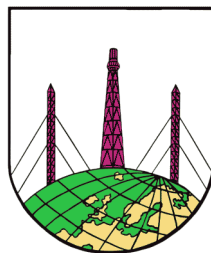


# **B E B A U U N G S P L A N**

## **05/10 “Lessingstraße”**

### **B E G R Ü N D U N G**



Stadt Königs Wusterhausen  
Ortsteil Senzig

Bearbeitung:

Amt für Stadtentwicklung  
&  
DUBROW GmbH  
Unter den Eichen 1  
15741 Bestensee

### **S A T Z U N G**

Satzungsbeschluss: 29.08.2011

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ziele, Zwecke und Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren.....	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes .....	3
1.2 Anlass der Planung .....	3
1.3 Ziele der Planung .....	3
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Voraussetzungen	
1.4.1 Verfahrensgrundsätze .....	3
1.4.2 Landesplanerische Voraussetzungen .....	4
1.4.3 Vorbereitender Bauleitplan / Flächennutzungsplan .....	4
2. Städtebauliche Ausgangssituation .....	4
3. Planinhalt .....	5
3.1 Städtebauliches Konzept .....	5
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	6
3.4 Kfz-Stellplätze .....	7
3.5 Verkehrsflächen .....	7
3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	7
3.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	8
3.8 Örtliche Bauvorschriften .....	8
3.9 Erschließung .....	8
3.9.1 Bodenverhältnisse / Baugrund .....	8
3.9.2 Verkehrserschließung .....	9
3.9.3 Ver- und Entsorgung .....	9
3.10 Flächenbilanz .....	9
4. Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie Brut-, Nist- und Lebensstätten .....	10
4.1 Biotopstruktur .....	10
4.2 Geschützte Landschaftsbestandteile .....	11
4.3 Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten .....	11
4.3.1 Geschützte Tierarten im Plangebiet .....	11
4.3.2 Geschützte Pflanzenarten im Plangebiet .....	14
4.3.3 Fortpflanzungs- und Ruhestätten .....	14
5. Rechtsgrundlagen .....	15
 Anhang	
A1. Tabellen- und Abbildungsverzeichnis .....	16
A2. Bestandsplan Biotopstruktur	
A3. Ergänzung der artenschutzfachlichen Untersuchungen mit Stand v. 27.06.2011	

## 1. Ziele, Zwecke und Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich auf dem Gebiet der Stadt Königs Wusterhausen, Ortsteil Senzig, (Gemarkung Senzig, Flur 2) im Landkreis Dahme-Spreewald und wird begrenzt:

Im Norden: durch Bestandsbebauung.

Im Osten: durch Bestandsbebauung sowie der „Werftstraße“.

Im Süden: durch Bestandsbebauung.

Im Westen: durch Bestandsbebauung und die „Lessingstraße“

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 9.206m<sup>2</sup> und besteht aus folgendem vollständig in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstück:

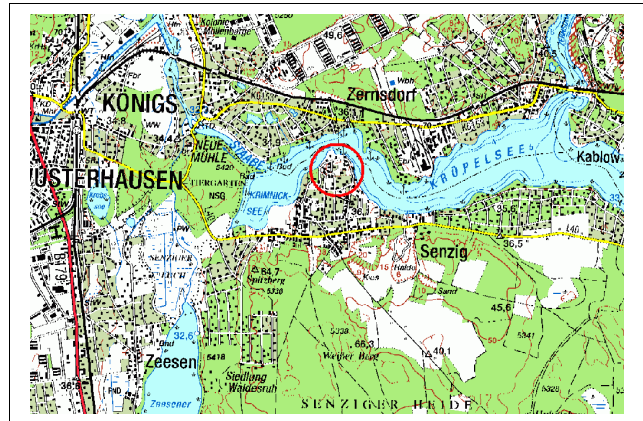


Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes

Gemarkung	Flur	Flurstück (vollständig)	Flurstück (teilweise)
Senzig	2	1264	--

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich

### 1.2 Anlass der Planung

Das Flurstück 1264 der Gemarkung Senzig, Flur 2 wurde in der Vergangenheit insbesondere im südöstlichen bis zentralen Bereich für gewerbliche Zwecke genutzt. Die inzwischen in Teilen brachgefallene Fläche bietet sich nun für eine neue Nutzung an, die vor allem an die umgebenden Wohngebiete besser angepasst ist. Hierfür herrscht Planerfordernis.

### 1.3 Ziele der Planung

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll auf der innerhalb der Ortslage von Senzig gelegenen Fläche des Plangebiets eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden, die die umgebende typische Wohnnutzung, durch Aufnahme der prägenden Umgebungsbebauung als Zulässigkeitsmaßstab, gezielt fortschreibt. Die im Ergebnis der Bewertung der Standortqualität besonders gute Eignung der B-Planfläche für Wohnzwecke ist dabei eine gute Ausgangsbasis, um die Überführung von bisheriger alleiniger gewerblicher Nutzung in überwiegend Wohnnutzung auf konfliktarme Weise realisieren zu können. Zu diesem Zwecke soll insbesondere das im Zentrum des Plangebietes vorhandene Bestandsgebäude abgerissen und die bis dahin dort ausgeübte Handwerksnutzung in ein kleineres Bestandsgebäude am östlichen Geltungsbereichsrand verlagert werden.

### 1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Voraussetzungen

#### 1.41 Verfahrensgrundsätze

Der B-Plan „Lessingstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 (4) BauGB aufgestellt.

a)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Königs Wusterhausen, Ortsteil Senzig und fügt sich bei gesicherter Erschließung in die Eigenart der näheren

Umgebung ein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes findet nicht statt.

b)

Die zulässige Grundfläche nach §19 (2) BauNVO liegt weit unter der in §13a (1) Nr. 1 BauGB. genannten Prüfgröße von 20.000m<sup>2</sup>, wobei in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang derzeit keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden.

c)

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Schutzgüter nach §1 (6) Nr.7b BauGB werden nicht beeinträchtigt.

### 1.4.2 Landesplanerische Voraussetzungen

a) Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBI I S. 235)

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBI. II S. 185)

b) maßgebliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung für das Plangebiet

Gemäß § 3 LEPro 2007 ist die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

Die Stadt Königs Wusterhausen ist im System der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum eingestuft (vgl. Abschnitt 2 LEP B-B).

Die Erfordernisse der Raumordnung bezüglich einer nachhaltigen und landesplanerisch geordneten Siedlungsflächenentwicklung ergeben sich aus § 5 des Landesentwicklungsprogramms 2007. Hiernach soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben (Abs. 2) sowie eine verkehrssparende Siedlungsstruktur angestrebt werden (Abs. 3). Eine weitere Konkretisierung / Ergänzung dieser Erfordernisse zur Siedlungsentwicklung erfolgt im Abschnitt 4 des LEP B-B. Einschlägig sind G4.1 (vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale vorhandener Siedlungsgebiete, räumlich ausgewogene Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung) und Z 4.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete).

### 1.4.3 Vorbereitender Bauleitplan / Flächennutzungsplan

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan für den Ortsteil Senzig existiert nicht. Der vor einigen Jahren erarbeitete Entwurf (Stand: 2003) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

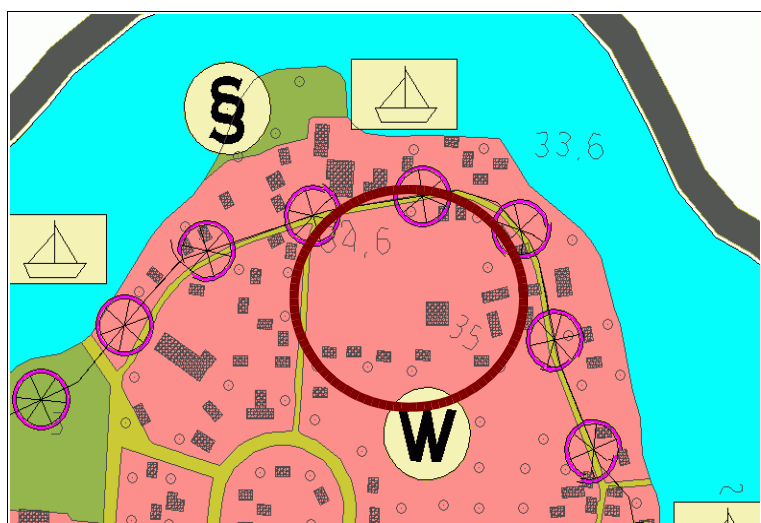


Abbildung 2: Auszug aus dem FNP – Entwurf (Senzig)

## 2. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist im südöstlichen Teil mit einer Lagerhalle und im zentralen Bereich mit einem Werkstattgebäude bebaut, an dessen westlichen Anschluss wiederum eine Außenlagerfläche grenzt.

Die Umgebung ist durch eine überwiegend mit Einzelhäusern geprägte Wohnbebauung gekennzeichnet.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Die für diesen Teil von Senzig typische Struktur wird gezielt fortgeschrieben, um der allgemeinen Forderung nach umsichtiger Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung zu tragen. Entsprechend ist die Entwicklung einreihiger straßenbegleitender Bebauung, mit der Errichtung von Einzelhäusern in bis maximal zweigeschossiger Bauweise, vorgesehen.

Der Anschluss an öffentliches Straßenland und die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die „Lessing-“ und die „Wertstraße“.<sup>1</sup>

#### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### ***I. Art der baulichen Nutzung*** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Grundstücke des Plangebietes werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

##### Textliche Festsetzung Nr. 1:

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr.2 bis Nr.5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

##### Begründung:

*Zulässig* sind die gemäß §4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

*Ausnahmsweise zulässig* sind gemäß §4 (3) Nr.1 BauNVO: Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

*Ausgeschlossen* sind die Nutzungen gemäß §4 (3) Nr.2 (Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr.3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr.4 (Gartenbaubetriebe) und Nr.5 (Tankstellen) BauNVO.

Dies folgt insbesondere aus dem durch diese Nutzungen induzierten zusätzlichen Fahrzeugverkehr, der für das betroffene Siedlungsgebiet als unverträglich angesehen wird.

##### ***II. Maß der baulichen Nutzung*** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grund-, Geschossflächenzahl und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

a) Zulässige Grundflächen- und Geschossflächenzahl im WA 1 und WA 2

GRZ=0,3      GFZ=0,6

b) Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind höchstens zwei Vollgeschosse i.S. des §2 (4) BbgBO (§20

<sup>1</sup> Siehe auch: 3.11.2 „Verkehrerschließung“

BauNVO) zulässig.

Die Reduzierung der Zulässigkeit gegenüber den Obergrenzen nach §17 BauNVO dient insbesondere auch der Sicherung der Durchgrünung der Grundstücksfreiflächen und soll zudem sicherstellen, dass durch die neuen Gebäude keine störende Fernwirkung generiert wird.

### **3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

#### *Bauweise*

Im WA sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

#### *überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese halten in der Regel einen Mindestabstand von 3m zu anliegenden Grundstücksgrenzen sowie 5m zur Verkehrsfläche ein.

Am östlichen Geltungsbereichsrand, innerhalb des Baugebietes „WA1“, direkt an die Verkehrsflächenfestsetzung angrenzend, befindet sich ein Bestandsgebäude, für das eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen ist. Das im Plangebiet liegende Gebäude und der auf dem Nachbarflurstück befindliche Schuppen sind auch bisher schon auf die gemeinsame Grenze der Flurstücke 1264 und 670 gebaut, wobei eine Änderung der Stellung der baulichen Anlagen zueinander nicht vorgesehen ist. Planungsrechtlich soll deshalb die Zulässigkeit einer Grenzbebauung gesichert werden.

#### *Überschreitung von Baugrenzen*

##### Textliche Festsetzung Nr. 2:

Die Überschreitung der Baugrenzen durch

- a) untergeordnete Bauteile wie Pfeiler, Gesimse, Dachüberstände, Stufen, Podeste und Überdachungen vor Hauseingängen sowie
- b) untergeordnete Vorbauten wie Erker, Türme und Wintergärten

ist um höchstens 1,50 m zulässig, wenn diese Überschreitung nicht im Bereich zwischen einer Baugrenze und einer Verkehrsfläche erfolgt. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

##### Textliche Festsetzung Nr. 3:

In den Bereichen zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 und § 9 (1) Nr. 10 BauGB, i.V.m. §23 (5) BauNVO)

##### Begründung TF 2 und 3:

Es soll ausgeschlossen werden, dass die vorgenannten Anlagen bis an die Verkehrsflächen herantreten können und auf diesem Wege die angestrebte städtebauliche Gestalt über einen massiven Durchbruch der durch die Baugrenzen ansatzweise vorgegebenen Bauflucht im Bereich der Straßen verändert wird.

##### Textliche Festsetzung Nr. 4:

Die Überschreitung einer Firsthöhe von 9m über Geländeoberkante ist nicht zulässig. Als Geländeoberkante gilt die Höhe des Höhenbezugspunktes, die der geplanten baulichen Anlage am nächsten liegt. (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### Begründung TF 4:

Die Begrenzung der Firsthöhe stellt ein weitestgehendes Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebungsbebauung sicher.

### **3.4 Kfz-Stellplätze**

#### Textliche Festsetzung Nr. 5:

Auf jedem Baugrundstück sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze zu errichten. Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

#### Begründung TF 5:

Gemäß geltender Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen sind für Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern bis 100m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz, über 100m<sup>2</sup> Nutzfläche 2 Stellplätze zu errichten. Vor dem Hintergrund der Erfahrungen bei der Umsetzung ähnlicher Planungen wird hier, unabhängig von der Nutzfläche, die Errichtung von mindestens zwei PKW-Stellplätzen pro Baugrundstück festgesetzt.

### **3.5 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die gemäß §9 (1) Nr. 11 BauGB zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche ist eine öffentliche Fläche. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist dabei nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### Hinweis:

Hinsichtlich der Grundmaße für Fahrbahnbreiten, Wendepunkte, Rad- und Gehwege sowie Parkstände wird die Einhaltung der Festlegungen der "Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen" empfohlen.

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

#### Festsetzung Nr. 6:

Die Befestigung von Zufahrten sowie Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abfallbehälter ist nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

#### Begründung:

Die Festsetzung zielt darauf ab, nachteilige anlagebedingte Auswirkungen auf die abiotischen Naturhaushaltsfunktionen zu mindern. Im Zusammenhang mit der gebotenen Regenwasserversickerung kann durch eine Teilversiegelung der Oberflächenabfluss zeitlich verzögert und insgesamt herabgesetzt werden.

#### Baumbestand

Wesentliche Teile des alten Baumbestandes werden durch eine entsprechende Ausweisung der Baugrenzen im Grundsatz im Bestand gesichert. Darüber hinaus wurden drei Einzelbäume zur Erhaltung vorgesehen. Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen gilt und somit weitergehende Regelungen entbehrlich sind. Die der Baumschutzsatzung unterliegenden Bäume sind im Bebauungsplan als Bestand gemäß der amtlichen Vermessung dargestellt.

### **3.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

#### Festsetzung Nr. 7:

Die festgesetzten Flächen sind zu mindestens 20% mit standortgerechten Gehölzen (Pflanzdichte = 1 Pflanze je 1 m<sup>2</sup>) gem. Pflanzenliste zu bepflanzen. Verbleibende Flächen sind durch die Anlage von Rasen oder Wiese zu begrünen. Zusätzlich ist je 150m<sup>2</sup> ein standortgerechter Baum gem. Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Begründung:

Im vorliegenden Fall gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daraus folgt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Festsetzung Nr. 7 ist insoweit nicht als Ausgleichs-, sondern als gestalterische Festsetzung zu verstehen, mit deren Hilfe eine gute Durchgrünung der rückwärtigen Grundstücksflächen erreicht werden soll, was gleichzeitig auch zu einer Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes am Standort beiträgt.

### **3.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB)**

#### Textliche Festsetzung Nr. 8.1

Als Dachform sind bei Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 22 bis maximal 48 Grad zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Türme, Vordächer, Wintergärten und Gauben sowie Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen dürfen eine andere Dachneigung aufweisen.

#### Begründung:

Die Vorgaben zu Form und Dachneigung bei Hauptgebäuden und deren untergeordneten Bauteilen sowie zu den Nebenanlagen sollen die gestalterische Einbindung des Baugebietes in die Bebauung der näheren Umgebung sicherstellen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 8.2

Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen zulässig.

#### Begründung:

Grundstückseinfriedungen dürfen mit Rücksicht auf die Ortsüblichkeit und ein für Erholungsgäste des Ortes attraktives Ortsbild nur offen sein. Somit sind z.B. Grundstücksmauern unzulässig.

### **3.9 Erschließung**

#### **3.9.1 Bodenverhältnisse / Baugrund**

Charakteristisch sind die auf Sediment ausgebildeten Sand-Braunpodsol Bodengesellschaften. Als vegetationstragende Schicht ergeben sich daraus mehr oder weniger arme Sandböden, die sehr stark durchlässig sind, zur Austrocknung neigen und in offenen Lagen winderosionsgefährdet sind. Bestimmend ist eine fast völlig homogene Fein- bis Mittelsandschicht ohne nennenswerte bindige Anteile.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Hinweis:

Für Bohrungen und Erkundungen ist gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I, S. 1223; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert am 02.03.1974, BGBl. I, S. 469) die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gegenüber dem LBGR zu beachten.



### 3.9.2 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des B-Plangebietes erfolgt über die Werftstraße im Osten und die Lessingstraße im Westen. Die innere Erschließung wird durch eine das Plangebiet zentral durchlaufende geplante Verkehrsfläche gesichert, die eine Verbindung zwischen Werft- und Lessingstraße herstellt.

Anschluss an das übergeordnete Straßennetz besteht über die Werftstraße zur Chausseestr. (L40)

### 3.9.3 Ver- und Entsorgung

#### Versorgungsmedien

In den an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen verlaufen teilweise FM-Kabeltrassen, Strom-, Gas- sowie Wasser- und Schmutzwasserleitungen. Erweiterungen des Leitungsnetzes sind dabei grundsätzlich möglich.

#### Versickerung<sup>3</sup>

Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist auf den Grundstücken, wo das Wasser anfällt, durchzuführen. Die erforderlichen Nachweise zur Grundstücksentwässerung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von den Grundstückseigentümern individuell zu erbringen.

Der Bau und Betrieb eines Regenentwässerungssystems hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138) zu erfolgen.

### 3.10 Flächenbilanz

Planbereich	Fläche (m <sup>2</sup> )	GRZ	überbaubar (m <sup>2</sup> )	Überschreitung (m <sup>2</sup> , 50%)	VF	aVV** (m <sup>2</sup> )
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>						
1	3995	0,3	1.198,5		1,0	1.198,5
				599,3	0,7	419,5
2	3843	0,3	1.152,9		1,0	1.152,9
				576,5	0,7	403,5
<b>Summe (WA)</b>						<b>3.174,4</b>
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>1368</b>				1,0	<b>1.368,0</b>
					<b>Summe aVV</b>	<b>4.542,4</b>
<b>Geltungsbereichsfläche</b>	<b>9206</b>					

\*\*) anrechenbare Vollversiegelung (nur zur Information)

Tabelle 2: Planbezogene anlagebedingte Bodenversiegelung & Flächenbilanz

3 Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung/-bewirtschaftung sind möglichst frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde (Genehmigungsbehörde) abzustimmen

#### 4. Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten

Um das Ausmaß einer möglichen Betroffenheit von geschützten Landschaftsteilen sowie geschützter Tier- und Pflanzenarten bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes abschätzen zu können, erfolgte eine örtliche Erhebung zur Bestandssituation von Flora und Fauna.

##### 4.1 Biotopstruktur

Lfd. Nr.	Biototyp	Code	Gesetzlicher Schutz
1	Ruderales Wiesen	05113	--
2	Flächige Laubgehölze frischer Standorte	07102	--
3	Baumgruppen	07151	--
4	Gartenbrache	10113	--
5	Gewerbefläche	12300	--
6	Wochenendhausbebauung	10250	--
7	Siedlungsgebiete mit Einzelhausbebauung	12260	--

Tabelle 3: Biototypen im Plangebiet mit Erfassungsstand vom 23.12.2010

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine teilweise baulich genutzte, flächenmäßig aber überwiegend brachgefallene Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes von Senzig. Sie besitzt eine deutliche Prägung durch die umgebende Siedlungsnutzung mit Dominanz von Einfamilienhäusern.

##### I. Biototypen des Plangebiets

###### 05113 Ruderales Wiesen

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist dem Biototyp „ruderales Wiesen“ zuzuordnen. Es handelt sich dabei um eine Brache. Ursprünglich wurde die Fläche vermutlich als Garten oder Wiese genutzt. Eine Nutzung ist aber bereits über einen längeren Zeitraum nicht mehr erfolgt.

Bestandsprägend ist die Gemeine Quecke (*Agropyron repens*). In unterschiedlichen Anteilen sind auf der Fläche verbreitet: Knautgras (*Dactylus glomerata*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Breitwegerich (*Plantago major*), Gemeiner Beifuss (*Arthemisia vulgaris*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare*).

Teilweise beginnen sich auf der Fläche bereits Gehölze auszubreiten. Es handelt sich dabei vorwiegend um Eschenahorn (*Acer negundo*), Kiefer (*Pinus sylvestris*), Birke (*Betula pendula*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*).

###### 07102 Flächige Laubgehölze frischer Standorte

Am Ostrand der Fläche befindet sich eine Fläche mit überwiegend jüngerem Baumbestand, der eine flächige Ausprägung aufweist. Überwiegend handelt es sich um Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit einem Alter zwischen 20 und 25 Jahren.

###### 07151 Baumgruppen

Im mittleren Teil des Plangebietes befinden sich Baumgruppen von Birken (*Betula pendula*). Überwiegend handelt es sich um ältere Bäume. Daneben sind aber auch jüngere Birken in den Baumgruppen vorhanden. Die Bodenvegetation ist hier weitgehend mit der der ruderalen Wiese identisch.

### *10113 Gartenbrachen*

Am Südrand befindet sich eine kleinere Teilfläche, die sich deutlich von der ruderalen Wiese unterscheidet. Es handelt sich um eine Gartenbrache. Bestimmend sind verwilderte Obstgehölze, v.a. Sauerkirsche sowie verschiedene Ziersträucher.

In der Bodenvegetation sind ruderale Staudenfluren bestimmend.

### *12300 Gewerbeflächen*

Am südöstlichen Rand der Fläche befindet sich ein gewerblich genutzter Grundstücksteil mit Werkstattgebäude sowie einem Gebäude mit Lagerräumen. Hinter dem Werkstattgebäude liegt eine befestigte Lagerfläche, östlich davor überwiegend unbefestigte bzw. teilversiegelte Lagerflächen.

Am Südrand des Grundstücksteils befindet sich eine markante Stieleiche (*Quercus robur*).

II. Unmittelbar an das Plangebiet grenzende Biotoptypen:

### *12260 Siedungsgebiete mit Einzelhausbebauungen*

Das Plangebiet ist fast vollständig von diesem Biotoptyp umgeben. Es handelt sich um eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. Die unbebauten Grundstücksteile weisen recht unterschiedliche Strukturen auf. Es dominieren gepflegte Rasenflächen und Ziergehölze, v.a. Koniferen. Vereinzelt sind auch alte Obstbäume vorhanden.

### *10250 Wochenendhausbebauung*

Unmittelbar nördlich des Plangebietes grenzt eine kleinere als Wochenendgrundstück genutzte Fläche an. Sie ist mit einem Bungalow bebaut und wird durch Zierrasenflächen mit einzelnen Ziergehölzen geprägt.

## **4.2 Geschützte Landschaftsbestandteile**

Das Plangebiet befindet sich wie das gesamte Siedlungsgebiet von Senzig innerhalb des LSG „Teupitz-Köriser Seengebiet“.

Nördlich und östlich der Wertstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) befinden sich Uferzonen des Krüpelsees. In den benachbarten Bereichen sind nutzungsbedingt jedoch keine Uferferröhrichte und natürliche Ufergehölze vorhanden, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen. Die Uferzone ist zudem räumlich durch die Wertstraße klar vom Plangebiet getrennt. Von den mit dem Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Wohnbebauungen sind deshalb keine Auswirkungen zu erwarten, die geeignet sind, die Uferzonen zu beeinträchtigen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 32 BbgNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

## **4.3 Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten**

### **4.3.1 Geschützte Tierarten im Plangebiet**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), durch das Vorhaben erfüllt werden können. Dazu wird anhand der bestehenden Lebensraumbedingungen im Plangebiet zunächst eine Potentialabschätzung vorgenommen, welche europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie vorkommen, bzw. vom Vorhaben betroffen sein könnten. Diese Abschätzung wurde inzwischen durch eine erweiterte Untersuchung der Situation vor Ort innerhalb der Brutperiode 2011 ergänzt.

Die folgenden Aussagen beziehen sich auf die Potentialabschätzung. Die ergänzende artenschutzfachliche Untersuchung baut darauf auf und ist mit Stand vom 27.06.2011 im Anhang zur Begründung dokumentiert.

Zu berücksichtigen ist, dass die meisten Artengruppen in ihrem Auftreten jahreszeitlichen Schwankungen

unterliegen. Bei einer Bestandsaufnahme im August können beispielsweise keine Arten nachgewiesen werden, deren aktive Zeit ausschließlich im Frühsommer liegt (u.a. Libellen, Heuschrecken). Dennoch kann anhand der Biotoptypenkartierung abgeschätzt werden, inwieweit das Gebiet als Lebensraum für diese Artengruppen geeignet ist.

Für die Avifauna ist der April der Haupterfassungszeitraum. Das auffällige revieranzeigende Verhalten gibt, ebenso wie die lautstarke Aufzucht der Jungen, sichere Hinweise auf das Vorkommen bestimmter Arten. Da die Planung erst im September 2010 begonnen wurde, war eine örtliche Brutvogelerfassung zunächst nicht mehr möglich. Es erfolgte deshalb auch für die Avifauna eine Potentialabschätzung gemäß der vorhandenen Biotopausstattung.

#### Insekten:

Für die Artengruppe der Heuschrecken kommt der Biototyp rudere Wiesen als Lebensraum in Betracht. Der Biototyp bietet von seiner Vegetationsstruktur eher suboptimale Bedingungen für Heuschrecken. Das Vorkommen von seltenen Hausschrecken ist somit weitgehend auszuschließen. Es ist vor allem mit dem Vorkommen von „Allerweltsarten“ wie dem Nachtigallgrashüpfer oder der Strauchschrecke an besonnten Gebüschstrukturen zu rechnen.

Für die Artengruppe der Libellen kann auf eine Erfassung verzichtet werden, da auch hier die vorhandenen Biotopstrukturen nicht mit den notwendigen Lebensraumbedingungen übereinstimmen. Für diese Artengruppe könnte der Uferstreifen des Krüpelsees von Bedeutung sein, der jedoch vom Vorhaben nicht betroffen wird.

#### Amphibien und Reptilien:

Die Lebensraumbedingungen im Plangebiet sind weder für Amphibien, noch für Reptilien geeignet. Potenziell ist die Uferzone am Krüpelsee als Lebensraum für Amphibien geeignet. Durch die intensive Nutzung der Uferzone im Bereich der Werftstraße sind aber hier nur eingeschränkte Habitatbedingungen vorhanden, die eine nennenswerte Population von Amphibien nicht erwarten lässt.

Von den Reptilien wären Vorkommen der Zauneidechse potenziell möglich. Jedoch sind für diese Art zum einen nur eingeschränkte Lebensraumbedingungen vorhanden, da offene sonnige Flächen fehlen, zum anderen sind bei erfolgten Untersuchungen für andere Planvorhaben innerhalb des Siedlungsgebietes (Lindenstraße, Schiedeholz) von Senzig ebenfalls keine Vorkommen festgestellt worden.

#### Avifauna

Für die Avifauna sind die Monate April / Mai der Haupterfassungszeitraum. Das auffällige revieranzeigende Verhalten (Gesang) gibt ebenso wie die lautstarke Aufzucht der Jungen sichere Hinweise auf das Vorkommen bestimmter Arten. Es erfolgte eine Erfassung der Avifauna innerhalb des Plangebietes durch zwei Begehungen im September/Oktobre. Da die Ergebnisse jahreszeitlich bedingt nicht repräsentativ sein können, wurde die Bewertung auf der Grundlage einer Potentialabschätzung entsprechend der Biotopstruktur vorgenommen.

Alle Vogelarten sind durch Art.1 der Europäische Vogelschutzrichtlinie geschützte sowie im Bundesnaturschutzgesetz als besonders geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 aufgeführt. Zu beachten ist, dass alle Vogelarten der Pauschalaussage „Europäische Vogelart“ gem. Vogelschutzrichtlinie unterliegen und damit automatisch einen Schutzstatus, sowohl nach der Vogelschutzrichtlinie, als auch nach dem Bundesnaturschutzgesetz erlangen; unabhängig von ihrer Häufigkeit bzw. Gefährdung.

Um unter den besonders geschützten Arten die Gefährdeten herauszufinden, wurde die Rote Liste der Brutvögel Brandenburgs (2008) sowie zu einer Bewertung auf Bundesebene die Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (2007) herangezogen. Eine detaillierte Auflistung des Schutz- bzw. Gefährdungsstatus jeder nachgewiesenen Art ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Die gemäß der vorhandenen Biotopstruktur und unter Berücksichtigung von Beobachtungsergebnissen aus dem Herbst 2010 potenziell zu erwartenden Brutvogelarten werden in nachfolgender Tabelle zusammengestellt. Sie gehören zu den typischen Arten der Siedlungsgebiete. Für diese Arten ergeben sich durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bestandsentwicklung.

Eine spezielle Prüfung hinsichtlich vorhandener Nistplätze von Vogelarten erfolgte an den beiden vorhandenen, mit dem Vorhaben zum Abriss vorgesehenen Gebäuden. Es sind keine Anzeichen für vorhandene Nistplätze aus der letzten Brutsaison festgestellt worden.

Artnamen	Rote Liste BB 2008	Rote Liste D 2007	BNatSchG	Häufigkeit	Langjähriger Trend 1900 - 2006	Kurzfristiger Trend 1995 - 2006	Bemerkung	Beeinträchtigung durch Vorhaben
Amsel	-	-	§	h	=	=		-
Blaumeise	-	-	§	h	=	=		-
Hausrotschwanz	-	-	§	h	+	-		-
Kohlmeise	-	-	§	h	=	=		-
Haussperling	-	-	§	mh	-	=		-
Mönchsgrasmücke	-	-	§	h	=	+		-
Ringeltaube	-	-	§	h	=	=	Altes Nest vorhanden	-
Singdrossel	-	-	§	h	=	=		-
Zilpzalp	-	-	§	h	=	=		-
= stabil, kein Trend nachweisbar, + Zunahme, - Rückgang § besonders geschützte Art h häufig, mh mittelhäufig								

Tabelle 4: Potentielle Brutvogelarten im Plangebiet

Alle potenziellen Brutvogelarten im Plangebiet zählen zu den häufigen Arten und sind weder auf Bundes- noch auf Landesebene in der Roten Liste aufgeführt. Für die Beurteilung der Bestandsentwicklung wurde der lang- und kurzfristige Trend hinzugezogen. Sämtliche nachgewiesenen Vogelarten haben einen stabilen Bestand ohne aktuell erkennbaren Trend. Lediglich der Haussperling weist in der langfristigen Betrachtung eine negative Bestandsentwicklung auf. Allerdings gibt es im Trend 1995 bis 2006 keine relevante Bestandsveränderung. Zudem handelt es sich nach wie vor um einen der häufigsten Brutvögel.

Die geplanten Veränderungen umfassen die Neuausweisung von Bauflächen innerhalb des Siedlungsgebietes. Die hier zu erwartenden Brutvogelarten sind v.a. in den vorhandenen Gehölzstrukturen zu lokalisieren. Der Erhalt von vorhandenen Gehölzstrukturen ist im Prinzip bereits Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zudem ist bei der Gestaltung des Plangebietes auch die Neuanpflanzung von Gehölzen auf den nicht überbaubaren vorgesehen und zusätzlich auf den überbaubaren Flächen der Baugebiete zu erwarten, was wiederum insgesamt zu einem guten Angebot von Brutplätzen führen wird. Für die betroffenen typischen Arten der Siedlungsgebiete ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Populationen durch das Vorhaben somit insgesamt nicht abzuleiten.

### Fledermäuse

Potenziell ist mit Quartieren von Fledermäusen an den alten Gebäuden innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Es erfolgte deshalb eine nähere Untersuchung auf Anzeichen für Fledermausquartiere im Oktober 2010.

- Winterquartiere können zunächst ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Gebäude bieten dafür keine geeigneten frostfreien Räume.
- Hinsichtlich möglicher Sommerquartiere kann eine Eignung des Werkstattgebäudes wegen der Bauweise des Gebäudes weitgehend ausgeschlossen werden.
- Bei dem Lagergebäude ist das Dachgeschoss potenziell geeignet. Konkrete Anzeichen für eine Nutzung als Wochenstube oder Zwischenquartier konnten jedoch nicht festgestellt werden.

Es kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben geschützte Fledermausarten nicht betroffen werden.

### 4.3.2 Geschützte Pflanzenarten im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bäume, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen geschützt sind. Die betreffenden Bäume sind im Bestandsplan mit der Bezeichnung der Baumart, dem Stammumfang und dem Kronendurchmesser dargestellt.

Besonders schützenswert ist eine markante Eiche am Südrand des Plangebietes, die zu erhalten ist.

Nicht vermeidbar wird die Fällung eines Teils der Birken im Bereich der geplanten Erschließungsstraße sein. Hier ist eine detaillierte Prüfung im Rahmen der Ausführungsplanung erforderlich. Grundlage für die Entscheidung über die Zulässigkeit der Baumfällungen und über die Bemessung erforderlicher Ersatzpflanzungen bildet die Baumschutzsatzung der Stadt.

Überwiegend befinden sich die Bäume außerhalb der geplanten Bauflächen und werden somit nicht unmittelbar in ihrem Bestand gefährdet. Im Weiteren gilt der Schutz auch nach dem Inkrafttreten der Satzung zum Bebauungsplan weiter.

Über die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume hinaus wurden im Rahmen der Bestandserfassungen keine besonders geschützten Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festgestellt.

### 4.3.3 Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Die geplanten Veränderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfassen die Ausweisung einer Erschließungsstraße und von zusätzlichen Wohnbauflächen auf einer bisher nur gewerblich genutzten Fläche und auf einer Brache innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes von Senzig. Teile des Plangebietes werden mit Flächen zur Bepflanzung festgesetzt.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) und (5) BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), durch das Vorhaben erfüllt werden können. Es wurden 9 Vogelarten als potenzielle Brutvögel ermittelt, die zu den häufigen, ungefährdeten und für Siedlungsgebiete typischen Arten gehören.

Gemäß § 44 (5) BNatSchG liegt ein Verstoß gegen die Verbote nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG und im Hinblick auf damit unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Potenzielle Nistplätze bieten die vorhandenen Laubgebüsche und auch älteren Bäume. Bisher wurden zwar keine aktuellen Nistplätze festgestellt, es ist jedoch mit großer Wahrscheinlichkeit mit Nistplätzen von Gebüschbrütern, wie z.B. der Mönchsgrasmücke im südlichen und nordwestlichen Randbereich des Plangebietes zu rechnen. Diese bleiben zwar überwiegend erhalten, jedoch sind teilweise für das Bauvorhaben auch Baumfällungen erforderlich.

Die Beseitigung von Gehölzen für die Vorbereitung von Bauvorhaben darf deshalb nur außerhalb der Vegetationszeit/ Brutzeit (15. März bis 15. September) erfolgen. Durch die Entnahme einzelner Gehölze können alte Nester zerstört werden. Es besteht damit aber kein Verstoß gegen das Verbot, da die ökologische Funktion von den verbleibenden Gehölzstrukturen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Bäume, die eine Schlüsselstellung für Individuen einnehmen, wie Höhlenbäume oder Horstbäume von Greifvögeln, konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Die genannten Vogelarten verfügen im gesamten umgebenden Siedlungsgebiet über vielfältige Nahrungs- und Bruthabitate und auch nach Anschluss einer Wohnbebauung bleiben wesentliche Teile als Lebensraum für diese Arten erhalten. Mit der Festsetzung von Vorgaben zur Bepflanzung für vor allem südlich und nördlich der überbaubaren Grundstücksflächen gelegenen Teile des Plangebietes wird eine für Arten der Siedlungsgebiete günstige Grundstücksstruktur gesichert.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass die ökologische Funktion des Lebensraumes im Umfeld weiterhin bestehen bleibt und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen durch das Vorhaben nicht zu erwarten ist. Demnach ist auch der Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt.

## 5. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004  
(BGBl. I S. 2414) Zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132). Zuletzt geändert durch  
Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90)  
In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 GVBl. I S. 226). Zuletzt geändert  
durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I Nr. 17)
- Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG)  
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**A1. Tabellen- und Abbildungsverzeichnis****Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes.....	3
Abbildung 2: Auszug aus dem FNP – Entwurf (Senzig).....	4

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich.....	3
Tabelle 2: Planbezogene anlagebedingte Bodenversiegelung & Flächenbilanz.....	9
Tabelle 3: Biotoptypen im Plangebiet mit Erfassungsstand vom 23.12.2010.....	10
Tabelle 4: Potentielle Brutvogelarten im Plangebiet.....	13