

**Stadt Baruth/Mark
Ortsteil Klasdorf**

**Begründung
zu dem Bebauungsplan
"Wildpark Johannismühle"**

Stand: Planfassung vom 13. Januar 2025

Planungsträgerin

Stadt Baruth/Mark
Ernst-Thälmann-Platz 4, 15837 Baruth/Mark

Planverfasserin

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

Planungsträgerin Stadt Baruth/Mark
Ernst-Thälmann-Platz 4, 15837 Baruth/Mark
Ansprechpartnerin: Bauamt, Frau Paul
Tel: Tel.: 033704 – 972 44
E-Mail: paul@stadt-baruth-mark.de

Planverfasser **Bebauungsplan**
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
Homepage: www.sr-planung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode,
Dipl.-Ing. Kristian Kortas
B.Sc. Carolin Lorenz
Umweltplanung
EDEL-PROJEKT
GbR - Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung,
Dipl.-Ing. Petra Edel und Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt André Edel
Altstadt 10, 15517 Fürstenwalde/Spree
E-Mail: kontakt@edel-projekt.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Petra Edel
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt André Edel

Inhaltsverzeichnis

1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.3	Planverfahren	6
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Bebauung und Nutzung	6
2.2	Erschließung	6
2.3	Eigentumsverhältnisse	6
3.	Planungsbindungen	7
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.2	Raumordnung und Landesplanung	7
3.3	Flächennutzungsplanung	7
3.4	Waldumwandlung	9
4.	Planungskonzept	9
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
5.	Planinhalt	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4	Private Grünfläche	13
5.5	Erschließung	13
5.6	Erhaltung von Bäumen	14
5.7	Flächenbilanz	15
6.	Umweltbericht	16
6.1	Einleitung	16
6.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	16
6.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	21
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
6.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	25
6.2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	44
6.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	48
6.3	Zusätzliche Angaben	52

6.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	52
6.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	53
6.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	54
7.	Verfahren	56
8.	Rechtsgrundlagen	57
	Textliche Festsetzung	58
	Pflanzliste	61

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke im Bereich des Wildparkes Johannismühle: 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.

Das Plangebiet wird im Norden, Westen und Süden von Waldflächen begrenzt, im Osten grenzen offene Flächen an.

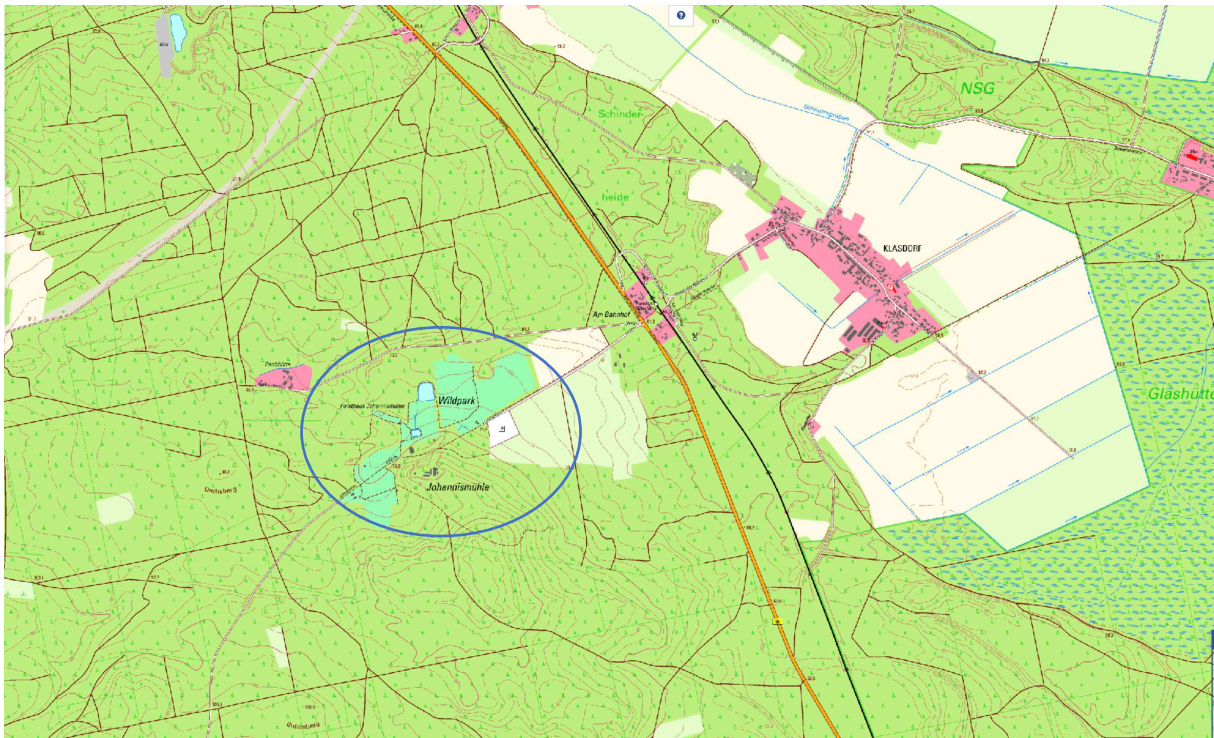


Abb. 1: Lage des Plangebietes

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Es ist beabsichtigt mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Entwicklung des Wildparkes 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, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Es wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4 a BauGB durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden.

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

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet weist derzeit eine geringfügige Bebauung vor. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Parkplatz, welcher sich direkt an der Haupteinfahrtsstraße „Johannismühle“ befindet. Daran schließt ein Kassengebäude mit einer Gastronomie an. Zentral im Plangebiet befindet sich ein Wirtschaftshof, ein Verwaltungsgebäude und verschiedene Futterhäuser. Angrenzend erstrecken sich unterschiedliche Tiergehege, welche sich auch als Waldflächen definieren.

2.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die befestigte Straße Johannismühle, die östlich des Plangebietes in die Straße Am Bahnhof Klasdorf (Bundesstraße 96) einbindet. Östlich der Bundesstraße 96 befindet sich der Bahnhof Klasdorf-Glashütte. An diesem Bahnhof hält alle zwei Stunden die Regionalbahnlinie 8, welche zwischen Elsterwerda und Rangsdorf verkehrt. Ebenfalls befindet sich eine Bushaltestelle an der Bundesstraße 96, welche in den frühen Morgenstunden sowie am Nachmittag vereinzelt angefahren wird, auf dem Parkplatz am Eingang zum Wildpark befindet sich eine Bedarfshaltestelle des Rufbusses.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich mit Ausnahme der Straße Johannismühle (Flurstücke 15 und 77 der Flur 2) in Privateigentum.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

3.2 Raumordnung und Landesplanung

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

Für das Plangebiet sind gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 keine Ziele oder Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Stadt Baruth/Mark kein Zentraler Ort.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird im Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinsame Landesplanung und die Regionale Planungsgemeinschaft überprüft.

Regionalplanung

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Region Havelland-Fläming. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit dem Bescheid vom 23. November 2020 von der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 5. Oktober 2021 gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen.

Das Plangebiet des Wildparks ist kein Bestandteil eines grundfunktionalen Schwerpunkts noch ein Vorranggebiet für Windenergienutzung.

3.3 Flächennutzungsplanung

Für die Stadt Baruth/Mark liegt seit dem 14. Juli 2017 ein Flächennutzungsplan vor. Hierin wird das Plangebiet des Wildparks Johannismühle als Sonderbaufläche "Wildgehege" in Verbindung mit Wald dargestellt. Innerhalb des Gebietes sind zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sowie geschützte Biotop und zwei Naturdenkmäler (Quellgebiete) übernommen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans können gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Abb. 2 Geltender Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

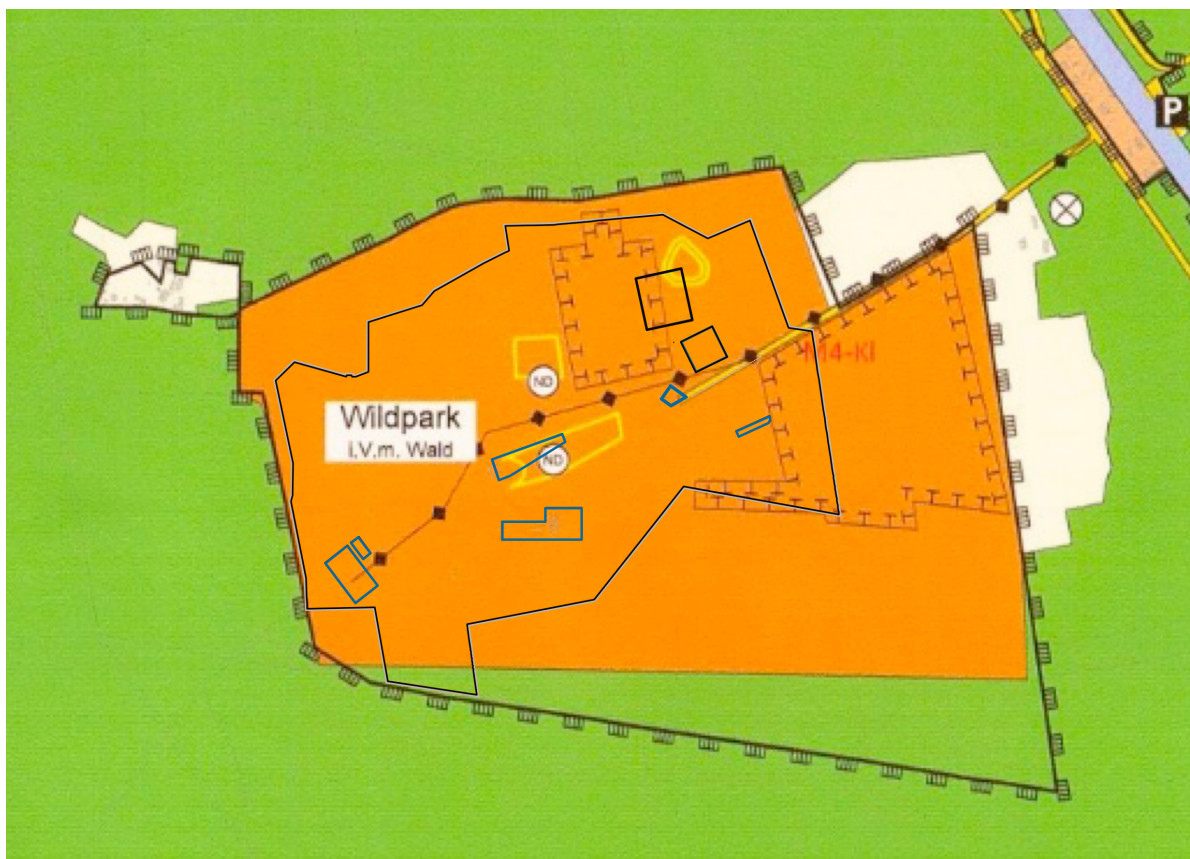


Abb. 3 Geltender Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich und Baugrenzen

3.4 Waldumwandlung

Die erforderliche Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart gemäß § 9 LWaldG liegt mit Bescheid vom 22. November 2019 vor.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Wildpark Johannismühle Nr. 26/20", verfolgt die Stadt Baruth/ Mark folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Erhalt und die Entwicklung des Wildparks Johannismühle um eine dauerhafte bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Genehmigung für den Betrieb des Wildparks zu erhalten.
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes, des Klimaschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden als Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO und Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet SO-1 "Wildpark"

Das Baugebiet SO-1 nimmt flächenmäßig den größten Teil des Plangebietes ein. Es dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Haltung von Tieren und deren Pflege sowie dem Aufenthalt und der Führung der Besuchenden. Zulässig sind:

- Tiergehege mit Ställen oder sonstigen baulichen Anlagen, die der Unterkunft und dem Rückzug der Tiere dienen,
- Einfriedungen bis 4,0 m Höhe über Geländeoberkante,
- Sanitäranlagen,
- Spielplätze,
- Aussichtsplattformen und Zuschauerbereiche mit Sitzgelegenheiten und Schutzdächern,
- Schutzhütten und Picknickplätze,
- Wirtschaftsgebäude, Lagergebäude und Lagerflächen,
- stehende Gewässer bis insgesamt 5.000 qm Wasserfläche,
- Pkw-Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Elektroladestationen sowie
- Wege und Zufahrten.

Mit dieser Festsetzung wird die seit über 20 Jahren bestehende Nutzung des Wildparkes gesichert. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Anlagen und Einrichtungen für die Haltung von Tieren und deren Pflege sowie dem Aufenthalt und der Führung der Besuchenden zu sichern, zu ändern oder zu erweitern. Darüber hinaus werden die erforderlichen ergänzenden Anlagen für den Aufenthalt und der Führung der Besuchenden zugelassen.

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen Tiergehege nicht mit einer Grenze unterschiedlicher Nutzungen voneinander getrennt, da die inneren Einfriedungen temporär aufgestellt werden. Die Tiergehege sollen nach Anzahl der Tiere und nach Nutzungskonzept in ihren Abmessungen verändert werden können.

Sonstiges Sondergebiet SO-2 "Besuchs- und Bildungszentrum"

In dem Baugebiet SO-2 ist die Errichtung und der Betrieb eines Besuchszentrums geplant. Das bestehende Empfangsgebäude, in dem sich zzt. die Kasse, eine gastronomische Einrichtung und Sanitäranlagen befinden, soll nordöstlich mit zusätzlichen Gebäuden ergänzt werden. Hier sind die umfangreichsten zusätzlichen baulichen Anlagen geplant. Zulässig sind:

- Gebäude für den Empfang der Besuchenden mit Ticketverkauf und Souvenirladen, Informations- und Ausstellungsflächen,
- Veranstaltungsräume und -flächen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Sanitäranlagen,
- Spielplatz,
- Räume für die Verwaltung,

- Lagergebäude sowie
- Stellplätze, Wege und Zufahrten.

Mit dem Besuchszentrum soll ein neuer Eingangsbereich geschaffen werden, der neben den üblichen Serviceangeboten für die Besuchenden auch Veranstaltungs- und Gastronomieeinrichtungen anbietet. Konzeptionelles Ziel des Wildparkes ist es, dass sich die Besuchenden möglichst lange im Wildpark aufhalten und hier für alle Generationen Angebote geschaffen werden.

Sondergebiet, das der Erholung dient SO-3 "Ferienhausgebiet und Verwaltung"

Für den Bereich zwischen dem bestehenden Gebäude mit zwei Ferienwohnungen und Verwaltung im Westen und dem Gebäude mit zwei Ferienwohnungen im Osten wird ein Ferienhausgebiet festgesetzt. Hier ist die Ergänzung mit Gebäuden für vier weitere Ferienwohnungen geplant. Die Verwaltung des Wildparkes verbleibt in den bisher genutzten Räumen und wird somit planungsrechtlich gesichert. Außerdem befindet sich in dem westlichen Gebäude eine Betriebswohnung, die gesichert werden soll. In dem Baugebiet SO-3 sind zulässig:

- Ferienhäuser mit insgesamt höchstens acht Ferienwohnungen,
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb des Wildparks zugeordnet sind,
- Räume für die Verwaltung,
- eine Sauna,
- Einfriedungen bis 4,0 m Höhe über Geländeoberkante,
- Stellplätze, Wege und Zufahrten sowie
- ein räumlich getrennt liegender Zeltplatz, welcher nur temporär (15. März bis 15. Oktober) genutzt werden darf.

Die bestehenden Ferienwohnungen sollen gesichert werden. Weiterhin soll Baurecht für vier weitere Ferienwohnungen in diesem Bereich geschaffen werden.

Die Ferienhausnutzung wird ergänzt durch die Festsetzung eines separat liegenden Zeltplatzes, auf dem temporär vom 15. März bis 15. Oktober Campingzelte, Jurten oder Tipis aufgestellt und genutzt werden können.

Weiterhin sollen die vorhandene Betriebswohnung und die Verwaltungsräume für die Verwaltung des Tierparkes sollen gesichert werden.

Sondergebiet, das der Erholung dient SO-4 "Wohnmobilstellplatz"

Am südlichen Rand der Stellplatzanlage wird ein Wohnmobilstellplatz gesichert. Dies dient der bereits bestehenden Nachfrage nach solchen Standmöglichkeiten. Auf der Fläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Stellplätze für sechs Wohnmobile,
- Elektroladestationen sowie
- Wege und Zufahrten.

Als neue, bisher nicht bestehende Nutzung soll ein Wohnmobilstellplatz eingerichtet werden. Am südlichen Rand der Stellplatzanlage sollen sechs Standplätze für Wohnmobile mit Möglichkeiten der Strom- und Wasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung errichtet werden. Dies entspricht der Nachfrage von Wohnmobilreisenden, die hier bisher nicht gedeckt werden konnte.

Nebenanlagen

Gemäß § 14 BauNVO sind neben den genannten Anlagen auch untergeordnete

Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Dazu gehören insbesondere die Einfriedungen der Tiergehege, die Stellplatzanlage sowie die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.

In dem Baugebiet SO-1 wird die vorhandene **Stellplatzanlage** durch die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze gesichert. Die geplante Fläche für Nebenanlagen, auf denen die Stellplätze untergebracht werden sollen, sind mit insgesamt 1,08 Hektar groß genug, um die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Zu den Hauptbesucherzeiten wurden zu Ostern 2024 Zählungen der geparkten Pkw durchgeführt. Jeweils um 14:00 Uhr waren am 29.03.2024 (Karfreitag) 123 Pkw, am 30.03.2024 (Ostersonnabend) 183 und am 31.03.2024 (Ostersonntag) 126 Pkw abgestellt. Eine Befestigung der Stellplatzflächen ist nicht vorgesehen. Außerhalb dieser Stellplatzanlage sind weitere Stellplätze für die Bewirtschaftung des Wildparks zulässig, jedoch nicht für Besuchende.

Für die **Löschwasserversorgung** dient der zentral gelegene Löschwasserteich. Es ist von Bedeutung, dass der Löschwasserteich auch im Hochsommer ein Mindestvolumen von 200 Kubikmetern aufweist, um die Löschwasserversorgung gewährleisten zu können.

Für die **Pumpenanlage** am Löschwasserteich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine Fläche für Nebenanlagen festgelegt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die zulässige Grundfläche (GR) und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Grundfläche (GR)

Insgesamt wird für die einzelnen Baugebiete jeweils eine maximale Grundfläche festgesetzt, um eine übermäßige Versiegelung des Bodens zu vermeiden. Die zulässige Grundfläche umfasst die Hauptnutzungen und die Nebenanlagen.

In dem **Baugebiet SO-1 "Wildpark"** wird **außerhalb** der überbaren Grundstücksflächen eine Grundfläche von insgesamt 15.500 qm festgesetzt. Davon liegen im Bestand folgende Nutzungen vor:

- Schotterwege (Fahrwege und vegetationsfreie Flächen gemäß Drohnenaufnahme) rund 13.000 qm
- Ställe, Unterstände überdachte Lagerplätze rund 750 qm
- Asphaltstraße rund 1.400 qm

Zusätzlich werden **innerhalb** der überbaubaren Grundstücksflächen 3.000 qm bzw. 2.000 qm den beiden Flächen "Wirtschaftsgebäude, Lager, Ställe", 2.500 qm der Fläche "Falknerei" und 300 qm der Fläche "Sanitäranlagen, Imbiss" zugeordnet.

In dem **Baugebiet SO-2 "Besuchs- und Bildungszentrum"** wird eine Grundfläche von insgesamt 1.500 qm festgesetzt. Davon sind 200 qm Bestand.

In dem **Baugebiet SO-3 "Ferienhausgebiet und Verwaltung"** wird eine Grundfläche von insgesamt 1.500 qm festgesetzt. Davon sind 650 qm Bestand.

In dem **Baugebiet SO-4 "Wohnmobilstellplatz"** wird eine Grundfläche von insgesamt 200 qm festgesetzt. Im Bestand gibt es keine baulichen Anlagen.

Höhe baulicher Anlagen (OK)

Die Höhe baulicher Anlagen wird für Gebäude mit dem Bezugspunkt Deutsches Haupthöhenetz 2016 (DHHN2016) angegeben. Für Einfriedungen wird die Geländeoberkante als Bezugspunkt festgesetzt.

In dem Baugebiet SO-1 wird für die östliche Fläche "Wirtschaftsgebäude, Lager, Ställe" als Höhe baulicher Anlage die Oberkante mit 103 m über Normalhöhe Null im Höhenbezugssystem DHHN2016 festgesetzt, das entspricht einer tatsächlichen Gebäudehöhe von rund 12 Metern. In dem Baugebiet SO-3 wird als Höhe baulicher Anlage die Oberkante mit 93 m über Normalhöhe Null im Höhenbezugssystem DHHN2016 festgesetzt, das entspricht ebenfalls einer tatsächlichen Gebäudehöhe von rund 12 Metern und gestattet die Errichtung von zwei Vollgeschossen.

Für die Einfriedungen, die allein zum Schutz der Besuchenden eine Höhe von maximal 4,0 m haben sollen, wird als Bezugspunkt die jeweilige Geländeoberkante festgesetzt. Aufgrund des hügeligen Geländes mit Höhenunterschieden von bis zu neun Metern ist die Festsetzung des Bezugspunktes DHHN2016 nicht praktikabel.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Bereiche, in denen Gebäude, die nicht als Stall, Unterstand oder Futterstelle dienen, gesichert oder errichtet werden sollen, werden mittels Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde die Abgrenzung des Baugebietes SO-2 für den geplanten Neubau des Besuchszentrums überprüft. Da die zulässige Grundfläche auf 1.500 qm beschränkt ist, erfolgt keine Reduzierung des Baufensters. Das Verschieben des Baufensters nach Süden an die Straße heran ist wegen der Gehölzbestände nicht möglich.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO oder Erschließungsflächen dürfen außerhalb der Baufenster liegen.

5.4 Private Grünfläche

Westlich des Löschwasserteiches wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltwiese" festgesetzt. Diese Nutzung erweitert die im Baugebiet SO-3 "Ferienhausgebiet und Verwaltung" zulässigen Nutzungen der Beherbergung. Auf dieser Fläche soll kein Betrieb eines selbständigen Campingplatzes entstehen. Es ist vielmehr vorgesehen, eine untergeordnete Fläche für das Aufstellen von (Camping-)Zelten, Tipis und Jurten festzusetzen. Für diese geplante Zeltwiesen-Nutzung wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltwiese" festgesetzt. Ergänzend wird in einer textlichen Festsetzung geregelt, dass die Zelte, Tipis und Jurten nur temporär aufgestellt werden dürfen (15. März bis 15. Oktober).

5.5 Erschließung

Der Abschnitt der Straße Johannismühle, die von Osten kommend den Wildparkverkehrlich erschließt, wird außerhalb des Wildparks als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Die Verkehrsfläche umfasst das Flurstück 15 in ganzer Breite. Die Bemaßung der Straßenverkehrsfläche ist nicht erforderlich, da die Festsetzung die gesamte Breite des Flurstückes 15 betrifft. Das Flurstück 15 ist rund acht Meter breit, im Bereich der Aufweitung durch das Flurstück 77 beträgt die Breite rund zwölf Meter. Die befestigte Fahrbahn ist rund fünf Meter breit. Die Begründung wird hinsichtlich Widmung und Beschilderung der Straße ergänzt. Ein Ausbau der Straße ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Der Landesbetrieb Straßenwesen ist beteiligt worden. Es wurden keine Bedenken geäußert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Die Verlängerung dieser Straße in Richtung Westen ist auch innerhalb des Wildparkes als Straße gewidmet, wird jedoch nicht als Verkehrsfläche festgesetzt, weil hierfür kein Planerfordernis besteht. Für die innere Erschließung werden grundsätzlich keine Flächen separat festgesetzt.

5.6 Erhaltung von Bäumen

Für die mit Bäumen bestandenen Flächen, für die eine Waldumwandlung vorliegt, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Damit wird der ursprüngliche Waldcharakter bewahrt und das Landschaftsbild wird nicht verändert.

5.7 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenübersicht, Angaben in Hektar (ha)

Fläche	Bestand	Planung
Geltungsbereich	47,86	47,86
Wildpark als Außenbereichsnutzung	47,62	0,00
Sondergebiet SO-1 "Wildpark"	0,00	45,57
darunter: Stellplatzanlage	1,51	1,08
Sondergebiet SO-2 "Besuchs- und Bildungszentrum"	0,00	0,424
Sondergebiet SO-3 "Ferienhausgebiet, Verwaltung"	0,00	0,654
Sondergebiet SO-4 "Wohnmobilstellplatz"	0,00	0,28
private Grünfläche	0,00	0,14
Wasserfläche	0,11	0,11
öffentliche Verkehrsfläche	0,24	0,24

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Vorbemerkungen und Planungsvorgaben

Das Baugesetzbuch sieht in seiner geltenden Fassung vor, dass im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine Umweltprüfung nach §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Dieser Umweltbericht enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden können. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Durchführung der Planung auf Natur und Landschaft sowie weitere umweltbezogene Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Wildpark Johannismühle GmbH & Co.KG hat einen Antrag auf dauerhafte Genehmigung des Betriebes des Wildparks beim Landkreis Teltow-Fläming gestellt. Dabei stellte sich heraus, dass auf dem gegenwärtig aktiv genutzten Gelände kein abschließend geregeltes Baurecht besteht. Dieses ist Voraussetzung für die unbefristete Zoogenehmigung, die Grundlage des Betriebs des Wildparks ist.

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, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan soll nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die notwendig für den Erhalt und die Entwicklung des Wildparks Johannismühle sind.

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. In der Begründung zum FNP heißt es:

„Bei der Sonderbaufläche SO Wildpark handelt es sich um den Wildpark Johannismühle, der ein Freizeitpark mit überregionaler Bedeutung ist. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Areal des Wildparks als Sonderbaufläche „Wildpark“ dargestellt (mit einer orangen Linie umrandet) und enthält außerdem weitere innergebietliche Darstellungen. Die innergebietlichen Darstellungen betreffen u. a. private Grünflächen, Flächen für den ruhenden Verkehr, Wasserflächen und kleinere Sonderbauflächen für die Bereiche der Wildgehege. Diese sehr detaillierten Darstellungen entsprechen allerdings nicht mehr vollumfänglich dem tatsächlichen Bestand, da der Anteil der Wildgehege in den letzten Jahren größer geworden ist. Im FNP Energie wird daher nun die gesamte Fläche des Wildparks als Sonderbaufläche dargestellt“.

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

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

Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Im Rahmen des bereits abgeschlossenen Waldumwandlungsverfahrens (forstrechtliche Genehmigung vom 22.11.2019) wurde der Wildpark von ehemals ca. 95,24 ha auf ca. 48,12 ha reduziert. Der Außenzaun wurde entsprechend umgesetzt. Die übrigen Flächen werden weiterhin als Wald genutzt. Auf den umgewandelten Waldflächen, die jetzt innerhalb des Wildparks liegen, bleibt der geschlossene Baumbestand grundsätzlich erhalten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke im Bereich des Wildparkes Johannismühle: 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.

Das Plangebiet wird im Norden, Westen und Süden von Waldflächen begrenzt, im Osten grenzen offene Flächen an.

Beschreibung der für die Umweltprüfung maßgeblichen Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden als Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO und Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet SO-1 "Wildpark"

Das Baugebiet SO-1 nimmt flächenmäßig den größten Teil des Plangebietes ein. Es dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Haltung von Tieren und deren Pflege sowie dem Aufenthalt und der Führung der Besuchenden. Zulässig sind:

- Tiergehege mit Ställen oder sonstigen baulichen Anlagen, die der Unterkunft und dem Rückzug der Tiere dienen,
- Einfriedungen bis 4,0 m Höhe über Geländeoberkante,
- Sanitäranlagen,
- Spielplätze,
- Aussichtsplattformen und Zuschauerbereiche mit Sitzgelegenheiten und Schutzdächern,
- Schutzhütten und Picknickplätze,
- Wirtschaftsgebäude, Lagergebäude und Lagerflächen,
- stehende Gewässer bis insgesamt 5.000 m² Wasserfläche,
- Pkw-Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Elektroladestationen sowie
- Wege und Zufahrten.

Mit dieser Festsetzung wird die seit über 20 Jahren bestehende Nutzung des Wildparkes gesichert. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Anlagen und Einrichtungen für die Haltung von Tieren und deren Pflege sowie dem Aufenthalt und der Führung der Besuchenden zu sichern, zu ändern oder zu erweitern.

Sonstiges Sondergebiet SO-2 "Besuchs- und Bildungszentrum"

In dem Baugebiet SO-2 ist die Errichtung und der Betrieb eines Besuchs- und Bildungszentrums geplant. Hier sind die umfangreichsten zusätzlichen baulichen Anlagen geplant. Zulässig sind:

- Gebäude für den Empfang der Besuchenden mit Ticketverkauf und Souvenirladen, Informations- und Ausstellungsflächen,
- Veranstaltungsräume und -flächen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Sanitäranlagen,
- Spielplatz,
- Räume für die Verwaltung,
- Lagergebäude sowie
- Stellplätze, Wege und Zufahrten

Sondergebiet, das der Erholung dient SO-3 "Ferienhausgebiet und Verwaltung"

Für den Bereich zwischen dem bestehenden Gebäude mit zwei Ferienwohnungen und Verwaltung im Westen und dem Gebäude mit zwei Ferienwohnungen im Osten wird ein Ferienhausgebiet festgesetzt. Hier ist die Ergänzung mit Gebäuden für vier weitere Ferienwohnungen geplant. Die Verwaltung des Wildparks verbleibt in den bisher genutzten Räumen und wird somit planungsrechtlich gesichert. Außerdem befindet sich in dem westlichen Gebäude eine Betriebswohnung, die gesichert werden soll. In dem Baugebiet SO-3 sind zulässig:

- Ferienhäuser mit insgesamt höchstens acht Ferienwohnungen,
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb des Wildparks zugeordnet sind,
- Räume für die Verwaltung,
- eine Sauna,
- Einfriedungen bis zu 4,0 m Höhe über Geländeoberkante,
- Stellplätze, Wege und Zufahrten sowie
- ein räumlich getrennt liegender Zeltplatz, welcher nur temporär (15. März bis 15. Oktober) genutzt werden darf.

Sondergebiet, das der Erholung dient SO-4 "Wohnmobilstellplatz"

Am südlichen Rand der Stellplatzanlage wird ein Wohnmobilstellplatz gesichert. Dies dient der bereits bestehenden Nachfrage nach solchen Standmöglichkeiten. Auf der Fläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Stellplätze für sechs Wohnmobile,
- PKW-Stellplätze,
- Elektroladestationen sowie
- Wege und Zufahrten.

Nebenanlagen

Gemäß § 14 BauNVO sind neben den genannten Anlagen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Dazu gehören insbesondere die Einfriedungen der Tiergehege, die Stellplatzanlage sowie die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser

dienenden Nebenanlagen.

Stellplatzanlage

In dem Baugebiet SO-1 wird die vorhandene Stellplatzanlage durch die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze gesichert. Die geplanten Flächen für Nebenanlagen, auf denen die Stellplätze untergebracht werden sollen, sind mit insgesamt ca. 0,8 ha groß genug, um die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen (bestätigt durch Zählung zur Hauptbesuchszeit an Ostern 2024. Eine Befestigung der Stellplatzflächen ist nicht vorgesehen.

Für die **Löschwasserversorgung** dient der zentral gelegene Löschwasserteich. Es ist von Bedeutung, dass der Löschwasserteich auch im Hochsommer ein Mindestvolumen von 200 m³ aufweist, um die Löschwasserversorgung gewährleisten zu können.

Für die **Pumpenanlage** am Löschwasserteich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine Fläche für Nebenanlagen festgelegt.

Private Grünfläche

Westlich des Löschwasserteiches wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltwiese" festgesetzt. Diese Nutzung erweitert die im Baugebiet SO-3 "Ferienhausgebiet und Verwaltung" zulässigen Nutzungen der Beherbergung. Auf dieser Fläche soll kein Betrieb eines selbständigen Campingplatzes entstehen. Es ist vielmehr vorgesehen, eine untergeordnete Fläche für das Aufstellen von (Camping-)Zelten, Tipis und Jurten festzusetzen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die zulässige Grundfläche (GR) und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Grundfläche (GR)

Insgesamt wird für die einzelnen Baugebiete jeweils eine maximale Grundfläche festgesetzt, um eine übermäßige Versiegelung des Bodens zu vermeiden. Die zulässige Grundfläche umfasst die Hauptnutzungen und die Nebenanlagen.

In dem Baugebiet SO-1 "Wildpark" wird außerhalb der überbaren Grundstücksflächen eine Grundfläche von insgesamt 15.500 m² festgesetzt. Davon liegen im Bestand folgende Nutzungen vor:

- Schotterwege (Fahrwege und vegetationsfreie Flächen gemäß Drohnenaufnahme) rund 13.000 m²
- Ställe, Unterstände überdachte Lagerplätze rund 750 m²
- Asphaltstraße rund 1.400 m²

Zusätzlich werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 3.000 m² bzw. 2.000 m² den beiden Flächen "Wirtschaftsgebäude, Lager, Ställe", 2.500 m² der Fläche "Falknerei" und 300 m² der Fläche "Sanitäranlagen, Imbiss" zugeordnet.

In dem Baugebiet SO-2 "Besuchs- und Bildungszentrum" wird eine Grundfläche von insgesamt 1.500 m² festgesetzt. Davon sind 200 m² Bestand.

In dem Baugebiet SO-3 "Ferienhausgebiet und Verwaltung" wird eine Grundfläche von insgesamt 1.500 m² festgesetzt. Davon sind 650 m² Bestand.

In dem Baugebiet SO-4 "Wohnmobilstellplatz" wird eine Grundfläche von insgesamt 200 m² festgesetzt. Im Bestand gibt es keine baulichen Anlagen.

Höhe baulicher Anlagen (OK)

Die Höhe baulicher Anlagen wird für Gebäude mit dem Bezugspunkt Deutsches Haupthöhenetz 2016 (DHHN2016) angegeben. Für Einfriedungen wird die Geländeoberkante als Bezugspunkt festgesetzt.

In dem Baugebiet SO-1 wird für die östliche Fläche "Wirtschaftsgebäude, Lager, Ställe" als Höhe baulicher Anlage die Oberkante mit 103 m über Normalhöhe Null im Höhenbezugssystem DHHN2016 festgesetzt, das entspricht einer tatsächlichen Gebäudehöhe von rund 12 m. In dem Baugebiet SO-3 wird als Höhe baulicher Anlage die Oberkante mit 93 m über Normalhöhe Null im Höhenbezugssystem DHHN2016 festgesetzt, das entspricht ebenfalls einer tatsächlichen Gebäudehöhe von rund 12 m und gestattet die Errichtung von zwei Vollgeschossen.

Für die Einfriedungen, die allein zum Schutz der Besuchenden eine Höhe von maximal 4,0 m haben sollen, wird als Bezugspunkt die jeweilige Geländeoberkante festgesetzt. Aufgrund des hügeligen Geländes mit Höhenunterschieden von bis zu neun Metern ist die Festsetzung des Bezugspunktes DHHN2016 nicht praktikabel.

Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Bereiche, in denen Gebäude, die nicht als Stall, Unterstand oder Futterstelle dienen, gesichert oder errichtet werden sollen, werden mittels Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde die Abgrenzung des Baugebietes SO-2 für den geplanten Neubau des Besuchs- und Bildungszentrums überprüft. Da die zulässige Grundfläche auf 1.500 m² beschränkt ist, erfolgt keine Reduzierung des Baufensters. Das Verschieben des Baufensters nach Süden an die Straße heran ist wegen der Gehölzbestände nicht möglich.

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO oder Erschließungsflächen dürfen außerhalb der Baufenster liegen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Gebiet umfasst eine Größe von ca. 47,86 ha. Die einzelnen Flächenanteile des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Tab. 2: Flächenübersicht, Angaben in Hektar (ha)

Fläche	Bestand	Planung
Geltungsbereich	47,86	47,86
Wildpark als Außenbereichsnutzung	47,62	0,00
Sondergebiet SO-1 "Wildpark"	0,00	45,57
darunter: Stellplatzanlage	1,51	1,51
Sondergebiet SO-2 "Besuchs und Bildungszentrum"	0,00	0,424
Sondergebiet SO-3 "Ferienhausgebiet, Verwaltung"	0,00	0,654
Sondergebiet SO-4 "Wohnmobilstellplatz"	0,00	0,28
private Grünfläche	0,00	0,14
Wasserfläche	0,11	0,11
öffentliche Verkehrsfläche	0,24	0,24

6.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachgesetze

Die Eingriffsregelung wird im Bebauungsplanverfahren gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist i.V.m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist, berücksichtigt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a Baugesetzbuch. Die Ergebnisse der Abwägung der Umweltbelange werden als Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend Baugesetzbuch § 9 übernommen.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist, mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Für den Umgang mit dem Schutzgut Wasser ist das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist, zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Die Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den übergeordneten Planwerken bzw. Schutzgebietsausweisungen.

Landesentwicklungsplan

Der zum 1.07.2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR - GVBl. II 2019, Nr. 35) legt für das Plangebiet keine Ziele oder Grundsätze der Regionalplanung fest. Die Stadt Baruth/Mark ist kein Ober- oder Mittelzentrum im Sinne der Festlegungskarte des LEP HR.

Die Festlegungskarte des LEP HR beinhaltet keine Vorgaben für den Geltungsbereich selbst. Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte weder im Freiraumverbund noch im Vorrangbereich Siedlung.

Für den Geltungsbereich gelten die allgemeinen Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung. Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird im Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinsame Landesplanung und die Regionale Planungsgemeinschaft überprüft.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird durch die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 20. Februar 2024 wie folgt zusammengefasst: *Soweit durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt wird, dass die Baugebiete eng auf die Umgebung der vorhandenen Bebauung begrenzt werden, kann eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung erreicht werden.*

Regionalplan

Gemäß sachlichem Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" wird Baruth/ Mark als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

In den Grundfunktionalen Schwerpunkten sollen insbesondere zur Stärkung und Stabilisierung des ländlichen Gestaltungsraumes die Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und weiterentwickelt werden (G 2.2).

Das Plangebiet des Wildparks ist kein Bestandteil eines grundfunktionalen Schwerpunkts noch ein Vorranggebiet für Windenergienutzung.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Baruth/Mark liegt seit dem 14. Juli 2017 ein Flächennutzungsplan vor. Hierin wird das Plangebiet des Wildparks Johannismühle als Sonderbaufläche "Wildgehege" in Verbindung mit Wald dargestellt. Innerhalb des Gebietes sind zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sowie geschützte Biotope und zwei Naturdenkmäler (Quellgebiete) übernommen.

Der Flächennutzungsplan stellt zudem im Geltungsbereich des Bebauungsplans 26/00 Wildpark Johannismühle zwei „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar (siehe Abb. 3 in der Begründung).

Eine, die nördlichere, liegt zum überwiegenden Teil innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes. Maßnahmen sind nicht dargestellt.

Im Bebauungsplan wird innerhalb der nördlichen Fläche in Verbindung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der textlichen Festsetzung 2.9 die Entwicklung einer Streuobstwiese festgelegt. Der restliche Anteil der Fläche ist als Sondergebiet „Wildpark“ bzw. „Falknerei“ festgesetzt. Das Bau Feld „Falknerei“ dient der Sicherung und geringfügigen Erweiterung des Bestandes. Innerhalb des Bau Feldes „Falknerei“ sind 80% der zulässigen GR-Fläche in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Die südlichere Fläche liegt nur zu etwa 20 % innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Als Maßnahmenbeschreibung der Maßnahme M4-KI ist die „Gestaltung einer strukturreichen Parklandschaft auf einer Ackerbrache am Wildpark Johannismühle – mit dem Ziel der Vergrößerung des Strukturreichtums und der Anlage neuer Biotope in diesem Raum, Umfang der Maßnahme ca. 10 ha“.

Für den, im Geltungsbereich Bebauungsplan 26/00 Wildpark Johannismühle“ liegenden Flächenanteil (ca. 2,2 ha) wird das Sondergebiet „Wildpark“ festgesetzt. Die bestehende Nutzung „Wildpark“ hat bereits zu einer Zunahme des Strukturreichtums geführt. Der Wildpark ist als parkartige Anlage mit unterschiedlichen naturnahen Wegen und Weideflächen angelegt und soll so auch weiterentwickelt werden.

Landschaftsrahmenplan

Mit Datum vom 17. November 2010 wurde vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg die 1. Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Teltow-Fläming gemäß § 6 (2) Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) genehmigt und am 8. Dezember 2010 entsprechend bekanntgemacht.

Für das Plangebiet sind in der Karte 1 Entwicklungsziele (Teilblatt Südost) folgende Entwicklungsziele von Belang: Erhalt und Aufwertung von Kleingewässern. Die dargestellten Elemente beziehen sich auf die Tränke im westlichen Freilaufgehege (künstlicher Folienteich angelegt ca. 1999/ 2000), auf den künstlich angelegten Teich neben dem Besuchs- und Bildungszentrum (angelegt zwischen 1997 und 1999) und dem künstlich angelegten Teich an der nördlichen Parkgrenze (angelegt in den 60er oder 70er Jahren des letzten Jahrhunderts).

Für die zentrale Fläche des Wildparks zwischen den dargestellten Kleingewässern wird Entwicklungsziel für die landschaftsbezogene Erholung der Erhalt von Gärten, Grün- und Freiflächen in Siedlungsräumen dargestellt. Für den Bereich südlich des bestehenden Verwaltungsgebäudes und des bestehenden Ferienhauses (SO-3) wird der Erhalt und Aufwertung von Mooren, Sümpfen und Röhrichtgesellschaften als Entwicklungsziel dargestellt. Hier ist jedoch aktuell nur eine trockene Geländemulde vorhanden.¹

Für die östlich angrenzenden und teilweise im Park befindlichen Ackerflächen ist die nachrangige Aufwertung von Ackerfluren und für die angrenzen und im Park befindlichen Waldflächen die nachrangige bzw. langfristige Entwicklung von naturnahen Laubwaldgesellschaften und strukturreichen Waldrändern das Entwicklungsziel.

Landschaftsplan

Vor Wirksamwerden der Kreisgebietsreform im Dezember 2001 war Baruth/Mark noch Amt. Für das damalige Amt wurde ein Landschaftsplan (Februar 2001) aufgestellt.

Landschaftsplanerische Entwicklungsziele sind auf die Erhaltung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit der aus landschaftsökologischer Sicht sowie hinsichtlich des Artenschutzes wertvollen Landschaftsteile gerichtet. Unter anderem sind landwirtschaftlich und forstlich genutzte Flächen verstärkt vor Inanspruchnahme zu schützen. Weitere Ziele sind:

- Für den Biotop- und Artenschutz unter anderem die Ausschöpfung des standörtlichen Potentials der Waldböden für den Umbau artenarmer Forste zu naturnahen Beständen (Hainbuchen-Stieleichenwald, Traubeneichen-Kiefernwald).
- Bezogen auf das Schutzgut Boden die Minimierung des Flächenverbrauchs durch Bebauung und Versiegelung sowie die Erhaltung der Pflanzdecke zum Schutz des Bodens
- Zum Schutz der Ressource Trinkwasser die Einhaltung der Bestimmungen des Trinkwasserschutzes und die Verminderung der Stoffeinträge in die Standgewässer.
- Zum Schutz des Landschaftsbildes u.a. die Erhaltung des gegenwärtigen Flächennutzungs mosaik aus Forsten, Grünland und Ackerland, die Eingrünung der neu geschaffenen Bebauung mit heimischen Gehölzen sowie die Bereicherung der Waldbilder durch Einbringung von Laubgehölzen im Rahmen des Waldumbaus.

Die genannten Ziele werden nach im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und der Genehmigungen Möglichkeit bei den Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Klimaschutz

- Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz, Kabinettsbeschluss vom 29. März 2023.
- Klimaschutzabkommen von Paris, am 4.11.2016 in Kraft getreten.
- Klimaschutzplan 2050 - Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung, Bundeskabinettsbeschluss vom November 2016.

¹ Die Auswertung der historischen Luftbilder legt nahe, dass es sich um ein künstlich mit Pumpensystem betriebenen Bachlauf gehandelt hat, der nach Aufgabe der Nutzung durch die Sowjetstreitkräfte nicht mehr gepflegt wurde und nicht mehr in Betrieb ist

- Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung zur Umsetzung des Klimaschutzplans 2050 vom 9.10.2019
- Sofortprogramm Klimaanpassung vom 24.03.2022
- Energiestrategie 2040 des Landes Brandenburg, 2022.
- Weitere derzeit in Arbeit befindlichen Pläne im Land Brandenburg: Klimaplan, Hitzeaktionsplan.

Das Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (ANK) wurde am 29.03.2023 von der Bundesregierung beschlossen, Ziel ist der Schutz und die Renaturierung von Mooren, Auen und anderen Ökosystemen umso ihre Widerstandsfähigkeit und ihre Klimaschutzleistung zu stärken. Als Klimaschutzleistungen definiert die Bundesregierung die Minderung, Anpassung sowie die Entnahme von klimaschädlichen Treibhausgasemissionen aus der Atmosphäre.

Die Energiestrategie 2040 des Landes Brandenburg zielt auf eine klimaverträgliche, wirtschaftliche, sichere und gesellschaftlich akzeptierte Energieversorgung mit dem weiteren Ausbau Erneuerbarer Energien, der Steigerung der Energieeffizienz sowie der drastischen Senkung der CO₂-Emissionen. Brandenburg definiert dazu sechs strategische Ziele: Energieeffizienz steigern und -verbrauch reduzieren, Anteil der Erneuerbaren Energien am Energieverbrauch erhöhen, zuverlässige und preisgünstige Energieversorgung gewährleisten, energiebedingte CO₂-Emissionen senken, regionale Beteiligung und möglichst weitgehend Akzeptanz herstellen, Beschäftigung und Wertschöpfung stabilisieren.

Schutzgebiete

LSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes. Der Geltungsbereich des B-Plans berührt an der südwestlichen Grenze das LSG Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide und die Grenze verläuft im Süden des Flurstücks 46 auf einer Länge von 95 m deckungsgleich mit der LSG-Grenze. Das LSG umschließt den Wildpark ansonsten mit einigem Abstand. In Bezug auf das LSG sind durch die geplante Entwicklung im Bereich des Bebauungsplans keine negativen Wirkungen zu erwarten.

NSG

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Naturschutzgebietes.

Nächstgelegene NSG ist das NSG „Glashütte“. Die Entfernung zwischen Plangebietsgrenze und Grenze Schutzgebiet beträgt ca. 1.500 m. Zwischen dem Bebauungsplangebiet und dem NSG liegt die B 96 und die Bahnlinie. In Bezug auf das NSG sind somit durch die geplante Entwicklung im Bereich des Bebauungsplans keine negativen Wirkungen zu erwarten.

Natura2000

Das Plangebiet des BP ist nicht Bestandteil eines Natura2000-Gebietes.

Das nächste FFH-Gebiet ist „Glashütte/Mochheide“, Natura 2000 Nr. DE 3947-304. Die nächste Grenze liegt in ca. 1.800 m Entfernung. In Bezug auf das FFH-Gebiet sind durch die geplante Entwicklung im Bereich des Bebauungsplans keine negativen Wirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen zu erwarten.

Baumschutz

Bäume und Sträucher stehen gemäß Satzung der Stadt Baruth/ Mark zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (Baumschutzsatzung) vom 27. Januar 2005 unter Schutz.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

In der Bestandsaufnahme werden die besonderen Umweltmerkmale und der aktuelle Umweltzustand auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Dabei sind besondere Empfindlichkeiten der Umweltmerkmale gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung in der Planung zu geben. Anschließend wird die Veränderung des Umweltzustandes in Folge der Durchführung der Planung dokumentiert und bewertet. Dabei werden die Ergebnisse von Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, zusammengefasst.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden dargestellt, um daraus anschließend die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

6.2.1.1 Schutzgut Mensch

Im Rahmen der angestrebten Planung sind für den Menschen insbesondere Auswirkungen auf das Umfeld (Lärm, Immissionen und visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion der Landschaft von Bedeutung.

Lärm/ Schadstoffimmission

Auf Grund der aktuellen Nutzung „Wildpark“ sind grundsätzlich keine erheblichen Emissionen durch Gewerbelärm oder Verkehrslärm zu besorgen. Da der Wildpark grundsätzlich für die landschaftsbezogenen Erholung genutzt wird, ist die Lärm- oder Schadstoffemission sehr gering. Im Umfeld gibt es keine Gewerbeflächen. Die Bahnlinie und die B 96 sind ca. 1.000 m von den Ferienwohnungen entfernt. Es handelt sich um ein Gebiet mit sehr geringer Lärm- und Schadstoffbelastung.

Es gibt vereinzelte Tage an denen Veranstaltungen mit Beschallung stattfinden. Da im Umfeld mit Ausnahme der freien Landschaft keine sensiblen Nutzungen (z.B. Wohnbebauung) bestehen, ist keine Einwirkung nach außen zu besorgen. Im Plangebiet gibt es einzelne Ferienwohnungen. Da die o.g. Veranstaltungen nur tagsüber stattfinden und nachts als einzige Besucher nur die Ferienhausbewohner auf dem Gelände bleiben, bestehen, bezüglich des Schutzguts Lärm, keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Bei der Berechnung und Bewertung von Freizeitlärm ist die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg zu beachten. Für Wald- und Ackerflächen gibt es keine Orientierungswerte.

Erholungsfunktion/ visuelle Beeinträchtigung

Gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg Karte 3.6 Erholung gehört das Plangebiet zu Landschaften mit besonderer Erlebniswirksamkeit. Im Plangebiet finden sich waldartige Flächen, Grünlandflächen, Weiden und Kleingewässer. Die Wegeführung erlaubt einen Blick von den etwas erhöht liegenden Waldflächen im Nordwesten auf die tiefer liegenden Freiflächen mit den freilaufenden Paarhufern. Es entsteht der Eindruck einer weitläufigen Savannenlandschaft.

Das Plangebiet ist sehr strukturreich und weist eine hohe Eigenart und Vielfalt auf. Zusätzlich zu den vielfältigen Nutzungsarten und der Vegetationsausstattung

verstärken die vielen freilaufenden Tiere und die Tiere in den Gehegen die positiven Effekte der landschaftsbezogenen Erholung. Man kann den heimischen Tieren so sehr nah kommen. Tafeln mit Informationen zu den Tieren bieten die Möglichkeit mehr zu erfahren.

Reste von baulichen Anlagen, die die Geschichte der Anlage illustrieren erhöhen die Eigenart und Vielfalt. Die Fläche ist für jedermann an den Öffnungszeiten zugänglich. Es ist ein Eintrittsgeld zu entrichten.

Als visuelle Beeinträchtigung sind die nicht genutzten teils verfallenden Gebäude am südwestlichen Rand des Plangebietes zu bemerken.

Bewertung

Lärmimmission

Die schalltechnische Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte werden im und außerhalb des Plangebietes nicht überschritten. Erhebliche Umweltwirkungen durch Lärm sind nicht vorhanden.

Luftschadstoffe

Durch die geringe Bebauungsdichte und den geringen Kfz-Zielverkehr sind keine Vorbelastungen durch Luftschadstoffe vorhanden.

Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen ist keine erhebliche Umweltwirkung durch Hausbrand vorhanden.

Erholungsfunktion/ visuelle Beeinträchtigung

Die Erholungseignung des Plangebietes ist in Folge des Struktureichtums und der Möglichkeit, heimische Tiere in sehr naturnaher Umgebung zu beobachten, sehr hoch.

6.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Der Untersuchungsumfang für den Artenschutz und den Biotopschutz wurde im Rahmen des Scoping wie folgt von der unteren Naturschutzbehörde festgelegt:

Artenschutz

Für das geplante Sondergebiet SO-3 Ferienhäuser und Verwaltung ist eine Brutvogelrevierkartierung vorzulegen (6 Begehungen zwischen Mitte März und 30. Juni). Darüber hinaus sind die vorhandenen Bäume auf Fledermausquartiere zu untersuchen und das Ergebnis ist zu dokumentieren. Beide Kartierungen sind von entsprechend Sachverständigen vorzunehmen.

Die Kartierungen sind weitgehend abgeschlossen, das Gutachten ist derzeit noch in Bearbeitung.

Biotopschutz

Im weiteren Verfahren ist für die Sondergebiete 2 und 3 eine aktuelle flächendeckende Biotopkartierung durchzuführen und vorzulegen.

Es wurde eine Biotopkartierung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Wildpark, in dem überwiegend heimische Wildtiere aber auch seltene Nutztierassen gehalten werden. Hinzu kommen Tiere, die beschlagnahmt wurden. Durch die Lage in einem walddreichen Gebiet und

angrenzenden landwirtschaftlich genutzte Flächen ist damit zu rechnen, dass auch zahlreiche Vögel und Kleintiere aus dem Umfeld einwandern und von dem Futterangebot im Wildpark profitieren.

Gemäß dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Grünordnungsplan) handelt es sich bei den im Plangebiet aktuell aufgefundenen Biotoptypen überwiegend um stark durch den teils hohen Wildbestand beeinflusste Lebensräume. Die Freilaufflächen sind sehr intensiv genutzt. Die Vegetation in den Offenflächen und den Waldbeständen ist extrem kurz (Trittrasen). Nur wo die Tiere dauerhaft (Feuchtwiese) oder temporär (Fläche neben der Falknerei) ausgesperrt werden, entwickeln sich Wiesenflächen. In den Gehegen des Streichelzoos ist die Vegetation vollständig einer offenen Sandfläche gewichen.

Biotope innerhalb des Plangebietes

Söll, naturfern, stark gestört (02123)

Es handelt sich um ein Kleingewässer in einer Geländemulde (tiefster Punkt im Gelände). Nach den historischen Bildern bestand er schon der Anlage des Sonderjagdgebietes. Bei der Begehung war der Uferrand stark durch die auf der Fläche weidenden Rinder zertreten.

Teich, unbeschattet (02151)

Im Plangebiet gibt es etliche Teiche. Diese sind vermutlich alle künstlichen Ursprungs. Bei einigen ist die Abdichtung (Folie) und die Einfassung mit Natursteinen deutlich sichtbar. Alle Teiche stehen gemäß § 30 BNatSchG unter Schutz.

Teich, überwiegend bis vollständig verbaut, technisches Becken (02153)

Es handelt sich um den Löschwasserteich und die Tränke im westlichen Offenbereich. Die Ufer sind faktisch vegetationsfrei. Der Löschwasserteich ist mit Zierkarpfen besetzt.

Feuchtwiese nährstoffreicher Standorte, artenreich (05103)

Die Feuchtwiese liegt südlich des letzten und größten Teichs. Das Biotop ist gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 18 BbgNatSchAG unter Schutz. Die Ausbildung einer Feuchtwiese beruht vermutlich auf Wasser, welches im Uferbereich des künstlich angelegten Teichs austritt.

Die Wiese ist von der Beweidung durch die freilaufenden Paarhufer durch Einfriedung ausgenommen und wird ein- zweischurig gemäht.

Frischweide, artenarm (05111)

Die meisten Offenflächen werden als dauerhafte Weide und einige Flächen als temporäre Weide genutzt. Durch die intensive Beweidung wird die Vegetation kurz gehalten. Auf den meisten Flächen hat sich eine Trittrassenvegetation ausgebildet.

Hecke, geschlossen, von Bäumen überschirmt, heimische Gehölze (071321)

Entlang der Zufahrtstraße, um den Parkplatz und östlich der Feuchtwiese befinden sich Heckenstrukturen mit überwiegend einheimischen Gehölzen.

Kiefern-Forst (08480)

Ein großer Teil des waldartigen Baumbestandes ist für die Paarhufer frei zugänglich. Dort ist das Unterholz und die Krautschicht weitgehend verbissen. Jungaufwuchs ist nicht vorhanden.

Dort, wo sich innerhalb des Kiefern-Forsts Raubtiergehege befinden, kann Unterwuchs aufkommen und ist teilweise sogar sehr dicht (Bären-Gehege, Luchs-Gehege)

Tierpark, Freigehege (101015)

Das ist der übergeordnete Biotoptyp für die gesamte Anlage.

Spielplatz, ohne Baumbestand (10201)

In der Nähe des Eingangsbereichs befindet sich ein Spielplatz mit einigen Geräten und einem Fallschutz aus Sand.

Einzelhausbebauung mit Waldbaumbestand (12263)

Es handelt sich um die Gebäude, in denen die Verwaltung und Ferienwohnungen untergebracht sind.

Gebäude für Landwirtschaft und Tierhaltung, ländlich (12410)

Es handelt sich um Wirtschafts- und Nebengebäude sowie Stallanlagen innerhalb des Wildparks.

Straße, Asphaltdecke (12612)

Die Zufahrtsstraße, die in die HAUPTerschließungsstraße des Wildparks mündet, ist mit Asphalt befestigt.

Parkplätze (12640)

Im Eingangsbereich befindet sich eine Parkplatzanlage. Diese ist mit Schotter bewachsen und auf der mäßigen Nutzung zu großen Teilen begrünt. Die Gliederung des Parkplatzes erfolgte durch Anpflanzen von Bäumen.

Weg, unbefestigt (12651)

Die meisten Wege im Plangebiet sind mit Schotter oder wassergebundener Wegedecke befestigt.

Lagerflächen (12740)

Im Bereich der Wirtschaftshöfe und der Ställe befinden sich Lagerflächen für Holz, Futter, Mist und sonstige Materialien. Diese sind teilweise versiegelt, aber überwiegend nur teilversiegelt oder verdichtet.

Biotopschutz

Im Geltungsbereich gibt es gemäß § 18 BbgNatSchAG i.V.m. 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Bewertung Biotope

Die Bewertung der Biotope wird nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Seltenheit und Gefährdung des Biotoptyps
- Mannigfaltigkeit und Vielfalt
- Vollkommenheit und Repräsentanz
- Ersetzbarkeit des Biotoptyps
- Schutzstatus laut § 30 BNatSchG, § 17 und 18 BbgNatSchAG.

Bei den im Plangebiet aktuell aufgefundenen Biotopen handelt es sich um anthropogen beeinflusste Lebensräume. Alle Flächen werden mehr oder minder stark genutzt.

Die Gebäude und der Löschwasserteich werden als untergeordnet bewertet. Es handelt sich um sehr stark belastete, devastierte bzw. versiegelte Flächen; soweit möglich, sollte eine Verbesserung der ökologischen Situation herbeigeführt werden. Eine Ausnahme bilden Gebäude, soweit sie als geschützte Lebens- und Reproduktionsstätte Bedeutung haben.

Im Bestandsplan zum Grünordnungsplan werden die Weideflächen mit mäßiger Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bewertet. Es handelt sich um häufige, stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen, als Lebensstätte nahezu bedeutungslos,

geringer Natürlichkeitsgrad, hohe Nutzungsintensität, allenthalben kurzfristige Neuentstehung, aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege Interesse an Umwandlung in naturnähere Ökosysteme geringer Nutzungsintensität. Es handelt sich um weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen mit geringer Empfindlichkeit, mehr oder weniger rasch regenerierbar, als Lebensstätte relativ geringe Bedeutung, kaum gefährdete Arten, mittlerer bis geringer Natürlichkeitsgrad, mäßige bis hohe Nutzungsintensität, aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes Entwicklung zu höherwertigen Biotoptypen anstreben, wenigstens aber Bestandssicherung garantieren (kein Abgleiten in geringerwertige Kategorien zulassen).

Die Teiche und die Feuchtwiese weisen eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Es handelt sich um mäßig gefährdete, zurückgehende Biotoptypen mit mittlerer Empfindlichkeit, lange bis mittlere Regenerationszeiten, bedeutungsvoll als Lebensstätte für viele, teilweise gefährdete Arten, hoher bis mittlerer Natürlichkeitsgrad, mäßige bis geringe Nutzungsintensität, nur bedingt ersetzbar, möglichst erhalten oder verbessern.

Auf Grund seines Potenzials für den Arten- und Biotopsschutz ist der Söll mit in diese Kategorie aufgenommen worden. Durch eine Verringerung der Nutzungsintensität ist eine naturnahe Entwicklung in relativ kurzem Zeitraum möglich.

Die baumbestandenen Flächen (Wald) in denen die Paarhufer freien Zugang haben sind faktisch frei von Unterholz. Aufwuchs von Bäumen wird stark verbissen. In den Gehegen der Raubtiere ist ein starker Unterwuchs vorhanden. Dieser besteht hauptsächlich aus Laubgehölzen.

Insgesamt weist der Park eine Mischung von offenen Lebensräumen und Waldhabitaten auf. Die waldartigen Flächen sind teils sehr offen und ohne Unterwuchs und teils sehr dicht.

Die aufgefundenen Biotope im Plangebiet sind teilweise Lebensräume geschützter oder seltener Arten. Da durch die Planung im Wesentlichen der Bestand mit wenigen Erweiterungen festgeschrieben werden soll und die Biotope nur in geringen Flächenanteilen in Anspruch genommen werden, ist weitgehend auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet worden.

Lediglich im SO-3 könnten bei der Umsetzung der Planung einzelne Bäume betroffen sein. In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 27.02.2024 zum Bebauungsplan (BP) Nr. 26/00 "Wildpark Johannismühle" der Stadt Baruth/Mark, OT Klasdorf im Rahmen der frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurde für das geplante Sondergebiet SO 3 Ferienhäuser und Verwaltung eine Brutvogelrevierkartierung gefordert (6 Begehungen zwischen Mitte März und 30. Juni). Darüber hinaus waren die vorhandenen Bäume auf Fledermausquartiere zu untersuchen und das Ergebnis ist zu dokumentieren. Beide Kartierungen wurden von entsprechend Sachverständigen vorgenommen. Die Erfassung der Brutvögel erfolgte in 10 Begehungen zu unterschiedlichen Tageszeiten von März bis Juni. Für Fledermäuse erfolgten zwei Detektor-Begehungen im Juni und eine im September. Zusätzliche wurden die Gebäude im Juni auf das Vorhandensein von Spuren untersucht.

Ergebnis der Brutvogel und Fledermauskartierung

Im Ergebnis wurden im Untersuchungsraum und dessen Umfeld 36 Vogelarten festgestellt. Dabei tritt die Rauchschwalbe nur als Nahrungsgast auf, Kuckuck, Türkentaube und Rotkehlchen konnten nur im Rahmen von Brutzeitfeststellungen (mögliches Brüten) nachgewiesen werden. Für Schwarzspecht, Hausrotschwanz, Gartenrotschwanz,

Kohlmeise, Star und Feldsperling konnten dagegen Brutnachweise erbracht werden, während die verbliebenen 25 Vogelarten im und um das Gebiet wahrscheinlich Brüten, d. h. Papierreviere gebildet werden konnten. Von den insgesamt 49 Papierrevieren entfallen 22 auf Voll- und 27 auf Randreviere. Hinsichtlich der Ökologie und Brutbiologie der festgestellten Arten ist auffällig, dass in besonders hoher Anzahl und Dichte Höhlen- und Nischenbrüter festgestellt wurden, was auf den außergewöhnlichen Strukturreichtum sowohl der zahlreichen Habitatbäume, als auch der bestehenden Gebäude zurückzuführen ist.

Die Nutzung als Wildgehege und die damit einhergehende sehr kurze bis nicht vorhandene Boden- und Strauchvegetation begründet dagegen das nahezu vollständige Fehlen von Gebüsch- und Bodenbrütern in der ansonsten geeigneten Landschaft. Diese besondere Art Nutzung mag aber auch mitverantwortlich sein für den hohen Anteil insektenfressender Arten an der Brutvogelzönose, da sich die Tierhaltung positiv auf die vorhandene Insektenbiomasse auswirken kann.

Es wurden fünf Fledermausarten im Gebiet festgestellt, die im Gebiet jagen oder Quartiere beziehen. Im Keller des Verwaltungsgebäudes, der sich als Winterquartier eignet, bestehen vereinzelt Kots Spuren, ein Einflug sowie Hangstrukturen im Kellerraum (der Nachweis eines Winterquartieres ist auf Grund des Untersuchungszeitraums nicht gegeben). Die Ergebnisse der Untersuchung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Im SO-2 wird durch die Planung eine artenarme Frischweide für den Bau des Besuchs- und Bildungszentrums genutzt. Die Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten kann für diese Fläche durch die intensive Beweidung durch die Rinder ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Im Plangebiet gibt es geschützte Biotope. Es handelt sich um die Biotoptypen Teich, unbeschattet (geschützt nach § 30 BNatSchG) und die Feuchtwiese, artenreich (geschützt nach § 18 BbgNatSchAG).

Der im Plangebiet befindliche Söll wird ebenfalls als geschützter Biotop geführt, ist durch die Nutzung als Tränke stark degradiert. Durch die aktuelle Ausprägung des Biotops ist eine Bewertung als geschützten Biotoptyp nicht gegeben.

Bewertung

Durch die vielfältigen Habitate finden, zusätzlich zu den Tieren, die im Park gehalten werden, zahlreiche Tiere einen Lebensraum. Das betrifft besonders Brutvögel, Kleinsäuger und Fledermäuse, aber auch Insekten, Amphibien und Reptilien. Einige Arten profitieren von der Fütterung der gehaltenen Tiere, der Nutzung der Gehege und Freiflächen oder den angelegten Wasserflächen. Da um den Park sich weitere Waldflächen und landwirtschaftliche Flächen anschließen, ist hier mit einem Austausch und Wanderbewegungen zu rechnen.

Die Weideflächen der Rinder und der Wildtiere werden auf Grund des dichten Besatzes intensiv genutzt.

Der Wildpark stellt einen **vielfältigen Lebensraum** für Arten der Wälder, der Landwirtschaftsflächen, der Siedlungen und der Kleingewässer dar. Beeinträchtigungen durch die intensive Beweidung bedingen für einzelne Arten einen optimalen Lebens- und Jagdraum.

Die Nutzung des Söls als Tränke für die Rinder führte zu einer Degradierung des als geschützter Biotop kartierten Kleingewässers.

Hinweis: Im Rahmen der Bauausführung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen bezüglich Nist-, Brut- und Lebensstätten von geschützten Arten zu beachten.

Insbesondere sind die Bauzeiten auf die Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Eidechsen unter Beachtung der Vorgaben des Artenschutzgutachtens abzustimmen.

6.2.1.3 Schutzgut Wasser

Gemäß § 1a Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen und vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Beim Schutzgut Wasser wird Oberflächenwasser und Grundwasser unterschieden.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich etliche Teiche. Aus der Recherche in historischen Luftbildern ist zu schließen, dass diese weitgehend künstlich angelegt und durch ein Pumpsystem betrieben wurden. Zu dem System von Teichen gehören auch ein Bachlauf und diverse Überläufe.

Bestandermittlung zeitliche Entwicklung (Quellen Brandenburg-Viewer und Google Earth)



Auszug Luftbild 1953



Auszug Luftbild 1997-1992



Auszug Google Earth 10/2000



Auszug Luftbild 2009-2001



Auszug Google Earth 12/2006



Auszug Luftbild 2015-2013



Auszug Luftbild 2018-2016



Auszug Google Earth 9/2020



Auszug Luftbild 2021

Die Teiche weisen aktuell einen unterschiedlichen Natürlichkeitsgrad auf. Einige sind trockengefallen bzw. führen nur temporär Wasser.

Der Teich in der westlichen Offenfläche dient der Wasserversorgung der Weidetiere und ist mit Folie abgedichtet. Der etwa rechteckige Teich im Zentrum des Parks dient als Löschwasserteich. Er ist mit Folie abgedichtet und der Rand ist mit Feldsteinen befestigt. Er ist mit Zierkarpfen besetzt. Südlich der Verwaltung und des Ferienhauses befindet sich ein trockengefallener Graben, der östlich des Verwaltungsgebäudes in ein mit Feldsteinen gefasstes Becken mündet. Dieses weist Reste eines Springbrunnens auf und ist ebenfalls trockengefallen. Er gibt einen Überlauf in den Löschteich.

Westlich des Besuchs- und Bildungszentrums befindet sich ein künstlich angelegter Teich mit einem Wasserspiel. Er hat vermutlich einen Überlauf in den jetzt trockenen Graben.

Der Löschteich hat einen Überlauf in ein nördlich gelegenes Becken, welches bis auf eine kleine Vertiefung trockengefallen ist. Die Lache dient dem freilaufenden Dam-, Rotwild und den Ziegen als Tränke.

Dieses Becken hat einen Überlauf in den größten Teich im Norden des Wildparks. Dieser Teich weist eine große Verlandungszone auf und ist wie die meisten Teiche ebenfalls mit Feldsteinen gefasst. Er besitzt eine kleine Insel. Dieser Teich wird des Öfteren nachgefüllt, da dort Fische leben. Der Teich liegt deutlich oberhalb der nördlich angrenzenden Fläche. Der Weg um die Nordseite des Teichs verläuft daher auf einem Damm. In der Weidefläche der Rinder befindet sich ein Söll. Dieser liegt vertieft im Gelände und wird von den Tieren als Tränke genutzt.

Bewertung

Die Oberflächengewässer im Plangebiet sind weitestgehend künstlich angelegt und werden mehr oder weniger künstlich gespeist. Ausnahme ist der Söll in der Weidefläche der Heckrinder.

Die Verlandungsflächen um den Teich, der nördlich im Plangebiet gelegen ist, führen zu wasserbeeinflussten Landbiotopen (Feuchtwiesen).

Grundwasser

Das Grundwasser im Park weist starke Unterschiede in den Flurabständen auf. Das liegt zum einen an der Geländebewegung (Höhenunterschied im Park von bis zu 27,25 m) aber auch an den Unterschieden in der Grundwasserdruckhöhe (bis zu 2 m/ Isohyphse des obersten Grundwasserleiters).

Grundwasserisohypsen (Herbst 2015)²

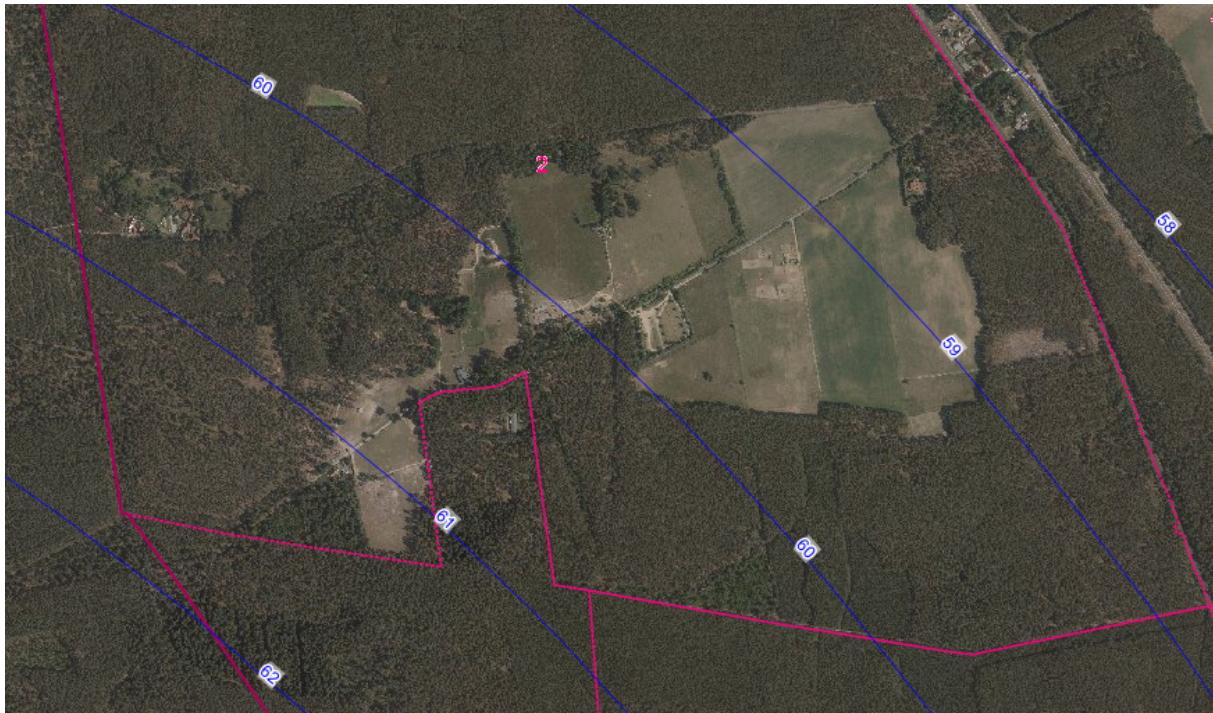
Grundwasserisohypsen (Herbst 2015)³

Grundwasserisohypsen (Herbst 2015)⁴

² Quelle: Auskunftsplattform Wasser

³ Quelle: Auskunftsplattform Wasser

⁴ Quelle: Auskunftsplattform Wasser



Grundwasserisohypsen (Herbst 2015)⁵

Für die Teilflächen des Wildparks stellt sich die Grundwassersituation⁶ wie folgt dar:

Tabelle 3 Grundwasserflurabstände

Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundwasserdruckhöhe	Grundwasserflurabstand	Mächtigkeit der ungesättigten Bodenzone
Klasdorf	2	14	59 m ü. NHN	>7,5-10 m, >10-15m, >15-20m	10 m, 15 m, 20 m
	2	15	58-61 m ü. NHN	von >2 bis 30 m	von 2 bis 30 m
	2	16	60 m ü. NHN	>15-20 m	20 m
	2	17	60 m ü. NHN	>10-15 m, >15-20 m	15 m, 20 m
	2	25	60 m ü. NHN	>10-15 m	15 m
	2	26	60 m ü. NHN	>10-15 m	15 m
	2	27	60 m ü. NHN	>10-15 m	15 m
	2	45	60 m ü. NHN	>15-20 m, >20-30 m	20 m, 30 m
	2	46	61 m ü. NHN	>15-20 m, >20-30 m	20 m, 30 m
	2	47	60 m ü. NHN	>10-15 m, 15-20m, 20-30 m, 30-40 m, 40-50 m	15 m, 20 m, 30 m, 40 m, 50 m

⁵ Quelle: Auskunftsplattform Wasser

⁶ Quelle: Auskunftsplattform Wasser

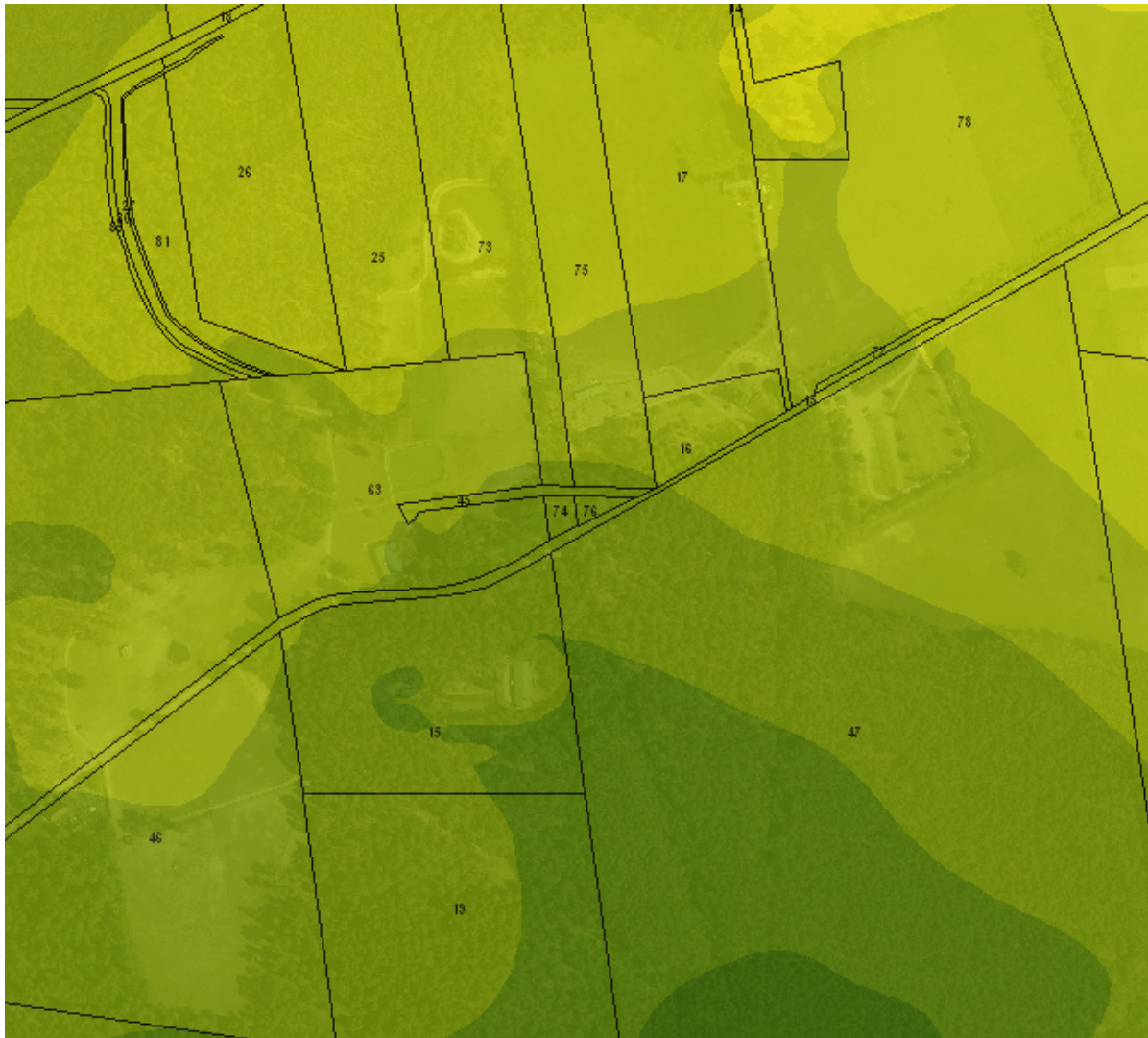
Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundwasserdruckhöhe	Grundwasserflurabstand	Mächtigkeit der ungesättigten Bodenzone
	2	63	60 m ü. NHN	>10-15 m, 15-20 m, 20-30 m	15 m, 20 m, 30 m
	2	64	61 m ü. NHN	>15-20 m, 20-30 m	20 m, 30 m
	2	73	60 m ü. NHN	>10-15 m, 15-20 m	15 m, 20 m
	2	75	60 m ü. NHN	>10-15 m, 15-20 m	15 m, 20 m
	2	76	60 m ü. NHN	>20-30 m	30 m
	2	77	59 m ü. NHN	>15-20 m, 20-30 m	20 m, 30 m
	2	78	59 m ü. NHN	>5-7,5 m, 7,5-10 m, 10-15 m, 15-20 m	7,5 m, 10 m, 15 m, 20 m
	2	79	60 m ü. NHN	>10-15 m, 15-20 m, 20-30 m	15 m, 20 m, 30 m
	2	80	60 m ü. NHN	>10-15 m, 15-20 m	15 m, 20 m
	2	81	60 m ü. NHN	>10-15 m, 15-20 m	15 m, 20 m
	2	85	60 m ü. NHN	>10-15 m, 15-20 m	15 m, 20 m
	10	15	60 m ü. NHN	>20-30 m, 30-40 m	30 m, 40 m
	10	19	61 m ü. NHN	>20-30 m, 30-40 m	30 m, 40 m

Die Grundwasserflurabstände⁷ machen deutlich, dass grundwassergespeiste Kleingewässer hier nicht zu erwarten sind. Zusätzlich stellen die verbreitet im Plangebiet vorkommenden Sandböden (siehe Schutzgut Boden) Schichtenwasser und entsprechende vormals kartierte (und nachrichtlich übernommene) Quellbereiche in Frage (siehe Naturdenkmale). Im Plangebiet gibt es laut Auskunftsplattform Wasser keine grundwasserabhängigen Landökosysteme.

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt im Plangebiet 64 mm/Jahr bei einem Oberflächenabfluss von 1 mm/ Jahr, einer realen Verdunstung von 532 mm/ Jahr und einem Niederschlag von 601 mm/ Jahr.⁸

⁷ Quelle Auskunftsplattform Wasser: Die Daten sind im Rahmen des Projekts „Karten des Grundwasserflurabstandes Brandenburg 2013“ erarbeitet worden. Grundlagen bilden Stichtagsmessungen aus dem Jahr 2011 an Grundwassermessstellen des Landes sowie Daten Dritter.

⁸ Quelle Kartenanwendung Hydrologie Grundwasserneubildung 1991-2015



Grundwasserflurabstände im Plangebiet⁹



Naturdenkmale

In der Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmalen (Hohlformen, Quellen/Salzaustritte, Moore, Moorseen, Feuchtwiesen, natürliche Bachläufe) im Landkreis Teltow-Fläming, gültig ab 19.05.2015, sind im Plangebiet Naturdenkmale aufgeführt: Unter Nr. 75 und 76 sind Im Wildpark Johannismühle aus naturgeschichtlichen Gründen zwei Quellgebiete unter Schutz gestellt worden.

Bewertung

Im Plangebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse im Hinblick auf die Oberflächen-gewässer durch vorangegangene und bestehende Nutzungen weitgehend überformt. Die Kleingewässer im Park sind überwiegend künstlich angelegt und werden z. T. künstlich gespeist. Einige der Kleingewässer sind durch die Nutzung als Tränke Störungen und Nährstoffeinträgen ausgesetzt. Diese dazu, dass die Gewässer weitgehend eutrophe bis polytrophe Verhältnisse aufweisen.

⁹ Quelle Auskunftsplattform Wasser

Das Grundwasser ist durch die hohen bis mittleren Grundwasserflurabstände weitgehend vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Grundwasseroffenstellen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Versickerung von Niederschlägen ist den meisten Flächen ungehindert möglich. Niederschläge werden vor Ort versickert. Die Grundwasserneubildung ist mittel.

Nach Auswertung der Quellen zum Grundwasser und zur Entwicklung des Geländes ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet kartierten Quellgebiete künstlichen Ursprungs sind und nach Einstellung der Einspeisung versiegen werden bzw. schon versiegt sind. Nach telefonischer Rücksprache bei der unteren Naturschutzbehörde wird das Verzeichnis der Naturdenkmale überarbeitet. Derzeit besteht jedoch ein gesetzlicher Schutz der Bereiche mit der Bezeichnung Quellgebiet. Diese werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

6.2.1.4 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz- (BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Neben dem Schutz vor schädlichen Einwirkungen geht es um die Reduzierung der Inanspruchnahme durch Versiegelung und die Sanierung vorhandener Altlasten.

Auf Grund der früheren Nutzung als Sonderjagdgebiet des Oberkommandierenden der sowjetischen Streitkräfte wird hier eine lokal erhöhte Belastung durch Altstandorte, Altlastenverdachtsflächen und Munition auf ehemaligen militärischen Übungs- und Schießplätzen vermutet (Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming - Karte Boden Teilkarte Südost).

Im Plangebiet kommen hauptsächlich Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglaziären Überprägungen vor (Substratgruppe und Genese: deluvialer Sand). Die Dominierende Oberbodenart ist feinsandiger Mittelsand.¹⁰

Das Gebiet unterlag früher einer landwirtschaftlichen und forstlichen Nutzung (Acker/Grünland und Wald). Nach 1945 wurde es als Sonderjagdgebiet genutzt und nach 1990 schrittweise in einen Wildpark umgewandelt. Große Flächen werden als Weideflächen genutzt, einige Flächen sind verdichtet oder versiegelt. Der Anteil an Versiegelung/Verdichtung im Plangebiet entspricht ca. 6,9 % der Fläche des Wildparks.

Regelmäßige Düngung und der Eintrag von Pflanzenschutzmitteln erfolgen jedoch nicht.

Bewertung

Durch die überwiegend sandigen Böden ist von einer geringen Empfindlichkeit gegen Verdichtung und einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Winderosion auf Flächen, die nicht dauerhaft mit Vegetation bedeckt sind, auszugehen. Flächen, die Vegetationsfrei sind und zudem noch Gefälle aufweisen, sind anfällig gegenüber Wassererosion.

Die Weidenutzung durch die Wild- und Haustiere ist sehr intensiv und mit Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtung, Eintrag von Nährstoffen verbunden. Die teils hohe Besatzdichte führt zu einer Beseitigung der geschlossenen Vegetationsdecke. Besonders zeigt sich das in den Gehegen des Streichelzoos und um die Tränken. Hier überwiegt der offene Boden.

¹⁰ Quelle: GeoPortal Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg

Sandige Böden besitzen vergleichsweise hohe Sickerfähigkeit und geringe Filtereigenschaften. Wasser dringt leicht in den Boden ein, eine Schutzfunktion für das Grundwasser wird jedoch erst mit hohen Grundwasserflurabständen erreicht.

Nährstoffe werden leicht ausgespült und reichern sich erst in tieferen Bodenschichten an.

Auf den bereits versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen stark beeinträchtigt und auf den teilversiegelten oder sonst degradierten Flächen (vegetationsfrei durch intensive Nutzung) sind die Bodenfunktionen eingeschränkt.

6.2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Luft und Klima sind wichtige Faktoren im Gesamtökosystem. Unbelastete lufthygienische und klimatische Verhältnisse sind eine grundlegende Voraussetzung für intakte Funktionszusammenhänge im Naturhaushalt und für gesunde Lebensverhältnisse.

Klimawandel

In diesem Zusammenhang sind auch die Auswirkungen des Klimawandels zu betrachten. Im Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder-Spree sind Aussagen des Fachbeitrags zur Auswertung regionaler Klimamodelle für das Land Brandenburg (LUA 2010) sowie dem Maßnahmenkatalog zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (MLUV 2008) zusammengefasst. Demnach wird sich das Klima in Brandenburg bis zum Ende des Jahrhunderts deutlich verändern.

Die Jahresmitteltemperaturen werden sich bis Mitte des Jahrhunderts um mindestens ein Grad erhöhen, zum Ende des Jahrhunderts um ca. 3 Grad gegenüber dem Zeitraum 1971-2000. Im Winter ist mit ca. 4 Grad mehr die stärkste Temperaturveränderung im Vergleich zum vorrausgehenden Zeitraum zu erwarten

Die Jahresniederschlagsmenge wird sich nicht signifikant verändern, jedoch werden die Sommerniederschläge ab- und die Winterniederschläge zunehmen (aufgrund der höheren Temperaturen im Sommer und der damit einhergehenden Verdunstung wird die Wasserverfügbarkeit insgesamt abnehmen). Die Vegetationszeit wird sich aufgrund der Lufterwärmung um mindestens drei Wochen weiter ausdehnen

Die Anzahl der Sommertage ($\geq 25^{\circ}\text{C}$), der heißen Tage ($\geq 30^{\circ}\text{C}$) sowie der Tage mit Schwüle (Wasserdampfdruck $\geq 18,8 \text{ hPa}$) und tropischen Nächten ($\geq 20^{\circ}\text{C}$) wird teilweise deutlich zunehmen, die Zahl der Eis- und Frosttage hingegen wird abnehmen.

Luft/ Schadstoffe

Es gibt im Plangebiet oder im Umfeld keine größeren Emittenten von Luftschadstoffen. Die nächste große Straße verläuft in ca. 750 m Entfernung. Es handelt sich um die B 96. Eine Belastung durch Kfz-Abgase ist für das Plangebiet nicht erheblich oder nachhaltig. Gewerbebetriebe oder sonstige Standorte, die Emissionen abgeben, sind im Umfeld nicht vorhanden. In den Offenflächen ist mit einer erhöhten Luftbewegung zu rechnen. Wald und die angrenzenden Flächen führen zu einer Luftberuhigung.

Bewertung

Es sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Luft im Plangebiet vorhanden.

Klima

Das Plangebiet gehört zum Übergangsbereich vom ostdeutschen Binnenklima zum kontinentalen Klima mit hohen sommerlichen Temperaturen und relativer Niederschlagsarmut.

In Baruth/Mark herrscht im Jahresdurchschnitt einer Temperatur von 10.3 °C. Innerhalb eines Jahres gibt es 673 mm Niederschlag. Der niederschlagsärmste Monat ist mit 40 mm der Februar. Im Gegensatz dazu ist der Juli der niederschlagsreichste Monat des Jahres mit 84 mm Niederschlag. Der im Jahresverlauf wärmste Monat ist mit 20.0 °C im Mittel der Juli. Die Durchschnittstemperatur ist im Januar am niedrigsten und beträgt 0.7 °C.

Im Juli wird an täglichen Sonnenstunden im Durchschnitt die höchste Anzahl mit täglich 11,1 und in der Summe 344,19 gemessen. Im Januar wird mit 2,83 Sonnenstunden im Durchschnitt am Tag die geringste Anzahl an täglichen Sonnenstunden gemessen. In der Summe sind 87,69 Sonnenstunden. Im Laufe eines Jahres werden ca. 2.535,61 Sonnenstunden verzeichnet.¹¹

Lokalklima

Die waldartigen Flächen im Plangebiet werden im Landschaftsrahmenplan als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete (Wald) mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität und die Offenflächen mit Ausnahme der Weide der Heckrinder als sonstige Kaltluftentstehungsgebiete mit hoher bis sehr hoher Kaltluftproduktivität (Grünland, Moore, Heiden) dargestellt. Die Weidefläche der Heckrinder wird als sonstiges Kaltluftentstehungsgebiet mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität (Acker) bewertet.

Das Plangebiet ist nicht Teil von Luftaustauschbahnen. Es ist weder ein klimatisches Belastungsgebiet noch ein klimatisches Ausgleichgebiet.¹²

Es gibt durch die geringere Versiegelung keine Überwärmung des Plangebietes durch Bebauung.

Bewertung

Es gibt durch die bestehenden Nutzungen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Klimas oder der Luft.

6.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird als Wildpark genutzt. Gemäß Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming liegt das Plangebiet in einem strukturarmen, schwach reliefierten, waldgeprägten Raum.¹³

Die wellige bis hügelige Landschaft wird durch die Nutzung als Wildpark geprägt. Offene Weideflächen und Waldflächen wechseln sich ab. Dazwischen stehen in dem weitläufigen Gelände locker die Gehege und Stallanlagen. Diese sind gut in den Gehölzbestand integriert. Negativ für das Landschaftsbild sind die verfallenden Gebäude im Bereich der Wirtschaftsflächen.

Bewertung

Laut Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet in einer Landschaft mit besonderer Erlebniswirksamkeit (Maßstab 1: 300.000).

Die Erlebniswirksamkeit des Naturraumes wird im Landschaftsrahmenplan mit mittel bewertet (Maßstab 1: 50.000. Der Wildpark wird als Teil der touristischen Infrastruktur aufgeführt (Wildgehege).

Aufgrund der Möglichkeit, heimische Tiere und seltene Nutztierassen aus unmittelbarer Nähe zu beobachten, ist für den Wildpark eine besondere Erlebniswirksamkeit

¹¹ <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/brandenburg/baruth-mark-22811/>

¹² Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming, Karte Klima/ Luft

¹³ Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming, Karte Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung Teilkarte Südost

festzustellen. Die Gliederung durch Wald und Offenflächen und die Relieferung (Höhenunterschiede bis zu 27 m) erhöht die Eignung des Plangebietes für die landschaftsbezogene Erholung.

6.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen.

Kultur- und Sachgüter wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Archäologische Fundstätten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

6.2.1.8 Wechselwirkungen

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

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser:

Die sandigen Substrate bedingen eine schnelle Versickerung von Niederschlägen. Durch die geringe Filterwirkung werden Stoffe leicht in tiefere Bodenschichten ausgewaschen. Die große Bodenüberdeckung (Grundwasserflurabstand) führt zu einem mittleren bis hohen Schutz des oberen Grundwasserleiters.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Boden und Pflanzen/ Tiere:

Die Substrate und Bodenart bedingen die Artenzusammensetzungen in den Wald- und Offenflächen. Durch die sandigen Substrate war die Kiefer die Hauptbaumart der vorhergehenden forstlichen Nutzungen. Sie bestimmt auch jetzt die meisten waldartigen Flächen.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Mensch und Tiere

Durch den Betrieb der Anlage werden heimische Tiere und seltene Nutztiere gehalten. Durch die Fütterung und die sonstigen Lebensäußerungen der Tiere werden andere Wildtiere angelockt bzw. finden eine Lebensgrundlage im Park. Der Park dient auch der Unterbringung von beschlagnahmten Tieren sowie ist Gnadenhof für einstige Zirkustiere. Durch den intensiven Besatz sowie durch Veranstaltungen mit höheren Besucherzahlen könnten Wildtiere gefährdet, beunruhigt und in ihren Wanderbewegungen eingeschränkt werden.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Klima und Wasser

Die Auswirkungen des Klimawandels führen zu einer Reduzierung der Wasserverfügbarkeit, höheren Niederschlägen im Winter und geringeren Niederschlägen im Sommer. Starkregenereignisse nehmen zu.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Ausgehende Wirkungen von: Einwirkungen auf:	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sach- güter
Mensch		+	+	+/-	++	+/-	+	+	+
Pflanzen	- / +		+/-	+	+	o	o	+	o
Tiere	- / +	+		+	+	o	o	o	o
Boden	+/-	+	+/-		+	-	o	o	o
Wasser	+/-	+	o	+		-	o	o	o
Klima	-	+	o	+	o		o	o	o
Luft	-	+	o	o	o	-		o	o
Landschaft	+	++	+	+	+	o	o		o
Kultur- und Sachgüter	o	+	o	o	o	-	o	+	

Wirkungen: -- sehr negativ, - negativ, +/- positiv und negativ, o neutral, + positiv, ++ sehr positiv

Bewertung

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind als gering zu betrachten (im Vergleich zu den jeweils betroffenen Schutzgütern). Eine maßgebliche Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Bebauungsplangebiet ergibt sich nicht.

6.2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltwirkungen sind vor allem Folgen der Bebauung und Versiegelung und damit verbundenen Beeinträchtigungen des Bodens, des Wassers, Arten und Biotope, des Klimas sowie des Landschaftsbildes sowie die Folgen des dichten Bestandes der Tiere im Wildpark.

6.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Die Planung dient überwiegend der Festsetzung der bestehenden Nutzungen und der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Gebäude. Teilweise soll mit dem Bebauungsplan eine Entwicklung des Wildparkes ermöglicht werden. Das betrifft die Errichtung eines Besuchs- und Bildungszentrums, den Bau von zusätzlichen Ferienwohnungen, die Modernisierung der Falknerei und die Modernisierung des Betriebshofes. Bis auf das Besuchs- und Bildungszentrum werden bereits bestehende Flächen in Anspruch genommen. Dennoch führt die Umsetzung des Bebauungsplanes zur Erhöhung der Versiegelung im Geltungsbereich und zum Verlust von Lebensräumen. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind zusätzlich die nicht genehmigten baulichen Anlagen zu

berücksichtigen. (Der Gebäudebestand vor 1990 wird als Versiegelung in die Eingriffsbilanzierung einbezogen.)

Mit der Umsetzung der Planung werden die folgenden Umweltauswirkungen verbunden sein.

6.2.2.1 Schutzgut Mensch

baubedingt

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.

anlagebedingt

Ziel der Planung ist es, den Wildpark für die Besucher, die Tiere und die Mitarbeiter aufzuwerten. Die landschaftsbezogene Erholungseignung soll damit verbessert werden. Belastungen durch Lärm oder Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten.

betriebsbedingt

Durch die Umsetzung des B-Planes sollen sich die Betriebsabläufe verbessern bzw. aus dem Besuchsverkehr herausgenommen werden. Die Besucher können besser informiert, geschult (Besuchs- und Bildungszentrum) und gelenkt 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

6.2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

baubedingt

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

anlagebedingt

Durch den Bau und die Erweiterung von Gebäuden und baulichen Anlagen kommt es zum Verlust von Lebensräumen. Dieser Verlust ist im Vergleich zu den nicht betroffenen Flächen so gering, dass die Funktionen von den angrenzenden Flächen übernommen werden können, ohne die lokalen Populationen erheblich zu beeinträchtigen. Sollten durch die Baumaßnahmen geschützte Lebensstätten beseitigt werden müssen, sind entsprechende CEF-Maßnahmen vorzusehen. Es sind bei der Umsetzung der Planung jedoch keine geschützten Biotope oder Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie betroffen. Für bauliche Anlagen werden intensiv genutzte Flächen in Anspruch

genommen. Da keine Funktionen besonderer Bedeutung betroffen sind, kann der Ausgleich gemeinsam mit dem Ausgleich der Bodenversiegelung erfolgen.

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.

betriebsbedingt

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.

6.2.2.3 Schutzgut Boden

Bei der Umsetzung der Planung erfolgt eine Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung sowie Bodenbewegung und Verdichtung.

baubedingt

temporär: Verdichtung durch bauzeitliche Flächeninanspruchnahme, Schadstoffeintrag durch Emissionen (Abgase, Öl, Diesel, Schmiermittel), durch Baufahrzeuge oder der Lagerung von Baustoffen.

anlagenbedingt

Ein Großteil der Stallanlagen und Unterstände, sowie die Baulichkeiten der Falknerei sind nicht genehmigt und daher noch nicht der Eingriffsregelung unterworfen worden. Diese werden nicht als Bestand gewertet, sondern dem Funktionsverlust durch Versiegelung und Teilversiegelung zugerechnet.

Im Park sind die weitaus meisten befestigten Flächen lediglich teilversiegelt. Es handelt sich um Schotterwege, Schotterrasen, Gehege mit offenem Boden auf Grund der intensiven Nutzung u. ä.. Bei den vollversiegelten Flächen handelt es sich um Gebäude, bestehend in Form von Wirtschaftsgebäuden, Ferienhäusern, Verwaltungsgebäuden, überdachten Volieren, Ställen und Schutzdächern sowie um die zentrale Erschließungsstraße aus Asphalt.

Insgesamt werden zusätzlich 4.932 m² versiegelt und auf 3.506 m² die Teilversiegelung reduziert. In der Bilanz werden 3.179 m² zusätzlich versiegelt. Für den Verlust der Bodenfunktionen ist ein Ausgleich zu erbringen. Die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) werden im Zuge der Eingriffsregelung angewendet.

betriebsbedingt

Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb sind betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten. Es sind erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgut Boden zu erwarten.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden lassen sich innerhalb des Gebietes vollständig ausgleichen. Es sind keine Ersatzmaßnahmen erforderlich.

6.2.2.4 Schutzgut Wasser

baubedingt

Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind baubedingte Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht zu erwarten.

anlagebedingt

Die Bebauung bislang unversiegelter Flächen führt in Bezug auf die Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück grundsätzlich nicht zur Verringerung der Grundwasserneubildung. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

betriebsbedingt

Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb auszuschließen. Entnahmen von Grundwasser innerhalb des Plangebiets gibt es bereits. Eine Änderung ist derzeit nicht geplant. Sollten sich hinsichtlich von Grundwasserentnahmen Änderungen ergeben, werden diese im Zuge des Genehmigungsverfahrens geprüft. Niederschlagswasser wird weiterhin auf den Grundstücken versickert. Unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorschriften zum Umgang mit Regenwasser sind keine schädlichen Umweltwirkungen zu befürchten. Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.2.2.5 Schutzgut Klima/ Luft

baubedingt

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.

anlagebedingt

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

betriebsbedingt

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 Elektromobilisierung wird diese nicht zu einer Zunahme von Kfz-Immissionen führen. Perspektivisch ist sogar mit einer Reduzierung zu rechnen. Es gibt keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft.

6.2.2.6 Schutzgut Landschaft

baubedingt

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.

anlagebedingt

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 Wei-
defläche eingegrünt und damit in die Landschaft eingepasst.

Die anderen, weitaus kleinteiligeren Maßnahmen werden nicht zu einer Veränderung des Charakters des Wildparks und der angrenzenden Flächen führen.

betriebsbedingt

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.

6.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

6.2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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-Biotop 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.

6.2.2.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Betriebserlaubnis des Wildparks aufgehoben und der Wildpark muss geschlossen werden. Die touristische Attraktion im Landschaftsraum würde entfallen. Für die zahlreichen Tiere wäre eine Unterbringung zu finden, was sich für viele als schwierig bis unmöglich darstellen würde. Die letzte Konsequenz wäre die Tötung von einem Teil der Tiere.

Im Rahmen der Erfassung von Brutvögeln und Fledermäusen im Baugebiet SO-3 wurde eine ungewöhnliche Dichte von Brutvögeln festgestellt. Diese wurde auf die Nutzung als Wildpark zurückgeführt. Diese besondere Art Nutzung mag aber auch mitverantwortlich sein für den hohen Anteil insektenfressender Arten an der Brutvogelzönose, da sich die Tierhaltung positiv auf die vorhandene Insektenbiomasse auswirken kann. Die Grünlandnutzung und die Weideflächen würden weiter fortgeführt. Die Baumbestände bleiben erhalten. Die baulichen Anlagen, die keine Baugenehmigung besitzen, müssen zurückgebaut werden. Ob die Waldumwandlung aufgehoben wird, wäre in einem gesonderten Verfahren zu klären. Der von der Stadt Baruth/ Mark angestrebte Sicherung und Fortbestand des Wildparkes wäre nicht möglich.

6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet diesen jedoch vor. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von

Teilflächen innerhalb des Gebietes und soweit erforderlich außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

Vermeidung

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 (wassergebundene Wegedecke, Schotterweg, Schotterrasen, Rasengitterplatten befestigt. Damit werden die meisten Befestigungen nur teilweise versiegelt.

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) so lange der geschlossene Bestand erhalten bleibt oder durch Pflanzungen wieder ergänzt wird.

Die im Plangebiet vorzunehmenden Anpflanzungen von Bäumen sind ausreichend vor Verbiss zu schützen.

Der Söll in der Weidefläche der Heckrinder 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.

Minderungsmaßnahmen

Durch Beschränkung der Versiegelung und der Festlegung von Anteilen der Teilversiegelung werden die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auf ein notwendiges Maß gemindert (Festsetzungen 2.1-2.6).

Durch Einhaltung der Lichtleitlinie soll die Beleuchtung so ausgeführt werden, dass den Bedürfnissen von Zugvögeln und Insekten Rechnung getragen wird.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Festlegung von Pflanzmaßnahmen (Festsetzungen 2.7 und 2.8) 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.

6.2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus den Beschreibungen der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für folgende Schutzgüter:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Verbesserung und weitgehende Sicherung von Flora und Fauna im Plangebiet
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung
- Sicherung und Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse

6.2.3.2 Schutzgut Mensch

Im Wildpark wird eine landschaftsbezogene Erholung ermöglicht und langfristig gesichert (Planungsziel). Die vorgesehene Begrünung führt zu einer Aufwertung der Landschaft. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Unvermeidbare Belastungen

Es können Störungen durch die Baumaßnahmen stattfinden. Diese bleiben zeitlich und räumlich beschränkt.

6.2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung kann der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes durch die Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung, zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltwirkungen gewährleistet werden. Auf die Umwelteinwirkungen auf die Tiere und Pflanzen sollte die Planung mit folgenden Maßnahmen reagieren:

- Bau- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen von zu erhaltenen Vegetationsbeständen inner- und außerhalb des Plangebietes sollen durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Es werden Flächen für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt.
- Die Gehölzflächen sind durch Anlage einer Allee und Anlage einer Streuobstwiese zu ergänzen
- Alle unversiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen
- Maßnahmen zum speziellen Artenschutz könnten sich aus dem Gutachten ergeben, welches derzeit erarbeitet wird

Unvermeidbare Belastungen

Durch den Bau des Besuchs- und Bildungszentrums im SO-1 wird der Lebensraum von Arten des intensiven Weidelandes vermindert. Gleichzeitig werden für Arten des Siedlungsraumes sowie für Arten der Hecken und Gebüsche neue Lebensräume geschaffen. Durch den Bau von Ferienhäusern im SO-3 werden Bäume gefällt werden müssen. Diese werden durch Neupflanzungen ausgeglichen. Der damit verbundene mögliche Verlust von geschützten Niststätten wird durch geeignete CEF-Maßnahmen (Hängung von Nistkästen und Fledermauskästen) ausgeglichen.

6.2.3.4 Schutzgut Boden

Auf die negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sollte der Bebauungsplan entsprechend den Ausführungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages mit Maßnahmen reagieren, die die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränken. Dazu zählen:

- alle unversiegelten Flächen sind zu begrünen bzw, der Selbstbegrünung zu überlassen
- soweit die Nutzung es zulässt sind Verkehrsflächen wasser- und luftdurchlässig anzulegen
- es sind den Boden entlastende Maßnahmen im Rahmen von Ersatzmaßnahmen durchzuführen (Pflanzungen von Gehölzen)

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung des Bodens infolge Bebauung ist zur Erreichung des Planungsziels unvermeidbar.

6.2.3.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltwirkungen bezüglich des Schutzgutes Wasser kann im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Minderung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung reagiert werden:

- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken (Beachtung der Merkblätter bei der Regenwasserbehandlung)
- Stellplätze und Wege sind weitestgehend wasser- und luftdurchlässig zu befestigen
- Ergänzung der Durchgrünung des Plangebietes, dadurch besserer Rückhalt des Niederschlagswassers in der Landschaft

Unvermeidbare Belastungen

Infolge der Versiegelung ändern sich kleinräumig die Abflussverhältnisse im Boden.

2.2.3.6 Schutzgut Landschaft

Durch Festsetzungen zur Begrünung kann das Plangebiet in die umgebene Landschaft besser eingefügt werden. Die Maßnahmen dienen der Kompensation sowie der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Unvermeidbare Belastungen

Nach Durchführung der Baumaßnahmen und der Kompensationsmaßnahmen ist das Ortsbild verändert, jedoch fügt es sich durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen in die umgebene landschaftliche Situation ein. Der Wildpark bleibt als Wildpark landschaftsbestimmend.

6.2.3.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Da es sich um die Sicherung des Standortes des Wildpark Johannismühle handelt ist eine Umsetzung an einem anderen Standort nicht zielführend.

Die Prüfung von Alternativen beschränkt sich auf den Bezugsraum des Geltungsbereiches. Standortalternativen im Gemeindegebiet zu suchen, obliegt der Flächennutzungsplanung.

Planungsalternativen

Innerhalb der Planung geht es im Wesentlichen darum die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern.

Die geplanten Ergänzungen sind den bereits bestehenden Nutzungen inhaltlich zugeordnet und ergeben sich sinnfällig aus dem Bestand. Das Besuchs- und Bildungszentrum ist am besten im Eingangsbereich zu positionieren. Um die vorhandenen Gehölzbestände zu schützen, wurde das betreffende Baufeld mit Abstand von der Zufahrtsstraße angeordnet.

Die Falknerei ist für die Flugvorführungen auf freien Offenflächen, am besten mit einem abfallen Gelände, angewiesen. Daher wird der Standort beibehalten. Für die Unterbringung der Vögel ist eine Erweiterung der Gehege mit Quarantänemöglichkeit beabsichtigt. Um den Baumbestand im Umfeld zu erhalten, erfolgt die Erweiterung nach Süden und Westen.

Im SO-3 sollen die Kapazitäten für Übernachtungen ergänzt werden. Innerhalb des Baufeldes liegt ein festgesetztes Naturdenkmal.

Unter Berücksichtigung des Bestandes (bestehende Gebäude, befestigte Lagerflächen, Straßen, Wege) gibt es keine sinnvolle Planungsalternative, um das Planungsziel zu erreichen. Die Lage der Flächennutzungen im Bebauungsplan ergibt sich sinnfälligerweise aus der bestehenden und beabsichtigten Nutzung und Erschließung der Grundstücke unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Boden.

Während des Verfahrens wurden die Grundflächen noch einmal überprüft und an dem prognostizierten Bedarf angepasst.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Rahmen des Scoping wurde festgestellt, dass die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sind.

Für die Umweltverträglichkeitsprüfung wurden die genannten Fachgutachten zur Beurteilung und Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Umweltwirkungen herangezogen.

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde als Fachbeitrag zur Eingriffsregelung ein Grünordnungsplan erarbeitet.

Es wird von einem Sachverständigen für das geplante Sondergebiet SO-3 Ferienhäuser und Verwaltung eine Brutvogelrevierkartierung erarbeitet (6 Begehungen zwischen Mitte März und 30. Juni). Darüber hinaus werden die vorhandenen Bäume auf Fledermausquartiere untersucht. Das Ergebnis wird dokumentiert. Das Ergebnis liegt noch nicht vor.

Als Planunterlage des B-Planes wurde wegen der Flächengröße eine Vermessung auf der Grundlage einer Drohnenbefliegung erstellt und punktuell durch Luftbilddauswertung und örtliche Bestandsaufnahmen ergänzt. Auf Grund der Vielzahl der Objekte und Kleinteiligkeit der Flächen kann es sein, dass Teilelemente nicht, nicht vollständig oder ungenau aufgenommen wurden. In der Gesamtheit wird der Bestand ausreichend genau wiedergegeben. Da in der Auswertung für die Eingriffsbewertung zum einen verbalargumentativ bewertet wird und andererseits die Fläche aufgerundet wurden, sind die Darstellung der Umweltwirkungen und die Kompensationsmaßnahmen als dem Vorhaben angemessen zu betrachten.

Es ist zu beachten, dass viele Angaben aus den Gutachten auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen beruhen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig beschrieben werden, da diese komplexen Wirkgefüge nur unzureichend über Mess- und Berechnungsverfahren zu erfassen sind. Die relevanten Umweltfolgen sind jedoch in den Fachgutachten überprüft worden und bieten hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Umsetzung der Planung.

6.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde regelt die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Bei der Einreichung der Bauanträge ist durch den Vorhabenträger der Nachweis zu erbringen, dass die Kompensationsmaßnahmen auf der Grundlage des Bebauungsplanes berücksichtigt sind. Die Kompensationsmaßnahmen sind als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufzunehmen. Die Durchführung der Maßnahmen ist anzuzeigen.

Durch die Gemeinde wird erstmals ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. ein Jahr nach Beginn der Umsetzung die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Ortsbesichtigung überprüft. Eine weitere Prüfung erfolgt je nach Baufortschritt jährlich durch Ortsbesichtigung bzw. Prüfung der Nachweise die vom Vorhabenträger vorgelegt werden.

Für notwendige Baumfällungen auf Grund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind Anträge gemäß Baumschutzsatzung Baruth/ Mark zu stellen und eine Kompensation nach Maßgabe der Baumschutzsatzung durchzuführen.

Für die Baufeldfreimachung sind die folgenden Hinweise zu berücksichtigen:

Artgerechte Baufeldräumung

Zur Vermeidung von Verlusten von Niststätten, Gelegen oder Jungtieren bei den europäischen Vogelarten ist die Baufeldfreimachung (Gehölzrodung und Oberbodenabnahme) außerhalb der Balz- und Brutzeit (im Zeitraum von 1. Oktober bis zum 28. Februar) durchzuführen. Bei Fällungen innerhalb dieser Zeit ist eine Kontrolle auf Lebensstätten vorzunehmen.

Zur Vermeidung von baubedingten Störungen von Fledermäusen und Vögeln ist die Rodung von Höhlenbäumen außerhalb der Reproduktionsphase der einzelnen Arten vorzunehmen.

Baumhöhlen in von Rodung betroffenen Bäumen ab einem Durchmesser von 15 cm sind bezüglich des Vorkommens überwinternder Fledermäuse unmittelbar vor den Fällarbeiten im Winter einer Sichtprüfung zu unterziehen. Sollten tatsächlich Fledermäuse festgestellt werden, ist ein sofortiger Fällstopp erforderlich, die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu unterrichten und in Abstimmung mit dieser sind angetroffene Tiere zu sichern und in geeignete Ersatzquartiere zu verbringen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Kontrolle

Durch den Baumaßnahmen rechtzeitig vorangesetzte Kontrollen, der zu Fällung festgesetzten Bäume, ist durch Artenschutz-Experten festzustellen, ob es zu einem tatsächlichen Verlust von geschützten Quartieren oder Niststätten kommt. Dies beträfe die gemäß FFFI-Richtlinie Anhang IV geschützten Fledermäuse sowie die nach Vogelschutz-Richtlinie Anhang I geschützten europäischen Brutvogelarten, da sich Höhlenbäume im Gebiet befinden. Sollten innerhalb der Baufelder Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten festgestellt werden, ist vor Baubeginn/ Beginn Fällarbeiten mit der unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen und um Maßnahmen zum Schutz der nachgewiesenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten abzustimmen. Ist der Erhalt nicht möglich, kann die zuständige Behörde auf Antrag über eine Ausnahmegegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG entscheiden. Grundsätzliche Voraussetzung ist, dass für den Verlust der geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätte eine Ersatzhängung vor der neuen (Brut-) Saison, spätestens aber zum Zeitpunkt der Fällung erfolgt (CEF-Maßnahme), und dass die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zum

Zeitpunkt der Fällung nicht besetzt ist und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert. Werden maßgebliche Fledermausquartiere festgestellt, kann eine Fällung erst nach Aufgabe der Quartierfunktion (Ausfliegen sämtlicher Tiere) erfolgen bzw. bei Fledermäusen in Winterquartieren kann im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde ein Umsetzen in andere Winterquartiere, Verbringen in den Stammabschnitten und sichern vor Prädatoren erfolgen.

Die Sicherung erfolgt über Selbstbindungsbeschluss. Die Maßnahmen dienen der Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet dient der Sicherung und behutsamen Erweiterung des „Wildparks Johannismühle“.

Der Wildpark besteht seit etlichen Jahrzehnten und wurde aus dem Sonderjagdrevier des Oberkommandierenden der sowjetischen Streitkräfte entwickelt. Ein Großteil der Gebäude und baulichen Anlagen entstammen dieser Zeit. Nach 1990 wurden im Wildpark einige Anlagen, wie das Eingangsgebäude, der Parkplatz oder die Tropfkörperkläranlage genehmigt. Viele weitere Anlagen sind ungenehmigt errichtet worden. Für die dauerhafte Betriebserlaubnis ist die planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Legalisierung der Anlagen erforderlich. Zusätzlich soll sich der Park den zukünftigen Herausforderungen stellen können und behutsam entwickelt werden.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden als Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO und Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. In diesen wird detailliert Art und Maß der Nutzung festgesetzt.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind zu nennen:

- der Verlust von Boden und seiner Funktionen durch Versiegelung
- Verlust und Veränderung von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen ohne angrenzende Belastungsräume
- Geringfügige Erhöhung des Kfz-Verkehrs

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch Verminderung der Versiegelung und flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen zur Entlastung des Bodens reagieren. Es werden 20 Bäume als Allee entlang der Erschließungsstraße gepflanzt und auf ca. 11.000 m² eine Streuobstwiese angelegt.

Niederschlagswasser der versiegelten Flächen der Baugrundstücke wird auf den Grundstücken versickert. Dadurch werden Beeinträchtigungen bezüglich der Grundwasserneubildung vermieden.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Begrünung verbessert werden. Damit kann die Wirkung des Planungsraumes in der Landschaft insgesamt verbessert werden.

Die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen und der Bodenfunktionen können im Bebauungsplangebiet durch Pflanzmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Bei der Baufeldfreimachung sind die Hinweise zum Artenschutz zu berücksichtigen und die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung, zum Ausgleich und zum Ersatz die erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung ausgeglichen werden.

Anhang

Verwendete Gutachten und Plangrundlagen

- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming, Dezember 2010
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) Stand April 2009, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV)

7. Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27. Februar 2020 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/Mark gefasst und im Amtsblatt der Stadt Baruth/Mark bekannt gemacht.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13. November 2023 einschließlich seiner Begründung lag mit Bekanntmachung vom 8. Januar 2024 im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Baruth/Mark vom 22. Januar 2024 bis einschließlich 23. Februar 2024 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

7.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 16. Januar 2024 sind 35 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis einschließlich 25. Februar 2024 gesetzt worden.

7.4 Billigungsbeschluss Entwurf

Der Billigungsbeschluss wurde am 26. September 2024 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/Mark gefasst und im Amtsblatt der Stadt Baruth/Mark bekannt gemacht.

7.5 Formelle Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 30. September 2024 sind ... Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist einschließlich 30. Oktober 2024 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 24 eine Stellungnahme abgegeben.

7.6 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 21. Oktober 2024 bis einschließlich 29. November 2024 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7.7 Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13. Februar 2025 den Bebauungsplan „Wildpark Johannismühle“ in der Fassung vom 13. Januar 2025 als Satzung beschlossen.

8. Rechtsgrundlagen

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

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

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Textliche Festsetzung

Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO-1 Wildpark

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet SO-1 dient der Zweckbestimmung "Wildpark" mit der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Haltung von Tieren und deren Pflege. Zulässig sind:

- Tiergehege mit Ställen oder sonstigen baulichen Anlagen, die der Unterkunft und dem Rückzug der Tiere dienen,
- Einfriedungen bis 4,0 m Höhe über Geländeoberkante,
- Sanitäranlagen,
- Spielplätze,
- Aussichtsplattformen und Zuschauerbereiche mit Sitzgelegenheiten und Schutzdächern,
- Schutzhütten und Picknickplätze,
- Wirtschaftsgebäude, Lagergebäude und Lagerflächen,
- stehende Gewässer bis insgesamt 5.000 qm Wasserfläche,
- Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und Elektroladestationen sowie
- Wege und Zufahrten.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden.

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO-2 Besuchs- und Bildungszentrum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet SO-2 dient der Zweckbestimmung "Besuchs- und Bildungszentrum". Zulässig sind:

- Gebäude für den Empfang der Besuchenden mit Ticketverkauf, Souvenirläden, Informations- und Ausstellungsflächen,
- Veranstaltungsräume und -flächen
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Sanitäranlagen,
- Spielplatz,
- Räume für die Verwaltung,
- Lagergebäude sowie
- Stellplätze, Wege und Zufahrten.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden, jedoch darf die Fläche nur teilversiegelt werden (siehe Festsetzung 2.6).

1.3 Sonstiges Sondergebiet SO-3 Ferienhausgebiet und Verwaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 87 BbgBO)

Das Sonstige Sondergebiet SO-3 dient der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet und Verwaltung". Zulässig sind:

- Ferienhäuser mit insgesamt höchstens acht Ferienwohnungen,
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb des Wildparks zugeordnet sind,

- Räume für die Verwaltung,
- eine Sauna,
- Einfriedungen bis 4,0 m Höhe über Geländeoberkante,
- Stellplätze, Wege und Zufahrten sowie
- ein räumlich getrennt liegender Zeltplatz.

1.4 Sonstiges Sondergebiet SO-4 Wohnmobilstellplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet SO-4 dient der Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz".

Zulässig sind:

- Stellplätze für sechs Wohnmobile,
- Elektroladestationen,
- Sanitäranlagen sowie
- Wege und Zufahrten.

1.5 Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltwiese"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltwiese" dient ausschließlich dem Zelten. Eine Befahrung mit Kraftfahrzeugen und Wohnwagen ist unzulässig. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltwiese" darf nur temporär (15. März bis 15. Oktober) genutzt werden.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Auf der gesamten Fläche für Stellplätze sind nur Flächenbefestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. Rasensteine, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil). Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

2.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO-1 "Wildpark" sind auf mindestens 85 % der Fläche GR nur Flächenbefestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. Rasensteine, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil). Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

2.3 Im Baufeld "Falknerei" und im Sondergebiet SO4 "Wohnmobilstellplatz" sind auf mindestens 80 % der zulässigen Grundfläche nur Flächenbefestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. Rasensteine, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil). Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

2.4 In den Baufeldern "Wirtschaftsgebäude, Lager, Ställe" mit der zulässigen Grundfläche 2.000 qm und "Sanitäranlagen, Imbiss" sind auf mindestens 50 % der zulässigen Grundfläche nur Flächenbefestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. Rasensteine, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil). Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und

sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

2.5 Im Baufeld "Wirtschaftsgebäude, Lager, Ställe" mit der zulässigen Grundfläche 3.000 qm sind auf mindestens 20 % der zulässigen Grundfläche nur Flächenbefestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil). Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

2.6 Für das Sonstige Sondergebiet SO-2 "Besuchs- und Bildungszentrum" gilt: Auf Flächen im Rahmen der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Absatz 4, Satz 1 BauNVO sind nur Flächenbefestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil). Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

2.7 In der Fläche A zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind mindestens 20 Laubbäume alleearmig, beidseitig des Weges, zu pflanzen. Mindestabstand: 9,0 m, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 14/16 cm. Arten: siehe Pflanzliste "Bäume". Eine dreijährige Entwicklungspflege ist zu sichern.

2.8 In der Fläche B zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Streuobstwiese mit mindestens 94 Obstbäume zu pflanzen. Mindestabstand: 10,0 m, Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 7/8 cm. Arten: siehe Pflanzliste "Obst und Nüsse". Eine dreijährige Entwicklungspflege ist zu sichern.

Pflanzliste

Pflanzliste Bäume:

Botanischer Name	Trivialname	Botanischer Name	Trivialname
Abies alba	Weiß-Tanne	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer campestre	Feld-Ahorn	Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus	Stiel-Eiche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Salix alba	Silber-Weide
Alnus incana	Grauerle	Salix x rubens	Hohe Weide
Betula pendula	Sand-Birke	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Betula pubescens	Moor-Birke	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Picea abies	Gemeine Fichte	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Ulmus minor	Feld-Ulme
Populus tremula	Zitter-Pappel		

Pflanzliste Obst und Nüsse:

Botanischer Name	Trivialname	Botanischer Name	Trivialname
Cydonia oblonga	in Sorten Quitte	Prunus avium	in Sorten Kirsche
Malus domestica	in Sorten Apfel	Prunus cerasus	in Sorten Sauerkirsche
Pyrus communis	in Sorten Birne	Prunus armeniaca	in Sorten Aprikose
Prunus domestica	in Sorten Pflaume	Sorbus domestica	in Sorten Speierling
Prunus persica	in Sorten Pfirsich	Juglans regia	in Sorten Wallnuss

Pflanzliste Sträucher:

Botanischer Name	Trivialname	Botanischer Name	Trivialname
------------------	-------------	------------------	-------------

Berberis vulgaris	gemeine Berberitze	Ribes nigrum	schwarze Johannisbeere
Clematis vitalba	gemeine Waldrebe	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Cornus alba	Weißer Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkische	Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Corylus avellana	Strauchhasel	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus laevigata	Zweigrieffl. Weißdorn	Salix aurita	Ohrweide
Crataegus monogyna	Eingrieffl. Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix cinerea	Grauweide
Frangula alnus	Faulbaum	Salix viminalis	Korbweide
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehdorn	Sambucus racemosa	Hirsch-Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball