg. 2015, S. 970 ff.) u.a. vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt. Grundsätzlich werden jedoch die im unwirksamen Regionalplan enthaltenen Ziele und Grundsätze weiterhin zumindest als Abwägungsmaterial in die Planung eingestellt, da die für diesen Bebauungsplan zu betrachtenden Ziele und Grundsätze nicht Gegenstand der gerichtlichen Prüfung waren.

Innerhalb der darin enthaltenen Festlegungskarte des Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist das Vorhabensgebiet als empfindlicher Teilraum der regionalen Landschaftseinheiten dargestellt. Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus außerhalb des nach Grundsatz 2.1.1 RegPl H-F 2020 festgelegten Vorzugsraum Siedlung.

Mit der Stellungnahme vom 27.07.2020 teilte die Regionale Planungsgemeinschaft mit, dass die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen hat. Da bisher noch kein Vorentwurf eben jenen Plans vorliegt, darf jedoch davon ausgegangen werden, dass auch künftig keine wesentlichen Änderungen der hier betrachteten Ziele erfolgen wird.

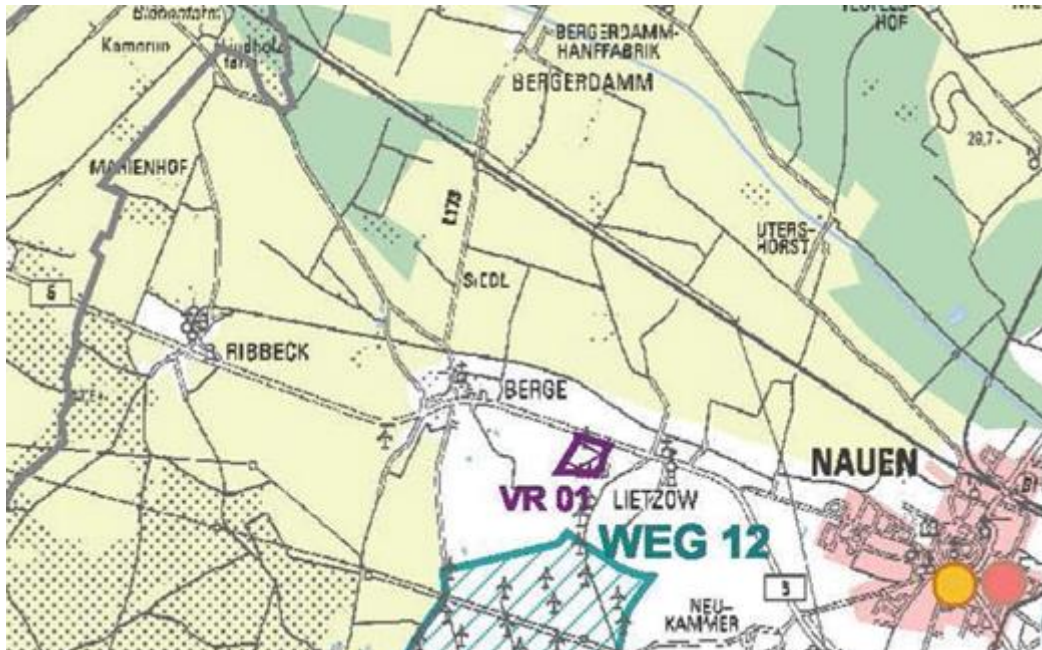


Abb. 4: Auszug Gesamtkarte des Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (unmaßstäblich)

Gemäß 3.1.2 (G) S.1-2 RegPI H-F 2020 sollen empfindliche Teilräume der regionalen Landschaftseinheiten hinsichtlich ihrer typischen Merkmale gesichert und entwickelt werden. Raumbedeutsame Maßnahmen, die zur Entstellung von entsprechenden Teilräumen führen könnten, sind zu vermeiden.

Aufgrund der geringfügigen Veränderungen, die sich aus den angestrebten Planungen für den Kinderbauernhof „Marienhof“ ergeben, ist eine Entstellung des empfindlichen Teilraums der regionalen Landschaftseinheiten auszuschließen. Die Sicherung sowie die Möglichkeit der Weiterentwicklung des empfindlichen Teilraums ist gegeben.

#### Stellungnahme zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Mit Schreiben vom 13.08.2020 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB mitgeteilt, dass die vorliegende Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

### 1.5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und Ortsteile in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.2011 stellt den Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Um den Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB zu entsprechen, ist es erforderlich den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Marienhof“ zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Abb. 5: Darstellung des Plangebietes innerhalb des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)

### 1.5.3 Nachrichtliche Übernahmen und Berücksichtigung sonstiger Planungen

#### 1.5.3.1 Stellplatzbedarfssatzung und Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen

Im gesamten Gemeindegebiet der Stadt Nauen sind Fragen des Nachweises von Stellplätzen bei Bauvorhaben durch die Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen vom 18.11.2019 sowie der Stellplatzablösesatzung vom 08.06.2005 geregelt.

Die Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen und die Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen sind in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

#### 1.5.3.2 Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat am 29.10.2018 die Ablösung der bisherigen Baumschutzsatzung der Stadt Nauen vom 22.03.2000 durch die „Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern“ beschlossen. Die Satzung wurde am 30.10.2018 ausgefertigt und ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 20.11.2018 in Kraft getreten.

Die Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen ist in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

### 1.5.3.3 Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen

Das Regenwasser ist gemäß der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen vor Ort zu versickern. Eine Übernahme von Entwässerungsresten durch die kommunalen Trägerschaften ist zu vermeiden.

Die Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen ist in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

### 1.5.3.4 Gewässerkundliche Messstellen des LfU Brandenburg

Im Vorhabenbereich befindet sich eine Grundwassermessstelle der Landesmessnetze Brandenburg (3342 7180). Die Lage der Messstelle wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Baumaßnahmen sind mit dem Ziel der Erhaltung der Messstelle mit dem Landesamt für Umwelt (LfU), Referat W12, abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Messstellen muss ständig gewährleistet sein. Wenn Messstellen beseitigt werden müssen, hat der Bauträger nach Abstimmung mit dem LfU, Referat W12, Ersatzmessstellen einzurichten.

## **2 Städtebauliche Planung**

### **2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Bereits vor dem Erwerb durch die Laughing Hearts Marienhof GmbH & Co.KG wurde der Marienhof als Erlebnisbauernhof für Kinder, Jugendliche und Familien sowie als Bildungs- und Übernachtungszentrum betrieben.

Mit der Übernahme des Kinderbauernhofs und der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens beabsichtigt der Vorhabenträger nun die bestehende Nutzung zu sichern und die Anzahl der bestehenden Schlafplätze weiter auszubauen. Hierzu wurde durch den Vorhabenträger die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt, dem mit dem Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2018 von der Stadtverordnetenversammlung Rechnung getragen wurde.

### **2.2 Begründung der Festsetzungen**

#### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

##### 2.2.1.1 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs.3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB ist bei der Ausweisung eines Baugebiets nach der Baunutzungsverordnung festzusetzen, dass im Rahmen der Festsetzung nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### Textliche Festsetzung

1. Innerhalb des Vorhabengebiets sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

*Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB*

Nach § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB können Regelungen, die im Durchführungsvertrag verbindlich getroffen worden, durch Änderungen des Durchführungsvertrages im Rahmen der Zulässigkeit des Baugebiets geändert werden, ohne den Bebauungsplan insgesamt zu ändern.

Zwischen der Stadt Nauen und dem Vorhabenträger ist vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens in einem festgelegten Zeitraum verpflichtet.

#### 2.2.1.2 Sonstiges Sondergebiet

Der 2,1 ha große Geltungsbereich wird entsprechend der Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Marienhof“ als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Kinderbauernhof festgesetzt.

#### Textliche Festsetzung

2. Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung Kinderbauernhof sind zulässig:
  - Gebäude zur Unterbringung und Betreuung von Kindern und Jugendlichen und deren Betreuern, einschl. Räume zur Versorgung, Verwaltung und für Beschäftigte
  - Mobile Unterkünfte (Wagenburg)
  - Bauliche Anlagen zur Groß- und Kleintierhaltung (Stallungen)
  - Bewegungs- und Therapiehalle (Überdachung Reitplatz)
  - Sonstige land- und forstwirtschaftliche Anlagen
  - Klein-Spiel- und Sportflächen

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 12 Abs.3 BauGB*

Nutzungen, die von der zuvor dargestellten städtebaulichen Zielstellung abweichen, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Festsetzungen wurden inhaltlich so formuliert, dass sie den bestehenden Nutzungen und den geplanten Erweiterungen des Ferienhof-Betriebs Rechnung tragen und diese planungsrechtlich sichern. Die zulässige Anzahl der Plätze für zumeist jugendliche Gäste wird auf 170 festgelegt, womit zum einen den konkreten betrieblichen Erweiterungsabsichten und zum anderen einer im Sinne der Eigenentwicklung verhältnismäßigen Standortentwicklung Rechnung getragen werden soll. Damit wird die derzeitige Kapazität durch den Ausbau von Gruppenräumen von derzeit knapp 100 Betten um rd. 40 Plätze sowie durch die Aufstellung mobiler Einheiten (Wagenburg) um weitere ca. 30 Plätze erhöht. Die Umbaupläne für das Haus Dora sehen eine Verlagerung der Ferienwohnungen aus dem Haupthaus in das Haus Dora vor, wo insgesamt fünf Ferienwohnungen entstehen. Die im Haupthaus neuentstehenden

Gruppenschlafräume werden dabei in den zuvor als Ferienwohnung genutzten Räumlichkeiten eingerichtet. Ziel ist es, die Unterbringung von Kindern und Jugendlichen ausschließlich auf dem Hauptgelände zu konzentrieren, um das unbegleitete Queren der Straße zu vermeiden.

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO wird einerseits die besondere Nutzungsform des Vorhabengebietes berücksichtigt (Kinderbauernhof mit Tierhaltung). Andererseits durch die passgenaue Definition der Zweckbestimmung (Kinderbauernhof) sowie der allgemeinen Zulässigkeit (siehe TF Nr. 2) sichergestellt, dass eine Nutzungsintensivierung im Landschaftsschutzgebiet Westhavelland gerechtfertigt und angemessen ist.

## 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 i.V. mit § 16 BauNVO in Form einer sogenannten „Baukörperfestsetzung“ in Verbindung mit der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhenull (m über NHN) festgelegt.

### 2.2.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Innerhalb des Vorhabengebiets werden die Baukörper allseitig eng mit Baugrenzen umschlossen. Eine weitergehend numerische Festsetzung der Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl erfolgt nicht. Durch die in der Planzeichnung konkret festgelegte Fläche des Baukörpers wird einerseits die zulässige Grundfläche gemäß § 16 BauNVO bestimmt. Zum anderen wird zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von §23 BauNVO festgelegt.

## Textliche Festsetzung

3. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird als zulässige Grundfläche festgesetzt.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO*

Die Festsetzung ermöglicht es, dass die bauliche Ausnutzung des Sondergebietes ausschließlich auf die bestehenden und geplanten Nutzungen ausgerichtet ist. Eine exakte Beschreibung und Festsetzung des Vorhabens ist somit sichergestellt und demnach die Voraussetzung für eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebiets Westhavelland gegeben (Siehe Abschnitt 1.4.4).

Eine Festsetzung der Bauweise erfolgt aufgrund der vorhabenbezogenen und baukörperscharfen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, Terrassen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Wegen der im Vergleich zum Geltungsbereich sehr geringen festgesetzten Grundfläche von ca. 1.370 m<sup>2</sup> - das entspricht einer GRZ von knapp 0,1 (0,08) - wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan



eine abweichende Regelung getroffen, um die für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen und Einrichtungen zu ermöglichen, da bei der vorliegenden besonderen Art der Nutzung die baulichen Hauptanlagen nur einen Teil der notwendigen baulichen Einrichtungen ausmachen, die für den Betrieb eines Kinderbauernhofes notwendig sind.

#### **Textliche Festsetzung**

4. Auf der nicht überbaubaren Fläche sind 2.200 m<sup>2</sup> sonstige, dem Nutzungszweck dienende Anlagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, Terrassen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO*

Durch die besondere Nutzung im Plangebiet, sind verschiedene bauliche Anlagen erforderlich, die zur Sicherung der Funktionen der Tierhaltung notwendig sind. Dazu gehören kleinere Stallungen und Unterstände für die Tiere, überdachte Futterstellen und Unterstellmöglichkeiten. Ein Teil der Nebenanlagen besteht dabei lediglich aus Überdachungen sowie teilweise offene bauliche Anlagen, sowie aus befestigten Wegen.

Weiterhin sind dies Anlagen, die für die besondere Nutzung der Spiel- und Freizeitnutzung für Kinder vorgesehen sind. Dazu zählen Spielgeräte, Feuerstelle oder eine kleine überdachte Bühne für Aufführungen. Des Weiteren soll als zusätzliche Unterbringungsmöglichkeit eine kleine Wagenburg, nördlich des Haupthauses, aufgestellt werden können (bis max. 8 Wagen je ca. 12 m<sup>2</sup>). Da diese im Plan nicht exakt verortet werden soll, aufgrund der spezifischen Eigenart einer Wagenburg, welche grundsätzlich auch einen Wechsel der Anordnung vorsieht, wird nachfolgend ein Bereich definiert, in dem das Aufstellen einer Wagenburg zulässig ist.

Da sich die Flächen für die Tierhaltung im ständigen Wandel befinden, wenn sich z.B. der Tierbestand verändert und Zäune, Unterstände oder Futterstellen verändert werden müssen, werden diese als Nebenanlagen einzustufenden Einrichtungen nur allgemein und nicht ortsbezogen festgesetzt.

Eine detaillierte Aufstellung der bestehenden und geplanten Anlagen ist im Kapitel 4 Flächenbilanz zu finden.

#### **Textliche Festsetzung**

5. Innerhalb der markierten Fläche A ist die Aufstellung einer Wagenburg aus bis zu acht Wagen zulässig. Die Grundfläche der Wagen darf in der Summe 90 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO*

Die Aufstellung von besonderen, Plan- oder Bauwagen nachempfundenen Wagen mit Betten zur Unterbringung ermöglicht die Aufstockung des Angebots ohne feste

bauliche Anlagen einerseits und Schaffung eines besonderen Angebotes für Kinder und Jugendliche.

Die entsprechenden Bestimmungen hinsichtlich des Brandschutzes und sonstigen allgemeinen Anforderungen aus der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) bleiben von der Festsetzung unberührt.

#### 2.2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Baukörperausweisung wird bedarfsweise ergänzt durch die vorhabenspezifische Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhenull (m über NHN). Für die bestehenden Hauptgebäude und die Überdachung des Reitplatzes werden jeweils die Firsthöhe (FH), für alle anderen baulichen Anlagen, wenn notwendig die max. Oberkante (OK) festgesetzt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) wird differenziert festgesetzt. Das Ensemble der Hauptgebäude darf eine Höhe von rd. 8,5 m (First), bezogen auf das Gelände, nicht überschreiten. Dabei wird der Bestand des Gebäudes mit dem Satteldach als Maßstab genommen. Das Haus „Dora“ im östlichen Bereich wird ebenfalls im Bestand erhalten und eine Firsthöhe von rd. 8,0 m festgesetzt. Die Überdachung des Reitplatzes wird auf einer Stützkonstruktion in Form eines Satteldaches errichtet und darf eine max. Firsthöhe von ca. 5,5 m aufweisen.

Die angeführten Höhenfestsetzungen ergeben sich insgesamt aus der baulichen Bestandsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches und den jeweiligen Nutzungsanforderungen z.B. der lichten Höhe unter der Überdachung des Reitplatzes.

#### 2.2.3 Erschließung und Verkehrsflächen

##### 2.2.3.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird weiterhin ausschließlich über die Straße „Marienhof (Alter oder Nauener Damm)“ erschlossen. Die Zufahrt zum Besucherparkplatz erfolgt durch eine Sticherschließung von der o.g. Straße, die ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist. Durch diese Stichstraße ist auch die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen gewährleistet. Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen, die Flächen sind daher nicht mehr Teil des Geltungsbereichs.

Im Bestand ist auf den zuführenden Straßen nördlich und südlich des Plangebietes ein Begegnungsverkehr nur möglich, wenn die Fahrzeuge auf das unbefestigte Bankett ausweichen. Um diese Situation für Begegnungsverkehr, insbesondere mit größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu verbessern und auf der schmalen Zufahrtsstraße auch künftig bei leicht erhöhten Verkehren einen problemlosen Verkehr zu ermöglichen werden insgesamt drei zusätzliche Ausweichstellen und zwei Feldzufahrten aufgeweitet. Von den drei Ausweichstellen werden 2 nördlich des Plangebietes in Richtung Kreisstraße K 6392 und eine südlich des Plangebietes in Richtung der Bundesstraße 5 angelegt.

Um nördlich des Plangebietes den ungünstigsten Begegnungsfall sich entgegenkommender Fahrzeuge unmittelbar im Kurvenbereich zu verbessern, da ein kooperatives



Ausweichen aufgrund der eingeschränkten Sicht des Gegenverkehrs ggf. nicht zuvor erfolgen kann, wird mittels Verbreiterung der befestigten Fahrbahn im Bogen auf eine Breite von mindestens 5,50 m ein Ausweichen von Traktor / Pkw unter verminderter Geschwindigkeit ermöglicht.

Südlich des Marienhofs wird durch eine klassische Ausweiche bei einstreifigen Wegen mit einer Gesamtlänge von 40 m, mittig der beiden vorhandenen Feldzufahrten, eine zusätzliche befestigte Ausweichmöglichkeit geschaffen und so ein komfortableres Ausweichen auch größerer Fahrzeuge entlang des Abschnitts ermöglicht.

Mithilfe der Maßnahmen lässt sich so effektiv eine Verbesserung der Verkehrssituation an den identifizierten Schwerpunkten erzielen. Hierdurch kann die zukünftige Erschließung des ländlichen Verbindungswegs sowohl für die Besucher des Marienhofs als auch den ansässigen landwirtschaftlichen und ortsgebundenen Verkehr aufgewertet werden.

Die Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag verbindlich festgeschrieben.

#### 2.2.3.2 Ruhender Verkehr

##### **Textliche Festsetzung**

6. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzflächen und überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO*

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens kommt es zu einer Verlegung und Erweiterung der bestehenden Kfz-Stellplatzflächen.

Die Erweiterung und Verlegung der bestehenden Stellplatzflächen ist erforderlich geworden, da die aktuelle Lage der Stellplatzanlagen einer geordneten Zuwegung des Marienhofs im Wege stehen sowie von ihrer Kapazität nicht mit den Planungen des Vorhabenträgers vereinbar sind. Der zusätzliche Bedarf an Parkplatzflächen ergibt sich dabei vorrangig aus dem Ziel des Vorhabenträgers, die Anzahl der Übernachtungs- und Tagesgäste auf dem Marienhof deutlich zu erhöhen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Nauen vom 18.11. 2019 sind für das geplante Vorhaben 29 Stellplätze für Pkws im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nachzuweisen. Die Planungen sehen die Schaffung von 73 Kfz-Stellplätzen vor. Der erforderliche Stellplatzbedarf kann demnach innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden. Eine Erhöhung über den satzungsgemäßen Bedarf begründet sich in der besonderen Situation des Besucheraufkommens, das nicht kontinuierlich, sondern an Wochenenden und insbesondere bei gutem Wetter entsteht.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets wird daher eine Stellplatzanlage mit insgesamt ca. 73 Stellplätzen festgesetzt. Der Bereich wird zum Teil bereits aktuell als Parkfläche genutzt und soll nun im Zuge des Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich entsprechend gesichert werden. Die Stellplätze werden so angeordnet, dass

die vorhandenen Baumreihen erhalten werden und die neu angelegten Stellplatzflächen mit zusätzlichen Bäumen untergliedert werden. Die Befestigung erfolgt teilweise wasserdurchlässig.

## 2.2.4 Ver- und Entsorgung

### 2.2.4.1 Versorgung

#### **Trinkwasser**

Zur Gewährleistung einer qualitätsgerechten Trinkwasserversorgung für das Haus „Dora“, im östlichen Teil des Geltungsbereiches, ist durch den Vorhabenträger die Installation einer weiteren Wasseraufbereitungsanlage vorgesehen. Gesonderte Festsetzung sind diesbezüglich im vorliegenden Bebauungsplan folglich nicht zu treffen. Der Nachweis einer ausreichenden Wasserqualität ist aber Voraussetzung für die allgemeine Betriebserlaubnis.

### 2.2.4.2 Entsorgung

#### **Brauchwasser / Abwasser**

Die bestehende Pflanzenkläranlage ist im Bestand an ihrer Kapazitätsgrenze gestoßen. Da eine Erweiterung der Anlage die nördlich des Haupthauses liegende nutzbare Freifläche zu sehr einschränken würde, ist für die Entsorgung des westlichen Plangebietes die Errichtung einer biologischen Kleinkläranlage im Bereich der bestehenden Pflanzenkläranlage vorgesehen. Die sonstigen vorhandenen Anlagen, wie etwa die Sammelgrube und das Versickerungsbecken, können in das System eingebunden werden.

Zur Entsorgung der anfallenden Abwässer im Haus „Dora“, im östlichen Teil des Plangebiets, wird eine weitere biologische Kleinkläranlage mit einer etwas geringeren Leistungsfähigkeit installiert. Aufgrund des Umstandes, dass die Erweiterung und Errichtung von Kleinkläranlagen dem Genehmigungsvorbehalt der unteren Wasserbehörde im Landkreis unterliegen, sind gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Zusage des Landkreises zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis liegt vor<sup>7</sup>. Vom Wasser- und Abwasserverband „Havelland“ wurde bestätigt, dass das Grundstück in den nächsten Jahren abwasserseitig nicht erschlossen wird und insofern nach Antragstellung eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für die nächsten 10 Jahre erteilt werden wird.

## 2.2.5 Immissionsschutz

Auf Grund der Entfernung des Plangebiets zu den nächstgelegenen Immissionsorten gehen von dem Vorhaben keine Emissionen aus, die zu Überschreitungen von

---

<sup>7</sup> Mail vom 16.08.2019, Landkreis Havelland, Umweltamt, SG 66.3 Untere Wasserbehörde

Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten führen können. Ebenso existieren keine Quellen, die zu nennenswerten Immissionen im Geltungsbereich führen. Immissionschutzrechtliche Festsetzungen sind daher folglich nicht erforderlich.

#### 2.2.6 Pflanzgebote, Pflanzbindung

##### **Textliche Festsetzungen**

7. Die Stellplätze innerhalb der Stellplatzfläche sind mit Bäumen zu untergliedern, es sind mindestens zehn großkronige Laubbäume der Pflanzliste A mit der Mindestqualität H., 3xv., mDB, StU 16/18 cm zu pflanzen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB*

8. Die in der zeichnerischen Festsetzung festgesetzten Bäume zum Erhalt sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB*

9. Innerhalb der Maßnahmefläche M1 sind zehn großkronige Laubbäume der Pflanzliste A mit der Mindestqualität H., 3xv., mDB, StU 16/18 cm und Obstbäume der Pflanzliste B zu pflanzen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB*

10. Innerhalb der Maßnahmefläche M2 ist eine Laubgehölzhecke in einer Breite von 7,0 m durchgängig anzulegen. Die Hecken sind mit mindestens einem Strauch je m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Auch Bäume sind als Überhälter zu verwenden. Es sind Arten der Pflanzliste A, B und C mit den Mindestqualitäten H., 3xv., mDB, 16/18 cm StU und Str., 2xv. ob, 80-100 cm zu verwenden. Die Pflanzung hat bis zu einem Jahr nach der Fertigstellung der Bebauung zu erfolgen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB*

Hinweis: Bei Anwendung der Festsetzungen Nr. 7-10 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzenliste empfohlen.

Zur Berücksichtigung der Naturhaushaltsfunktion sowie zum Erhalt und Entwicklung des Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen getroffen. Mit Verweis auf das Ergebnis des Artenschutzgutachtens, sind für die Planung keine spezifischen kompensatorischen Maßnahmen erforderlich. Insgesamt wird durch die Festsetzungen sichergestellt, dass keine negativen Folgen für die Umwelt entstehen.

Zu TF 7: Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts sowie zur Gewährleistung einer angemessenen Begrünung im Vorhabengebiet, wird im Bereich der Stellplatzanlage, im südlichen Teil des Geltungsbereiches, festgesetzt, dass die in der Planzeichnung dargestellten Bäume als standortgerechte, einheimische Bäume zu pflanzen

sind. Durch die Festsetzung sollen insbesondere positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie eine angemessene grünräumliche Einbettung der Stellplatzanlage in das Landschaftsbild erreicht werden.

Zu TF 8: Der vorhandene Baumbestand soll dauerhaft erhalten und gepflegt werden.

Zu TF 9: Als Ausgleich für den Bau eines Daches über dem Reitplatz und dessen visuelle Auswirkung auf die offene Landschaft, sind im Bereich um die Dachkonstruktion (Maßnahmefläche M1) 10 Laub- und Obstbäume zu pflanzen. Darüber hinaus dienen Bäume auch dem ökologischen Ausgleich.

Zu TF 10: Die Anlegung einer Laubgehölzhecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze dient dem ökologischen Ausgleich und stellt einen neuen Lebensraum für spezialisierte Tierarten dar. Darüber hinaus gliedert die Hecke das überwiegend grüngerprägte Plangebiet und wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

**Bei der Umsetzung der Maßnahmen sind die Hinweise im Umweltbericht zu beachten.**

### **3 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **3.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

##### **3.1.1 Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Trias Planungsgruppe ein Artenschutzgutachten angefertigt, welches die Auswirkungen der Planung auf den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG überprüfte.

Hierzu wurde sowohl eine Brutvogelkartierung, als auch eine Erfassung von Zauneidechsen im Jahre 2019 durchgeführt. Die Untersuchung weiterer Artengruppen war aufgrund der strukturarmen Ausprägung des Vorhabengebietes nicht erforderlich. Die Bewertung erfolgte dabei auf Grundlage der „Artenschutzrechtlichen Voreinschätzung“, welche durch die Trias Planungsgruppe im Jahre 2018 angefertigt wurde sowie in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Havelland. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens dargestellt.

Im Plangebiet wurden insgesamt 22 Brutvogelarten, davon zwei wertgebende Arten nachgewiesen. Ein Vorkommen von Zauneidechsen wurde im Plangebiet nicht nachgewiesen. Eine Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG ist im Hinblick auf die Artengruppen Brutvögel sowie Fledermäuse zu erwarten.

Aufgrund dessen sind folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß des Artenschutzgutachtens erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 BNatSchG zu verhindern:

1. Bauzeitenregelung: Zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Gelegen sind Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Mähen, Ro-

dungen, Abschieben von Oberboden, Baumfällungen) außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. Februar erfolgen

Zielart: Brutvögel

2. Gebäudekontrolle: Die Nutzung der planungsrelevanten Gebäude als Sommerquartiere oder Niststätte kann nach erfolgter Kontrolle für das Jahr 2019 ausgeschlossen werden. Sollten Arbeiten an Gebäuden erst nach Februar 2021 durchgeführt werden, ist eine erneute Kontrolle auf Sommerquartiere von Fledermäusen sowie Brutplätzen von Vogelarten vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich.

Zielarten: Gebäudebrüter, Fledermäuse

3. Nistkästen: Sollten bei erneuter Kontrolle der Gebäude oder bei eventuell erforderlich werdenden Baumfällungen dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden, sind diese durch Nistkästen auszugleichen. Diese sind an geeigneten Stellen je Vogel-/ Fledermausart aufzuhängen. Nachgewiesene Vogelniststätten sind im Verhältnis 1:1, Quartiere von Fledermäusen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Es sind die spezifischen Ansprüche der betroffenen Vogel-/ Fledermausart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs) etc. zu beachten. Das Anbringen der Kästen ist unter fachlicher Anleitung eines Sachverständigen vorzunehmen.

Zielarten: Gebäudebrüter, Fledermäuse

Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) sowie eine Ausnahmeprüfung sind bei Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen nicht erforderlich. Des Weiteren ist hinsichtlich einer ausführlicheren Darstellung der artenschutzrechtlichen Belange, auf dem der Begründung integrierten Umweltbericht verwiesen.

### 3.1.2 Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzt werden sowie nur in einem notwendigen Umfang landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen, umgenutzt werden.

In Folge der Realisierung des Vorhabens kommt es zu einer neuen Inanspruchnahme von Bodenflächen in einem Umfang von insgesamt 2.310 m<sup>2</sup>. Wie sich der tabellarischen Darstellung der Flächenbilanz im Kapitel 4 entnehmen lässt, ergibt sich die zusätzliche Inanspruchnahme dabei im Wesentlichen aus der Neuerrichtung bzw. Erweiterung der vorhandenen Nebenanlagen sowie der Ordnung und geringfügigen Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage im südlichen Bereich des Plangebietes.

### 3.1.3 Wasserschutz

Mit der Umsetzung des Planvorhabens wird zusätzliche Fläche versiegelt und die Grundwassereinspeisung damit in diesem Bereich verhindert. Die umliegenden Garten- und naturnahen Flächen können das durch die Versiegelung zusätzlich anfallende

Niederschlagswasser jedoch aufnehmen. Es werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser angenommen.

### **3.2 Auswirkungen auf den Menschen**

### **3.3 Auswirkung auf die verkehrliche Situation**

Durch die geplante Nutzungsintensivierung innerhalb des Vorhabengebiets, ist mit einer zeitweisen Erhöhung des Verkehrs auf der Straße „Alter Damm“ zu rechnen.

Der Hof wird von Tagesbesuchern frequentiert, aber auch für beispielsweise Ferien-camps oder andere Veranstaltungen genutzt.

Durch die Maßnahmen der Aufweitung in den beiden Kurvenbereichen nördlich des Plangebietes in Richtung der Kreisstraße 6329 sowie einer Ausweichstelle südlich des Plangebietes in Richtung B5 kann künftig auch bei leicht erhöhtem Verkehrsaufkommen die Anzahl der Begegnungsfälle unter Nutzung des Seitenstreifens minimiert und eine allgemein komfortablere Begegnung der unterschiedlichen Nutzer, insbesondere mit dem landwirtschaftlichen Verkehr, erreicht werden.

Zusätzlich wird eine Gefährdung von Kindern und Jugendlichen vermieden, indem diese ausschließlich auf dem Hauptgelände untergebracht sind und das östlich der Straße gelegene Haus Dora ausschließlich für Ferienwohnungen umgebaut wird. Bei Nutzung durch Familien ist sichergestellt, dass hier immer eine Aufsichtsperson anwesend sein kann.

### **3.4 Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Nauen**

In Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Marienhof" hat die Stadt Nauen mit dem Vorhabenträger, der LH Marienhof GmbH & Co.KG, die Übernahme aller mit dem Planverfahren und der Umsetzung der Planung verbundenen Kosten vereinbart.

Für die Stadtverwaltung Nauen entstehen lediglich interne Kosten im Zusammenhang mit der Erfüllung der nicht nach Außen übertragbaren hoheitlichen Aufgaben im Rahmen der Verfahrensdurchführung.

### **3.5 Änderung des Bau- und Planungsrechts**

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtete sich bisher nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich)

Nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB (Bauen im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans).

Folgende Satzungen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

- Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Nauen Oktober 2019
- Stellplatzablösesatzung der Stadt Nauen Juni 2005
- Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Nauen Januar 2008

- Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen November 2018

#### **4 Flächenbilanz**

Das Plangebiet des Sonstigen Sondergebietes (SO) Kinderbauernhofes umfasst eine Gesamtfläche von 16.760 m<sup>2</sup>.

Im Bestand sind rd. 780 m<sup>2</sup> mit baulichen Anlagen (Gebäude und Garagen) überdeckt, weitere rd. 245 m<sup>2</sup> mit nutzungsabhängigen (Neben-)Anlagen wie Wegen, Pflasterungen, Tierställe und -unterstände, Futterstellen, Geräteschuppen, Kassenhäuschen, Spielgeräte u.ä.

Geplant sind weitere bauliche Anlagen

- Überdachung des Reitplatzes ca. 735 m<sup>2</sup>
- Separates Sanitärgebäude (Toiletten Tagesgäste) ca. 40 m<sup>2</sup>
- Wagenburg (8 mobile Einheiten) ca. 70 m<sup>2</sup>

Weiterhin wird der bestehende Parkplatz mit rd. 33 Stellplätzen und einer Fläche von rd. 800 m<sup>2</sup> um insgesamt 73 Stellplätze auf einer Fläche von rd. 1.735 m<sup>2</sup> (teilversiegelt) erweitert.

Tab. 1: Flächenaufstellung Bestand - Planung

Nutzungsart	Flächen (Bestand)	Flächen (Neu)	Differenz
<b>Hauptanlagen</b>			
Haus Dora	140 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	
Hauptgebäude	450 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Hauptanlagen</b>	<b>592 m<sup>2</sup></b>	<b>592 m<sup>2</sup></b>	
<b>Nebenanlagen</b>			
Spielplatz	150 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
Wegeflächen	300 m <sup>2</sup>	385 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>
Futterstellen	225 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>	
Holzrundhaus	80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	
Sanitärhaus		115 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>
Reitplatz (Überdachung)		740 m <sup>2</sup>	740 m <sup>2</sup>
Haus Dora (Garage)	70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	
Mistplatte		60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Kläranlage		13 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>
Wagenburg		72 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>
Sonstiges	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Nebenanlagen</b>	<b>1.025 m<sup>2</sup></b>	<b>2.185 m<sup>2</sup></b>	<b>1.160 m<sup>2</sup></b>
Stellplatzanlage (teilversiegelt)		1.735 m <sup>2</sup>	1.735 m <sup>2</sup>
<b>Summe Gesamt</b>	<b>1.617 m<sup>2</sup></b>	<b>4.512 m<sup>2</sup></b>	<b>2.895 m<sup>2</sup></b>

## 5 Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Nauen und dem Vorhabenträger wird vor Beschlussfassung des Bebauungsplans ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt. Darüber hinaus enthält der Durchführungsvertrag unter anderem Regelungen hinsichtlich gutachterlich definierten baulichen Zusatzmaßnahmen (z.B. Einbau der Ausweichstellen) sowie im Hinblick auf Ausgleichsmaßnahmen für eine Eingriffe in Natur und Landschaft.

## 6 Ergebnisse der Beteiligung

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Mit Schreiben vom 25.01.2019 wurden 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Marienhof“ aufgefordert. Grundlage der Beteiligung bildete ein Vorentwurf der Planzeichnung sowie der Begründung. Darüber hinaus wurde das Fachgutachten „Erweiterung/ Ergänzung Marienhof – artenschutzrechtliche Voreinschätzung“ (Stand: 12.12.2018) zur Verfügung gestellt.

Insgesamt gingen 19 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Davon erhielten zwei Stellungnahmen wichtige Hinweise oder abwägungsrelevante Belange.



Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung ergab sich im wesentlichen folgender Überarbeitungs- bzw. Erläuterungsbedarf:

- Anpassung des Geltungsbereichs:
  - Abstand vom Biotop im Norden östlich der Straße
  - Reduzierung der Fläche westlich der Stellplätze
- Anpassung der Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen
- Benennung von Ausgleichsmaßnahmen

### **Frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB**

Mit Veröffentlichung vom 11.03.2019 im Amtsblatt für die Stadt Nauen wurden die Bürger darüber informiert, dass die Unterlagen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Marienhof“ in der Zeit vom 18.03.2019 bis einschl. 29.03.2019 in den Räumen der Stadtverwaltung Nauen zur Einsicht öffentlich ausgelegt werden.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Mit Veröffentlichung vom 06. Juli 2020 im Amtsblatt Nr. 4 für die Stadt Nauen wurden die Bürger darüber informiert, dass die Unterlagen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Marienhof“ in der Zeit vom 13.07.2020 bis einschl. 14.08.2020 in den Räumen der Stadtverwaltung Nauen zur Einsicht öffentlich ausgelegt werden.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 13.07.2020 wurden 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Marienhof“ aufgefordert. Grundlage der Beteiligung bildete ein Entwurf der Planzeichnung sowie der Begründung.

Darüber hinaus wurde das Fachgutachten „Erweiterung/Ergänzung Marienhof – Artenschutzgutachten“ (Stand: 17.07.2019), der Kartierbericht „Avifaunistische Erfassungen Marienhof, Ribbeck“ (Stand: 22.06.2019), der Dokumentationsbericht „Dokumentation Zauneidechse“ (Stand: 08.07.2019), die Biotopkartierung „Erweiterung/Ergänzung Marienhof“ (Stand: 10.07.2019) sowie die verkehrstechnische Stellungnahme zur Erschließung des Kinderbauernhofs „Marienhof“ in Nauen (Stand: 30.03.2020) zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung ergaben sich im wesentlichen folgender Überarbeitungs- bzw. Erläuterungsbedarf:

- Anpassung verschiedener Festsetzungen
- Anpassung des Geltungsbereiches
- Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen
- Ergänzung des Durchführungsvertrages, um Regelungen zum externen Ausgleich

## **7 Umweltbericht**

### **7.1 Einleitung**

#### **7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplanes**

Der Verein Laughing Hearts e.V. wurde 2009 von Berliner Unternehmern gegründet, um Heimkinder sowie sozial benachteiligte Kinder und Jugendliche zu fördern.

Der Vorhabenträger, die Laughing Hearts (LH) Marienhof GmbH & Co.KG, hat am 26.01.2018 den Kinderbauernhof Marienhof erworben, um sein Angebot für Kinder und Jugendliche zu erweitern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des Marienhofs als Kinderferienort zu schaffen, an dem mehr Kinder(gruppen) als bisher Ferien verbringen und Erfahrungen im Umgang mit Tieren machen können.

Konkret beabsichtigt der Vorhabenträger folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Hauptgebäude: Umwandlung zweier Wohnungen mit privaten Nutzungstatus zu Ferienunterkünften
- Haus Dora: Schaffung der Genehmigungsvoraussetzung für die Nutzungsänderung des bisherigen Wohnhauses als Ferienunterkunft
- Befestigung und Erweiterung bestehender Stellplatzflächen und Wegestrukturen
- Festsetzung von Flächen für das Abstellen und Betreiben einer Wagenburg
- Bau einer Überdachung für eine Reitanlage

Darüber hinaus soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Marienhof“ eine geordnete bauliche Entwicklung sowie ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit sichergestellt werden.

Nach § 2 Abs.4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Aussagen des Umweltberichtes (§ 2a BauGB) sind Grundlage der nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlichen Umweltprüfung.

In der vorliegenden Unterlage wird eine Einschätzung der möglichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter zusammengestellt.

#### **7.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens**

Der ehemals landwirtschaftlich genutzte Marienhof wird derzeit als Ferien- und Erlebnisbauernhof für Kinder und Jugendliche insbesondere für Heimkinder sowie sozial benachteiligte Kinder und Jugendliche genutzt.

Der Kinderbauernhof ist ein beliebtes Ziel für Klassen, Familienausflüge und Radfahrer auf dem Havelland-Radweg und erfreut sich einer wachsenden Beliebtheit, auch

von überregionalen Besuchern. Der Marienhof besitzt neben Haupt- und Nebengebäuden mehrere Stallungen, Gehege, einen Reitplatz sowie eine unmittelbar an den Hof angrenzende 5 Hektar große Agrarlandfläche (überwiegend Grünland).

Das Plangebiet wird durch die Straße Alter Damm räumlich geteilt. Im Westteil des Plangebietes befindet sich das Hauptgebäude mit einer Fläche von ca. 450 m<sup>2</sup>; es verfügt über Gästeappartements, Wohnbereiche, Gastronomiebereiche mit Küche, Sanitäreinrichtungen, Bürobereiche. Um das Hauptgebäude gruppieren sich weitere Nebengebäude. Die Freianlagen setzen sich aus für einen Kinderbauernhof charakteristischen Flächen zusammen. Es gibt für die verschiedenen Tierarten wie Pferde, Ponys, Kühe, Ziegen, Schafe etc. jeweils entsprechend große Gatter, die durch Fußwegenetz verbunden sind. Ein Kinderspielplatz, ein Grill- und Aufenthaltsplatz sowie ein Reitplatz ergänzen die Nutzungen. Nördlich des Hauptgebäudes erstreckt sich eine Wiese, die geeignet ist, um z.B. temporär Wohnwagen / Bauwagen aufzustellen.

Das im östlichen Teil des Geltungsbereichs befindliche Nebengebäude (Haus Dora) weist eine Fläche von ca. 140 m<sup>2</sup> auf und wurde bis vor kurzem als Wohnhaus genutzt. Auf dem Hauptgelände stehen für Gäste in den Wohnungen und den Gruppenunterkünften ca. 100 Plätze zur Verfügung.

Bereits vor dem Erwerb durch die Laughing Hearts Marienhof GmbH & Co.KG wurde der Marienhof als Erlebnisbauernhof für Kinder, Jugendliche und Familien sowie als Bildungs- und Übernachtungszentrum betrieben. Mit der Übernahme des Kinderbauernhofs und der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens beabsichtigt der Vorhabenträger nun, die bestehende Nutzung zu sichern und die Anzahl der bestehenden Schlafplätze weiter auszubauen.

Hierzu wurde durch den Vorhabenträger die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt.

Der 2,1 ha große Geltungsbereich wird entsprechend der Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Marienhof“ als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr, Kinderbauernhof festgesetzt.

### 7.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Flächen werden auf eigenem Grund des Vereins Laughing Hearts entwickelt. Während das vorhandene Wegenetz auf den bestehenden Flächen qualifiziert (Umgestaltung Wege und Spielplatz) und erweitert wird (85 m<sup>2</sup> Wege, 75 m<sup>2</sup> Spielplatz), wird die Stellplatzanlage auf ca. 1.735 m<sup>2</sup> erweitert. Es wird eine befestigte Mistlagerfläche von 60 m<sup>2</sup> geplant und ein Sanitärhaus (115 m<sup>2</sup>) errichtet. Die Pflanzenkläranlage erhält eine bauliche Anlage von 13 m<sup>2</sup> und ein Pflanzenklärbecken (unversiegelt) von ca. 80 m<sup>2</sup>. Der Reitplatz wird mit einem Dach (ca. 735 m<sup>2</sup>) überspannt.

### 7.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Für die vorliegenden umweltbezogenen Unterlagen sind die folgenden fachgesetzlichen und fachplanerischen Vorgaben relevant:

- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005 Teil I - Ausgabe Mai 1987 - RdErl. des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.1988
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 3) geändert durch Art. 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25.01.2016
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl.I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.12.2017 (GVBl.I/17, Nr. 28)
- 16. Bundesimmissionsschutz-Verordnung–Verkehrslärmschutz-VO i.d.F. vom 19.09.2006
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nauen und Ortsteile, i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.12.2011
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)
- Landschaftsplan (LP) der Stadt Nauen und Ortsteile (Stand August 2006)
- Landesentwicklungsplan (LEP) B-B (Stand 15.05.2009)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

Im Folgenden werden die Ziele der Fachgesetze und Planungen sowie ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan dargestellt.

### **Bauplanungsrecht**

Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B–B)

Das LEPro 2007 bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 01.02.2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramm 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien

der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven.

Berücksichtigung: Es werden kleinflächige Umgestaltungen (Gebäudeabriss, Gebäudeanbauten, Wegequalifizierungen) sowie der Umbau und die Erweiterung eines Parkplatzes innerhalb des Marienhofes vorgenommen. Gebäudeneubauten sind nicht geplant.

### **Naturschutzrecht**

Oberstes Ziel des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 BNatSchG) ist es, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert der Landschaft dauerhaft zu sichern. Das BbgNatSchG formuliert zur Umsetzung - planungsrelevanten - der naturschutzfachlichen Ziele u.a. (§ 1 BbgNatSchG)

- Der Naturhaushalt ist in seinen räumlich abgrenzbaren Teilen zu sichern.
- Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind zu schützen. Ihre Lebensräume (Biotope) sind auf einem ausreichenden Teil der Landesfläche zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln.
- Eine Beeinträchtigung der natürlichen Aufnahmefähigkeit des Bodens für Niederschlags- und Schmelzwasser sowie seiner natürlichen Filterwirkung gegenüber möglichen Verunreinigungen des Grundwassers ist zu vermeiden.
- Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten; empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.
- Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen so zusammengefasst werden, dass die Zerschneidung und der Verbrauch von Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.
- Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen.
- Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern.
- Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten; empfindliche Bestandteile des Naturhaushalts dürfen nicht nachhaltig geschädigt werden.

- Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.

Im BNatSchG werden mit §§ 14 und 15 Eingriffe und Verursacherpflichten geregelt. Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. – soweit dies nicht möglich ist – auszugleichen.

In § 18 BNatSchG wird das Verhältnis des Naturschutzrechts zum Baurecht geregelt. Gemäß § 42 BNatSchG sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu berücksichtigen. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanes bedarf es einer objektiven Befreiungslage, wenn das in der Bauleitplanung in Aussicht genommene Vorhaben die tatbestandlichen Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 BNatSchG erfüllt. Dagegen bedarf es nicht der Feststellung einer Befreiungslage durch die zuständige Naturschutzbehörde, wenn das Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann.

Berücksichtigung: Die Eingriffsregelung wird für alle Schutzgüter im Umweltbericht abgearbeitet und findet in grünordnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ihren Niederschlag.

Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes und deren Folgen finden sich in § 44 Abs. 1 BNatSchG, die für die besonders und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffs- und Störungsverbote vorsehen. Der Schutz umfasst Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wie z.B. Nester und Höhlen von Vögeln. Aus den artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG resultieren bei einer Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten Fragen des Artenschutzes, deren Auswirkungen die Zulässigkeit des Vorhabens beeinflussen können. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist der Artenschutz von besonderer Zulassungsrelevanz, da die artenschutzrechtlichen Anforderungen ebenso wie die FFH-Belange nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich sind, sondern striktes Recht mit spezifischen Zulassungs- und Befreiungsanforderungen beinhalten. Die Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens werden als Vermeidungsmaßnahmen in die Festsetzungsvorschläge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einfließen.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG „Westhavelland“ (seit 1998) und mit Teilbereichen im SPA-Gebiet „Rhin-Havelluch“.

Berücksichtigung: Die artenschutzrechtliche Beurteilung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet wird im Umweltbericht berücksichtigt. Mit dem Bau des Parkplatzes wird ein Antrag auf Befreiung aus dem LSG nach § 72 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes erforderlich.

### Baumschutz

Die Gehölzschutzsatzung der Stadt Nauen vom 20.11.2018 dient dem Schutz und der Erhaltung des Baumbestandes in der Stadt Nauen. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm; Eibe, Rotdorn, Weißdorn und Stechpalme mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm; mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme einen Stammumfang von mind. 20 cm aufweisen; Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, wenn sie in einer Gruppe von mindestens fünf Bäumen so zusammenstehen, dass a) sie im Kronenbereich einen Nachbarbaum berühren oder b) ihr Abstand zueinander am Erdboden gemessen nicht mehr als 5 m beträgt; Hecken und Sträucher von mindestens 2 m Höhe, Obstbaum-Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 30 cm.

### Bodenschutzrecht

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

„Ziel des Bodenschutzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, Boden und Altlasten zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden“ (§1, BBodSchG).

Hierfür sollten im Rahmen der Abwägung die Belange des Bodenschutzes geprüft werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Brachen oder die Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung im Bezug mit Inhalt und Zielen des Bebauungsplans beschrieben oder gegenübergestellt werden. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Nutzungsänderung gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Berücksichtigung: Mit Grund und Boden wird sorgfältig umgegangen. Erschließungsflächen werden auf das Notwendige beschränkt, Umgestaltungen unter Berücksichtigung eines hohen Maßes an Wasserversickerungsfähigkeit ausgeführt.

### Wasserrecht

Im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und im Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) ist verankert, dass Grundwasser und oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften sind, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion unterbleiben und die natürlichen Eigenschaften von Wasser vorsorglich zu schützen

sind. Gemäß § 1a WHG sind bei baulichen Maßnahmen Verunreinigungen des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden, um z.B. den Wasserabfluss nicht zu erhöhen. Nach § 2 Abs. 2 BbgWG erfordert „... das Wohl der Allgemeinheit ... insbesondere, dass 1. nutzbares Wasser in ausreichender Menge und Güte zur Verfügung steht und die öffentliche Wasserversorgung nicht gefährdet wird...“.

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzgebietszone.

Berücksichtigung:

Eine geordnete Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser wird festgesetzt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt gegenwärtig schon über eine Pflanzenkläranlage.

- Versickerung von nicht belastetem Regenwasser vor Ort hat nach Möglichkeit zu erfolgen.

### **Immissionsschutzrecht**

Gemäß § 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und ergänzend des Landesimmissionsschutzgesetzes (LImSchG) sind Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Für das Bebauungsplanverfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 des BImSchG zu beachten, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. Berücksichtigung: Von dem Vorhaben im Bebauungsplangebiet werden keine relevanten Emissionen ausgehen.

### **Übergeordnete Planungen**

Mit Ausnahme der Flächennutzungsplanung liegen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine übergeordneten Planungen vor.

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen**

7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

### **7.2.1.1 Schutzgut Tiere**

Die Brutvögel eines Gebietes spiegeln sowohl die räumlichen Bezüge innerhalb eines eingegrenzten Raumes, als auch die Beziehungen dieser Fläche zu angrenzenden Bereichen wieder, so dass eine Erfassung der Brutvögel naturschutzrelevante und landschaftsplanerische Aussagen über die ökologische Bedeutung eines Gebietes zulässt.



Vögel eignen sich als sehr mobile Artengruppe besonders zur Bewertung großer zusammenhängender Gebiete. Daneben haben Vögel eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung und sind dadurch besonders als Argumentationsgrundlage bei der Umsetzung naturschutzfachlicher Maßnahmen geeignet.

Zu diesem Zweck wurde eine faunistische Untersuchung für den Umgriff des gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt.



Abb. 6: Untersuchungsgebiet, ohne Maßstab,  
© Geobasisdaten, LGB 2018

Als Grundlage für die Bewertung der Fauna für das Artenschutzgutachten wurden 2018 (Voreinschätzung) und 2019 eine Brutvogelkartierung und eine Erfassung von Zauneidechsen sowie Abstimmungen mit der uNB Havelland zum Untersuchungsumfang durchgeführt (trias 2019b).

Im Ergebnis der Relevanzprüfung (Kap. 5.2.3) verbleiben die Artengruppen Brutvögel sowie Fledermäuse, für die bei Umsetzung der beabsichtigten Planung eine Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

#### 7.2.1.2 Schutzgut Pflanzen, Biotope

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kinderbauernhof Marienhof im Ortsteil Ribbeck wurde eine Biotopkartierung durchgeführt. Nachfolgend werden die Biotoptypen gem. Brandenburger Biotopkartierung im Plangebiet dargestellt und beschrieben (trias 2019b).



Abb. 7: Biotoptypen im Plangebiet (TRIAS PLANUNGSGRUPPE 2018, 2019;  
Quelle Luftbild: DOP 20)

### Biotop gem. Biotopkartierung Brandenburg

	05113 Ruderale Wiesen (GMR)
	05160 Zierrasen-/Parkrasen (GZ)
	05170 Trittrasen (GL)
	071321 Hecken und Windschutzstreifen von Bäumen überschirmt (>10% Überschirmung)
	1010152 Freigehe (PFPZF)
	10111 Gärten und Gartenbrachen, Grabeland; Gärten (PGE)
	10173 offene Sport- und Erholungsanlagen; Reiplätze und Rennbahnen (offener Boden) (PER)
	10200 Spielplätze (PD)
	102502 Wochenend- und Ferienhausbebauung, Ferienlager weitgehend ohne Bäume (PXO)
	12260 Einzel- und Reihenhausbebauung (OSR)
	12261 Einzel- und Reihenhausbebauung; mit Ziergärten (OSRZ)
	12400 Landwirtschaft und Tierhaltung (OL)
	12410 Landwirtschaft und Tierhaltung, Gebäude bäuerlicher Landwirtschaft (OLB)
	12540 Ver- und Erholungsanlagen; Kläranlage; mit hohem Grünflächenanteil (OTKG)
	126431 Parkplätze; versiegelt; mit regelmäßigem Baumbestand (OVVVB)
	12651 Wege; unbefestigter Weg (OVWO)
	12652 Wege; Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung (OVWW)
	12653 Wege; teilversiegelter Weg (incl. Pflaster) (OVWT)
	12654 Wege; versiegelter Weg (OVWV)
	01131X2 Naturnahe, unbeschattete Gräben, trockengefallen oder nur stellenweise Wasser führend (FGUxT)
	01132X2 Naturnahe, beschattete Gräben; trockengefallen oder nur stellenweise wasserführend (FGBxT)
	05142 Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte (GSM)
	071421 Baumreihen; mehr oder weniger geschlossen und in gesüdem Zustand, überwiegend heimische Baumarten (BRRG)
	0715312 Solitärbaume und Baumgruppen, einschichtige oder kleine Baumgruppen; heimische Arten; überwiegend mittleren Alters (>10Jahre) (BEGHM)
	Untersuchungsgebiet

Abb. 8: Legende Biotoptypenkarte

## 01 Fließgewässer

01131X2 Naturnahe, unbeschattete Gräben, trockengefallen oder nur stellenweise Wasser führend (FGUxT)

Entlang des südlichen Zufahrtsweges befindet sich ein zur Zeit der Begehung ausgetrockneter Graben, der nur im östlichen Kreuzungsbereich teilweise, auf der Südseite durch Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) gesäumt ist. Folgende kennzeichnenden Arten wurden festgestellt: Schilfgras (*Phragmites australis*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*), Ackerschachtelhalm (*Equisetum arvense*), Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*). Außerdem sind auch Arten aus den umliegenden Vegetationselementen zu finden: Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Gamander Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Spießblättrige Melde (*Atriplex prostrata*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*).

Biotopwert: Aufgrund einer nicht ausgeprägten charakteristischen Ufervegetation werden die Gräben nicht als geschütztes §30 BNatSchG Biotop eingestuft.

01132X2 Naturnahe, beschattete Gräben; trockengefallen oder nur stellenweise waserführend (FGBxT)

Die Straße durch das Untersuchungsgebiet ist westlich von einem teilweise verrohrten Graben gesäumt. Westlich des Grabens befindet sich eine Hecke, die den Graben größtenteils beschattet. Arten der Hecken sind auch in der Grabenböschung zu finden: Brombeere (*Rubus sectio Rubus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hundsröse (*Rosa canina*). Außerdem wurden folgende Arten festgestellt: Schilfgras (*Phragmites australis*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*), Ackerschachtelhalm (*Equisetum arvense*), Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Rainkohl (*Lapsana communis*), Zaunwinde (*Calystegia sepium*).

Biotopwert: Aufgrund einer nicht ausgeprägten charakteristischen Ufervegetation werden die Gräben nicht als geschütztes §30 BNatSchG Biotop eingestuft.

## 05 Gras- und Staudenfluren

05113 Ruderale Wiesen (GMR)

Entlang des Weges „Marienhof“ wurden die Wegränder als ruderale Wiesen kartiert. Dieser Biotoptyp zeichnet sich neben dem Vorkommen von Ruderalarten durch die Dominanz von Wiesengräsern aus. Folgende Artenzusammensetzung wurde festgestellt: Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Gamander Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Spießblättrige Melde (*Atriplex prostrata*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*), Große Klette (*Arctium lappa*), Gewöhnliche Wegwarte (*Cichorium intybus*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*).

Biotopwert: gering

05142 Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte (GSM)

In Randgebieten der Trittrasengesellschaften, an den Rückwänden der Stallungen und Zäunen haben sich schmale Staudensäume angesiedelt. Folgende Arten wurden auf diesen Flächen kartiert: Echte Kamille (*Chamomilla recutita*), Strahlenlose Kamille (*Chamomilla suaveolens*), Englisches Raygras (*Lolium perenne*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Breitwegerich (*Plantago major*), Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*), Wegmalve (*Malva neglecta*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Große Klette (*Arctium lappa*), Kohldistel (*Cirsium oleraceum*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Weißklee (*Trifolium repens*), Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*) und Taube Trespe (*Bromus sterilis*).

Biotopwert: gering

05160 Zierrasen-/Parkrasen (GZ)

Eine kleine Fläche Zierrasen wurde nördlich des Parkplatzes, auf der Rückseite des südlichen Tiergeheges kartiert.

Biotopwert: gering

05170 Trittrasen (GL)

Im Süden befindet sich eine Versorgungszufahrt, die den rückwärtigen Bereich der Ställe, mit dem Stroh- bzw. Heu-Lager sowie dem Misthaufen verbindet. In diesem Bereich hat sich durch Begehung und Befahrung und der damit einhergehenden hohen Verdichtung eine Trittrasengesellschaft entwickelt. Folgende, für Trittrasen typische Arten wurden in diesem Bereich festgestellt: Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Englisches Raygras (*Lolium perenne*), Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Löwenzahn (*Taraxacum spec.*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Breitwegerich (*Plantago major*).

Biotopwert: gering-sehr gering

07 Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen

071321 Hecken und Windschutzstreifen von Bäumen überschirmt (>10% Überschirmung); geschlossen, überwiegend heimische Gehölze (BHBH)

Im Norden des Untersuchungsgebietes wurde eine mit Bäumen überschirmte Hecke kartiert. Die Überschirmung besteht aus mittelaltem Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*), die Strauchschicht überwiegend aus den Arten Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Brombeere (*Rubus sectio Rubus*). Die südliche Begrenzung des östlich des Weges gelegenen Gartengrundstücks wird von einer dichten Hecke gebildet, maßgeblich besteht sie aus Rosen (*Rosa spec.*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Brombeeren (*Rubus sectio Rubus*).

Biotopwert: mittel

071421 Baumreihe; mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten (BRRG)

Östlich des asphaltierten Weges „Marienhof“ befindet sich eine Baumreihe aus verschiedenen Baumarten überwiegend mittleren Alters.

Biotopwert: mittel



0715312 Solitärbäume und Baumgruppen, einschichtige oder kleine Baumgruppen; heimische Arten; überwiegend mittleren Alters (>10Jahre) (BEGHM)

Nördlich des Haupthauses stehen zwei kleine Baumgruppen aus Weiden (*Salix spec.*), die als Schattenspender für die Wohnwagen genutzt werden.

Biotopwert: gering-mittel

#### 10 Biotope der Grün- und Freiflächen

1010152 Freigehege (PFPZF)

Südwestlich des UGs liegen Pferdekoppeln, die überwiegend vegetationsfrei sind.

Biotopwert: gering/ohne

10111 Gärten und Gartenbrachen, Grabeland; Gärten (PGE)

Südlich angrenzend an das Haupthaus liegt ein kleiner, nicht zugänglicher Garten. Darauf befindet sich eine Garage, in der landwirtschaftliche Gerätschaften gelagert werden. Zum südlich verlaufenden Weg ist der Garten durch zwei Tore und eine dichte Liguster-Hecke abgeschirmt. Ein weiterer umzäunter Garten befindet sich östlich der asphaltierten Straße, um das Haus Dora gelegen. Das Haus steht im Süden des Gartens, an der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Nebengebäude. Im Norden grenzt der Garten an ein Laubgebüsch, das sich außerhalb des Untersuchungsgebiets fortsetzt. Daran grenzt, außerhalb des Untersuchungsgebietes, ein zur Zeit der Begehung trockengelegenes Kleingewässer, bei dem es sich um ein nach §30 BNatSchG geschütztes Biotop handelt. Auf der überwiegend offenen Fläche, im nördlichen Bereich, steht eine Baumgruppe mit verschiedenen Obstbäumen. Dazwischen befanden sich zum Zeitpunkt der Begehung verschiedene Erdaufschüttungen. Südöstlich des Hauses steht eine Fichte (*Picea alba*) neben drei Lärchen (*Larix spec.*).

Biotopwert: gering-mittel

10173 Reitplätze und Rennbahn (offener Boden)

Im Nordwesten der Fläche befindet sich ein Reitplatz der weitestgehend vegetationsfrei ist.

Biotopwert: gering/ohne

10200 Spielplätze (PD)

Zentral zwischen dem Haupthaus und den Tierställen liegt ein zur Begehung am 14.05.19 gerade im Bau befindlicher Spielplatz mit großem Sandkasten, rundherum stehen Obstbäume wie Kirsche (*Prunus avium*) und Apfel (*Malus domestica*) auf Rollrasen.

Biotopwert: gering

102502 Wochenend- und Ferienhausbebauung, Ferienlager weitgehend ohne Bäumen (PXO)

Nordwestlich des Untersuchungsraumes befindet sich eine offene Fläche die als Ferienlager kartiert wurde. Die Fläche ist überwiegend als Trittrrasen erfasst worden, lediglich in den Randbereichen befindet sich Scherrasen mit geschlossener Grasnarbe.

Es befinden sich ein „Holzrundhaus“ sowie zwei weitere Holzhütten, die Kindergruppen als Übernachtungsort dienen, im Norden der Fläche. Außerdem standen am Tag der Begehung sieben holzverkleidete Wohnwagen auf der Fläche. Im Nord-Westen ist ein Barfußpfad angelegt. Des Weiteren wurden hier verschiedene Geschicklichkeitsspiele wie ein Balancesteg vorgefunden. Weiter östlich befindet sich ein abgezaunter „Bienengarten“, in dem Bienenvölker stehen. In diesem Gebiet wurde Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Klatschmohn (*Papaver rhoeas*) sowie Brennnessel (*Urtica dioica*) in den Randbereichen festgestellt. Entlang des Zaunes stehen junge Obstbäume und im Norden ein Rosenstrauch (*Rosa spec.*). Zwischen dem Bienengarten und den Schlafhütten befinden sich mehrere kleine dreieckige Holzhütten in denen Kinder spielen können. Zentral auf der Fläche befindet sich ein Feuerplatz mit einer großen Feuerschale und Sitzpflocken. Etwas südlich davon vor dem Haupthaus steht eine Baumgruppe mit jungen Weiden (*Salix spec.*). Südlich angrenzend an den Reitplatz befindet sich ein Scherrasen, auf dem eine ca. 6 m x 6 m große, überdachte Holzbühne für Veranstaltungen steht.

Biotopwert: gering

### 12 Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen

#### 12260 Einzel- und Reihenhausbebauung (OSR)

Das zweistöckige rund 540 m<sup>2</sup> große Haupthaus befindet sich als zentrales Gebäude auf der Fläche des Kinderbauernhofes. Das Gebäude besitzt einen Gastronomiebereich mit Küche sowie einen Wohnbereich bzw. Gästebereich mit Sanitäranlagen auf zwei Stockwerken. Auf dem östlichen Teil der Fläche steht das zweistöckige Einfamilienhaus „Haus Dora“ mit einer Grundfläche von rund 220 m<sup>2</sup>.

Biotopwert: gering

#### 12540 Ver- und Entsorgungsanlagen; Kläranlage; mit hohem Grünflächenanteil (OTKG)

Nordöstlich des Haupthauses liegt eine Pflanzenkläranlage mit Versickerungsbecken.

Biotopwert: gering

#### 12400 Landwirtschaft und Tierhaltung

Im Westen des Untersuchungsgebietes, nördlich der Rundbogenhalle, befindet sich der Pferdestall mit Auslaufflächen. Südwestlich des Haupthauses liegen, halbkreisförmig die Stallungen mit den dazugehörigen Auslaufflächen für Tiere. Im Südwesten befindet sich ein Ententeich. Westlich der zentralen Stallungen befindet sich ein Misthaufen.

Biotopwert: gering/ohne

#### 12410 Gebäude bäuerlicher Landwirtschaft (OLB)

Im Westen des UG steht eine Rundbogenhalle aus Planen zur Heulagerung. Ein kleiner, einstöckiger Geräteschuppen befindet sich westlich des Haupthauses, nördlich des gepflasterten Weges. Südöstlich des Haupthauses steht eine Garage, die für die Lagerung landwirtschaftlicher Maschinen genutzt wird.

Biotopwert: gering/ohne

#### 126431 Parkplätze versiegelt; mit regelmäßigem Baumbestand

Südlich des Untersuchungsgebiets befindet sich ein gepflasterter Parkplatz, der von zwei Baumreihen gerahmt ist. Der Parkplatz befand sich während der Begehungen im März, Mai und Juni im Bau. Östlich stehen Bäume mittleren Alters, die Baumreihe im Westen besteht aus jüngeren Bäumen, mit unter anderem folgenden Arten: Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Linden (*Tilia cordata* und *T. platyphyllos*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).  
Biotopwert: gering/ohne

#### 12651 Unbefestigter Weg (OVWO)

Südlich der Zuwegung zum Bauernhof und dem Parkplatz führt ein auf Höhe des Kinderbauernhofes unbefestigter Weg Richtung B5 Alte Hamburger Straße.  
Biotopwert: gering/ohne

#### 12652 Wege, Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung (OVWW)

Als Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung wird die Verlängerung der Zuwegung zum Parkplatz im Süden der Fläche kartiert. Dabei handelt es sich um einen geschotterten Weg mit bewachsenem Mittelstreifen.

#### 12653 Teilversiegelter Weg (incl. Pflaster) (OVWT)

Die Zufahrt zum Parkplatz ist ein mit Spurbetonplatten gelegter teilversiegelter Weg. Die Hauptwege auf der Besucherfläche des Kinderbauernhofes rund um den Spielplatz sind gepflastert.  
Biotopwert: gering/ohne

#### 12654 Wege; versiegelter Weg (OVVV)

Der asphaltierte Weg „Marienhof“ führt zwischen Kinderbauernhof im Westen und dem Grundstück des „Haus Dora“ im Osten in Nord-Süd-Richtung durch das Untersuchungsgebiet.  
Biotopwert: gering/ohne

### 7.2.1.3 Schutzgut Fläche

Im UVP-Gesetz wird vom Gesetzgeber explizit die Unterscheidung nach Fläche und Boden vollzogen.

Besondere Schutzgutansprüche bestehen nicht für das Vorhabengebiet. Das Plangebiet umfasst ca. 21.325 m<sup>2</sup> Fläche, davon sind ca. 1.050 m<sup>2</sup> Gebäude, Garagen, Remisen und Ställe. 600 m<sup>2</sup> sind als Straßenfläche befestigt (Asphalt, Pflaster, Rasengitterstein). Ca. 800 m<sup>2</sup> sind als Wegefläche zwischen den Gebäuden und Ställen befestigt (Klinkerpflaster, Rasengitterstein). Somit liegt der Versiegelungsgrad bei ca. 11,3 % und ist als gering einzustufen.

### 7.2.1.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt naturräumlich betrachtet in der Großeinheit „Unteres Rhinluch und Havelländisches Luch“. Wesentliche Merkmale der naturräumlichen Einheit



Acker- und Frischgrünlandfluren. Es liegt im Becken des Berliner Urstromtals (Weichselhochglazial).

Im Osten und Nordosten des „Havelländischen Luchs“ liegt angrenzend das „Ländchen Glien“, im Osten die Zehdenick-Spandauer Havelniederung, im Süden die Nauener Platte, im Westen das Rathenower Moränengebiet, das Ländchen Friesack und den Zootzen. Im Norden wird es durch das Ländchen Bellin vom Rhinluch getrennt. Das Havelländische Luch ist hauptsächlich geprägt durch Niedermoortorfböden und vererdete Torfböden, die nach der Trockenlegung entstanden. Großflächig treten auch periglaziäre oder fluviale Talsande zu Tage.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Das Gelände ist topographisch sehr gleichmäßig ausgebildet, die Höhen reichen von 30.75 m ü.NHN am „Rundhaus“ im Norden, über 31.16 m ü.NHN am Haupthaus bis zu der Wiese im Südwesten bei ca. 30.70 m ü.NHN.

#### 7.2.1.5 Schutzgut Wasser

##### **Oberflächenwasser**

Auf dem Kinder-Bauernhofgelände sind zwei kleine Ententeiche vorhanden. An der südöstlichen Plangebietsgrenze fließt ein Entwässerungsgraben („Graben 40/48“), der parallel zur Straße in einen weiteren Graben nördlich des Plangebiets mündet. Der Graben ist Teil des Entwässerungssystems der Landwirtschaftsflächen.

##### **Grundwasser**

Die Grundwasserflurabstände liegen bei bis 2 m unter Flur. Es besteht eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, da der Grundwasserflurabstand gering und die Wasserdurchlässigkeit äußerst hoch ist. Gegenüber einer Zunahme der Versiegelung und einer dadurch bedingten Veränderung des naturnahen Wasserhaushaltes besteht eine hohe Empfindlichkeit.

#### 7.2.1.6 Schutzgut Luft

Das Plangebiet liegt nicht in unmittelbarer Nähe zu schadstoffemittierenden Betrieben, Kraftwerken oder vergleichbaren Anlagen. Die Hauptwindrichtung ist überwiegend West-Südwest. Luftschadstoffe sind in dieser Lage innerhalb der Gemeinde Ribbeck nicht zu erwarten.

#### 7.2.1.7 Schutzgut Klima

Marienhof liegt großklimatisch betrachtet im Übergangsbereich zwischen dem atlantisch-maritimen Klima Westeuropas und dem kontinental beeinflussten Klima Osteuropas. Die mittleren Julitemperaturen liegen zwischen 17,5 und 19°C; mit mittleren Januartemperaturen von -1 und 0,5°C sind die Winter nur mäßig kalt zu bezeichnen. Als mittlere Jahrestemperatur gelten 8 bis 8,5°C. Die Jahresniederschläge bewegen sich um 530 mm, so dass das Gebiet als relativ niederschlagsarm einzustufen ist.

#### 7.2.1.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist umgeben von Weide- und Ackerland sowie Entwässerungsgräben. Auf dem Grundstück bestimmen Obstgehölze und Laubbäume das Bild. Das Grundstück ist im Inneren recht kleinteilig gestaltet mit parzellierten Tiergehegen, Gattern für größere Tiere wie Ponys und Pferde und einem Spielplatz.

Die Gebäude innerhalb des Plangebiets bestehen aus zwei regulären Wohn- und Funktionshäusern (Haupthaus und Haus Dora). Dachform (Satteldach) und Materialien (Dachziegel, Putz, Holz) fügen sich in den Landschaftsraum ein.

#### 7.2.1.9 Biologische Vielfalt

Die natürliche Ausstattung des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiets ist insgesamt als durchschnittlich bis gering und für die Lage innerhalb des Gemeindegebiets und seiner Einflüsse und Nutzungen als typisch zu bezeichnen.

#### 7.2.1.10 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Nauen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.2011 ist das Plangebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Darüber hinaus befindet sich das Vorhabengebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG „Westhavelland“ und zu Teilen im SPA-Gebiet „Rhin-Havelluch“ mit der EU-Nr. DE 3242-421.

#### 7.2.1.11 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Die Fläche ist für den Menschen im Sinne der landschaftsbezogenen Erholung und der Gesundheit von hoher Bedeutung. Die Einrichtung Marienhof dient ausschließlich der Erholung insbesondere für Kinder. Kinder können hier ihre Ferien oder auch nur den Tag verbringen. Der Kontakt zu Tieren ist das wesentliche Merkmal dieser Einrichtung. In der Umgebung können Wirtschaftswege als Spazierwege für die landschaftsbezogene Erholung genutzt werden.

#### 7.2.1.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Gebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.

#### 7.2.1.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist eine Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Null-Variante“) zu betrachten. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Marienhof in seiner jetzigen Größe und Funktion erhalten, es können aber keine zusätzlichen Schlafplätze für Kinder bzw. Gäste angeboten werden. Da die Nachfrage auch von Tagesgästen/Besuchern während der Saison hoch ist und gegenwärtig steigt, müssten die Besucherzahlen begrenzt bzw. reguliert werden.

## 7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### 7.2.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

In die Beurteilung, ob gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ein Verbotstatbestand vorliegt, müssen Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF2-Maßnahmen) einbezogen werden, soweit diese erforderlich sind. Die Erforderlichkeit dieser Maßnahmen richtet sich nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Schadensbegrenzung setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt (z.B. Bauwerksdimensionierung, Bauschutzmaßnahmen). CEF-Maßnahmen im Sinne von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, setzen unmittelbar am betroffenen Bestand der geschützten Arten an. CEF-Maßnahmen müssen den Charakter von Vermeidungsmaßnahmen besitzen und einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat erkennen lassen, z.B. in Form einer Vergrößerung eines Habitats oder der Neuschaffung von Habitaten in direkter funktionaler Beziehung zu diesem (Trias 2019). Die Maßnahmen werden in Kap. 7.2.3 beschrieben.

### 7.2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

#### **Bau-/abrissbedingte Auswirkungen**

Bau-/abrissbedingte Auswirkungen auf Biotope in der Umgebung sind nicht zu erwarten.

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Die Realisierung des vorgesehenen Vorhabens verursacht nur in Teilen Veränderungen bezüglich des Schutzgutes Biotope gegenüber der Ausgangssituation. Es werden im zentralen Bereich des Plangebiets kleinteilig Flächen neu geordnet (z.B. Spielplatz, Grillplatz, Wege). Dabei werden vorhandene Platz- und Wegeflächen gestalterisch aufgewertet. Baumfällungen auf Gehölzrodungen sind über das Maß erforderlicher Pflegemaßnahmen nicht geplant.

Im Süden wird der unbefestigte Parkplatz ausgebaut und auf ca. 73 Stellplätze erweitert. Dazu wird eine bestehende, vegetationslose bzw. festgefahrene /stark verdichtete Fläche beansprucht sowie ein Teil der im Süden angrenzenden Frischwiese. Gehölze und Bäume werden nicht gefällt oder gerodet,

Es handelt sich um die Biotoptypen 051122 Frischwiese (verarmte Ausprägung, ca. 1.250 m<sup>2</sup>, davon 500 m<sup>2</sup> befestigt).

Der Eingriff ist als erheblich zu bezeichnen. Der Eingriff ist jedoch kompensierbar.

## **Bäume**

Es werden keine Bäume und Großgehölze gefällt.

## **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Biotope in der Umgebung sind nicht zu erwarten. Auch der künftige Besucherverkehr wird nicht derartige Größenordnungen einnehmen, als dass mit negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Biotopflächen zu rechnen wäre.

### 7.2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

## **Bau/-abrissbedingte Auswirkungen**

Keine über das Maß der anderen Schutzgüter hinausgehenden, bekannten Auswirkungen auf die Fläche

## **Anlagebedingte Auswirkungen**

Der Reitplatz wird mittelfristig überdacht, die Erschließungswege und der Spielplatz im zentralen Bereich des Marienhofs werden zum Teil neu gepflastert bzw. umgestaltet, um die Aufenthaltsqualität der Flächen für die Erholungsnutzung zu erhöhen. Der Parkplatz wird vergrößert und mit Rasenfugensteinen teilversiegelt (insgesamt 1.750 m<sup>2</sup>).

## **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Keine über das Maß der anderen Schutzgüter hinausgehenden, bekannten Auswirkungen auf die Fläche.

### 7.2.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

## **Bau/-abrissbedingte Auswirkungen**

Die Bebauung erfolgt auf unbebauten und bebauten Flächen des Plangebiets. Mit der Baugrunderstellung sind ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur und der Bodenfauna auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem potenziellen Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen. Durch Einsatz von umweltfreundlichen Baumaschinen bzw. Baumaschinen nach letztem Technikstand sowie entsprechende Handlungsanweisungen der Bauüberwachung zur Beseitigung von Verunreinigungen werden baubedingte Bodenverunreinigungen vermieden.

## **Anlagebedingte Auswirkungen**

Mit der Planänderung wird Boden teilversiegelt und steht als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Allerdings waren große Teile des geplanten Parkplatzes ohnehin schon durch Bodenverdichtung stark vorbelastet.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen sind bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

#### 7.2.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

### **Bau-/abrissbedingte Auswirkungen**

Potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Versickerung von Schälungsölen, Lösungsmitteln o.ä. während der Bauzeit auftreten Schadstoffe, die potenziell in den Boden und damit in das Grundwasser gelangen können. Durch entsprechende Handlungsanweisungen der Bauüberwachung zur Beseitigung von Verunreinigungen werden baubedingte Bodenverunreinigungen vermieden.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen auf den Boden stehen in Wechselwirkung mit Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt. Mit der Teilversiegelung von Boden für den Parkplatz werden die Grundwasseranreicherungsfunktionen zum Teil unterbunden. Das anfallende Regenwasser kann jedoch über die Versickerungsfugen, aber auch über die angrenzenden Vegetationsflächen abgeleitet und versickert werden, so dass keine anlagebedingten Auswirkungen auf die Funktion Grundwasseranreicherung eintreten werden.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingten Auswirkungen sind bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

#### 7.2.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

### **Bau-/abrissbedingte Auswirkungen**

Bau-/abrissbedingte Auswirkungen sind bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagebedingte Auswirkungen sind bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen sind bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

#### 7.2.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

### **Bau-/abrissbedingte Auswirkungen**

Bau-/abrissbedingte Auswirkungen sind bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagebedingte Auswirkungen sind aufgrund der geringen Flächengröße des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen sind bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

#### 7.2.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

### **Bau-/abrissbedingte Auswirkungen**

Bau-/abrissbedingte Auswirkungen sind bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Die Überdachung des Reitplatzes sowie der Ausbau des Parkplatzes stellen eine Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes dar. Während der Parkplatz auf weiter entfernt liegenden Betrachterstandorte unter Berücksichtigung von Begrünungsmaßnahmen kaum wahrnehmbar sein wird, könnte das Dach des Reitplatzes auch in größerer Entfernung wahrgenommen werden.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen sind bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

#### 7.2.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

### **Bau-/abrissbedingte Auswirkungen**

Bau-/abrissbedingte Auswirkungen sind bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Die biologische Vielfalt wird aufgrund der geringen Biotopwertes mit geringer Artenvielfalt nicht beeinträchtigt.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen sind bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

#### 7.2.2.10 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

### **Bau-/abrissbedingte Auswirkungen, anlagebedingte Auswirkungen, betriebsbedingte Auswirkungen**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt bis auf den bebauten Kern des Hauptgebäudes vollständig im Landschaftsschutzgebiet Westhavel-

land und zu teilen im SPA-Gebiet (Europäisches Vogelschutzgebiet) „Rhin-Havel-luch“. Nördlich vom Plangebiet (ca. 1,5 Km) befindet sich zudem das FFH-Gebiet Paulinenauer Luch.

#### 7.2.2.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

##### **Bau-/abrissbedingte Auswirkungen**

Bei Einhaltung aller umweltrelevanten Auflagen beim Bau von Vorhaben (Arbeits- und Betriebszeiten, Baulärm, Luftverunreinigungen während der Bauphase) werden keine erheblichen Auswirkungen eintreten.

##### **Anlagebedingte Auswirkungen, betriebsbedingte Auswirkungen**

Alle Maßnahmen dienen der Förderung der Erholungsnutzung und der Freizeit insbesondere von Kindern.

#### 7.2.2.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

##### **Bau-/abrissbedingte Auswirkungen**

Bau-/abrissbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

##### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagebedingte Auswirkungen sind bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

##### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen sind bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

#### 7.2.2.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Innerhalb des bestehenden Beziehungsgeflechts zwischen den Schutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf andere weiterwirken. Es kann zur Verkettung und Steigerung von Auswirkungen kommen. Deswegen sind die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen zu betrachten.

Weitergehende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die nicht ohnehin in den entsprechenden Beschreibungen aufgeführt sind, sind nicht erkennbar.

#### 7.2.2.14 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit dem örtlichen Entsorgungsunternehmen werden durch den Vorhabenträger vertragliche Vereinbarungen über die Entsorgung der anfallenden Restabfälle und Wertstoffe geschlossen.

7.2.2.15 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die baulichen Anlagen werden bis auf Weiteres nur baulich saniert und ggf. nur geringfügig ergänzt. Eine energetische Sanierung ist bislang nicht geplant.

7.2.2.16 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

7.2.2.17 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Trifft nicht zu

7.2.2.18 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Es werden keine relevanten Emissionen verursacht, die zu Belästigungen führen können. Alle Maßnahmen dienen der Förderung der Erholungsnutzung und der Freizeit insbesondere von Kindern.

7.2.2.19 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die gegenwärtig anfallende Abfallmengen und Abfallfraktionen sind erfasst und werden vertraglich durch die örtlichen Abfallentsorger entsorgt. Durch Erhöhung der Belegungszahlen wird sich auch das Abfallaufkommen erhöhen. Es werden jedoch keine neuen Abfallfraktionen ergeben.

7.2.2.20 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Es bestehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, wenn das Vorhaben nach den derzeit geltenden Umweltstandards im Wohnungs- und Städtebau umgesetzt wird.

7.2.2.21 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind derzeit keine Auswirkungen anderer Planungsverfahren in der Nachbarschaft bekannt.

7.2.2.22 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es sind keine Auswirkungen durch möglichen Klimawandel zu erwarten.

7.2.2.23 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Darüber kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht befunden werden.





Abb. 9: Untersuchungsgebiet, ohne Maßstab,  
© Geobasisdaten, LGB 2018

### 7.2.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die beabsichtigte Planung kann Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG haben, insbesondere auf europäisch geschützte Arten (Arten des Anhang IV, FFH-Richtlinie und Brutvögel). Die erforderlichen Erfassungen wurden im Frühjahr 2019 durchgeführt.

Während der zentrale Bereich eher durch Bebauung und Versiegelung dominiert ist, befinden sich in den randlichen Be-

reichen Flächen, die vor allem durch Vegetation geprägt sind. Diese Bereiche gehen in die, das Untersuchungsgebiet umgebenden, Ackerflächen über. Im Norden verlaufen Gräben entlang des Ackers angrenzend an das Untersuchungsgebiet. Alle Grabenbereiche sind zum Zeitpunkt der Aufnahme trockengefallen. Ein Grabenabschnitt führt nach Osten in ein ebenfalls trockengefallenes Kleingewässer. Durch die am Gewässer stehenden Gehölze ist dieses stark verschattet.

### Relevanzprüfung

Tabelle 2: Relevanzprüfung

Art / Artengruppe	Relevanzprüfung	Beeinträchtigung durch vorhaben möglich
<b>Vögel</b>	<p>Potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet: ja</p> <p>Innerhalb des Plangebietes wurden bei der Erfassung 2019 sämtliche vorhandene Brutvogelarten mit ihren Revieren erfasst. Es wurde auf diese Weise insgesamt 22 Brutvogelarten erfasst. 2 der 22 Arten gelten als wertgebend. Weitere 6 Arten werden in den Vorwarnlisten geführt. Insgesamt wurden 79 Reviere festgestellt. Für die Kategorie „Brutnachweis“ (BN) konnten 39 Reviere nachgewiesen werden, die gemäß EOAC-Brutvogelstatuskriterien mit einem C-Nachweis erfasst wurden. Beide wertgebende Arten wurden ebenfalls mit dem entsprechendem Brutzeitcode C nachgewiesen. (vgl. BÜSCHER 2019) Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kann ohne Vorsehung von Maßnahmen zur Vermeidung nicht ausgeschlossen werden, dass Nester/ Nistplätze und damit Jungvögel oder Entwicklungsstadien (Eier) verletzt bzw. zerstört werden und/oder Brutvögel verletzt, getötet oder gestört werden (Schadigungsverbote nach §44 (1) BNatSchG).</p>	<b>ja</b>

Art / Artengruppe	Relevanzprüfung	Beein- trächtigung durch vor- haben möglich
<p><b>Säugetiere</b></p> <p>Fledermäuse</p>	<p>Potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet: ja</p> <p>Im MTB 3342-SO<sup>8</sup> wurden 7-8 Arten nachgewiesen (TEUBNER et al. 2008), darunter Fransenfledermaus, Wasserfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus (Mückenfledermaus) sowie Großer Abendsegler. Im Rahmen der geplanten Bauvorhaben werden keine Leitstrukturen entfernt. Die vorhandenen Schuppen und Gebäude kommen als Sommerquartiere für Fledermäuse in Frage. Da Winterquartiere eine Frostfreiheit aufweisen müssen, wird die Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen. Auch die Nutzung als Sommerquartier kann nach erfolgter Kontrolle für das Jahr 2019 ausgeschlossen werden. Bei Arbeiten nach Februar 2020 muss eine erneute Kontrolle erfolgen.</p>	<p><b>ja</b></p>
<p><b>Biber</b></p>	<p>Potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet: nein</p> <p>Der Biber ist ein Charaktertier der großen Flussauen. Daneben nutzt er auch Seen und kleinere Fließgewässer sowie Sekundärlebensräume wie Meliorationsgräben, Teichanlagen und Restlöcher in Tagbaulandschaften. Voraussetzung für die Ansiedlung sind gute Äsungsbedingungen, besonders ein Vorrat an Winteräsung in Form von Seerosen, submersen Pflanzen und Weichhölzern, ferner eine ausreichende Wasserführung sowie grabbare und damit für die Bauanlage geeignete Ufer. Die Hauptaktivitätszeit des Bibers liegt in den Abend-, Nacht- und Morgenstunden. Im Herbst und Frühjahr ist er auch vermehrt tagaktiv. (PETERSEN et al. 2004) Der Biber bewegt sich an Land vorwiegend bis zu maximal 20 m Entfernung vom Gewässerufer. Der für Störungen besonders sensible Bereich beschränkt sich auf einen 100 m-Radius um den Biberbau. Aufgrund des Fehlens von geeigneten Gewässern im und angrenzend an das UG werden artenschutzrechtliche Zugriffsverbote ausgeschlossen.</p>	<p><b>nein</b></p>
<p><b>Fischotter</b></p>	<p>Potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet: nein</p> <p>Der Fischotter ist ein semiaquatisches ufergebundenes Säugetier. Die Art hat ihren Lebensraum überwiegend unmittelbar an Gewässern und deren Uferbereichen, wo sie sämtliche benötigte Lebensraumstrukturen und Nahrung vorfindet. Die Gewässer sind im Optimalfall besonders strukturreich und weisen kleinräumige Wechsel in der Uferbeschaffenheit auf (Flach- und Steilufer, Uferunterspülungen, Bereiche unterschiedlicher Durchströmungen, Sandbänke, Röhrichzonen, Baum- und Strauchsäume u.a.) (MUNR 1999). Es werden naturnahe und natürliche Ufer von Seen und mäandrierende Flüsse mit langen Uferlinien bevorzugt, da diese mehr Nahrung und Versteckmöglichkeiten bieten als begradigte, schnell abfließende</p>	<p><b>nein</b></p>

<sup>8</sup> MTB = Messtischblatt

Für die Darstellung der Nachweise von Tier- und Pflanzenarten in Deutschland, einzelnen Bundesländern oder anderen Teilgebieten werden oftmals messtischblattbasierte Karten genutzt. Damit werden eine gute Übersichtlichkeit und Vergleichbarkeit gewährleistet.

Art / Artengruppe	Relevanzprüfung	Beein- trächtigung durch vor- haben möglich
	Flüsse. Der Fischotter bewegt sich i.d.R. nicht oder nur in Ausnahmefällen über offene Flächen ohne Deckung durch Gehölze und ist vorwiegend dämmerungs- bzw. nachtaktiv. Aufgrund des Fehlens von Gewässern im und angrenzend an das UG werden artenschutzrechtliche Zugriffsverbote ausgeschlossen.	
<b>Wolf</b>	Gemäß der Karte „Wolfsnachweise in Brandenburg“ des LFU (2018) ist in der Gegend des Untersuchungsgebietes kein Wolfsvorkommen bekannt. Die Fläche des UG ist ungeeignet als Wolfslebensraum. Es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden.	<b>nein</b>
<b>Reptilien Zauneidechse Schlingnatter Smarag- deidechse Sumpfschild- kröte</b>	<p>Potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet: nein</p> <p>Auf dem Gelände des B-Plangebietes wurden bei der Kartierung 2019 keine Zauneidechsen nachgewiesen.</p> <p>In der Verbreitungskarte (BFN 2018b, online) ist kein bekanntes Vorkommen der Schlingnatter im MTB vermerkt. Die Schlingnatter bedient zwar ein breites Spektrum an Habitatausprägungen, jedoch müssen diese durch eine heterogene Vegetationsstruktur und vor allem durch einen mosaikartigen Wechsel von Lebensraumtypen geprägt sein. Aufgrund der intensiven Nutzung sowie Pflege der Fläche bietet diese keine geeigneten Strukturen. Aufgrund der fehlenden Strukturen und der vorhandenen Nutzung kann ein Vorkommen der Schlingnatter im UG ausgeschlossen werden.</p> <p>In Brandenburg gibt es nur noch wenige Reliktvorkommen der Sumpfschildkröte im Nordosten innerhalb von NSG und FFH-Gebieten (SCHNEEWEISS et al. 2004). Ein Vorkommen wird aufgrund der Struktur des Plangebietes und der Verbreitung der Art ausgeschlossen.</p>	<b>nein</b>
<b>Amphibien</b>	<p>Potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet: nein</p> <p>9 der 15 in Brandenburg heimischen Amphibienarten sind im Anhang IV der FFHRichtlinie aufgeführt: Rotbauchunke (<i>Bombina orientalis</i>), Kreuzkröte (<i>Bufo calamita</i>), Wechselkröte (<i>Bufo viridis</i>), Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>), Knoblauchkröte (<i>Pelobates fuscus</i>), Moorfrosch (<i>Rana arvalis</i>), Springfrosch (<i>Rana dalmatina</i>), Kleiner Wasserfrosch (<i>Pelophylax lessonae</i>) und Kammmolch (<i>Triturus cristatus</i>). Sämtliche Lurche bewohnen im Laufe ihres Lebens sowohl Wasser- als auch Landlebensräume. Sie benötigen Gewässer, um sich fortzupflanzen. Diese Laichgewässer müssen artspezifisch unterschiedlich ausgestattet sein, um den jeweiligen Ansprüchen zu genügen. Zumeist werden kleinere Stillgewässer mit höchstens geringem Fischbesatz und flachen natürlichen Uferbereichen sowie Unterwasservegetation benötigt. Am Laichgewässer finden die Paarung und das Ablachen statt sowie die Entwicklung vom Ei über die Kaulquappe bis hin zum metamorphosierte Tier. Im Anschluss an die Metamorphose bewohnen die Tiere je nach Art und örtlicher Gegebenheit vorwiegend Landlebensräume, die sich unmittelbar am</p>	<b>nein</b>

Art / Artengruppe	Relevanzprüfung	Beein- trächtigung durch vor- haben möglich
	Gewässer oder auch in größerer Entfernung davon befinden können. Häufig halten sich die Tiere dabei auf (feuchtem) Grünland auf. Die Winterquartiere, frostfreie Verstecke, in denen die Arten einen Großteil des Jahres in Winterruhe verbringen, liegen zumeist ebenfalls an Land (einige Arten überwintern am Grund eines Gewässers). Zwischen Laichgewässer und Winterquartier wandern manche Arten mehrere Kilometer. Innerhalb des UG befinden sich keine geeigneten Gewässer. In der Nähe des UG befindliche Gewässerstrukturen (Gräben, Kleingewässer) sind trockengefallen sowie verschattet (Kleingewässer) und weisen nicht die für die Arten notwendigen Eigenschaften auf. Mögliche Wanderungskorridore potenziell vorkommender Arten zwischen Teillebensräumen lassen sich im Bereich des BV nicht ableiten.	
<b>Käfer</b>	In Brandenburg kommen vier europäisch geschützte Käferarten (FFH-RL, Anhang IV) vor. Der Goldstreifige Prachtkäfer ( <i>Buprestis splendens</i> ) gilt schon seit mindestens 100 Jahren als ausgestorben. Keine artenschutzrechtliche Relevanz für die Artengruppe	<b>nein</b>
<b>Libellen</b>	Potenzielles Vorkommen im Plangebiet: nein  Insgesamt kommen in Berlin/Brandenburg 7 FFH-RL Anhang IV-Arten vor: Asiatische Keiljungfer ( <i>Gomphus flavipes</i> ), Große Moosjungfer ( <i>Leucorrhinia pectoralis</i> ), Grüne Keiljungfer ( <i>Ophiogomphus cecilia</i> ), Grüne Mosaikjungfer ( <i>Aeshena viridis</i> ), Östliche Moosjungfer ( <i>Leucorrhinia albifrons</i> ), Sibirische Winterlibelle ( <i>Sympecma paedisca</i> ) und Zierliche Moosjungfer ( <i>Leucorrhinia caudalis</i> ). Aufgrund des Fehlens von geeigneten Gewässern keine artenschutzrechtliche Relevanz für die Artengruppe.	<b>nein</b>
<b>Schmetterlinge</b>	Insgesamt kommen in Brandenburg vier FFH-RL Anhang IV-Arten vor. Keine artenschutzrechtliche Relevanz für die Artengruppe.	<b>nein</b>
<b>Fische</b>	Ein Vorkommen kann für die an Gewässer gebundene Artengruppe aufgrund des Fehlens von geeigneten Gewässerstrukturen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf für die Artengruppe.	<b>nein</b>
<b>Mollusken</b>	Ein Vorkommen kann für die an Gewässer gebundene Artengruppe aufgrund des Fehlens von Gewässerstrukturen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf für die Artengruppe.	<b>nein</b>
<b>Farm- und Blütenpflanzen</b>	Potenzielles Vorkommen im Plangebiet: nein  Insgesamt kommen in Brandenburg 7 (zumeist sehr seltene) FFH-RL Anhang IV Arten vor: Frauenschuh ( <i>Cypripedium calceolus</i> ), Kriechender Sellerie ( <i>Apium repans</i> ), Sand-Silberscharte ( <i>Jurinea cyanoides</i> ), Schwimmendes Froschkraut ( <i>Luronium natans</i> ), Sumpf-Engelwurz ( <i>Angelica palustris</i> ), Sumpf-Glanzkräut ( <i>Liparis loeselii</i> ), Vorblattloses Leinblatt ( <i>Thesium ebracteatum</i> ). Die Wasserfalle	<b>nein</b>

Art / Artengruppe	Relevanzprüfung	Beein- trächtigung durch vor- haben möglich
	(Aldrovanda vesiculosa) gilt seit 2013 in BB als ausgestorben (SCHOKNECHT & ZIMMERMANN 2015). Aufgrund der Biotopausstattung im Plangebiet kann ein Vorkommen jedoch ausgeschlossen werden.	

### Europäische Vogelarten

Im Rahmen der angesetzten 5 Begehungen wurden 22 Brutvogelarten für das gesamte UG (innere und äußere Radius) erfasst. 2 der 22 Arten gelten als wertgebend. Weitere 6 Arten werden in den Vorwarnlisten geführt. Insgesamt wurden 79 Reviere festgestellt. Für die Kategorie „Brutnachweis“ (BN) konnten 39 Reviere nachgewiesen werden, die gemäß EO-AC Brutvogelstatuskriterien mit einem C-Nachweis erfasst wurden. Beide wertgebende Arten wurden ebenfalls mit dem entsprechendem Brutzeitcode C nachgewiesen. In der nachfolgenden Tabelle sind die Brutvogelarten mit Schutzstatus aufgeführt.

Tab. 3 Liste der nachgewiesenen Brutvogelarten (wertgebende Arten fett gedruckt), trias 2019

Deutsche Name	Wissenschaftlicher Name	Art-kürzel	BP Anzahl	Status	EOAC	EU VSchRI	BNatSchG	RL D	RL BB
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Rt	1	BN	C13	-		-	-
Elster	<i>Pica pica</i>	E	1	BN	C16	-		-	-
Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	Nk	1	BN	C15	-		-	-
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Bm	1	BN	C13	-		-	-
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	K	2	BN	C16	-		-	-
Sumpfmeise	<i>Parus palustris</i>	Sum	1	BN	C13	-		-	-
<b>Rauchschnalbe</b>	<i>Hirundo rustica</i>	Rs	27	BN	C16	-		3	3
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	Gp	1	BV	B4	-		-	V
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Mg	2	BV	B4	-		-	-
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	Dg	1	BN	C14	-		-	-
<b>Star</b>	<i>Sturnus vulgaris</i>	S	3	BN	C16	-		3	-
Amsel	<i>Turdus merula</i>	A	1	BN	C15	-		-	-
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	N	3	BV	B4	-		-	-
Gartenrotschnalbe	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gr	1	BN	C15	-		V	V
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	He	1	BV	B4	-		-	-
Hauspörling	<i>Passer domesticus</i>	H	13	BN	C13	-		V	-
Feldpörling	<i>Passer montanus</i>	Fe	9	BN	C13	-		V	V
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	Ba	1	BV	B4	-		V	V
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	3	BV	B4	-		-	-
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gf	2	BV	B4	-		-	-
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	Sti	3	BN	C12	-		-	-
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	G	2	BV	B4	-		V	-

Bei den Erfassungen der Brutvogelkartierung wurden zwei wertgebende Arten nachgewiesen, Rauchschnalbe (RL D 3/ RL BB 3) und Star (RL D 3). Die Rauchschnalbe ist als Koloniebrüter mit insgesamt 27 Brutpaaren im Untersuchungsgebiet anzutreffen. Dabei stellt sie auch die häufigste Brutvogelart des Untersuchungsgebiet dar. Der Star ist mit 3 Einzelbruten im Untersuchungsgebiet vertreten.

Die Rauchschnalbe wurde als wertgebende Art im Untersuchungsgebiet erfasst. Hauptbrutplatz der Rauchschnalbe ist der Schweinestall, wo allein 16 Brutpaare nisten. In der Sattelkammer brüten zudem 7 Paare. Beide Gebäude sind nicht von den Baumaßnahmen betroffen und damit keines der Brutpaare der Rauchschnalbe.

Als weitere wertgebende Art wurde im Untersuchungsgebiet der Star erfasst. Zwei der Starenreviere befinden sich in natürlichen Höhlen, einmal in einem Obstbaum und einmal in einem Walnussbaum. Ein weiteres Starenpaar brütet in einem Spalt unter dem Dach des großen Wohnhauses. Alle drei Brutpaare des Stars sind von den Eingriffen des Planungsvorhabens nicht betroffen.

Des Weiteren sind Arten aus der Gruppe der Höhlenbrüter erfasst worden. Hierzu zählen Blaumeise, Kohlmeise, Sumpfmeise, Gartenrotschwanz, Haussperling, Feldsperling und Bachstelze. Für diese Arten wird im Weiteren geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreffen können. Im Rahmen des Bauvorhabens sind keine Baumfällungen geplant. Im Rahmen der Untersuchungen wurden außerdem die planungsrelevanten Gebäude auf Brutplätze untersucht. An allen Gebäuden konnten weder innerhalb noch an der äußeren Fassade oder im Trauf-/Saumbereich oder am oder unter dem Dach Arten festgestellt werden.

Außerdem wird im Weiteren für die erfassten Arten der Gruppe der Freibrüter geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreffen können. Hierzu gehören Elster, Ringeltaube, Nebelkrähe, Gelbspötter, Mönchsgrasmücke, Dorngrasmücke, Amsel, Nachtigall, Heckenbraunelle, Buchfink, Grünfink, Stieglitz, Goldammer. Es sind sowohl Baum-, Gebüsch- als auch Bodenbrüter unter den vorkommenden Freibrütern. Die Planung sieht keine Beeinflussung der derzeitigen Lebensräume vor.

### Fledermäuse

Es wurden 7-8 Fledermausarten nachgewiesen, darunter Fransenfledermaus, Wasserfledermaus, Braunes Langohr, Graues Langohr, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus (Mückenfledermaus) sowie Großer Abendsegler. Im Rahmen der geplanten Bauvorhaben werden keine Leitstrukturen entfernt.

Die vorhandenen Schuppen und Gebäude kommen als Sommerquartiere für Fledermäuse in Frage. Da Winterquartiere eine Frostfreiheit aufweisen müssen, wird die Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen. Auch die Nutzung als Sommerquartier kann nach erfolgter Kontrolle für das Jahr 2019 ausgeschlossen werden. Bei Arbeiten nach Februar 2020 müssen geeignete Strukturen erneut kontrolliert werden.

### Zauneidechse

Für das geplante Bauvorhaben Erweiterung des Kinderbauernhofes Marienhof im Ortsteil Ribbeck (Stadt Nauen, Landkreis Havelland) wurde eine Erfassung der Artengruppe Zauneidechse in zwei Kartiergängen bei optimalen Witterungsbedingungen durchgeführt. Im Rahmen der Zauneidechsenerfassungen wurden als Lebensraum in Frage kommende Teilbereiche der Flächen zur Aktivitätszeit der Art begangen und systematisch nach Individuen abgesucht. An allen Begehungsterminen konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden.

## **Bau/-abrissbedingte, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Während der Bauzeit z.B. bei baulichen Erweiterungen, Abriss von Gebäudeteilen, Baumfällungen o.ä. können Auswirkungen auf Brutvögel oder Fledermäuse eintreten.

Im Folgenden werden die Wirkfaktoren beschrieben, die durch das Vorhaben relevante Beeinträchtigungen europäisch geschützter Arten verursachen können.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Baubedingte Wirkfaktoren sind im Allgemeinen:

- Flächeninanspruchnahme (temporäre Baueinrichtungsflächen, Aufstell- und Bewegungsflächen von Baumaschinen)

- Lärm und optische Störungen (Bewegungsunruhe)
- Nähr- und Schadstoffimmissionen (durch Baufahrzeuge)
- Erschütterungen (durch den Baubetrieb)
- Barrierewirkungen/ Zerschneidung (z. B. durch temporäre Baustraßen)
- Kollisionen (durch Baufahrzeuge)

Baubedingte Wirkungen sind stets temporär. Mögliche baubedingte Wirkfaktoren durch das Bauvorhaben: Temporär werden Flächen für die Lagerung von Baumaterialien sowie Baustelleneinrichtungsflächen und Aufstell- und Bewegungsflächen von Baumaschinen in Anspruch genommen. Dafür werden Biotopstrukturen beansprucht, in denen möglicherweise streng geschützte Arten und europäische Vogelarten vorkommen. Der Wirkraum dieser Wirkung umfasst die von der Baustelle durch temporäre Überbauung, Überlagerung oder Befahrung beanspruchten Flächen. Durch den Betrieb von Baumaschinen ist mit einer temporären, jedoch ungleichmäßig intensiven Bewegungsunruhe zu rechnen. Bewegungsunruhe kann bei empfindlichen Tierarten Auswirkungen in Form von Stressreaktionen, Flucht und Meidung hervorrufen. Der Wirkraum dieser Wirkung umfasst die von der Baustelle beanspruchten sowie daran angrenzenden Flächen.

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

Anlagenbedingte Wirkfaktoren sind im Allgemeinen:

- Flächeninanspruchnahme
- Barrierewirkungen/ Zerschneidung

Mögliche anlagebedingte Wirkfaktoren durch das Bauvorhaben: Die im Untersuchungsgebiet im Rahmen des Bauvorhabens vorgesehenen Maßnahmen betreffen vor allem Erweiterungen im Bereich des Spielplatzes (75 m<sup>2</sup>), Wegeflächen (85 m<sup>2</sup>), die Kläranlage (13 m<sup>2</sup>), das neu zu errichtende Sanitärhaus (115 m<sup>2</sup>), die Überdachung des vorhandenen Reitplatzes (735 m<sup>2</sup>), eine Mistplatte (60 m<sup>2</sup>), die Wagenburg (70 m<sup>2</sup>) und den Parkplatz (1.750 m<sup>2</sup>). Insgesamt ist eine Flächeninanspruchnahme von 2.403 m<sup>2</sup> geplant. Ein Teil der benannten geplanten Versiegelung ist auf bereits vorbelasteten Flächen (intensive Nutzung und Verdichtung, ca. 500 m<sup>2</sup>) geplant. Grundsätzlich ist es möglich, dass durch die Bebauung bisher un bebauter Flächen möglicherweise Lebensräume von streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten dauerhaft in Anspruch genommen werden. Der Wirkraum dieser Wirkung umfasst die benannten Teilflächen des B-Plans mit einer Größe von ca. 2.403 m<sup>2</sup> (trias 2019 a, Zahlen angepasst)

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Wirkfaktoren sind im Allgemeinen:

- Lärm und optische Störungen (Bewegungsunruhe)
- Nähr-/Schadstoffimmissionen (durch höheres Verkehrsaufkommen, Betrieb von Maschinen u.a.)
- Erschütterungen (durch höheres Verkehrsaufkommen, Betrieb von Maschinen u.a.)
- Kollisionsrisiko (durch höheres Verkehrsaufkommen)
- Barrierewirkungen/Zerschneidung (durch neue Straßen, Bebauung)



Mögliche betriebsbedingte Wirkfaktoren durch das Bauvorhaben: Auf der Fläche des Untersuchungsgebiets befindet sich bereits ein Kinderbauernhof. Es findet keine Nutzungsänderung statt. Es sind keine betriebsbedingten Wirkungen zu erwarten. (trias 2019 a)

### **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

#### **V<sub>ASB</sub> 1<sup>9</sup> – Bauzeitenregelung**

Zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Gelegen sind Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Mähen, Rodungen, Abschieben von Oberboden, Baumfällungen) außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. Februar erfolgen.

Zielart: Brutvögel

#### **V<sub>ASB</sub> 2 – Gebäudekontrolle**

Die Nutzung der planungsrelevanten Gebäude als Sommerquartier oder Niststätte kann nach erfolgter Kontrolle für das Jahr 2019 ausgeschlossen werden. Sollten Arbeiten an Gebäuden erst nach Februar 2021 durchgeführt werden, ist eine erneute Kontrolle auf Sommerquartiere von Fledermäusen sowie Brutplätzen von Vogelarten vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich.

Zielarten: Gebäudebrüter, Fledermäuse

### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

Folgende Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden für das Vorhaben erforderlich:

#### **A<sub>CEF</sub> 1<sup>10</sup> – Nistkästen**

Sollten bei erneuter Kontrolle der Gebäude oder bei eventuell erforderlich werdenden Baumfällungen dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden, sind diese durch Nistkästen auszugleichen. Diese sind an geeigneten Stellen je Vogel-/ Fledermausart aufzuhängen. Nachgewiesene Vogelniststätten sind im Verhältnis 1:1, Quartiere von Fledermäusen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Es sind die spezifischen Ansprüche der betroffenen Vogel-/ Fledermausart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs) etc. zu beachten. Das Anbringen der Kästen ist unter fachlicher Anleitung eines Sachverständigen vorzunehmen.

Zielarten: Gebäudebrüter, Fledermäuse

Unter Berücksichtigung bzw. Einhaltung der o.a. CEF-Maßnahmen (im Sinne von vorgezogenen Vermeidungsmaßnahmen) treffen für die kartierten Brutvögel und für die Fledermäuse keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu; somit werden keine Ausnahmegenehmigungen erforderlich. (trias 2019 a)

---

<sup>9</sup> V<sub>ASB</sub> – Vermeidungsmaßnahme, Abbauzeitenregelungen zum Schutz vor baubedingten Tötungen

<sup>10</sup> A<sub>CEF</sub> – Ausgleichsmaßnahmen, Bereitstellung von Ersatzquartieren

## Prüfung der Verbotstatbestände

In der artenschutzrechtlichen Betrachtung werden für die herausgefilterten und möglicherweise betroffenen Arten bzw. Artengruppen die relevanten Wirkungen des Vorhabens dargestellt und hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bewertet. Die Beurteilung der Verbotstatbestände bezieht sich ausschließlich auf die in der Relevanzprüfung ermittelten Arten / Artengruppen. Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden bei der Bewertung berücksichtigt.

### Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSch-RL

Star: Zugriffsverbote: nein  
Maßnahmen zur Vermeidung: V<sub>ASB</sub> 1  
Verbotstatbestände treffen zu: nein

Rauchschwalbe: Zugriffsverbote: nein  
Maßnahmen zur Vermeidung: V<sub>ASB</sub> 2, A<sub>CEF</sub> 1  
Verbotstatbestände treffen zu: nein

### Arten nach Anhang IV der FFH-RL

Fledermaus: Zugriffsverbote: nein  
Maßnahmen zur Vermeidung: V<sub>ASB</sub> 2, A<sub>CEF</sub> 1  
Verbotstatbestände treffen zu: nein

Es wurde dargelegt, dass bei Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG nicht eintreten, somit ist die Umsetzung einer Kompensationsmaßnahme (FCS-Maßnahme) nicht erforderlich. Somit ist auch keine Ausnahmeprüfung erforderlich. (trias 2019 a)

## 7.3 **Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

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

- Regenwasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern.
- Flächenbefestigungen sind mit Ausnahme der in ungebundener Bauweise auszuführen, damit Regenwasser versickern kann.
- Zur Lagerung des Festmistes / Stallmistes ist eine wasserundurchlässige Beton-Mistplatte zu errichten. Damit werden Beeinträchtigungen auf den Boden und das Grundwasser vermieden.
- Die Entfernung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September.

- Empfohlen wird der Gehölzerhalt sowie linksseitigen Gehölzpflanzung im Uferbereich des teilweise im Geltungsbereich gelegenen Gewässergrabens.

## 7.4 Planungsrechtliche Eingriffsbeurteilung

### Eingriffsermittlung

#### Fläche / Boden

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zusätzliche Flächenverluste und Bodenversiegelungen vorbereitet. Dabei handelt es sich um die Befestigung und Erweiterung eines bislang unbefestigten Parkplatzes für Besucher des Kinderbauernhofs. Darüber hinaus wird der bislang unbefestigte Reitplatz mit einem Wetterschutzdach überspannt, das, auch wenn es sich nicht um ein Gebäude handelt, nachhaltige Auswirkungen auf die Bodenfunktion Grundwasseranreicherung zur Folge hat.

Insgesamt werden 1.750 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche (Parkplatz für Besucher) hergestellt, davon sind 500 m<sup>2</sup> bereits stark verdichtete Stellplatzfläche ohne bzw. mit teilweiser Befestigung, ca. 1.250 m<sup>2</sup> unversiegelte bzw. Vegetationsfläche. Der Parkplatz wird mit Betonfugenpflaster und 3 cm Versickerungsfugen ausgeführt.

Der Reitplatz wird voraussichtlich mit einem 735 m<sup>2</sup> großen Dach überspannt (Planung liegt noch nicht vor). Eine seitliche Einfassung (Wände) im Sinne eines Gebäudes ist nicht geplant, dennoch ist das Dach als Versiegelung und damit Beeinträchtigung von Bodenfunktionen (Verlust von Fläche zur Grundwasseranreicherung) zu werten.

Der zur Lagerung von Stallmist erforderliche Mistplatz wird ca. 60 m<sup>2</sup> Fläche einnehmen und aus Beton hergestellt.

Die vorhandenen Wege am Haupthaus, zwischen Ställen, Gattern und Spielplatz nehmen ca. 385 m<sup>2</sup> ein. Die Flächen sind uneinheitlich befestigt und werden mit einem einheitlichen Pflasterbelag umgestaltet.

Die Pflanzenkläranlage erhält eine Zisterne von ca. 15 m<sup>2</sup> Fläche, das Pflanzenklärbecken ist unversiegelt und umfasst ca. 80 m<sup>2</sup>. Sonstige Einrichtungen wie eine neues Sanitärhaus, die Wagenburg nehmen 185 m<sup>2</sup> ein.

Absolut beträgt der Flächenverlust ca. 2.403 m<sup>2</sup>, der naturhaushaltwirksame Verlust bzw. die relevante Neuversiegelung unter Berücksichtigung der Befestigungsarten und der Vorbelastungen beträgt ca. 1.389 m<sup>2</sup>.

Gemäß den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens sind an der Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) sogenannte Ausweichstellen zu errichten. Dieser Flächenanspruch umfasst ca. 245 m<sup>2</sup>.

Tab. 4: Relevante Neuversiegelung – Planung  
\*Faktor gem. mittlere Abflussbeiwerte nach DWA-M 153/DIN 1986-100:2016-9  
(Tabelle 9)

Nutzungsausweisung	Bezugsgröße	Anrechenbare Versiegelung (Faktor)*
<b>Bestand (Haupt- und Nebenanlagen)</b>		
1 Besucherparkplatz, stark verdichtet (fester Kiesbelag)	500,0 m <sup>2</sup>	300,0 m <sup>2</sup> (0.6)
2 Hofflächen (Pflaster, offene Fugen, ungebunden)	300,0 m <sup>2</sup>	210,0 m <sup>2</sup> (0.7)
3 Spielplatz	150 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup> (0.1)
4 Straße, Fahrwege (Asphalt)	575 m <sup>2</sup>	575 m <sup>2</sup> (1)
5 Reitplatz	735 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup> (0,1)
6 Gebäude (Haupthaus, Haus Dora, Ställe, Garagen, Unterstände)	1.167 m <sup>2</sup>	1.167 m <sup>2</sup> (1.0)
7 Vegetationsflächen, Gatterflächen*	18.943 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> (0)
Gesamtfläche / Gesamtversiegelung	16.760 m <sup>2</sup> *	2.341 m <sup>2</sup>
<b>Planung</b>		
1 Besucherparkplatz (mittlere Verkehrsbelastung)	1.750 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup> (0.4)
2 Hofflächen (Pflaster, offene Fugen, ungebunden)	385 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup> (0.7)
3 Spielplatz	225 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> (0.1)
4 Straße, Fahrwege	575 m <sup>2</sup>	575 m <sup>2</sup> (1.0)
5 Ausweichbuchten an Zufahrtstraße*	245 m <sup>2</sup>	245 m <sup>2</sup> (1.0)
6 Mistplatz aus Beton	60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup> (1.0)
7 Sanitärhaus	115 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup> (1.0)
8 Pflanzenkläranlage (Zisternenerweiterung)	13 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup> (1.0)
9 Wagenburg	70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup> (1.0)
10 Überdachter Reitplatz	735 m <sup>2</sup>	735 m <sup>2</sup> (1.0)
11 Gebäude (Haupthaus, Haus Dora, Ställe, Garagen, Unterstände)	1.167 m <sup>2</sup>	1.167 m <sup>2</sup> (1.0)
12 Vegetationsflächen (inkl. Pflanzenkläranlage, Gatterflächen)	16.230 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> (0.0)
Gesamtfläche / Gesamtversiegelung Planung	16.760 m <sup>2</sup>	3.975 m <sup>2</sup>
<b>Biotop-/Flächenverlust (1-3, 5-10)</b>	<b>2.648 m<sup>2</sup></b>	
<b>Differenz Neuversiegelung naturhaushaltwirksam</b>		<b>+ 1.634 m<sup>2</sup></b>

\*245 m<sup>2</sup> Fläche befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, es sind dies Flächen, die gem. Verkehrsgutachten erforderlich werden.

### Pflanzen / Biotope

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren wird ein Biotopverlust vorbereitet. Die relevanten, verlorengelassenen Biotope sind: die Parkplatzfläche im Süden/Südwesten des Plangebietes (126431 Parkplätze versiegelt/unversiegelt aber befestigt; mit regelmäßigem Baumbestand = 500 m<sup>2</sup>, Biotopwert gering-sehr gering) sowie eine Frischwiese in verarmter Ausprägung (0511201 Frischwiesen und Frischweiden, verarmte Ausprägung GMFA) südlich anschließend (1.250 m<sup>2</sup>, Biotopwert gering-mittel), Straßenrandstreifen, unbefestigt, Frischwiese/Trittrassen (245 m<sup>2</sup>, Biotopwert gering-sehr gering). Die Mistplatte wird innerhalb der Biotopflächen des Typs 12400 Landwirtschaft und Tierhaltung (60 m<sup>2</sup>, Biotopwert gering-sehr gering) errichtet, die Zisterne (Klärkammern) für die Abwasserklärung nimmt eine Fläche von ca. 13 m<sup>2</sup> ein (Biotopwert sehr gering). Das Pflanzenklärbecken ist unversiegelt und umfasst eine Größe von ca. 80 m<sup>2</sup>, das Sanitärhaus und die Wagenburg nehmen 185 m<sup>2</sup> Biotopfläche ein (Biototyp 12540 Ver- und Entsorgungsanlagen; Kläranlage; mit hohem Grünflächenanteil (OTKG, Biotopwert gering-sehr gering). Der Reitplatz wird überdacht, jedoch nicht umbaut, dennoch ist die verlorengelassene Fläche als dauerhafter Verlust anzurechnen (ca. 735 m<sup>2</sup>, Biotopwert ohne).

Relevante, zu kompensierende Biotopfläche: 1.250 m<sup>2</sup> (0511201 Frischwiese, Kompensationsfaktor 1:1). Alle anderen Flächen sind anthropogen stark bis sehr stark genutzt oder überformt und nehmen eine Fläche von 1.398 m<sup>2</sup> ein. Aufgrund des geringen Biotopwertes wird ein Faktor 1: 0,5 = 699 m<sup>2</sup> angesetzt. In der Summe sind dies 1.949 m<sup>2</sup> Biotopfläche..

Baumfällungen werden nicht erforderlich.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 14, 25a BauGB, § 45 Abs. 4 BbgBO

#### Maßnahmen im Geltungsbereich

##### Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen im Bereich des Reitplatzes (M1)

Als Maßnahme zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Bereich des künftig überdachten Reitplatzes 10 Stk Laub- und Obstbäume zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzlisten A und B zu verwenden mit den Mindestqualitäten 3xv., mDB, StU 16/18 cm. Die Pflanzung hat bis zu einem Jahr nach der Fertigstellung der Bebauung zu erfolgen.

Neben dem Ausgleich für das Landschaftsbild dienen Baumpflanzungen auch dem ökologischen Ausgleich. Obstbäume stellen zusätzlich Bienennährgehölze dar.

#### Übergreifende Maßnahme

##### Anpflanzung von Laubgehölzhecken (M2, M3)

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Laubgehölzhecke in einer Breite von 4,0 m durchgängig anzulegen, die zu einem Teil innerhalb des Geltungsbereiches gelegen ist (M2), zum anderen (umfangreicheren) Teil den Geltungsbereich überschreitet (M3). Die Maßnahmen werden in Grundstücksbereichen realisiert, die

sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Die Maßnahme M2 wird in den textlichen Festsetzungen, die Maßnahme M3 im Durchführungsvertrag verankert.

Die Hecke ist mit mindestens einem Strauch je m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Auch Bäume sind als Überhälter zu verwenden. Für die Maßnahme M2 und M3 sind Arten der Pflanzlisten A, B und C mit den Mindestqualitäten H., 3xv., mDB, 16/18 cm StU und vStr., 2xv. o.B., 80-100 cm verwenden. Die Mindestqualität der zu verwendenden Sträucher ist vStr., 2xv., oB., 80-100 cm.

Die Pflanzungen in M2 und M3 haben bis zu einem Jahr nach der Fertigstellung der Bebauung zu erfolgen.

Hecken dienen dem ökologischen Ausgleich und stellen einen Lebensraum für spezialisierte Tierarten dar. Darüber hinaus gliedern Hecken das überwiegend grüengeprägte Plangebiet und wirken positiv auf das Landschaftsbild. Obstbäume innerhalb der Hecke bieten Nahrungsmöglichkeiten für Insekten und Vögel.

Die Maßnahmen M2 und M3 umfassen zusammen ca. 650 m<sup>2</sup> Heckenanpflanzung.

#### Externe Maßnahme

##### Anlage eines Streuobstbestandes (M4)

Auf der westlich des Parkplatzes gelegenen Fläche (Frischwiese mit Pferdekoppeln), die sich nicht im Geltungsbereich, jedoch im Eigentum des Vorhabenträger befindet, ist angrenzend an die bestehende Pferdekoppel die Entwicklung eines Streuobstbestands geplant. Es sind insgesamt 34 Obstbäume zu pflanzen. Eine Düngung der Fläche ist auszuschließen. Mit der ca. 2.138 m<sup>2</sup> großen Maßnahme wird eine Aufwertung von Bodenfunktionen ausgeführt (Entfall intensiver Düngung, Entlastungseffekt für Grundwasseranreicherung), wodurch die Beeinträchtigungen durch Boden-/Flächenversiegelung in Höhen von 1.634 m<sup>2</sup> kompensiert werden kann (Verhältnis 1 : 1,3).

Streuobstwiesen können darüber hinaus je nach Alter eine große Anzahl von Tier- und Pflanzenarten beherbergen. Die Obstbaublüten sind Nektarquelle für Falter, Schwebfliegen, Bienen und Hummeln. Baumhöhlen in Altbäumen bieten Nist- und Schlupfmöglichkeiten für Fledermäuse, Gartenschläfer und Höhlenbrüter. Mit der Vielfalt an Insekten steigt auch die Vielfalt an Vögeln, die zur Nahrungssuche Streuobstwiesen aufsuchen. Durch Anpflanzung und Pflege alter Obstsorten wird für den Erhalt obstgenetischer Ressourcen gesorgt. Die Obstwiesen wirken sich auch positiv auf den Naturhaushalt aus, denn sie befeuchten und kühlen die Luft, bremsen Windböen und filtern Partikel aus.

Über die Pflanzliste B hinaus sollten insbesondere Vogel- und Bienennährgehölze angepflanzt werden, wie alte und Wild-/ Obstbaumsorten Apfel: z.B. Alantapfel, Alkmene, Jakobsapfel, James Grieve, aber auch Wildäpfel wie *Malus floribunda*, *Malus huphensis* – Birne: z.B. Augustbirne, aber auch Wildbirnen wie *Pyrus communis* – Kirsche: z.B. Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, aber auch Wildkirschen wie *Prunus avium*. Es sind Bäume mit den Mindestqualitäten H., xv., mDB, 12/14 cm StU zu verwenden. Die Pflanzung hat bis zu einem Jahr nach der Fertigstellung der Bebauung zu erfolgen.

Ferner wirken Streuobstbestände auch auf das Landschaftsbild ein. Vor dem Hintergrund der Parkplatzenerweiterung bildet die Anpflanzung nach einer Entwicklungszeit von ca. 10 Jahren eine hervorragende landschaftliche Einbindung. Zur Erntezeit besteht die Möglichkeit, zusammen mit den auf dem Bauernhof weilenden Kindern Obst zu sammeln und ggf. zu verarbeiten.

### Resumée:

Insgesamt werden 1.634 m<sup>2</sup> Neuversiegelung durch die Herstellung einer Streuobstwiese mit einer Flächengröße von 2.134 m<sup>2</sup> intensiv gedüngter Grünlandfläche ausgeglichen. Die Wiese umfasst die Anpflanzung von 34 Stk Obstbäumen. Ferner werden 650 m<sup>2</sup> Sträucher und Bäume als freiwachsende Hecken angepflanzt. Da die Gesamtheit der Maßnahmen M2-M4 neben den positiven Effekten für den Boden auch eine deutliche Aufwertung des Biotoppotenzials und des Landschaftsbildes darstellen, sind keine gesonderten Biotopkompensationen erforderlich.

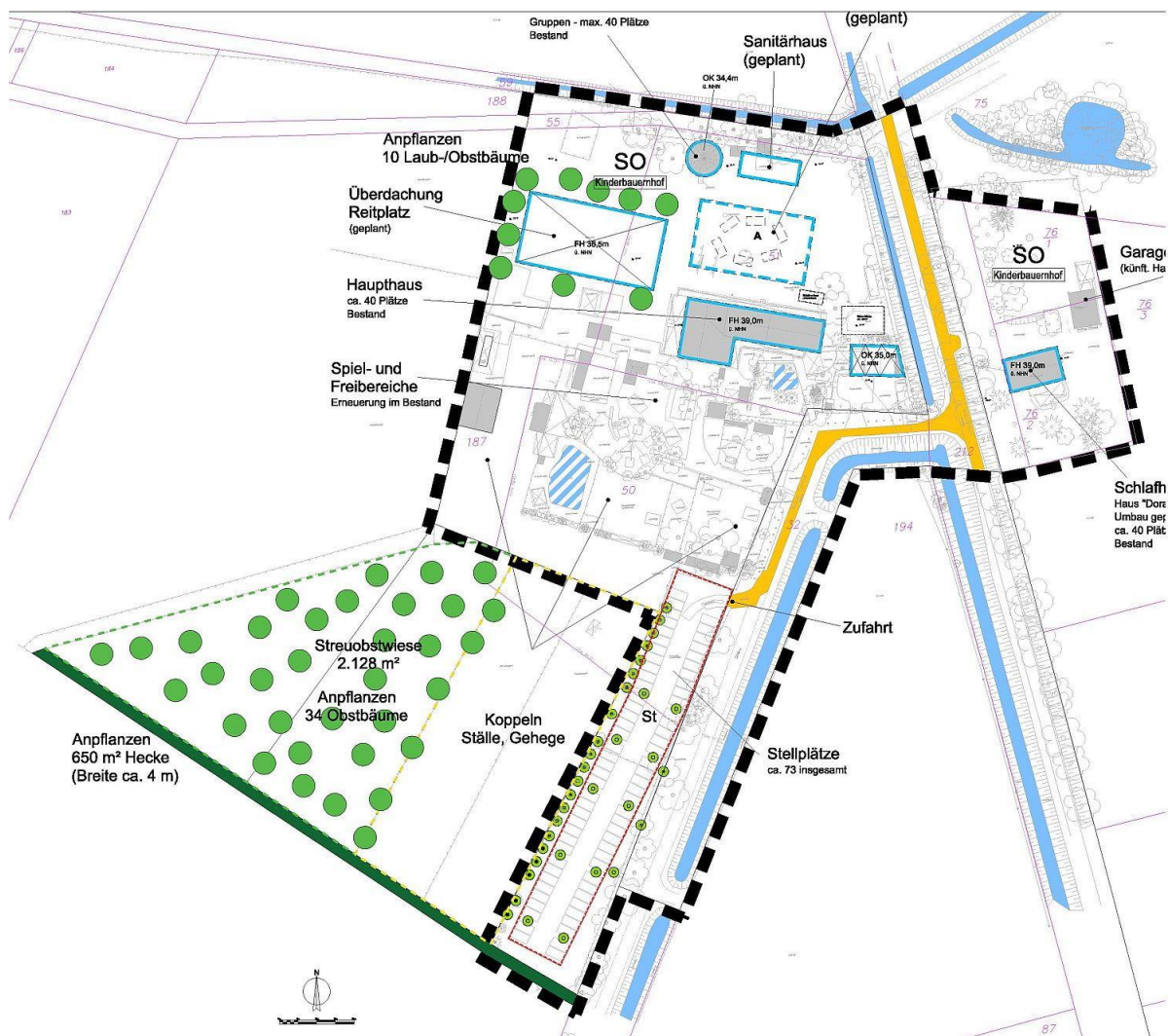


Abb. 10: Lage der Ausgleichsmaßnahmen (Baumstandorte nicht standortgenau)

## Anlage zur Pflanzenfestsetzung - Pflanzenlisten

(O=Offene Landschaft, G=Großkronig, K=Kleinkronig, H=Hecke)

### Pflanzenliste A – Bäume (großkronig)

Acer platanoides i.S.	Spitz-Ahorn (G)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (G)
Quercus robur	Stiel-Eiche (G)
Ulmus hollandica i.S.	Ulme i.S. (G)

### Pflanzenliste B – Laub- und Obstbäume für Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn (K/H)
Acer platanoides i.S.	Spitz-Ahorn (O/G)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (O/G)
Carpinus betulus	Hainbuche (K/H)
Fraxinus excelsior	Esche (O/G)
Malus domestica	Kultur-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer (O/K)
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus cerasus	Weichsel-Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Gew. Kultur-Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche (O/G/H)
Quercus robur	Stiel-Eiche (O/G/H)
Salix alba	Silber-Weide (O/G)
Sorbus aucuparia	Eberesche (K/H)
Sorbus torminalis	Elsbeere (K/H)
Ulmus hollandica i.S.	Ulme i.S. (G)

### Pflanzenliste C - Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn (H)
Carpinus betulus	Hainbuche (H)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel (H)
Corylus avellana	Haselnuss (H)
Euonymus europaea	Gem. Spindelstrauch (H)
Prunus spinosa	Schlehe (H)
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn (H)
Rosa canina	Hunds-Rose (H)
Rosa rubiginosa	Wein-Rose (H)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (H)
Viburnum opulus	Gew. Schneeball (H)



Tab. 5: Zusammenstellung der betroffenen Schutzgüter und der möglichen Kompensationsmaßnahmen

Schutzgut	Unvermeidbare Beeinträchtigungen	Komp. faktor	Kompensation im Geltungsbereich bzw. übergreifend auf Flächen des Vorhabenträgers
<b>Boden/Fläche</b>	<b>Bau:</b> verdichtete Bauflächen wiederherstellbar	1 : 1	keine spezifischen Kompensationsmaßnahmen
	<b>Anlage/ Betrieb:</b> naturhaushalt-relevanter Verlust von 1.634 m <sup>2</sup> Boden / Fläche durch Versiegelung/ Überbauung	1 : 1	Entsiegelung im Plangebiet nicht möglich 2.134 m <sup>2</sup> Anlage Streuobstbestand, Entfall dauerhafter Düngung (M4) 650 m <sup>2</sup> Gehölzanpflanzung M2 + M3
<b>Grund- und Oberflächenwasser</b>	<b>Bau:</b> durch Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen berücksichtigt	1 : 1	keine spezifischen Kompensationsmaßnahmen erforderlich
	<b>Anlage, Betrieb:</b> durch Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahme Versickerung vor Ort berücksichtigt		keine spezifischen Kompensationsmaßnahmen erforderlich
<b>Klima / Luft</b>	<b>Bau, Anlage, Betrieb:</b> Beeinträchtigungen unwesentlich		Durch Festsetzungen zur Bepflanzung mit Gehölzen, Hecken und Bäumen vermieden.
<b>Arten und Biotope</b>	<b>Bau:</b> Biotopverlust nicht quantifizierbar, jedoch wiederherstellbar	1 : 1	durch Wiederherstellung kompensiert
	<b>Anlage:</b> Verlust von 2.648 m <sup>2</sup> Biotope der Landwirtschaft und Tierhaltung/Ver- und Entsorgung/Frischwiese mit geringem – mittlerem Biotopwert bzw. mit geringem bis sehr geringem oder ohne Biotopwert	1 : 1 oder höherwertig	In Verbindung mit Bodenausgleich
	<b>Betrieb:</b> Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr.1 und 3 BNatSchG treten nicht ein. Ausnahmen nach § 45 BNatSchG sind nicht erforderlich.		---
<b>Landschaftsbild, Ortsbild</b>	<b>Bau, Anlage, Betrieb:</b> visuelle Auswirkungen durch Parkplatz und Reitplatzdach	---	Anpflanzung von 10 Stk Laub- und Obstbäumen an Reitplatz
<b>Mensch/ Erholung/ Gesundheit</b>	<b>Bau, Anlage, Betrieb:</b> keine erheblichen Auswirkungen	---	
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	Keine Beeinträchtigungen	---	---

## 7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten ergeben sich nicht.

## 7.6 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Anfälligkeiten sind nicht bekannt.

## 7.7 **Zusätzliche Angaben**

### 7.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Gemäß den Anlagen zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind die technischen Verfahren zur Umweltprüfung zu benennen.

Wesentliche Datengrundlage zur Umweltprüfung bilden der Flächennutzungsplan der Stadt Nauen und die Ergebnisse der aktuellen Bestandserfassung durch Ortsbegehungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und des Artenschutzgutachtens. Die Vorhabenbeschreibung wurde erarbeitet durch:

- Machleidt GmbH: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kinderbauernhof Marienhof, 2019

Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung ist die Einstufung des Vorhabens nach § 14 BNatSchG. Die Beurteilung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (HVE, 2009) des Landes Brandenburg.

Die Grundlage der artenschutzrechtlichen Beurteilung bildet folgendes Gutachten:

- trias planungsgruppe 2019a: Artenschutzgutachten. Bauvorhaben „Erweiterung / Ergänzung Marienhof“. Im Auftr. LH Marienhof GmbH & Co. KG, Glienicke/Nordb.

Die Biotopkartierung wurde erstellt:

- trias planungsgruppe 2019b: Biotopkartierung. Bauvorhaben „Erweiterung / Ergänzung Marienhof“. Im Auftr. LH Marienhof GmbH & Co. KG, Glienicke/Nordb.

Grundlage für die Eingriff- und Ausgleichsbeurteilung sind die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (HVE, 2009). Die Ermittlung der Beeinträchtigungen erfolgt schutzgutbezogen durch Überlagerung des Wertes der Fläche/des Schutzgutes bzw. der Empfindlichkeit mit der Intensität von Belastungen, die durch das Bauvorhaben ausgelöst werden. In der Regel werden durch die Belastung mehrere Schutzgüter betroffen. Dies kann zu unterschiedlichen Ausprägungen der Beurteilung der Beeinträchtigungsintensität führen.

### 7.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Weitergehende Maßnahmen zum Monitoring sind derzeit nicht vorgesehen.

Die Überwachung der Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden, obliegt der Stadt Nauen, dem Landesamt für Umwelt Brandenburg sowie dem Umweltamt im Landkreis Havelland.

Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die kompensatorischen Ausgleichsmaßnahmen in Natur und Landschaft und der Belange des Artenschutzes.

Die Vollzugskontrolle der vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgt mit der Überprüfung der im Rahmen der konkreten Bauplanung verbundenen städtebaulichen Verträge und der gesetzlichen Abnahme der Bauleistungen (Maßnahmen zur Grünordnung).

### 7.7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

#### Schutzgut Mensch, Gesundheit/Erholung

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch, Erholung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Kinderbauernhof dient einzig dem Zweck der Erholung für Kinder, durch die Erweiterung soll einem größeren Nutzerkreis die Möglichkeit gegeben werden, die Freizeit im Marienhof zu verbringen.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Sachgüter sind auch Böden für das landwirtschaftliche Ertragspotenzial. Da sich die landwirtschaftliche Produktion auf den bestehenden Frischwiesen auf die Grünfütterproduktion beschränkt, kann dieser Aspekt vernachlässigt werden. Fakt ist aber, dass Grünlandfläche (Frischwiese) verloren geht.

#### Schutzgut Fläche/ Boden

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Überbauung 2.403 m<sup>2</sup> Fläche vorbereitet. Dabei handelt es sich um die Erweiterung und Befestigung eines zuvor stark verdichteten Parkplatzes, um die Besucherzahlen auf dem Kinderbauernhof auch realisieren zu können. Kleinteilige Gebäude (Wagenburg, Sanitärhaus etc.) werden innerhalb des Kinderbauernhofs errichtet. Der vorhandene Reitplatz wird durch ein Dach überspannt, ein geschlossenes Gebäude wird nicht errichtet.

Unter Berücksichtigung der Versiegelungsgrade bzw. Versickerungsbeiwerte wird eine naturhaushaltrelevante Versiegelung von Nebenflächen und deren durchschnittliche Versiegelungsgrade wird eine schutzgutrelevante Neuversiegelung von 1.634 m<sup>2</sup> ermittelt.

Mit der Neuversiegelung werden Bodenfunktionen reduziert (Boden als Lebensraum) oder stark beeinträchtigt (Boden zur Anreicherung von Grundwasser).

Der Ausgleich für die Neuversiegelung durch die geplanten Nutzungen ist durch Pflanz- und Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend auf Flächen des Eigentümers möglich.

### Schutzgut Wasser

Die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf das Wasser stehen in Wechselwirkung mit Beeinträchtigungen auf den Boden. Die Belastung durch die zusätzliche Überbauung und Versiegelung beeinträchtigt das Potenzial an Fläche zur Versickerung von oberflächlich anfallendem Regenwasser und damit das Grundwasseranreicherungspotenzial.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das auf Dächern und Wegeflächen anfallende Regenwasser vor Ort zur Versickerung gebracht wird, sind die Auswirkungen auf die Funktion der Grundwasseranreicherung des Schutzgutes Wasser / Grundwasser als gering zu bezeichnen bzw. sind vermieden.

### Schutzgut Klima / Luft

Klimatische Wirkungen sind mit den Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zu erwarten.

### Schutzgut Biotope/Tiere

Durch den Parkplatz werden Frischwiesenbestände in Anspruch genommen mit mittlerem bis geringem Biotopwert. Innerhalb der Bebauungslage des Kinderbauernhofes werden stark genutzte Flächen für kleinteilige Baumaßnahmen beansprucht. Tiere, siehe auch Zusammenfassung Artenschutzbeitrag.

### Schutzgut Landschaft / Landschafts-/ Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch den Bau des Parkplatzes und durch das Dach des Reitplatzes beeinträchtigt. Am Parkplatz werden jedoch alle in den Randbereichen stehenden Bäume erhalten bleiben. Durch die Herstellung eines Obstbaumbestandes auf den Grundstücksflächen direkt westlich angrenzend werden die Beeinträchtigungen durch 34 Obstbäume ausgeglichen.

Durch die Anpflanzung von 10 Stk Laubbäumen im direkten Umfeld des Reitplatzdaches wird die mögliche negative Fernwirkung gemindert.

Ferner wird auch die Hecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze und anschließend Richtung Westen außerhalb des Geltungsbereichs die mögliche Fernwirkung des Parkplatzes stark mindern.

### **Artenschutzbeitrag**

Für das Bauvorhaben „Erweiterung/ Ergänzung Marienhof“ in Nauen, Ortsteil Ribbeck waren die Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu prüfen. Um mögliche Auswirkungen auf die Artengruppen beurteilen zu können, wurden 2019 eine Brutvogelkartierung und eine Erfassung von Zauneidechsen durchgeführt. Es wurden Brutvogelarten (22 Arten; davon zwei wertgebende Arten) im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Zauneidechsen konnten im Untersuchungsbericht nicht nachgewiesen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

**Brutvögel:** Durch eine Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung und Arbeiten an Gebäuden außerhalb der Brutzeit von Vögeln) wird vermieden, dass Jungvögel bzw. Gelege der im Bereich des Bebauungsplans vorkommenden Brutvogelarten zu Schaden kommen. Baumfällungen sind nicht geplant. Die Nutzung der planungsrelevanten Gebäude als Niststätte kann nach erfolgter Kontrolle für das Jahr 2019 ausgeschlossen werden. Sollten Arbeiten an Gebäuden erst nach Februar 2020 durchgeführt werden, ist eine erneute Kontrolle auf Brutplätzen von Vogelarten vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich. Sollten bei erneuter Kontrolle der Gebäude oder bei eventuell erforderlich werdenden Baumfällungen dauerhaft genutzte Niststätten festgestellt werden, sind diese durch Nistkästen auszugleichen. Diese sind an geeigneten Stellen je Vogelart aufzuhängen. Nachgewiesene Vogelniststätten sind im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Es sind die spezifischen Ansprüche der betroffenen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs) etc. zu beachten. Das Anbringen der Kästen ist unter fachlicher Anleitung eines Sachverständigen vorzunehmen. Bei Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. §44 Abs. 1 BNatSchG für die vorkommenden Brutvögel vermieden werden.

**Fledermäuse:** Im Untersuchungsgebiet kommen potenziell Fledermausarten vor. Die Nutzung der planungsrelevanten Gebäude als Sommerquartier kann nach erfolgter Kontrolle für das Jahr 2019 ausgeschlossen werden. Sollten Arbeiten an Gebäuden erst nach Februar 2020 durchgeführt werden, ist eine erneute Kontrolle auf Sommerquartiere von Fledermäusen vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich. Sollten bei erneuter Kontrolle der Gebäude oder bei eventuell erforderlich werdenden Baumfällungen dauerhaft genutzte Quartiere festgestellt werden, sind diese durch Nistkästen auszugleichen. Diese sind an geeigneten Stellen je Fledermaus aufzuhängen. Nachgewiesene Quartiere von Fledermäusen im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Es sind die spezifischen Ansprüche der betroffenen Fledermaus hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs) etc. zu beachten. Das Anbringen der Kästen ist unter fachlicher Anleitung eines Sachverständigen vorzunehmen.

## 7.8 Quellenangabe

Trias 2019a): Bauvorhaben „Erweiterung/Ergänzung Marienhof“, Stadt Neuen, Ortsteil Ribbeck, Artenschutzgutachten. trias planungsgruppe, Im Auftr. LH Marienhof GmbH&Co. KG. Glienicke/Nordbahn, 2019

Trias 2019b) Bauvorhaben „Erweiterung/Ergänzung Marienhof“, Stadt Neuen, Ortsteil Ribbeck, Dokumentation Zauneidechse. trias planungsgruppe, Im Auftr. LH Marienhof GmbH&Co. KG. Glienicke/Nordbahn, 2019

Trias 2019c): Bauvorhaben „Erweiterung/Ergänzung Marienhof“, Stadt Neuen, Ortsteil Ribbeck, Biotopkartierung. trias planungsgruppe, Im Auftr. LH Marienhof GmbH&Co. KG. Glienicke/Nordbahn, 2019

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ vom 29. April 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 15], S.394), zuletzt geändert durch Artikel 16 der Verordnung vom 29. Januar 2014