

Stadt Königs Wusterhausen

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

03/09 „Feuerwehrstandort Karl-Marx-Straße“ im Ortsteil Zernsdorf

BEGRÜNDUNG

Stand: Satzungsbeschluss Oktober 2009

Entwurfsbearbeitung:
Stadtverwaltung Königs Wusterhausen
Amt für Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung
Schloßstr. 3
15711 Königs Wusterhausen

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Anlass der Planung	3
3. Zielstellung der Planung	4
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
5. Planverfahren	6
5.1. Planunterlage	6
5.2. Rechtsgrundlagen	6
6. Örtliche Ausgangssituation	7
6.1. Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation	7
6.2. Natur, Landschaft und Umwelt	7
6.3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	8
7. Planinhalt	14
7.1. Städtebauliches Konzept	14
7.2. Erläuterung der Planfestsetzungen	14
Art der baulichen Nutzung	
Maß der baulichen Nutzung	
Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	
Nutzungskonzept Feuerwehr	
Verkehrliche Erschließung	
Ver- und Entsorgung	
Örtliche Bauvorschriften	
Grünordnerische Vorgaben	
Nachrichtliche Übernahmen	
8. Immissionsschutz	17
9. Altlastensituation, Kampfmittelfreiheit, Bodendenkmalschutz	18
10. Umwandlung von Waldflächen	18
11. Flächenbilanz	19

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über die Flurstücke 331, 332, 329/1, 330/1, 325/2, 974 (teilweise) und 983 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Zernsdorf.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Norden: durch die Karl-Marx-Straße

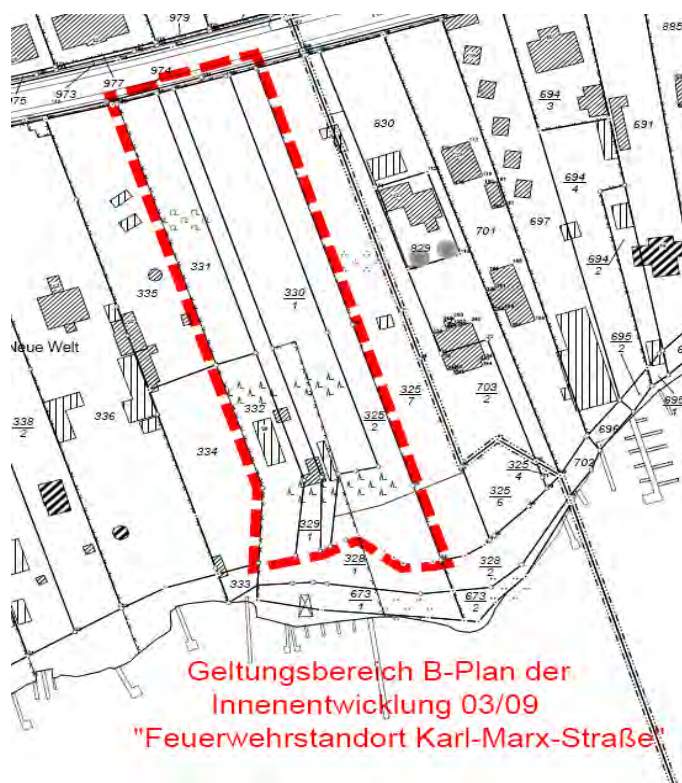
Osten: durch Wohn- und Gewerbegrundstücke

Süden: durch die Ufergrundstücke am Krüpelsee

Westen: durch Wochenend-, Wohn- und Gewerbegrundstücke.

Das Plangebiet ist ca. 0,67 ha groß.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde der Geltungsbereich um die Ufergrundstücke am Krüpelsee (Flurstücke 328/1 und 673/1) verkleinert, da diese Flurstücke gem. § 1 Abs. 4 Ziffer 2 des Wasserstraßengesetzes als Bestandteil der Bundeswasserstraße für die Aufrechterhaltung des öffentlichen Schiffsverkehrs gewidmet sind. Eine Überplanung dieser Grundstücke im Rahmen des Bebauungsplanes ist deshalb nicht möglich.



Räumliche Lage des Plangebietes

2. Anlass der Planung

Entsprechend dem Gefahrenabwehrbedarfsplan der Stadt Königs Wusterhausen ist auf dem stadteigenen Grundstück Karl-Marx-Straße 28 in Zernsdorf ein gemeinsamer Standort für die Ortsteilfeuerwehren von Kablow und von Zernsdorf vorgesehen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die

planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung dieses Grundstücks als Feuerwehrstandort geschaffen werden.

Außerdem soll Planungsrecht für ein eingeschränktes Gewerbegebiet im hinteren Grundstücksbereich hergestellt und ein attraktiver öffentlicher Zugang zum Uferbereich des Krüpelsees auf städtischem Grundstück gesichert werden.

3. Zielstellung der Planung

Ziel und Zweck der Planung besteht darin, im noch nicht baulich genutzten Grundstückteil eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit 3-4 Feuerwehrstellplätzen, dem erforderlichen Stauraum für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, dem Sozialtrakt, einem Übungshof, sowie den erforderlichen PKW-Stellplätzen für die Kameraden der Feuerwehr festzusetzen.

Dabei soll das Baufeld so festgelegt werden, dass eine ungehinderte Zufahrt für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr jederzeit gewährleistet ist und der Nachbarschutz für die angrenzenden Grundstücksnutzungen angemessen berücksichtigt wird.

Im rückwärtigen Grundstücksteil betreibt die Fischerei Aurora GbR auf einer Pachtfläche ein Fischereigewerbe mit Direktvermarktung und einer Saisongastronomie.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll sowohl der Fortbestand dieses Gewerbes - künftig geplante Erweiterungsmöglichkeiten, wie die Vergrößerung der Saisongastronomie und die Modernisierung bzw. Vergrößerung des Produktionsgebäudes inbegriffen - gesichert, als auch alternative nicht störende Gewerbenutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die öffentliche Zuwegung zum Krüpelsee soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gesichert werden.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet liegt nach dem LEP B-B (gültig seit dem 15. Mai 2009) außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, aber in einem Gebiet, welches dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung nach §5 Abs. 2 LEPro 2007 und G 4.1 LEP B-B Rechnung trägt und nicht zur Inanspruchnahme von weiterem Freiraum führt. Die Flächenaktivierung in diesem Gebiet trägt der Funktionsbündelung und Nutzungsmischung im Siedlungsraum Rechnung. Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Krüpelsees wird durch die Planung nicht eingeschränkt.

Der Planung stehen keine festgesetzten Ziele der Raumordnung entgegen.

Flächennutzungsplan

Der Ortsteil Zernsdorf verfügt noch nicht über einen rechtskräftigen Teilflächennutzungsplan. Der Entwurf des Teilflächennutzungsplans (Stand 26.3.2001), welcher dem Bebauungsplan als städtebauliches Konzept bzw. als Planungsabsicht der Gemeinde zu Grunde gelegt wird, sieht für das Plangebiet im vorderen Bereich eine Dorfgebietsfläche und im rückwärtigen Bereich eine Grünfläche vor.

Der Entwurf des Teilflächennutzungsplans soll entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden. Es ist beabsichtigt, im mittleren Grundstücksbe-

reich eine Gemeinbedarfsfläche und daran anschließend in Richtung Krüpelsee ein eingeschränktes Gewerbegebiet darzustellen.

Da in Verbindung mit weiteren Bebauungsplanverfahren ebenfalls Änderungen des Entwurfes des Teilflächennutzungsplanes erforderlich sind, werden diese Änderungen im Interesse kostensparender Verwaltungsarbeit zu einem Verfahren zusammengefasst.

5. Planverfahren

Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung einer innerörtlichen Grünfläche mit inselartigem Waldbestand und wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei insgesamt ca. 2.600 m² und damit unter dem gesetzlich festgelegten Schwellenwert von 20.000 qm (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). 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.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die *Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) bestehen nicht.

Da bei der Umsetzung der Planung insgesamt weniger als 1 ha Wald umgewandelt wird, besteht gem. BbgUVPG keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB), sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB), abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Vorteil dieses Verfahrens besteht darin, dass Vorhaben im Plangebiet bereits nach Abschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden können.

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan der Innenentwicklung 03/09 „Feuerwehrstandort Karl-Marx-Straße“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 4.5.2009 gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

In der Zeit vom 11. Mai bis einschließlich 25. Mai 2008 wurde im Rahmen der Offenlegung des Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Es ist keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Mit Schreiben vom 9.4.2009 wurden 31 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie 2 Nachbargemeinden frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Für Stellungnahmen wurde eine Frist von einem Monat nach Erhalt des Schreibens gesetzt. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben 23 eine Stellungnahme abgegeben.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Feuerwehrstandort Karl-Marx-Straße“, OT Zernsdorf hat in der Fassung: Stand Juni 2009 vom 3. August bis einschließlich 4. September 2009 öffentlich ausgelegen. Es sind 3 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 28.7.2009 wurden 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, sowie Nachbargemeinden zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung- Stand Juni 2009 - beteiligt. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben 21 eine Stellungnahme abgegeben. Da das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Teupitz-Köriser Seengebiet“ liegt, ist eine Erklärung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz erforderlich, dass die Flächenentwicklung mit dem Schutzzweck der Verordnung über das LSG vereinbar ist. Die Vereinbarkeitserklärung wurde beim Ministerium beantragt. Es wird davon ausgegangen, dass ein entsprechendes Schreiben bis zum Satzungsbeschluss vorliegt.

5.1. Planunterlage

Als Plangrundlage dient die Vermessung vom Februar 2009. Gemäß § 1 PlanzV 90 kann die einwandfreie Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit gewährleistet werden.

5.2. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes dienen folgende Gesetze und Verordnungen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I/03 S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2008 (GVBl. I / 08 [Nr. 9], S. 172)

6. Örtliche Ausgangssituation

6.1. Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation

Die Fläche des Bebauungsplangebietes ist ca. 6.700 m² groß. Im vorderen und im mittleren Grundstücksbereich handelt es sich um eine z.Z. ungenutzte Brachfläche, welche sich als Eichenforst bzw. als sonstiger Laubforst darstellt, im rückwärtigen Bereich befindet sich eine gewerblich genutzte Fläche. Die vorhandenen Steganlagen werden von der Fischerei zur Ausübung ihres Gewerbes genutzt.

Die Umgebung des Plangebietes besteht überwiegend aus Wohngrundstücken, die mit Einfamilienhäusern bebaut und teilweise gewerblich genutzt werden, sowie aus Gartengrundstücken mit laubenartigen Wochenendhäusern. Im Westen grenzt ein als Wochenendgrundstück genutztes Waldgrundstück an das Plangebiet an und direkt östlich angrenzend befindet sich ein z.Z. als Lagerfläche genutztes, mit Nebengebäuden bebautes Flurstück, welches Teil eines Wohngrundstückes ist.

Die Karl-Marx-Straße im Norden des Plangebietes ist eine Kreisstraße. Sie ist für die Anbindung des Feuerwehrstandortes an das öffentliche Straßennetz gut geeignet. Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.

6.2. Natur, Landschaft und Umwelt

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Teupitz-Köriser Seengebiet. Durch das Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz wird über die Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des LSG bzw. über die Erforderlichkeit der Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß § 28 Abs. 7 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) entschieden.

Südlich des Plangebietes im Uferbereich des Krüpelsees befinden sich Uferröhrichte, welche als gem. § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope erfasst sind. Die Uferröhrichte werden von der Planung nicht berührt.

Die gem. § 31 BbgNatSchG geschützte Lindenallee entlang der Karl-Marx-Straße wird durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Im Bereich der geplanten Zufahrten zur Karl-Marx-Straße befinden sich keine schützenswerten Alleebäume.

Gem. § 41 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere und Pflanzen, sowie ihre Lebensräume ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören. Da ein Feuerwehrhaus dem Wohle der Allgemeinheit dient und dadurch ein überwiegendes öffentliches Interesse genießt, wird als „vernünftiger Grund“ zur Beeinträchtigung von Lebensräumen gem. § 41 BNatSchG angeführt, dass der gewählte zentrale Standort innerhalb der Ortslage von Zernsdorf für die Gewährleistung der Brandsicherheit der Ortsteile Zernsdorf und Kablow von enormer Bedeutung ist. Durch die kompakte Anordnung der Nutzflächen für die Feuerwehr und die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahlen in den Baugebieten wurde sichergestellt, dass die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten wird.

6.3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

rechtliche Grundlagen und Methode

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind die Regelungen der §§ 42 ff BNatSchG zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten. Es gilt der § 42 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG. Darin heißt es, dass nur die streng geschützten Arten (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG) des Anhangs IV der FFH-RL sowie die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und somit alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten relevant sind.

Geprüft wird, ob durch das Vorhaben die Verbotstatbestände erfüllt werden. Sofern sie erfüllt sind, werden im Anschluss die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 43 Abs. 8 BNatSchG geprüft.

Es wurden drei Übersichtsbegehungen im März und in der zweiten Mai Hälfte im Abstand von 1 Woche durchgeführt. Auf eine systematische Untersuchung bestimmter Tiergruppen wurde verzichtet, weil die vorhandene Biotopstruktur sich als ein Lebensraum mit geringer Wertigkeit herausstellt, was auch durch die geringe räumliche Ausdehnung der Waldstrukturen zu Stande kommt.

Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren kurz aufgeführt, die durch Planung relevante Beeinträchtigungen und Störungen der o.g. Tier- und Pflanzenarten verursachen könnten.

Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingte Flächeninanspruchnahme konzentriert sich um das Baufeld und deren Zufahrten. Lärmimmissionen während der Bauzeit sind durch Baumaschinen und Transportwerkzeuge zu erwarten. Nähr- und Schadstoffimmissionen sind baubedingt bei der Einhaltung der Standards nicht zu erwarten. Erschütterungen sind kleinflächig und kurzzeitig auf der neu zu versiegelnden Fläche zu erwarten. Die optischen Störungen sind während der Bauzeit durch die Maschinen etwas erhöht. Baubedingte Barrierewirkungen sind aufgrund der Flächenkonzentration um das Baufeld nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Als anlagebedingte Wirkfaktoren ist nur die Bodenversiegelung für das Feuerwehrhaus inkl. der Zufahrten zu werten. Sämtliche andere Wirkfaktoren können ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Als betriebsbedingte Wirkfaktoren gilt die mit den Einsätzen und Übungen verbundene kurzzeitige Störung durch Einsatzvor- und Nachbereitungen inkl. Lärmimmissionen durch die Sirenen, die aber für die hier relevanten Arten von keinerlei Bedeutung sind.

Bestandsdarstellung

Biotopstruktur/ Lebensräume

Die zu betrachtende Fläche gliedert sich in 5 Biototypen. Von der Straße beginnend setzt sich die Fläche aus folgenden Biototypen zusammen:

- Eichenforst
- Sonstige Laubholzforste (a)
- Sonstige Laubholzforste (b)
- Gewerbefläche mit hohem Grünanteil

Eichenforst

Der Eichenforst grenzt unmittelbar an die Karl-Marx-Str. an. Hauptbaumart ist die Stieleiche (*Quercus robur*) eine zweite Baumschicht gibt es nicht. Im Unterwuchs finden sich vereinzelt Robinien (*Robinia pseudoacacia*), die aus Sukzession hervorgegangen sind. Die fremdländische Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) ist flächiger verbreitet.



Sonstige Laubholzforste (a)

Der Bereich des Waldes auf dem das Bau Feld ausgewiesen wird, ist von einem sonstigen Laubholzforst charakterisiert. In der ersten Baumschicht stehen Eichen neben Robinien und Eschenahorn (*Acer negundo*). Entlang des Weges stehen einige wenige Kiefern (*Pinus sylvestris*) und Birken (*Betula pendula*). Im Unterwuchs entwickelt sich die zweite Baumschicht aus Ahorn (*Acer platanoides*), der aus Sukzession entstanden ist. In der Strauchschicht steht eine Rose (*Rosa spec.*) und fast flächendeckend Efeu (*Hedera helix*) der an den Baumstämmen empor rangt.



Sonstiger Laubholzforst (b)

Der sonstige Laubholzforst (b) grenzt an die Gewerbefläche an und endet am Seeufer. Die Seenähe des Standorts und die damit verbundene höhere Bodenfeuchte bedingen feuchteliebende Arten wie den Holunder (*Sambucus nigra*). Die Baumschicht ist ähnlich der des sonstigen Laubholzforstes (a) Robinie mit verstreuter Eiche in der ersten Baumschicht. Im Unterwuchs Bergahorn und Spitzahorn. Im Randbereich zur Fischerei findet sich Magnolie, die wahrscheinlich aus Gartenabfällen hervorgegangen ist. Im Uferbereich stehen einige Erlen (*Alnus glutinosa*) aus Relikten eines früheren Erlensaums, die aber schon außerhalb des Plangebietes stehen.



Gewerbefläche mit hohem Grünanteil

Die Gewerbefläche liegt südlich des Baufeldes für die geplante Feuerwehr. Auf der Gewerbefläche besteht derzeit eine Fischerei mit mehreren Gebäuden.



Code	Biotoptyp	Hectares
08310	Eichenforst	0,1127
08380 a	sonstige Laubholzarten	0,2946
12300	Gewerbeflächen mit hohem Grünanteil	0,1800
08380 b	sonstige Laubholzarten mit Erlen am Ufer	0,0849

Summe**0,6722**Nachgewiesene entscheidungsrelevante Arten

Hinweis:

Zu Berücksichtigen ist, dass die meisten Artengruppen in ihrem Auftreten jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen. Bei der Bestandaufnahme können keine Arten (-gruppen) nachgewiesen werden, deren aktive Zeit ausschließlich im Sommer liegt. Dennoch kann anhand der Biotoptypenkartierung abgeschätzt werden, inwieweit das Gebiet als Lebensraum für gefährdete Arten geeignet ist. Im vorliegenden Fall ist das Vorkommen von streng geschützten Arten bzw. gefährdeten Arten aufgrund der vorliegenden Lebensraumstruktur unwahrscheinlich.

Bei den Begehungen konnten europäische Vogelarten nachgewiesen werden. Arten des Anhangs IV der FFH RL waren nicht nachzuweisen.

Während der Begehungen konnten folgende relevante Arten nachgewiesen werden:

Art	Plangebiet	Nachbargrundstücke (See, Bebauung)	Bemerkung
Kohlmeise	X	X	mehrere, auch Jungvögel
Blaumeise	X	X	mehrere, auch Jungvögel
Amsel	X	X	
Elster	X		überfliegend
Nebelkrähe		X	
Eichelhäher	X		überfliegend
Rotkehlchen	X		
Zilpzalp	X	X	
Drosselrohrsänger		X	2 Stk am Seeufer
Grünfink		X	

Mit Ausnahme des Drosselrohrsängers (RL Bbg V) ist keine der aufgeführten Arten in der Roten Liste des Landes Brandenburg gelistet. Das heißt, die aufgeführten Vogelarten gehören zu den geschützten Arten gemäß der Vogelschutzrichtlinie, sind aber in ihrem Bestand nicht gefährdet.

Prüfung der Verbotstatbestände

Bezugnehmend auf § 42 Abs. 1 Satz ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben die Tötung von Individuen der relevanten Arten bewirkt. Auch ist nicht damit zu rechnen, dass das Feuerwehrhaus zur Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen der Arten führt.

Damit ist auch der Verbotstatbestand gemäß Abs. 2 nicht erfüllt, der sich auf eine erhebliche Störung des Erhaltungszustands der gesamten Population bezieht. Arten mit punktueller bzw. zerstreuter Verteilung bei denen die lokale Population auf die

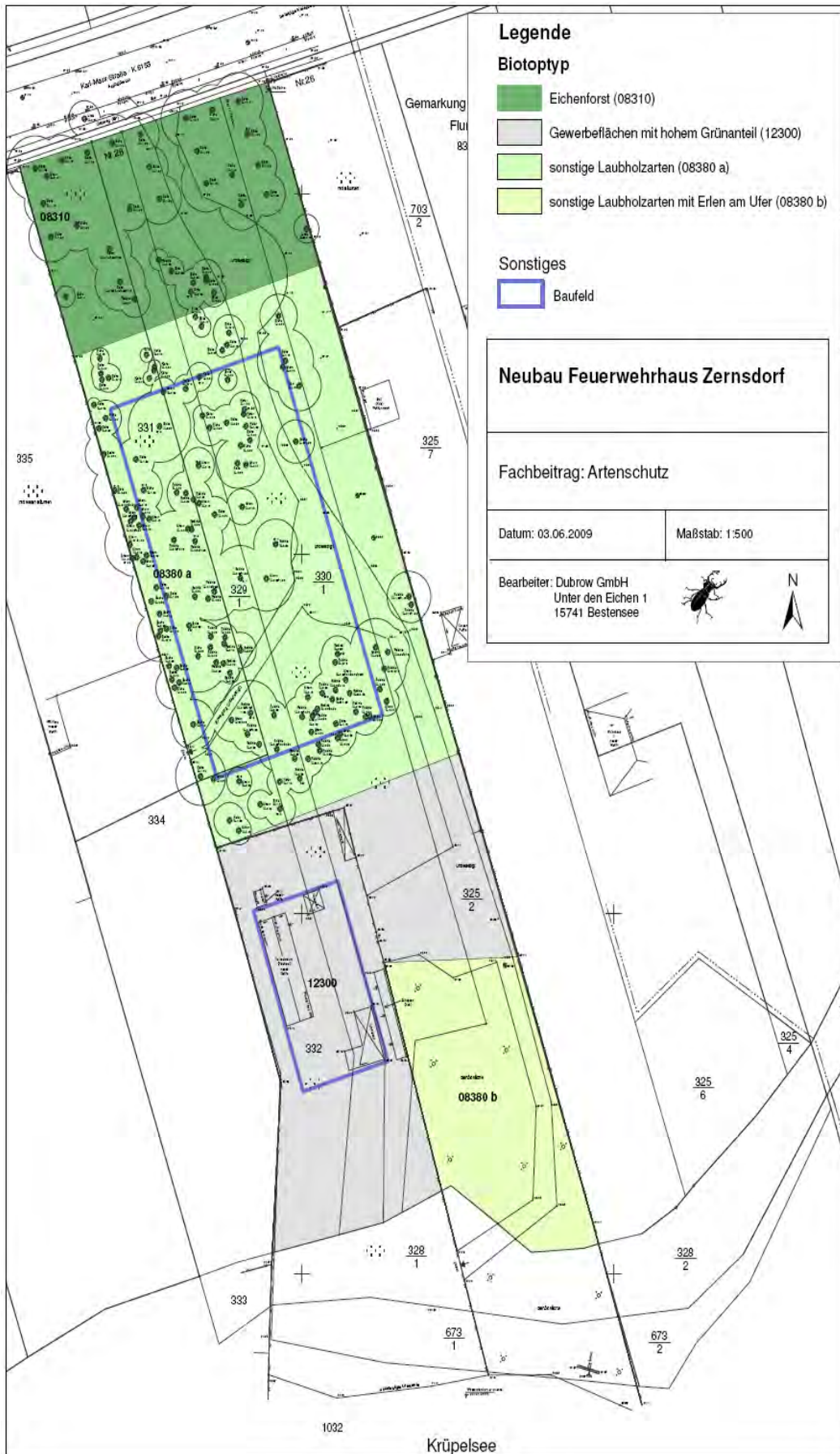
Individuen des Plangebietes beschränkt wären, wurden nicht nachgewiesen. Gleiches gilt für Arten mit enger Bindung an bestimmte Habitatstrukturen, auch diese Arten konnten nicht nachgewiesen werden. Grundsätzlich sind geringe Störungen nicht auszuschließen z.B. durch Einsatzvor- oder Nachbereitungen. Diese Störung ist zeitlich sehr eng begrenzt und nicht nachhaltig. Eine erhebliche Störung liegt gem § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 2 i.V.M. Abs 5 BNatSchG demnach nicht vor.

Die nachgewiesenen Arten sind ausschließlich europäische Vogelarten. Das Plangebiet ist seiner Struktur nach nicht als Rastgebiet einzuordnen. Um § 42 Abs 1 Nr.3 gerecht zu werden und die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Avifauna nicht zu beschädigen oder zu zerstören muss der Baubeginn des Feuerwehrhauses außerhalb der Brutzeit erfolgen. Anderenfalls muss das Baufeld schon vor Baubeginn geräumt werden, um den Nestbau im Baufeldbereich zu verhindern.

Relevante Pflanzen gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 konnten nicht nachgewiesen werden. Eine Prüfung des Verbotstatbestandes entfällt hiermit.

Die nachgewiesenen besonders geschützten Arten gehören zu den mobilen Arten, die auf Veränderungen von und in ihren Lebensräumen schnell reagieren können. Der Planungsraum stellt nur einen Teillebensraum des gesamt benötigten Lebensraumes dar. Hinzukommt, dass alle im Plangebiet nachgewiesenen Arten keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen. Somit führt eine Umgestaltung des Plangebietes, nicht gleichzeitig zum Verlust der Arten. Für die ökologische Habitatfunktion ist der Planungsraum im Zusammenhang mit seiner näheren Umgebung zu betrachten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Verbotstatbestände durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt sind. Für die nachgewiesenen Arten bleibt trotz des Flächenentzuges der räumlich funktionale Zusammenhang des Reviers erhalten. Alle Arten bzw. Individuen haben auch weiterhin die Möglichkeit in den direkten Nachbarbereichen zu brüten. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen ist von dem Vorhaben nicht abzuleiten.



7. Planinhalt

7.1. Städtebauliches Konzept

Das Bebauungskonzept sieht vor, den Eichenbestand im vorderen Grundstücksteil weitestgehend zu erhalten. Deshalb wurden für die 2 erforderlichen Zufahrten Bereiche ausgewählt, die voraussichtlich keine Baumfällungen erfordern. Für die Errichtung des Feuerwehrstandortes wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Südlich daran angrenzend befindet sich die derzeitige Fläche des Fischereigewerbes, welche im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet eingetragen ist. Die Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt durch die Straßenverkehrsfläche, welche östlich der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr angeordnet wurde. Diese Straße dient auch der Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche am Ufer des Krüpelsees. Die Zufahrt zur Karl-Marx-Straße in Grundstücksmitte soll als separate Zufahrt den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr dienen.

7.2. Erläuterung der Planfestsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind in der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes begründet.

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ wurde speziell für die Nutzung des Grundstücks zur Errichtung des Ortsteilfeuerwehrgebäudes getroffen. Andere Nutzungsarten sind dort ausgeschlossen.

Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde getroffen, um die derzeitige Nutzung der Fläche durch das dort seit vielen Jahren ansässige Fischereigewerbe zu sichern, bzw. eine künftige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbeansiedlung vorzubereiten. Gemäß § 8(2) BauNVO sollen dort allgemein zulässigen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen werden. Dazu gehören auch Betriebe zur Be- und Verarbeitung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl sowie durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Grundflächenzahl für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr von 0,6 darf durch Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer GRZ von höchstens 0,8 überschritten werden. Diese Festsetzung wurde getroffen, da der Versiegelungsgrad der befestigten Flächen nutzungsbedingt höher sein muss als auf den übrigen Grundstücken in unmittelbarer Umgebung. Die Versiegelung sollte jedoch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden so gering wie möglich gehalten werden.

Die Grundflächenzahl vom 0,4 im eingeschränkten Gewerbegebiet nimmt auf den hohen Freiflächenbedarf der Fischereigenossenschaft Bezug.

Die Festsetzung zur Geschossigkeit ermöglicht die Errichtung von 1- oder 2-geschossigen Gebäuden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde die offene Bauweise festgesetzt. Zugelassen werden sollen Gebäude mit einer Gebäudelänge von höchstens 50 m und seitlichem Grenzabstand.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen und eine Baulinie festgesetzt.

Die Festsetzung der Baulinie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wurde getroffen, um den lärmintensiven Übungshof, sowie die Aufstellflächen für die Feuerwehren durch die Festsetzung der vorderen Gebäudekante des Feuerwehrgebäudes zu begrenzen und damit eine Ausbreitung der lärmintensiven Nutzungen nach Süden zu vermeiden.

Nutzungskonzept Feuerwehr

Die Nutzungsbereiche der Feuerwehr sind auf der Fläche für den Gemeinbedarf anzuordnen.

Im straßenzugewandten Teil der Gemeinbedarfsfläche, nördlich der Baulinie, befindet sich der Übungshof, die Zufahrt und der Aufstellbereich für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr.

Das Feuerwehrgerätehaus soll direkt angrenzend an den Aufstellbereich für die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr angeordnet werden. Für die Feuerwehrfahrzeuge ist eine möglichst geradlinige, separate Zufahrt von der Karl-Marx-Straße aus erforderlich.

Das Sozialgebäude mit Umkleidetrakt, Werkstatt, Lager, und Versammlungsräumen schließt sich südlich an das Feuerwehrgerätehaus an.

Die PKW-Stellplätze für die Kameraden der Feuerwehr sind im rückwärtigen Bereich der Gemeinbedarfsfläche angeordnet. Die Zufahrt erfolgt über die Mischverkehrsfläche im östlichen Grundstücksbereich.

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die in Baulasträgerschaft des Landkreises Dahme-Spreewald befindliche Karl-Marx-Straße. Über die Karl-Marx-Straße besteht der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei getrennte Zufahrten.

Die Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes soll als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden. Die Erschließung des an diese Straße angrenzenden Feuerwehrstandorts mit den PKW-Stellplätzen für die Kameraden der Feuerwehr, der Gewerbeeinrichtung im südlichen Grundstücksteil und die öffentlichen Zugänglichkeit zum Uferbereich des Krüpelsees kann somit als gesichert angesehen werden. Die Erschließungsstraße zwischen der Karl-Marx-Straße und dem Uferbereich soll als Mischverkehrsfläche mit einer Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ausgebaut werden.

Aus Gründen des Nachbarschutzes und um ein möglichst zügiges Verlassen des Grundstücks durch die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zu ermöglichen, wird eine separate Zufahrt für die Feuerwehrfahrzeuge im mittleren Grundstücksbereich zur Karl-Marx-Straße hin festgesetzt. Die Erforderlichkeit der Anordnung von getrennten Ausfahrten für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und den übrigen Fahrverkehr ergibt sich außerdem aus der gesetzlichen Unfallversicherung (GUV – I 8554) und aus den Forderungen der Feuerwehrunfallkasse: Durch die getrennten Ausfahrten soll ein Zusammentreffen anfahrender Einsatzkräfte und bereits ausrückender

Löschfahrzeuge verhindert und damit Gefahrensituationen im Umkreis des Feuerwehrhauses reduziert werden.

Um sicherzustellen, dass die Zufahrt der Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr von Norden direkt auf das Baugrundstück geführt wird, wurde dort ein Einfahrtsbereich festgesetzt.

Die im Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eingetragenen PKW-Stellplätze sind als Besucherstellplätze vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze für die künftigen Nutzungen auf den Bauflächen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Dies gilt sowohl für den Gewerbestandort, als auch für die Nutzung des Feuerwehrgebäudes

Ver- und Entsorgung

Nach Auskunft der Medienträger sind in der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straße alle Versorgungsleitungen vorhanden. Das betrifft die Kabeltrassen der e.dis und der Telekom sowie die Gasleitungen der EWE und die Wasser- und Schmutzwasserleitungen des MAWV.

Örtliche Bauvorschriften

Auf Gestaltungsfestsetzungen wurde verzichtet, da es sich bei der Errichtung des Feuerwehrgebäudes und der Baulichkeiten im eingeschränkten Gewerbegebiet um Zweckbauten handelt, deren Gestaltung sich den Nutzungsanforderungen unterordnen sollte. Durch die Festsetzung der größtmöglichen Gebäudekubatur und der Geschossigkeit als Obergrenze ist die Einfügung in die nähere Umgebung gewährleistet.

Grünordnerische Vorgaben

Die Festsetzung von Grünflächen dienen dem Erhalt des Erholungscharakters des Grundstücks.

Zur Sicherung des vorhandenen Stieleichenbestandes im nördlichen Plangebietsteil, sowie des Laubholzbestandes mit Erlen im Südosten des Planbereiches werden Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird in Höhe des künftigen Feuerwehrgrundstücks eine 2m hohe Sichtschutzhecke aus Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) in einer Länge von 75 m festgesetzt, um den Nachbarschutz für die östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke zu gewährleisten. Die Festsetzungen zur Pflanzqualität und –dichte dienen der Sicherstellung, dass die Hecke auch in den Wintermonaten annähernd blickdicht ist. Dem Schutz der östlichen Nachbargrundstücke vor Beeinträchtigungen durch die Nutzung des Feuerwehrgeländes dient auch die textliche Festsetzung, dass die öffentliche Grünfläche zwischen der Verkehrsfläche und der östlichen Plangebietsgrenze als Gehölzfläche anzulegen ist. Bei der Anpflanzung der Sichtschutzhecke und bei der Anlegung der Gehölzfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der östlichen Plangebietsgrenze sind die Forderungen des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes (BbgNRG) einzuhalten.

Als Sichtschutz für den westlich angrenzenden Grundstücksnachbarn ist der im westlichen Grenzbereich des Feuerwehrstandorts befindliche Baumbestand weitestgehend zu erhalten.

Zur Minderung der Bodenbeeinträchtigungen wird festgesetzt, dass die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau errichtet werden müssen.

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Teupitz-Köriser-Seengebiet“.

Zwischen der künftigen Straßenverkehrsfläche und der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich der Regenabwasserkanal für die Karl-Marx-Straße, welcher das Straßenniederschlagswasser über ein nachgeordnetes Einlaufbauwerk in den Krüpelsee leitet. Der Regenabwasserkanal wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

8. Immissionsschutz

Mit der Anordnung der Stauflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Übungshofes im vorderen Grundstücksbereich soll sichergestellt werden, dass die intensive Außennutzung des Feuerwehrgeländes in Richtung Karl-Marx-Straße erfolgt und die Ruhezeiten im rückwärtigen Grundstücksbereich weitestgehend erhalten bleiben.

Um eine Immissionsbelastung der Anwohner durch das erhöhte Lärmaufkommen während der Übungs- und Einsatzzeiten der Feuerwehr auszuschließen, wird das Baufeld so platziert, dass durch den Baukörper des Feuerwehrgebäudes, sowie seitliche Lärm- bzw. Sichtschutzeinrichtungen eine Abschirmung der lärmintensiven Außenbereiche des Feuerwehrgeländes zu den Wohngrundstücken erfolgt. Innerhalb der Bauabstände zu den Nachbargrundstücken soll der vorhandene Baumbestand einschl. des Unterholzes als Sichtschutz beibehalten werden.

Entsprechend den Berechnungen zur Schalltechnischen Beurteilung des Bebauungsplanes werden auf dem westlich angrenzenden Grundstück die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) überschritten. Zum Schutz des westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks vor Lärm durch die Nutzung des Feuerwehrstandortes wird eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 2 m über Gelände und einer Länge von 25 m an der westlichen Grenze des Übungshofes festgesetzt, welche direkt bis an das Feuerwehrgerätehaus heranzuführen ist. Auf dem Grundstück östlich des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Hier sind keine baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zum Schutze dieses Grundstücks vor Beeinträchtigungen durch die Übungsbetrieb vor der Feuerwehrhalle wird deshalb in der Grünfläche zwischen der Erschließungsstraße und der östlichen Plangebietsgrenze die Anpflanzung einer 2 m hohen Sichtschutzhecke und die Anordnung einer Gehölzfläche festgesetzt (siehe dazu auch Pkt.7.2. – grünordnerische Vorgaben).

Zur Konfliktminderung bzw. –vermeidung im Sinne des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind Reparatur- und Wartungsarbeiten sowie Technikeinweisungen auf dem Betriebsgelände der Feuerwehr nur unter Berücksichtigung der Ruhe- bzw. Nachtzeiten vorzunehmen. Die Nutzung des Feuerwehrgeländes für ein Dorfgemeinschaftshaus bzw. für Musikveranstaltungen und der Einsatz des Martinshorns innerhalb des Betriebsgeländes ist auszuschließen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Errichtung des Feuerwehrgebäudes wird eine ergänzende schalltechnische Beurteilung auf der Grundlage einer detaillierten Betriebsbeschreibung durchgeführt. Eventuell daraus resultierende zusätzlich erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden ggf. in die Baugenehmigung aufgenommen.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Verkehrslärm werden im Umfeld des Plangebiets eingehalten. Für Bestandsgebäude in der Nachbarschaft des Plangebietes besteht kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der Verkehrslärmschutzverordnung.

Zum Schutz der angrenzenden Grundstücke vor den Immissionen aus der Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes wurde die Festsetzung, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet nur - das Wohnen nicht wesentlich störende - Betriebe zulässig sind, getroffen. Dies schließt auch die Einhaltung der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) i.V. m. der Brandenburgischen Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) ein, wonach im WA und im MI Immissionshäufigkeiten von maximal 10% der Jahresstunden zulässig sind.

9. Altlastensituation, Kampfmittelfreiheit, Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach aktuellem Erfassungsstand des Landkreises Dahme-Spreewald im Altlastenkataster keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten registriert.

Eine konkrete Kampfmittelbelastung des Bebauungsplangebietes ist nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen für die Baumaßnahmen wird auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 4.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert am 2.3.1974, BGBl. I S. 469) hingewiesen, die gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe zu erfüllen ist.

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

10. Umwandlung von Waldflächen

Im Plangebiet befindet sich eine Waldfläche mit einer Größe von ca. 0,4921 ha. Diese setzt sich zusammen aus 0,1127 ha Eichenforst, 0,2946 ha sonstige Laubholzarten und 0,0849 ha sonstige Laubholzarten mit Erlen am Ufer.

Der Eichenforst, sowie die sonstigen Laubholzarten mit Erlen am Ufer wurden in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass diese Bereiche weitestgehend als Waldflächen erhalten bleiben.

Der „Kernbereich“ des Waldes – sonstige Laubholzarten mit einer Größe von 0,2946 ha - ist der Errichtung des Feuerwehrstandortes und der Erschließungsstraße vorbehalten.

Für eine Fläche von 0,4921 ha wurde durch die untere Forstbehörde eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Dazu ist ein gesonderter Antrag auf Waldumwandlung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Vorhabenträger bei der unteren Forstbehörde einzureichen. Das von der unteren Forstbehörde genannte Ersatz- und Ausgleichsverhältnis von 1:1 ist beim Antrag auf Waldumwandlung zu berücksichtigen.

Flurstück	Waldanteil am Flurstück (in ha)
325/2	0,0760
	0,0698
329/1	0,0499
330/1	0,1628
	0,0143
331	0,1079
332	0,0114
Summe	0,4921

Tabelle: Inanspruchnahme von Waldflächen durch Umnutzung

11. Flächenbilanz

Fläche in m²

Fläche für den Gemeinbedarf	2.316
Grünfläche	1.895
Eingeschränktes Gewerbegebiet	1.268
Verkehrsfläche	1.243