

**Stadt Baruth/Mark
Ortsteil Klasdorf**

**Zusammenfassende Erklärung
zu der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26/00**

"Wildpark Johannismühle"

Fassung vom 24. Februar 2025

Planungsträger: Stadt Baruth/Mark

Ernst-Thälmann-Platz 4,
18537 Baruth/Mark

Planverfasser: Bebauungsplan

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

Umweltplanung

EDEL-PROJEKT

GbR – Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung

Altstadt 10, 15517 Fürstenwalde/Spree

1. **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/Mark hat in öffentlicher Sitzung vom 27. Februar 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans "Wildpark Johannismühle" beschlossen.

Billigungsbeschluss Vorentwurf: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/Mark hat am 14. Dezember 2023 den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden: Mit Schreiben vom 16. Januar 2024 sind 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 25. Februar 2024 gesetzt worden. Von den Behörden und TöB haben 21 eine Stellungnahme abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13. November 2023 wurde in der Zeit vom 22. Januar 2024 bis einschließlich 23. Februar 2024 öffentlich ausgelegt. Es ist während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Billigungsbeschluss Entwurf: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/Mark hat am 26. September 2024 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt.

Formelle Beteiligung der Behörden: Mit Schreiben vom 30. September 2024 sind 34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 31. Oktober 2024 gesetzt worden. Von den Behörden und TöB haben 24 eine Stellungnahme abgegeben.

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit: Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25. Juli 2024 wurde in der Zeit vom 21. Oktober 2024 bis einschließlich 29. November 2024 öffentlich ausgelegt. Es ist während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Satzungsbeschluss: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/Mark hat am 13. Februar 2025 den Bebauungsplan "Wildpark Johannismühle" in der Fassung vom 13. Januar 2025 als Satzung beschlossen.

Rechtskraft: Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt Nr. 2/2025 der Stadt Baruth/Mark vom 21. Februar 2025 bekannt gemacht worden.

2. **Planungsziele / Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Es ist beabsichtigt mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Entwicklung des Wildparks Johannesmühle zu gewährleisten. Somit soll eine dauerhafte Genehmigung des Wildparks erzielt werden.

Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Die bestehenden und beabsichtigten Bauvorhaben und Nutzungen sind nicht mit § 35 BauGB vereinbar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bestehenden und beabsichtigten Bauvorhaben und Nutzungen zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke: 14 (tlw.), 15 (tlw.), 16, 17 (tlw.), 25 (tlw.), 26 (tlw.), 27 (tlw.), 45, 46 (tlw.), 47 (tlw.), 63, 64 (tlw.), 73 (tlw.), 74, 75 (tlw.), 76, 77, 78 (tlw.), 79 (tlw.), 80 (tlw.), 81 (tlw.) und

85 (tlw.) der Flur 2 der Gemarkung Klasdorf sowie der Flurstücke 15 und 19 (tlw.) der Flur 10 der Gemarkung Klasdorf. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 48,87 Hektar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Wildpark Johannismühle" verfolgt die Stadt Baruth/Mark folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und den Ausbau des Wildparks Johannismühle
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes, des Klimaschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege

Die Prüfung von Standortalternativen erübrigt sich, da es sich um einen seit mehreren Jahrzehnten bestehenden und etablierten Wildpark handelt. Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche „Wildpark“ im Flächennutzungsplan ist der Standort bestätigt worden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Folgende Umweltbelange wurden betrachtet:

Schutzgebiete und geschützte Objekte: Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes. Der Geltungsbereich des B-Plans berührt an der südwestlichen Grenze das LSG Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide. Das LSG umschließt den Wildpark ansonsten mit einigem Abstand. Die Fläche ist kein Bestandteil eines Naturschutz- und Natura 2000- Gebiets. Es wurde eine Biotopkartierung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführt.

Fläche: Das Plangebiet weist derzeit eine geringfügige Bebauung vor. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Parkplatz, welcher sich direkt an der Haupterschließungsstraße „Johannismühle“ befindet. Daran schließt ein Kassengebäude mit einer Gastronomie an. Zentral im Plangebiet befinden sich ein Wirtschaftshof, ein Verwaltungsgebäude und verschiedene Futterhäuser. Angrenzend erstrecken sich unterschiedliche Tiergehege. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende befestigte Straße Johannismühle, die östlich des Plangebietes in die Straße Am Bahnhof Klasdorf (Bundesstraße 96) einbindet.

Boden: In der Bilanz dürfen 3.179 m² zusätzlich versiegelt werden. Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf das Schutzgut Boden aus.

Wasser: Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Pflanzen und Biotoptypen: Es sind bei der Umsetzung der Planung keine geschützten Biotope oder Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie betroffen. Für bauliche Anlagen werden intensiv genutzte Flächen in Anspruch genommen. Bei Umsetzung der Planung werden dauerhafte Strukturen erhalten und geschaffen, die geeignet sind, die Artenvielfalt der Makrofauna innerhalb des Plangebietes zu erhalten oder zu erhöhen

Tiere: Es kann zu einer Störung der im Park gehaltenen Nutz- und der im Park lebenden Wildtiere kommen, Insbesondere in der Nähe der Baustellen könnten die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Diese könnten durch Bauzeiten-

regelung, CEF-Maßnahmen u. ä. vermieden werden. Der spezielle Artenschutz ist in der Genehmigungsphase zu berücksichtigen. Eine Bauzeitenregelung bei der Bäumung der jeweiligen Baufelder kann die meisten Verbotstatbestände vermeiden helfen.

Durch die zu erwartende Zunahme des Besucherverkehrs könnten auch die Störungen von Tieren im Wildpark zunehmen. Grundsätzlich handelt es sich im Wildpark um Arten und Individuen, die sich an die Besucher gewöhnt haben. Bei einem rücksichtvollen Besuch (den man sicher erwarten kann) sind die Störungen nicht erheblich. Besondere Veranstaltungen werden jetzt auch schon durchgeführt und eine Zunahme solcher Veranstaltungen ist nur im geringen Maß zu erwarten. Zudem können durch die Schaffung des Besuchs- und Bildungszentrums die Veranstaltungen aus dem Zentrum des Parks an den Rand verlagert werden. Störungen für die Tiere im Park können so gemindert werden.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen können eintreten, sind jedoch vermeidbar bzw. kompensierbar.

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

Klima und Luft: Da die Baumaßnahmen zeitlich gestaffelt durchgeführt werden und im Verhältnis zum Gesamtgeltungsbereich relativ kleinteilig sind, sind die Auswirkungen auf Luft und Klima nicht erheblich oder nachhaltig.

Die zusätzliche Versiegelung ist im Verhältnis zur Gesamtflächengröße des Geltungsbereichs zu gering, um erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf das Lokalklima zu haben.

Bei Einhaltung der entsprechenden Richtlinien und Gesetze zum Klimaschutz sind durch die Gebäude keine erheblichen klimaschädlichen Auswirkungen zu erwarten. Für den Besucherverkehr wird eine Zunahme erwartet. Durch die zunehmende Elektromobilität wird diese nicht zu einer Zunahme von Kfz-Immissionen führen. Perspektivisch ist sogar mit einer Reduzierung der CO₂-Immissionen zu rechnen. Es gibt keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft.

Landschaftsbild: Die kleinteiligen Maßnahmen fallen bei der Gesamtgröße des Wildparks nicht ins Gewicht und sind innerhalb kurzer Zeiträume fertiggestellt. Der Bau des Besuchs- und Bildungszentrums sowie der Ferienhäuser führt zu Störungen des Landschaftsbildes durch Baustellerverkehr und Baustelleneinrichtung. Der Bau eines Besuchs- und Bildungszentrums im Eingangsbereich zum Wildpark verändert das Landschaftsbild auch über die Grenzen des Parks hinaus. Die Anlage wird jedoch durch die vorhandene Heckenstruktur und die Erstaufforstung östlich der Weidefläche eingegrünt und damit in die Landschaft eingepasst. Es wird mit einer Zunahme des Besucherverkehrs und damit des Kfz-Aufkommens gerechnet. Die vorhandene Infrastruktur muss dafür jedoch nicht erweitert werden. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Das Ortsbild entspricht dem eines Wildparks mit der entsprechenden Infrastruktur für den Besucherverkehr und die Verwaltung.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Kultur- und Sachgüter sind bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht betroffen.

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung: Durch die Baumaßnahmen wird die Nutzung im Park teilweise räumlich eingeschränkt. Die Bauarbeiten können beim Besuch des Wildparks störend wirken. Es kann zu Lärmbelästigung und erhöhter Staubbelastung kommen. Die Beeinträchtigungen sind auf das jeweilige Bauumfeld beschränkt und können durch Bauzeitenregelung und weitere Schutzmaßnahmen gemindert werden.

Durch den normalen Betrieb des Wildparks werden keine Belastungen durch Lärm oder Abgase zu erwarten sein. Schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld sind nicht vorhanden. Die Ferienwohnungen innerhalb des Geltungsbereichs sind schutzbedürftige Nutzungen, die aber voraussichtlich keiner Lärm- oder Schadstoffbelastung unterliegen.

Eine Geruchsbelästigung durch Kot oder Urin ist bei Wildtieren nicht zu erwarten und durch den relativ geringen Bestand an Nutztieren nicht übermäßig zu befürchten. Übernachtungsgäste sollten darauf eingestellt sein, sich in einem Wildpark zu befinden und ihn als typisch hinnehmen.

Es sind keine erheblichen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen: Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen sehr vielschichtige und komplexe Wechselwirkungen. Der Boden bildet die Grundlage für die Ausbildung und Ausprägung nahezu aller anderen Schutzgüter, wobei die übrigen Schutzgüter natürlich auch wesentliche Auswirkungen auf den Boden haben. Letztlich ergeben sich durch das Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden-Wasser-Klima-Luft-Arten-Biotope unter dem Einfluss des Menschen auch Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und durch die Beeinträchtigung der Natürlichkeit der Lebensräume (Biotoptypen) auf das Landschaftsbild. Diese Wechselwirkung führen jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung, die über das Maß der jeweiligen Schutzgüter hinausgeht.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation

Im Rahmen des Verfahrens wurde die Planung so angepasst, dass Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden können. So sind die Baufelder auf den Bestand angepasst worden. Es werden bereits mit Gebäuden bebaute Flächen genutzt (alle Baufelder mit Ausnahme Besuchs- und Bildungszentrum). Die Lage des Baufeldes für das neue „Besuchs- und Bildungszentrum“ ist so gelegt, dass die südlich vorhandene Hecke als Eingrünung genutzt werden kann und weitgehend erhalten bleibt. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung über GR. Damit ist die Fläche aller baulichen Anlagen in einem Baugebiet als Höchstgrenze festgesetzt. Die festgelegte Flächengröße ist aus dem Bestand abgeleitet mit einer der Entwicklung angepassten Erweiterung und teilweise Reduzierung der Fläche der baulichen Anlagen.

Die Wege im Plangebiet werden mit Ausnahme der zentralen Erschließungsstraße im wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. mit wassergebundener Wegedecke, Schotterweg, Schotterrasen, Rasengitterplatten) befestigt. Damit werden die meisten Befestigungen nur teilversiegelt.

Der waldartige Baumbestand bleibt erhalten. Die waldartigen Vegetationsbestände sowie die Hecken entlang der Straße sowie am Teich werden als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf diesen Flächen ist ein geschlossener Baumbestand bzw. die überschirmte Hecke zu erhalten. Die Entnahme einzelner Bäume ist zulässig (z. B. aus Gründen der Verkehrssicherheit oder aus Gründen der Entwicklung des umgeben Bestandes) solange der geschlossene Bestand erhalten bleibt oder durch Plantagen wieder ergänzt wird. Die im Plangebiet vorzunehmenden Anpflanzungen von Bäumen sind ausreichend vor Verbiss zu schützen. Der Söll in der Weidefläche der Heckerinder wird so gesichert, dass er sich naturnah entwickeln kann. Eine kurzfristige Nutzung als Tränke kann zugelassen werden, um ein vollständiges Zuwachsen zu verhindern.

Die Maßnahmen wurden zur Übernahme in die Festsetzungen im Bebauungsplan vorgeschlagen, soweit sie einen bodenrechtlichen Bezug haben. Durch Beschränkung der Versiegelung und der Festlegung von Anteilen der Teilversiegelung werden die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auf ein notwendiges Maß gemindert. Durch Einhaltung der Lichtleitlinie soll die Beleuchtung so ausgeführt werden, dass den Bedürfnissen von Zugvögeln und Insekten Rechnung getragen wird.

Durch die Festlegung von Pflanzmaßnahmen werden die Bodenfunktionen im Plangebiet verbessert. Gleichzeitig werden die Schutzgüter Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima und Landschaftsbild aufgewertet. Die vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen sind vor Ort multifunktional wirksam. Diese führen durch die Verschattung der Bodenoberflächen, eine Erhöhung der Verdunstung, durch Staubbildung, Durchwurzelung des Bodens zu einem angenehmeren Kleinklima, halten mehr Wasser in der Landschaft und verbessern die Bodenfruchtbarkeit.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

5.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

In dem Vorentwurf des Bebauungsplans vom 13. November 2023 wurden auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen öffentlichen Auslegung im Wesentlichen folgende Änderungen aufgenommen:

- Für die Festsetzung der Höhe der Gebäude wurde der Bezugspunkt DHHN2016 festgesetzt. Aufgrund der Höhenunterschiede des Geländes bietet sich die Festsetzung nicht für alle baulichen Anlagen an. (Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming)
- Das SO-3 „Zeltplatz“ wurde angepasst und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltwiese“ festgesetzt. Ergänzend wurde zu dieser Grünfläche eine textliche Festsetzung aufgenommen. (Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming)
- Die temporäre Stellplatzanlage entfällt, da beide Flächen zusammengefasst werden und als Nebenanlage festgesetzt werden. (Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming)
- Für das Sondergebiet SO-4 erfolgte eine Änderung der textlichen Festsetzung aufgrund des Wegfalls von den Sanitäranlagen. (Hinweise des gemeinsamen Landesplanungsabteilung)

Zu keiner Änderung der Planung führten folgende Hinweise:

- Die Hinweise zur öffentlichen Verkehrsfläche wurden berücksichtigt und die Planzeichnung wurde ergänzt. (Hinweis des Landkreises Teltow-Fläming)
- Die Hinweise zu den Stellplatzbedarfen wurden berücksichtigt und in der Begründung ergänzt. (Hinweis des Landkreises Teltow-Fläming)
- Der Hinweis zu den Sanitäranlagen im SO-3 wurde berücksichtigt und in der Begründung ergänzt. (Hinweis des Landkreises Teltow-Fläming)
- Die Hinweise zu den Eingriffsregelungen wurden berücksichtigt und es erfolgte eine Ergänzung der Planzeichnung und Begründung mit den Ergebnissen des Grünordnungsplans. (Hinweis des Landkreises Teltow-Fläming)
- Die Hinweise zur gesicherten Erschließung mit Rücksichtnahme auf die daraus resultierenden Umweltbelange wurden im Umweltbericht und in der Begründung ergänzt. (Hinweis des Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände)

5.2 Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

In die Planfassung des Bebauungsplans vom 25. Juli 2024 wurden im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung keine Änderungen aufgenommen.

Zu keiner Änderung der Planung führten folgende Hinweise:

- Der Hinweis zu der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 wurde bezüglich der Einfriedung bis zu einer Höhe von 4,0 m über der Geländeoberkante ergänzt. Die Begründung und die Planzeichnung wurden ergänzt. (Hinweis Landkreis Teltow-Fläming)
- Der Hinweis zur temporären Nutzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltwiese“ wurde in einer neuen textlichen Festsetzung in der Begründung und in der Planzeichnung ergänzt. (Hinweis des Landkreises Teltow-Fläming)
- Der Hinweis zur festgesetzten Grundfläche der Nebenanlagen wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 2.6 ergänzt. (Hinweis des Landkreises Teltow-Fläming)
- Der Hinweis zur Unstimmigkeit der Begrifflichkeit im Sondergebiet SO-2 wurden in der Begründung und in der Planzeichnung angepasst. (Hinweis des Landkreises Teltow-Fläming)
- Der Hinweis zur beispielhaften Aufzählung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen wurde in den textlichen Festsetzungen ergänzt. Daraufhin wurden die Begründung und Planzeichnung angepasst. (Hinweis des Landkreises Teltow-Fläming)
- Der Hinweis zur Darstellung des Sondergebiets SO-4 wurde in der Planzeichnung angepasst. (Hinweis des Landkreises Teltow-Fläming)
- Der Hinweis zur Empfehlung der Aufnahme der Pflanzliste als Hinweis wurde berücksichtigt, sodass die Planzeichnung und die Begründung angepasst wurden. (Hinweis des Landkreises Teltow-Fläming)
- Dem Hinweis zu den Eingriffsregelungen wurde gefolgt und die Planzeichnung und die Begründung wurden angepasst. (Hinweis des Landkreises Teltow-Fläming)
- Der Hinweis zur nachrichtlichen Übernahme der geschützten Biotope wurde gefolgt und der Begründung wurde eine weitere Abbildung hinzugefügt. (Hinweis des Landkreises Teltow-Fläming)

- Dem Hinweis zu der artgerechten Baufeldräumung sowie zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurde gefolgt und die Planzeichnung und die Begründung wurden angepasst. (Hinweis des Landkreises Teltow-Fläming)
- Der Hinweis zur Standortalternativenprüfung innerhalb des Plangebiets wurde berücksichtigt und in der Begründung ergänzt. (Hinweis des Landkreises Teltow-Fläming)
- Die Hinweise zum Artenschutz wurden auf der Planzeichnung ergänzt. Es wurden Hinweise zur artgerechten Baufeldräumung und zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten als Hinweise auf der Planzeichnung aufgenommen.