

STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN  
OT ZERNSDORF  
ORTSLAGE KABLOW-ZIEGELEI

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
Nr. 04/15 „Gutsstraße 7a“

Begründung

**Auftraggeber:** Anika Leffler  
Lindenweg 41  
15712 Königs Wusterhausen  
OT Zernsdorf

---

**Planbearbeitung:** AHNER / BREHM  
Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren  
(Landschaftsarchitekt und Sachverständiger) mbB

**Jochen Brehm**  
Schulweg 1  
15711 Königs Wusterhausen  
Tel.: 03375 / 52357-30  
Fax.: 03375 / 52357-69

---

Stand: Juni 2016

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage des Plangebietes.....	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens .....	3
1.3	Rechtsgrundlagen .....	4
1.4	Aufstellungsverfahren und vorzulegende Planunterlagen .....	4
1.5	Verfahrensübersicht.....	5
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>7</b>
2.1	Landschaftsprogramm Brandenburg .....	7
2.2	Landesentwicklungsplan .....	7
2.3	Gemeinsamer Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) ergänzendes Verfahren .....	9
2.4	Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenumfeldentwicklung Berlin- Brandenburg- International (GSK FU-BBI) .....	9
2.5	Regionalplan Lausitz-Spreewald .....	9
2.6	Landschaftsrahmenplan .....	10
2.7	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan .....	10
<b>3</b>	<b>Ausgangssituation / Beschreibung und Bewertung .....</b>	<b>11</b>
3.1	Räumliche Struktur .....	11
3.2	Naturraum und Landschaft.....	11
3.2.1	<i>Klima</i> .....	11
3.2.2	<i>Boden</i> .....	11
3.2.3	<i>Wasserhaushalt</i> .....	12
3.2.4	<i>Potentielle natürliche Vegetation</i> .....	12
3.2.5	<i>Reale Vegetation / Biototypen</i> .....	13
3.2.6	<i>Tierwelt</i> .....	15
3.2.7	<i>Landschaftsbild</i> .....	17
3.3	Infrastruktur .....	17
3.4	Denkmalschutz .....	18
<b>4</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>19</b>
4.1	Raumordnung und Städtebau .....	19
4.2	Belange des Umweltschutzes .....	19
4.3	Belange des Artenschutzes.....	20
4.3.1	<i>Fledermäuse</i> .....	20
4.3.2	<i>Vögel</i> .....	22
4.4	Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen.....	23
4.5	Bodenordnung .....	23
4.6	Finanzielle Auswirkungen .....	24
4.7	Sonstige Auswirkungen / Hinweise .....	24
<b>5</b>	<b>Festsetzungen.....</b>	<b>25</b>
5.1	Zeichnerische Festsetzungen .....	25
5.2	Textliche Festsetzungen .....	26
<b>6</b>	<b>Hinweise: Maßnahmen für europarechtlich geschützte Arten .....</b>	<b>28</b>
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung .....	28
6.2	Sonstige Ausgleichsmaßnahmen .....	28
<b>7.</b>	<b>Quellen .....</b>	<b>29</b>
<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>		
	Abbildung 1: Lage des Plangebietes o.M. ....	3

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gutsstraße 7a“ hat eine Größe von rund 0,42 ha und befindet sich südwestlich des Siedlungskerns von Kablow-Ziegelei am Zernsdorfer Lankensee. Kablow-Ziegelei gehört zum Ortsteil Zernsdorf der Stadt Königs Wusterhausen. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Zernsdorf, Flur 5 und umfasst das Flurstück 202.

Das Grundstück ist derzeit unbebaut, war jedoch von den 1930er Jahren bis in die 1980er Jahre mit einem Gutshaus mit Nebengebäuden bebaut. Nach Erwerb des Grundstückes durch den VEB ‚Kombinat Industrielle Mast‘ Königs Wusterhausen in den 1970er Jahren blieb dieses ungenutzt. Anfang der 1980er Jahre wurden die Gebäude abgebrochen; weitgehend erhalten blieb der parkartige Baumbestand, der das Grundstück heute immer noch prägt.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes o.M.

## 1.2 Anlass und Ziel der Planung / Beschreibung des Vorhabens

Der Eigentümer des Grundstückes des Plangebietes beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes und einer Pension zu schaffen. Die beiden Gebäude sollen über private Verkehrsflächen an den angrenzenden öffentlichen Weg, die Gutsstraße, angebunden werden. Mit dem B-Plan-Verfahren soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung gesichert werden.

Das Wohngebäude ist als Mehrfamilienhaus mit 4 abgetrennten Wohnbereichen und einem Gemeinschaftsbereich geplant, das von einer „Alters-Wohngemeinschaft“ bewohnt werden

wird. Im geplanten Pensionsgebäude ist hingegen ein saisonaler Beherbergungsbetrieb vorgesehen, der von einem der Bewohner des Mehrfamilienhauses geleitet und durchgeführt werden soll.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlage des Verfahrens sind insbesondere die folgenden Gesetze und Verordnungen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.1.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1551)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Oktober 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. 1/10, [Nr. 39])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509, 1510)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])

### 1.4 Aufstellungsverfahren und vorzulegende Planunterlagen

Unter bestimmten Voraussetzungen ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB anwendbar. Da es sich bei dem Planvorhaben um eine Nachverdichtung einer bereits vorhandenen Baufläche innerhalb der Ortslage handelt, ist der Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung zu werten.

„Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (Bebauungsplanhilfe E1). Die Erforderlichkeit zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegt darin begründet, dass sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung einfügt. Das Plangebiet befindet sich in einem durch Wohnnutzung geprägten Gebiet. Durch die Beplanung des Grundstückes mit einem 2-geschossigen Haus und einer Pension, ist es erforderlich, zur Wahrung städtebaulicher und auch öffentlicher Interessen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Um städtebauliche und weitere Interessens-Konflikte zu vermeiden, sieht sich die Gemeinde in der Planungspflicht, das Vorhaben in erster Linie durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auf der Ebene eines Bebauungsplanes nach §13a BauGB zu regeln. Der Bebauungsplan kann somit städtebaulich unerwünschte oder negative Tendenzen abwenden. Die Kleinflächigkeit des Plangebietes liegt darin begründet, dass für die Flächen in seinem Umfeld keine Nutzungsänderungen vorgesehen und somit dort keine bauplanungsrechtlichen Regelungen erforderlich sind.

Zudem handelt es sich hierbei um die Wiedernutzbarmachung einer relativ lange ungenutzten Fläche, wodurch Belange berührt sein können, die aus Sicht der Gemeinde nur in einem Bauleitplanverfahren behandelt werden können. Unter anderem soll hierbei die geplante Errichtung eines Uferwanderweges planungsrechtlich gesichert werden.

Beim vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Eine zweistufige Bauleitplanung ist für das Plangebiet nicht möglich, da es keinen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) für den Ortsteil Zernsdorf gibt. Nach § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB ist der Bebauungsplan somit genehmigungspflichtig. Ergänzend ist anzumerken, dass derzeit ein neuer FNP für das gesamte Territorium der Stadt Königs Wusterhausen aufgestellt wird und die Festsetzungen des B-Planes den Darstellungen des aktuellen FNP-Vorentwurfs für den Bereich des Plangebietes entsprechen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor in der Begründung darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Abweichende materielle Anforderungen ergeben sich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> bebaubarer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Dies ist beim vorliegenden Bebauungsplan der Fall. Damit ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten und sind, sofern notwendig, im Einzelfall anzuwenden.

In jedem Fall ist beim geplanten Vorhaben zu prüfen, ob nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. Standorte im Planungsgebiet vorkommen und beeinträchtigt werden können. Diese besonders und streng geschützten Arten bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unterliegen den Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Da artenschutzrechtliche Bestimmungen von der geplanten Baumaßnahme berührt werden können, ist eine Prüfung mit den Belangen des Artenschutzes auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlich. Damit soll sichergestellt werden, dass die Umsetzbarkeit des Bauvorhabens gewährleistet wird.

## 1.5 Verfahrensübersicht

Nachfolgende Aufstellung wird im laufenden Verfahren fortgeschrieben.

- In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12.10.2015 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Die Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt Nr. 9 vom 28.10.2015
- In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2015 mit Beschluss Nr. 60-15-152 wurde die Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen
- Die Bekanntmachung über die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes erfolgte im Amtsblatt Nr. 11 vom 23.12.2015 der Stadt Königs Wusterhausen

- Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen einer 4- wöchigen Offenlage in der Zeit vom 11. Januar 2016 bis einschließlich 12. Februar 2016 in der Stadtverwaltung Königs Wusterhausen
- Mit Anschreiben vom 13.01.2016 erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für 4 Wochen
- Die Ergebnisse des formellen Teilnahmeverfahrens wurden bei der Erstellung der bzw. Ergänzung der Planunterlagen einbezogen. Folgende Klarstellungen und redaktionellen Änderungen wurden beim Bebauungsplan und in der Begründung vorgenommen:
  - Nachrichtliche Darstellung von 2 Wasserflächen im Uferbereich des Zernsdorfer Lankensees, da es sich bei diesem – nach Maßgabe der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung – um einen Teil einer Bundeswasserstraße handelt.
  - Klarstellung der Textfestsetzung Nr. 4 hinsichtlich zulässiger Vollgeschosse
  - Erläuterung in der Begründung zur Erforderlichkeit des Bebauungsplanes
  - Erläuterung in der Begründung zur Abweichung vom 2-stufigen Aufstellungsverfahren
  - Erläuterungen in der Begründung zur ehemaligen und aktuellen Bodennutzung des Baugrundstückes hinsichtlich möglicher Belastungen
  - Ergänzende Hinweise zur potentiellen Lärmbelastung der geplanten Wohnnutzung als Ergebnis eines Lärmgutachtens

## 2 Übergeordnete Planungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte übergeordneter Planungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, wiedergegeben.

### 2.1 Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm Brandenburg [MLUR 2000] gibt für das Plangebiet als Entwicklungsziel vor: „Siedlung / Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen“.

Schutzgutbezogene Ziele formuliert das Landschaftsprogramm für die Schutzgüter:

- Arten und Lebensgemeinschaften: Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen, Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide)
- Boden: Nachhaltige Sicherung der Potenziale durch bodenschonende Bewirtschaftung sorptionsschwacher, durchlässiger Böden
- Wasser: Sicherung der Grundwasserneubildung und Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaften Stoffeinträgen; Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten
- Klima / Luft: Flächen ohne Aussagen zum Schutzgut
- Landschaftsbild: Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters / bewaldet. Entwicklungsschwerpunkte für die Region Grünheide/Spreenhagen:
  - Standgewässer sind im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung zu sichern und zu entwickeln.
  - Großflächiger Zusammenhang des Waldgebietes ist zu sichern.
  - Stärkere Strukturierung durch naturnähere Waldbewirtschaftung ist anzustreben.
  - Erweiternde Maßnahmen bzw. Neuansiedlungen in den Bereichen Siedlung, Gewerbe und Verkehr sind auf eine mögliche, landschaftsbildbeeinträchtigende Wirkung zu überprüfen
- Erholung: Erhalt der Erlebniswirksamkeit der Landschaft; Erhalt der Erholungseignung der Landschaft in Schwerpunkträumen der Erholungsnutzung

### 2.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B [MIR 2009] wurde am 31. März 2009 als Rechtsverordnung erlassen und trat am 15. Mai 2009 in Kraft. Er löste die bisherigen Landesentwicklungspläne LEP I Brandenburg, LEP eV und LEP GR ab.

Mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 16.06.2014 wurde die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Daraufhin hat am 28.04.2015 – Verordnung vom 27.05.2015 - die Landesregierung Brandenburg die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes beschlossen. Mit Entscheidung vom 11.09.2015 hat nun das Verwaltungsgericht Potsdam erklärt, dass die Wiederinkraftsetzung rechtsunwirksam ist. Dieses Urteil hatte jedoch keine Allgemeinverbindlichkeit – selbige konnte nur vom OVG festgestellt werden.

Dieses hat nun mit Beschluss vom 06.05.2016 festgestellt, dass die rückwirkende Inkraftsetzung vom 27.05.2015 nicht rechtsunwirksam sei. Ferner wird festgestellt, dass die Interessen der Landesregierung am Erhalt der Steuerungswirkung des Landesentwicklungsplans im Hinblick auf eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung und Ordnung des Landesgebietes

deutlich gewichtiger seien als die gegenläufigen Interessen der Gemeinden, welche die Aussetzung des Plans angestrengt hatten. Der Beschluss ist unanfechtbar.

Der LEP B-B behält damit weiterhin seine Gültigkeit.

Im Folgenden werden die Planaussagen des LEP B-B wiedergegeben:

Das Plangebiet befindet sich gemäß LEP B-B – Festlegungskarte 1 - außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Gleichwohl sind bestimmte Entwicklungen zulässig, sofern die entsprechenden Rahmenbedingungen vorliegen:

#### „4.1 (Grundsätze)

(1) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.“

...

„Bei der Siedlungsentwicklung ist dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung Rechnung zu tragen. Siedlungsflächen sind in der Regel von einem bereits vorhandenen Ortskern aus zu entwickeln, der die wichtigsten Versorgungsfunktionen für den neuen Siedlungsbereich mit übernimmt und die Bewohner in das Gemeindeleben einbindet. Das Prinzip der räumlichen Funktionsbündelung und der Nutzungsmischung, d. h. die räumliche Nähe von Arbeitsstätten, Einrichtungen der Daseinsvorsorge, sonstigen Versorgungseinrichtungen und Erholungsmöglichkeiten zu den Wohnstätten, führt weg von einer „erzwungenen“ Mobilität durch räumliche Funktionstrennungen und den damit verbundenen vielfältigen Fahrterfordernissen, die insbesondere für den wachsenden Anteil weniger mobiler Bevölkerungsgruppen problematisch werden. Die Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen wird auch vor dem Hintergrund steigender Treibstoffkosten und der Anforderungen des Ressourcen- und Klimaschutzes erheblich an Bedeutung gewinnen.“

...

#### 4.5 (Ziele)

(1) Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich

1. in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung,
2. im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung,
3. **in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung** sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption,
4. innerhalb von Gemeinden mit einem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche.“

...

„Als Nachverdichtungspotenziale im Rahmen der Innenentwicklung im Sinne von Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nummer 3 und 4 stehen den Gemeinden als nicht auf das zusätzliche Entwicklungspotenzial anrechenbare Flächen zur Verfügung. Dies sind Flächen

- im Bereich verbindlicher Bebauungspläne, die Wohnnutzungen zulassen,
- im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB,



- in Innenbereichen, die nicht Teil eines Bebauungszusammenhangs gemäß § 34 BauGB sind (sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“), aber als Brachflächen baulich entwicklungsfähig sind und eine Größe von 10 Hektar nicht überschreiten,
- im Bereich nach § 34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB bereits erlassener oder zulässiger Satzungen,
- im Bereich verbindlicher Satzungen nach § 34 Absatz 4 Nummer 2 BauGB,
- die nach § 13a Absatz 1 BauGB durch Bebauungspläne der Innenentwicklung entwicklungsfähig sind."

In der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 09.02.2016 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wird wie folgt ausgeführt (Auszug):

#### „Bewertung

Dem aktuellen Bebauungsplanentwurfes Nr. 04/15 stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Vorliegend handelt es sich um eine Fläche im siedlungsstrukturellen Anschluss an vorhandenes Siedlungsgebiet. Die Planung findet als Nachverdichtungspotenzial im Rahmen der Innenentwicklung im Sinne des Plansatzes 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 4 LEP B-B Anerkennung und wird damit nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption für Zernsdorf angerechnet.

Dem raumordnerischen Erfordernis der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Zernsdorfer Lankensee im Sinne des § 6 Abs. 3 LEPro 2007 wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit der Festsetzung einer Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit Rechnung getragen.“

### **2.3 Gemeinsamer Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) ergänzendes Verfahren**

Im LEP FS (05/2006) werden Zonen für unterschiedliche siedlungsausschließende bzw. –einschränkende Restriktionen dargestellt. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb der Grenze zur „Planungszone Siedlungsbeschränkung“, in welcher neue Flächen und Gebiete für Wohnnutzungen und /oder lärmschutzbedürftige Einrichtungen nicht geplant werden dürfen.

### **2.4 Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenumfeldentwicklung Berlin-Brandenburg- International (GSK FU-BBI)**

Im Dezember 2006 haben sich die Landesregierungen von Berlin und Brandenburg auf ein Gemeinsames Strukturkonzept Flughafenumfeldentwicklung Berlin-Brandenburg-International (GSK FU-BBI) geeinigt, welches für das Umfeld des zukünftigen Großflughafens planerische Leitbilder darstellt. Diese Leitbilder sollen u.a. der Bauleitplanung als Grundlage dienen und beinhalten die Verkehrsinfrastruktur, die Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten sowie die Sicherung, Aufwertung und Entwicklung der Naturräume als Beitrag zur Lebensqualität im Flughafenumfeld (G10, G 11 LEP FS). Für den Bereich des Plangebietes ist die Raumkategorie „Siedlungsflächen“ dargestellt.

Weitere Darstellungen:

Leitziel: Stadt mit Historie und vielfältigem Wohnungsangebot

GSK Kulisse: Stärkung des Mittelzentrums als Wohnstandort durch Arrondierungen innerhalb des Siedlungsbestandes und Entwicklung bestehender Gewerbeflächen (103 ha Siedlungserweiterungsflächen 1. und 9 ha Siedlungserweiterungsflächen 2. Priorität).

### **2.5 Regionalplan Lausitz-Spreewald**

Der integrierte Regionalplan Lausitz-Spreewald wurde im August 1999 als Entwurf vorgelegt. Der Beschluss zur Neuaufstellung wurde am 15.10.2003 gefasst. Angesichts fehlender Aktualität und Rechtsverbindlichkeit dient der Regionalplan im Folgenden lediglich als Orientierungshilfe.

Die Fläche des Plangebietes ist als ‚allgemeine Siedlungsfläche‘ dargestellt, welche mit einer Vorbehaltsfläche ‚Fremdenverkehr und Erholung‘ überlagert wird.

## **2.6 Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan Zossen-Königs Wusterhausen [LAUB 1994] stellt das Gebiet in seiner Entwicklungskonzeption als Siedlungsflächen dar. Entlang des Ufers zum Lankensee ist ‚Langfristiges Zugänglichmachen von Seeuferbereichen‘ dargestellt.

## **2.7 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan**

Die derzeitigen Vorentwürfe von Flächennutzungsplan (2014) und Landschaftsplan (2015) [AHNER/ BREHM 2015] für das Territorium der Stadt Königs Wusterhausen stellen den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar - mit einem Grünflächenstreifen zum Lankensee, dessen Breite nach Süden hin zunimmt. Im Landschaftsplan ist der Grünstreifen zusätzlich mit der Maßnahme ‚Pflege und Entwicklung der Ufervegetation‘ überlagert.

## 3 Ausgangssituation / Beschreibung und Bewertung

### 3.1 Räumliche Struktur

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ein ehemals mit einem Gutshaus bebautes Grundstück, welches zwischenzeitlich abgebrochen und eingeebnet wurde. Zum nordwestlich angrenzenden Lankensee fällt das Gelände ab; nach Südosten grenzt das Grundstück an die Gutsstraße. Umgeben ist das Grundstück von den Resten einer Umzäunung, zur Straße hin auch mit Mauerwerksresten. Südwestlich sowie nordöstlich an das Grundstück grenzen bebaute Grundstücke an.

Laut dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Königs Wusterhausen von 2014 wird der Bereich des Plangebietes mitsamt der Umgebungsbebauung der Gebietskategorie ‚Wohnbaufläche‘ zugeordnet.

### 3.2 Naturraum und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands im Dahme-Seengebiet (822), zugehörig zur Großeinheit des Ostbrandenburgischen Heide-Seengebietes (82). Es grenzt unmittelbar an die Berlin-Fürstenwalder Spreetal-Niederung (820) an [MEYNEN/SCHMITHÜSEN ET AL. 1961].

Das Gelände des Plangebietes gestaltet sich überwiegend eben. Zum Lankensee, nordwestlich im Plangebiet, fällt das Gelände jedoch ab und weist auf einer Länge von rund 4 m einen Höhenunterschied von ca. 3 m auf. Die mittlere Höhe liegt oberhalb der Böschung bei ca. 37,0 m, unterhalb der Böschung bei 34,5 m.

#### 3.2.1 Klima

Das überregional herrschende Großklima von Brandenburg ist subkontinental orientiert, mit einer mittleren Jahresschwankung der Lufttemperatur von 18,5 bis 20°C.

##### Lokalklimatische Verhältnisse

Das Lokalklima wird im Wesentlichen durch die Topographie beeinflusst. Dazu gehören insbesondere das Relief, die Vegetation, Gewässer und Bebauung.

Der relativ dicht mit Bäumen bestandene Bereich des Plangebietes ist dem Waldklima zuzuordnen und dient somit als Frischluftproduzent und Schadstofffilter, während die dortigen Freiflächen lokalklimatisch dem Freilandklima zuzuordnen sind. Die angrenzenden Wasserflächen des Lankensees wiederum sind als Kaltluftgebiet relevant, denn sie reagieren langsamer auf Temperaturunterschiede als die umgebende Luft.

#### 3.2.2 Boden

##### Boden- und standortkundliche Eigenschaften

Der Boden in dieser Region wird von Sandböden in holozänen Tälern geprägt. Dementsprechend sind hauptsächlich Böden aus Fluss- und Seesedimenten einschließlich Urstromtalsedimenten - typische Bodenbildungen in Urstromtälern - anzutreffen. Als Bodentyp sind überwiegend Gleye und verbreitet Humusgleye sowie gering verbreitet Reliktgleye und Relikthumusgleye aus Flusssand zu finden [<http://www.geo.brandenburg.de/boden/> 2015].

Im Bereich der Böschung, wo das Gelände zum Seeufer abfällt, handelt es sich um künstlich aufgeschüttete Böden. Offensichtlich wurde das Gelände seinerzeit modelliert, um es besser bebauen zu können.

### Bodengüte

Hinsichtlich der Bodengüte wird das Plangebiet als „mittlerer bis guter Boden“ eingeordnet [MUNR 1998], mit Bodenzahlen überwiegend von 30-50 [<http://www.geo.brandenburg.de/boden/> 2015].

### Erosionsgefährdung

Die Erosionsgefährdung durch Wasser ist ein potentieller Wert aus den Faktoren Substrat und Hangneigung. Bodenerosion durch Wasser wird durch Niederschläge ausgelöst. Die Art und Menge der Abspülung ist auch abhängig von der Dichte der Vegetation. Für das Plangebiet wird die potentielle Erosionsgefährdung als „gering“ klassifiziert [MUNR 1998]. Die Erosionsgefährdung durch Wind wird hingegen als "sehr hoch" eingestuft [<http://www.geo.brandenburg.de/boden/> 2015].

Die Bodenwasserverhältnisse werden als "vorherrschend hoher Grundwasserstand" beschrieben [<http://www.geo.brandenburg.de/boden/> 2015].

### Altlasten

Im Plangebiet sind nach bisherigen Erkenntnissen keine Altablagerungen bzw. Altlasten bekannt.

Während der bisherigen Nutzungszeit von der 1930er bis in die 1970er Jahre waren die Freiflächen des Grundstückes parkartig angelegt. Es erfolgte keine gärtnerische, mit dem Eintrag von Fremdstoffen verbundene Nutzung. Dies war aufgrund der Verschattung und starken Durchwurzelung der Böden durch den Baumbestand auch praktisch nicht durchführbar.

Von den derzeit auf dem Grundstück lagernden Gartenabfällen und einer gelegentlich genutzten, kleinen Feuerstelle, in der lediglich etwas naturbelassenes, auf dem Grundstück angefallenes Totholz verbrannt wurde, gehen keine Gefährdungen für den Boden aus.

## 3.2.3 Wasserhaushalt

### Grundwasser

Laut Landschaftsprogramm Brandenburg ist im Bereich des Plangebietes Grundwasser unter sandiger Deckschicht zu erwarten, wobei die Teufenlage des obersten geschützten Grundwasserleiters im Bereich von >40 bis 60 m zu erwarten ist.

### Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Aufgrund der sandigen Deckschicht weist das Grundwasser eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf [MUNR 1998].

Im Gebiet befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen.

### Oberflächengewässer

Der Lankensee bildet die westliche Plangebietsgrenze. Er gilt - als Seitenarm der Dahmeseen - als Teil einer Bundeswasserstraße.

## 3.2.4 Potentielle natürliche Vegetation

Die Pflanzengesellschaft, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort als Klimaxgesellschaft einstellt und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet, wird als potentiell natürliche Vegetation bezeichnet. Es handelt sich dabei um ein gedankliches Hilfskonstrukt, das dazu dienen soll,

- die Naturnähe einer tatsächlich vorhandenen Vegetation eines Gebietes zu bewerten

- bei der Planung von Naturschutzmaßnahmen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die im Idealfall ohne Pflege am Standort überlebt und sich weiter entwickeln kann
- bei der Gestaltung von Gärten und Grünanlagen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die die ökologischen Funktionen der Fläche verbessert.

Die potentielle natürliche Vegetation einer Gegend abstrahiert von den momentanen, wandelbaren menschlichen Wirtschaftsmaßnahmen und gibt das natürliche Potential der heutigen Landschaft wieder [WILMANN 1984].

Die natürlichen Pflanzengesellschaften sind gute Indikatoren für die heutigen abiotischen Umweltbedingungen standörtlich einheitlicher Flächen. Ohne die flächendeckenden und dauerhaft einwirkenden Landschaftsveränderungen durch den Menschen bestünde die natürliche Vegetation im Gebiet aus einer geschlossenen Walddecke.

Die natürliche Waldgesellschaft wäre ein Hainrispengras-Winterlinden-Hainbuchenwald. „Die potentielle natürliche Verbreitung dieses mittleren Winterlinden-Hainbuchenwaldes konzentriert sich in Brandenburg ebenfalls auf sommertrockene Regionen. In der Baumschicht herrscht Hainbuche (*Carpinus betulus*) vor, Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) und Winterlinde (*Tilia cordata*) sind beigemischt. Die Bodenvegetation, gelegentlich schon lückig entwickelt, wird von Hain-Rispengras (*Poa nemoralis*) beherrscht, Wald-Knäuelgras (*Dactylis polygama*), Maiglöckchen (*Convallaria majalis*), Finger-Segge (*Carex digitata*), Mauer-Lattich (*Mycelis muralis*), Wald-Zwenke (*Brachypodium sylvaticum*), Waldmeister (*Galium odoratum*) und Verschiedenblättriger Schwingel (*Festuca heterophylla*) sind ständige Begleitarten. Gegen die folgende Einheit differenziert das Fehlen betont anspruchsvoller Kräuter und ein ausbleibender Aspekt von Frühjahrsblüher. Standorte sind nährkräftige sandig-lehmige braune Waldböden mit mäßig trockenem Wasserhaushalt in ebener bis welliger Geländelage. [MLUV 2005].“

### 3.2.5 Reale Vegetation / Biotoptypen

Die Biotope des Plangebietes wurden im Mai 2015 kartiert. Als Grundlage der Biotopbezeichnung wird der Brandenburger Biotoptypenschlüssel [LUA 2004] verwendet.

#### 02100 Seen

Das Plangebiet grenzt mit seiner westlichen Grenze direkt am Lankensee an. Der Lankensee ist nördlich über den Uckleyfließ mit dem Uckleysee verbunden und geht südlich in den Krüppelsee über. Damit ist er im weiteren Verlauf mit der Dahme verbunden.

#### 071322 lückige Hecke, von vorwiegend heimischen Bäumen überschirmt

Das Plangebiet wird südlich von einer Fliederhecke zum Nachbargrundstück abgeschirmt. Teilweise wachsen junge Grau-Pappeln und Flatter-Ulmen darin auf. Überschirmt wird die Hecke durch Walnuss, Grau-Pappel und Flatter-Ulme.

#### 071421 Baumreihe

Die östliche Grundstücksgrenze ist mit einer Baumreihe aus Winterlinden gesäumt. Im nördlichen Bereich der Baumreihe wird die Bodenschicht von Efeu (*Hedera helix*) und Kleinem Immergrün (*Vinca minor*) geprägt. Die Gewöhnliche Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) bildet entlang der Grundstücksgrenze die Strauchschicht.

#### 10113 Gartenbrache

Das Plangebiet besteht aus einem ehemals besiedelten und bebauten Grundstück mit Garten, der größtenteils dicht mit Bäumen bestanden ist. Insbesondere im Bereich der früheren Bebauung weist dieser jedoch auch größere Freiflächen auf, die mit ruderaler Gras- und Staudenflur bewachsen sind. In diesen Bereichen ohne Gehölze deutet das Vorhandensein von ruderalen Gräsern und Stauden auf den gestörten Boden hin, der durch den Abriss des Ge-

bäude und der anschließenden Einebnung entstand. Dort zeigt der Pflanzenbestand mit Goldrute (*Solidago canadensis*), Wilder Möhre (*Daucus carota*) u.a. ein bereits vorangeschrittenes Sukzessionsstadium an.

An den Rändern der Gartenbrache haben sich unterschiedliche Pflanzengesellschaften gebildet. In den sonnigen Bereichen nahe der Gutsstraße haben sich u.a. Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Vogelwicke (*Vicia cracca*) und Zaunwinde (*Calystegia sepium*) ausgebreitet. In den schattigen Säumen finden sich Gefleckte Taubnessel (*Lamium maculatum*), Brennessel (*Urtica dioica*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Gundermann (*Glechoma hederacea*) und verschiedene Gräser.

Die Oberkante der Böschung zum Seeufer ist bewachsen mit Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Storchschnabel (*Geranium spec.*), Wald-Sauerklee (*Oxalis acetosella*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Klebrigem Labkraut (*Galium aparine*), Goldrute, Taubnessel, Wicke und jungen Fliederaufwüchsen sowie verwilderter Schneebeere. Hier zeigt sich eine auf die Grundstücksfläche bezogen höhere Artenvielfalt in der Krautschicht als in anderen Bereichen der Gartenbrache.

Teile des aufgelassenen Gartenlandes, dabei insbesondere der östliche Bereich, sind mit Sämlingen von Später Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Eiche (*Quercus spec.*) durchsetzt.

Partiell wird das Grundstück als Lagerplatz für Unrat (u.a. Rasen- und Gehölzschnitt) genutzt. Derartige Flächen mit Pflanzenabfällen finden sich vor allem an der südlichen Grenze zum Nachbargrundstück. Geschnittenes Astwerk wurde in mehreren kleinen Haufen um den gefällten Baum an der östlichen Grundstücksgrenze herum aufgestapelt.

Nahe des Ufers, an der unteren Böschungskante gibt es eine Feuerstelle, einen Stapel aus Holzscheiten und an der südlichen Grundstücksgrenze einen Haufen aus Bauschutt und Gehölzresten.

Der dichte Baumbestand des Grundstücks setzt sich aus größtenteils alten Bäumen zusammen. Dabei herrschen heimische Arten wie Winter-Linde (*Tilia cordata*) und Flatter-Ulme (*Ulmus effusa*) vor. Besonderen Wert hat hier eine Flatter-Ulme mit einem Stammumfang von 4,85 m. In den Baumbestand eingestreut sind Lärche (*Larix decidua*), Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*), Kiefer (*Pinus sylvestris*), Silber-Weide (*Salix alba*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Grau- und Säulenpappel (*Populus canescens*, *Populus nigra italica*). In geringer Anzahl ist der nichtheimische Eschen-Ahorn vertreten. Als Unterwuchs treten Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eichen, Weißdorn (*Crataegus spec.*), Walnuss (*Juglans juglans*), aber auch Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) auf. Begleitet werden die Altbäume größtenteils durch Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), partiell durch Liguster (*Ligustrum vulgare*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Rosen (*Rosa spec.*) und anderen. Dadurch ergeben sich in der Gartenbrache verstreute Gebüschstrukturen.

12610 Straße

Östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Gutsstraße, welche nur in Teilbereichen eine befestigte Fahrbahndecke aufweist.

#### Bewertung der Pflanzenarten und Biotope

Die Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen orientiert sich an möglichst einfachen und fachlich allgemein anerkannten Kriterien. Es handelt sich im Einzelnen um:

- Naturnähe  
Grad der Veränderung von Vegetation und Fauna im Vergleich zu nicht anthropogen beeinflussten Flächen: je geringer der anthropogene Einfluss desto höher der Wert.
- Gefährdung  
Rückgang des Biotoptyps in Brandenburg

- Lebensraumfunktion für gefährdete Arten  
Anteil gefährdeter Arten an der Gesamtheit aller vorkommenden Arten
- Trittsteinfunktion  
Biotopstruktur, die Arten Lebensraum in einer ansonsten lebensfeindlichen Umgebung bietet. Trittsteine ermöglichen Arten, größere Strecken zu überwinden und Verbindungen zwischen entfernten Populationen zu erhalten.
- Regenerierbarkeit, Wiederherstellbarkeit  
Die Fähigkeit eines Biotops, sich nach einer Zerstörung zu regenerieren bzw. die Möglichkeit, einen Biotop an anderer Stelle wieder zu entwickeln. Der Zeitaspekt ist in beiden Fällen von erheblicher Bedeutung. Unterschiedliche Standortfaktoren spielen für die Möglichkeit einer Wiederherstellbarkeit eine entscheidende Rolle.

Unter den Biotoptypen des Plangebietes ist die Gartenbrache als gering **naturnah** einzustufen. Größtenteils befindet sich die Plangebietsfläche auf gestörtem Boden und zeigt entsprechend ruderale Pflanzenbestände, die sich sukzessive verändern. Als naturnah hingegen können der alte Baumbestand und die partiell vorhandenen Gebüschstrukturen betrachtet werden.

Die vorhandenen Biotope werden in ihrer Ausprägung in Brandenburg als **nicht gefährdet** eingestuft. Die Bestandsbäume sind bis auf die Pappeln, Eschenahorne, Blau-Fichten und eine unterstämmige Lärche durch die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen geschützt.

**Lebensraumfunktion** für gefährdete Arten bilden alte Bäume und Totholz (für Höhlenbrüter und holzbewohnende Insekten). Dementsprechend sind die Altholzbestände wertvoll und besitzen für diese Arten als **Trittsteine** und Biotopverbund große Bedeutung. Die Gras- und Krautstrukturen haben eine Trittsteinfunktion insbesondere für Insekten, die für Reproduktion und Ernährung auf struktur- und artenreiche, permanent vorhandene Vegetation angewiesen sind. Aufgrund seines verwilderten Charakters mit Baumbestand hat das Plangebiet Bedeutung für die Waldfauna.

Die vorhandene Vegetation ist an keine besonderen Standortverhältnisse gebunden. Die **Regenerierbarkeit** ist unter vergleichbaren Standortverhältnissen kurzfristig gegeben. Demgegenüber ist der Baumbestand je nach Alter nur mittel- bis langfristig regenerierbar.

### 3.2.6 Tierwelt

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung [AHNER/BREHM 2015] wurden sowohl die lokal auftretenden Arten als auch das mögliche Artenpotential ermittelt.

So weist das Plangebiet Strukturen auf, die potentiell ein Lebensraumpotenzial für besonders und/oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach den Bestimmungen des BNatSchG bzw. der FFH-Richtlinie und der EU-Artenschutz-Verordnung bieten.

Für zahlreiche Arten können bereits ohne eine vertiefende Darstellung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da diese im Wirkungsbereich des Vorhabens keine Vorkommen besitzen bzw. deren Auftreten im Untersuchungsgebiet keine verbotstatbeständige Betroffenheit auslöst. Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten / Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen:

- Pflanzenarten (keine geeigneten Standorte für höherer Pflanzen des Anhanges IV, Flechten und Moose nach Anhang IV kommen in Deutschland nicht vor)
- Landsäuger und im Wasser lebenden Säugetiere (z.B. Wolf, Biber, Fischotter mangels geeigneter Lebensräume)
- Amphibien (fehlender Nachweise und suboptimaler Lebensraumausstattung)

- Reptilien (mangels geeigneter Lebensräume)
- Libellen (mangels Gewässer in ausreichender Gewässergüte und Ausprägung)
- Käfer (mangels geeigneter Gewässer bzw. Gehölzhabitate in entsprechender Ausprägung)
- Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- Alle Fischarten (in Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor)
- Alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken mangels Gewässer in Gewässergüte und Ausprägung)

Eine weitere Betrachtung dieser Tiergruppen im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt aus diesem Grund nicht.

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen bleiben die Fledermäuse und Vögel.

Fledermäuse

Mit Großer Abendsegler, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus wurden insgesamt drei Fledermausarten sicher nachgewiesen. Während der Begehungen gab es keine Schwärmaktivitäten von Fledermäusen, die auf nahegelegene kopfstärke Quartiere hinweisen.

Im Untersuchungsgebiet (UG) und in angrenzenden Bereichen nachgewiesene Fledermausarten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL BB	EHZ KBR
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	V	3	U1
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	*	3	FV
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	D	4	FV

Erläuterungen:

Status Rote Liste: RL D Rote Liste Deutschland (2009), RL BB Rote Liste Brandenburg (1992)  
 3 gefährdet, 4 potentiell gefährdet, V Art der Vorwarnliste, D Daten unzureichend,  
 \* ungefährdet

EHZ KBR Erhaltungszustand kontinental biographische Region; Stand Dez. 2013 (BfN 2014)  
 FV günstig (favourable), U1 ungünstig – unzureichend (unfavourable – inadequate),

Vögel

Bei der Brutvogelkartierung wurden insgesamt 14 Vogelarten innerhalb des Gebietes und den angrenzenden Bereichen festgestellt, davon 10 Brutvogelarten mit insgesamt 20 Brutpaaren/Revieren und vier Arten als Nahrungsgäste bzw. Durchzügler. Nachfolgend ist das nach-gewiesene Arteninventar mit aktueller wissenschaftlicher und deutscher Nomenklatur sowie dem Status dargestellt.

Im Untersuchungsgebiet und in angrenzenden Bereichen nachgewiesene Vogelarten

nachgewiesene Arten		Status	Bestand	Häufigkeitsklasse	Gefährdung		
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name				RL D	RL BB	VS-RL
Amsel	Turdus merula	BV	2 BP/Rev.	h	*		
Blaumeise	Parus caeruleus	BV	3 BP/Rev.	h	*		
Buchfink	Fringilla coelebs	BV	1 BP/Rev.	h	*		
Elster	Pica pica	NG	1 Ind	h	*		
Graureiher	Ardea cinerea	NG	1 Ind	mh	*		
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	BV	1 BP/Rev.	h	*		
Haussperling	Passer domesticus	BV	4 BP/Rev.	h	V		
Kleiber	Sitta europaea	BV	1 BP/Rev.	h	*		
Kohlmeise	Parus major	BV	4 BP/Rev.	h	*		
Ringeltaube	Columba palumbus	BV	2 BP/Rev.	h	*		



nachgewiesene Arten		Status	Bestand	Häufigkeitsklasse	Gefährdung		
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name				RL D	RL BB	VS-RL
Singdrossel	Turdus philomelos	BV	1 BP/Rev	h	*		
Stockente	Anas platyrhynchos	NG	2 Ind	h	*		
Star	Sturnus vulgaris	BV	3 Ind.	h	*		
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	BV	1 BP	h	*		

Erläuterung:

BV = Brutvogel; NG = Nahrungsgast; BP/Rev. = Brutpaar/Brutrevier; Ind = Individuen

h = häufig (> 8.000 BP); mh = mittelhäufig (801- 8.000 BP)

Status Rote Liste: RL D Rote Liste Deutschland (2009), RL BB Rote Liste Brandenburg (2008)

V Art der Vorwarnliste, \* ungefährdet, VS-RL Vogelschutzrichtlinie

### 3.2.7 Landschaftsbild

Landschaftsbild und Erholungsnutzung stehen in engem Zusammenhang miteinander. Das Erlebnis- und Erholungspotential einer Landschaft wird danach beurteilt, inwieweit die Landschaft die Bedürfnisse der Erholungssuchenden nach Ruhe, Entspannung, visuellem Genuss und Bewegung befriedigen kann.

Als Bewertungsmaßstäbe für das Landschaftsbild und dessen Erlebnis- und Erholungsqualität werden, in Anlehnung an die Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Brandenburg (vgl. BNatSchG § 1 Abs. 1), die Vielfalt, die Eigenart und die Naturnähe der Landschaft zugrunde gelegt.

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Siedlungsteil von Kablow-Ziegelei, der sich entlang des Seeufers vom Zernsdorfer Lankensee erstreckt. Als landschaftsprägende Strukturen sind der See, die Vegetation seines Ufersaumes sowie in Teilen der Baumbestand auf dem Grundstück einzuordnen. Zu Letzterem zählen eine alte Flatterulme in Ufernähe sowie eine Lindenreihe entlang der Straße.

Insofern ist dieser Bereich sowohl hinsichtlich des Kriteriums der Vielfalt als auch hinsichtlich Eigenart oder Naturnähe bemerkenswert.

Erholungsnutzung findet im Plangebiet nicht statt.

### 3.3 Infrastruktur

Das Plangebiet ist derzeit verkehrsmäßig an die Gutsstraße angebunden.

Eine Erschließung hinsichtlich Trinkwasser und Stromversorgung besteht beziehungsweise ist über vorhandene Medien möglich. Eine Abwasserentsorgung ist nicht über eine vorhandene Leitung möglich, so dass diese über die regelmäßige Entleerung einer abflusslosen Sammelgrube erfolgen soll.

Die Entsorgung von haushaltsähnlichen Abfällen obliegt dem öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger.

Die Aufgaben des öffentlich rechtlichen Entsorgungsträgers für das Plangebiet erfüllt der

- Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV)  
Teltowkehre 20  
14974 Ludwigsfelde.

Die satzungsrechtlichen Regelungen des Abfallentsorgungsverbandes (Verbandssatzung, Abfallentsorgungssatzung, Abfallgebührensatzung) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Als potentielle Löschwasserentnahmestelle dient der Zernsdorfer Lankensee, der nordwestlich an das Plangebiet grenzt.

### **3.4 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine dem Denkmalschutz und oder der Denkmalpflege unterliegenden Gebäude oder Einrichtungen vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege (Außenstelle Cottbus), oder der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 19 Abs. 4, 20 BbgDSchG). Die Bauausführenden sollen über diese gesetzliche Festlegung belehrt werden.

## 4 Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 4.1 Raumordnung und Städtebau

Raumordnerische und städtebauliche Konflikte werden durch das Bauvorhaben nicht ausgelöst. Vielmehr fügt sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung ein und erfüllt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Weiterhin handelt es sich hierbei um eine Neubebauung ehemals bebauter Flächen innerhalb eines Siedlungsbereiches, so dass keine städtebaulichen Konflikte erwartet werden.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen, die von den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplan-Vorentwurfes abweichen.

### 4.2 Belange des Umweltschutzes

Im Plangebiet wird für das Schutzgut Mensch bei der Realisierung der Planung nur eine geringe und zum Teil temporäre Belastung erwartet (Baustellenlärm, Verkehrslärm durch Baufahrzeuge, Abgasbelastungen). Durch das geplante Vorhaben wird das Grundstück in seiner jetzigen Gestalt insofern verändert, dass die ursprüngliche Besiedelung des Baugrundstückes wieder aufgenommen wird. Aufgrund der Baumaßnahmen können allerdings keine Risiken für die Gesundheit der Bevölkerung abgeleitet werden. Negative Auswirkungen auf angrenzende betroffene Gebiete bestehen nicht.

Mit dem Bau des geplanten Wohngebäudes sind auch Erdarbeiten im Bereich der Böschung zum Seeufer verbunden. Allerdings sind davon nur künstlich angeschüttete Böden betroffen (siehe Abschnitt 3.2.2).

Gleichwohl sind im Rahmen des zu erwartenden Bauvorhabens Eingriffe in den Baumbestand zu erwarten. Dieser wurde im Rahmen eines Gutachtens [BREHM 2014] untersucht. Da der überwiegende Teil des Plangebietes wieder als Wohngrundstück genutzt werden soll, erwachsen daraus erhöhte Ansprüche an die Verkehrssicherheit des Baumbestands. Aufgrund ausbleibender Pflege während der Jahre, in denen das Grundstück brach lag, weist ein Großteil der Bäume Mängel und Schäden, wie Totholz, Astabbruchstellen, Höhlungen, Morschungen und Pilze auf. Daraus werden teils Pflegemaßnahmen - teils Fällungen abgeleitet. Daneben gibt es bauliche Gründe, welche die Beseitigung von Bäumen auf dem Grundstück notwendig machen, wobei die Bauwerksplanung auf den Baumbestand weitestgehend Rücksicht nahm.

Eine erhebliche Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope findet darüber hinaus nicht statt. Sonstige gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Erholung, Orts- und Landschaftsbild werden nicht negativ beeinflusst. Die Fällung einer Linde der Baumreihe an der östlichen Grundstücksgrenze wirkt sich nicht erheblich auf die Wahrnehmung der Baumreihe aus, da die verbleibenden Linden mit ihren größeren Kronen weiterhin eine geschlossene Reihe bilden.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt zum Schutzgut 'sonstige Sach- und Kulturgüter' keine weiteren Kenntnisse vorliegen, ist davon auszugehen, dass das Schutzgut durch das Vorhaben nicht berührt wird.

Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes kann ausgeschlossen werden, da das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickern und ein Eintrag wassergefährdender Stoffe durch die beabsichtigte Nutzung ausgeschlossen werden kann.

Einwirkungen durch Luftschadstoffe und sonstige Emissionen entstehen nicht. Mit der Realisierung des Vorhabens ist somit für das Schutzgut Klima keine Beeinträchtigung zu erwarten. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts unterliegt keiner infolge des Bauvorhabens zu erwartenden nachhaltigen Beeinträchtigung.

Als mögliche Quelle für die Lärmbelastung stellt sich die ca. 800 m nördlich verlaufende Bundesautobahn A10 (Berliner Ring) dar. Ein durch das Ingenieurbüro Hoffmann und Leichter erstelltes Schallschutzgutachten vom 20.05.2016 hat jedoch ergeben, dass keine aktiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich sind bzw. als unverhältnismäßig angesehen werden. Weiterhin ergeben sich keine Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile, die über die Anforderungen der Energiesparverordnung hinausgehen; d.h. auch passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) sind nicht erforderlich.

Die Emissionsberechnung für den Straßenverkehrslärm erfolgte gemäß der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90). Als schalltechnische Grundlagen dienen zusätzlich die Landesverkehrsprognose Brandenburg 2025 und die Erkenntnisse einer Ortsbegehung vom 10.05.2016 sowie der Bebauungsplanentwurf 04/15 „Gutsstraße 7a“ vom Oktober 2015. Die Lärmbelastung durch die Bundesautobahn A10 wird im allgemeinen Wohngebiet am Tag um 2 db(A) (max. 55 db(A)) unterschritten. In der Nachtzeit erfolgt eine Überschreitung von max. 4 db(A) der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (45 db(A)) für allgemeine Wohngebiete. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch insgesamt im gesamten Plangebiet eingehalten

Demnach ist der Bebauungsplan schalltechnisch verträglich, genehmigungsfähig und entspricht den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse [Hoffmann / Leichter, Ingenieurgesellschaft 2016].

### 4.3 Belange des Artenschutzes

Für die betrachtungsrelevanten Arten wird im Rahmen der Konfliktanalyse geprüft, ob die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG vorhabenbedingt eintreten. Gemäß § 44 (5) BNatSchG tritt eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) nicht ein, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies gilt sogar für damit verbundene, unvermeidbare Beeinträchtigungen der wild lebenden Tiere für das Tötungs-/Verletzungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG).

Im Folgenden werden entsprechend dem Ergebnis der Relevanzprüfung artbezogen Bestand sowie Betroffenheit der im Untersuchungsraum nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie beschrieben.

#### 4.3.1 Fledermäuse

Mit Großer Abendsegler, Wasserfledermaus und Zwergfledermaus wurden insgesamt drei Fledermausarten sicher nachgewiesen. Nachfolgend werden für die genannten Arten die Beeinträchtigungen und Gefährdungen durch das Vorhaben hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen prognostiziert:

##### Großer Abendsegler

##### **Prognose der Beeinträchtigungen**

Im Plangebiet konnten derzeit keine entsprechend großvolumigen Baumhöhlungen festgestellt werden, die als Wochenstuben geeignet sind. Es sind aber Höhlungen und Spalten vorhanden, die potenzielle Sommerquartiere für solitär oder in Gruppen lebende Männchen darstellen. Winterquartiere sind nur in ausreichend dicken Bäumen (ab 50 cm Stammdurchmesser) zu erwarten. Damit kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Sollten Aktivitäten bei Nacht stattfinden, kann es zu einer Störung der nachtaktiven Fledermausart innerhalb ihres Jagdhabitates durch Lärm und visuelle Störungen kommen. Bezüglich der prognostizierten vorhabenbedingten Störung der Jagdaktivitäten des Großen Abendseglers handelt es sich um zeitlich begrenzte Beeinträchtigung. Der Abendsegler jagt ausschließlich im freien Luftraum und ortet seine Beute durch aktive Echoortung mit Rufen, die sehr weit reichend sind. Daher wird nicht erwartet, dass die Fledermäuse

ihre Jagdgebiete meiden werden. Die minimalen Beeinträchtigungen von Nahrungshabitaten führen zu keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population des Großen Abendseglers. Insofern ist der Verbotstatbestand des erheblichen Störens gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum vorgezogenen Ausgleich der prognostizierten Beeinträchtigungen**

Tötungen von einzelnen Individuen in Sommerquartieren kann vermieden werden, indem die Arbeiten zur Baufeldberäumung außerhalb der Reproduktionsphase durchgeführt werden. Bezüglich potenzieller Winterquartiere sind zur Vermeidung von Tötungen vor Beginn der Rodungsarbeiten Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 50 cm im Vorhinein auf Fledermausvorkommen zu untersuchen. Gegebenfalls sind bei einem Vorkommen weitere Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen (s. Kap. 5).

Eine vorhabensbedingte Verschlechterung des Erhaltungszustandes der gegebenenfalls vorhandenen lokalen Populationen der genannten Fledermausart durch Entnehmen, Beschädigen, Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kann ausgeschlossen werden, so lange Ausweichquartiere in räumlicher Nähe und in ausreichender Anzahl vorliegen. Dazu sind Fledermausflachkästen als Ausweichquartiere zu installieren. Die ökologische Funktion der potenziell vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte bleibt somit im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

#### **Bewertung der Verbotstatbestände / der verbleibenden Beeinträchtigungen**

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen treten die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nicht ein. Nach Vorhabenrealisierung verbleibt ein geeigneter Lebensraum, um das langfristige Überleben der Art zu sichern.

Ein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG besteht nicht.

#### Wasserfledermaus

##### **Prognose der Beeinträchtigungen**

Es finden sich an den Gehölzen sehr wenige potenzielle Sommerquartiere für Fledermäuse in Form von Höhlen oder Rindenspalten. Die vorhandenen sind aber generell im Sommer als Tagesquartier für die Tiere nutzbar.

Folglich ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 bei Baumrodungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum vorgezogenen Ausgleich der prognostizierten Beeinträchtigungen**

Die Tötungen von einzelnen Individuen kann vermieden werden, in dem die Rodungsarbeiten außerhalb der Reproduktionsphase durchgeführt werden. Damit werden gleichzeitig Störungen entsprechend § 44 (1) Nr. 2 vermieden.

#### **Bewertung der Verbotstatbestände / der verbleibenden Beeinträchtigungen**

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen ist die Art durch das Vorhaben nicht betroffen. Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG treten nicht ein. Ein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG besteht nicht.

#### Zwergfledermaus

##### **Prognose der Beeinträchtigungen**

Projektbedingte Tötungen von Fledermäusen können sich bei der Zerstörung von Quartieren ergeben. Im Eingriffsgebiet selbst ist kein Gebäudebestand vorhanden, der Strukturen für potenzielle Sommer- und für Winterquartiere bietet. Damit ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG ausgeschlossen.

Zwergfledermäuse können häufig unter Straßenlaternen während der Jagd auf Insekten beobachtet werden, die vom Lichtschein angelockt wurden. Die Zwergfledermaus ist als Kulturfolger anzusehen, der sowohl bezüglich seiner Quartiere als auch im Jagdhabitat ausgesprochen störungstolerant ist. Beeinträchtigungen der lokalen Population in Folge von Störungen sind daher nicht zu prognostizieren. Der Verbotstatbestand (§ 44 (1) Nr.2)

der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist nicht erfüllt.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum vorgezogenen Ausgleich der prognostizierten Beeinträchtigungen**

Es sind bezüglich der Zwergfledermaus keine Maßnahmen erforderlich.

#### **Bewertung der Verbotstatbestände / der verbleibenden Beeinträchtigungen**

Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG treten nicht ein. Ein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG besteht derzeit nicht.

### 4.3.2 Vögel

#### Brutvögel mit einmalig genutzten Brutstandorten (Amsel, Buchfink, Ringeltaube, Singdrossel und Zilpzalp)

##### **Prognose der Beeinträchtigungen**

Mit der Rodung von Bäumen und Sträuchern sowie der Beseitigung von Ruderalfluren besteht die Gefahr der baubedingten Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und eine damit verbundene Tötung potenziell anwesender Jungtiere. Eine Gefahr für Alttiere besteht nicht, diese können problemlos ausweichen. Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG ist nicht grundsätzlich auszuschließen.

Baubedingte Störungen der Artengruppe können während der sensiblen Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit in Form von Baulärm durch Transportfahrzeuge, Montagearbeiten und Baumaschinen oder durch Erschütterungen auftreten. Es handelt sich hier um Arten, die aufgrund ihres bevorzugten Lebensraumes gewisse Störungen tolerieren können. Die aufgeführten Arten zählen zur Gruppe mit schwacher Lärmempfindlichkeit (GARNIEL et al. 2010). Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen, die zu einer Schwächung des Erhaltungszustandes der jeweiligen lokalen Populationen führen, zu erwarten.

Damit ist der Verbotstatbestand des erheblichen Störens nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG auszuschließen.

##### **Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum vorgezogenen Ausgleich der prognostizierten Beeinträchtigungen**

Mit einer Baufeldfreimachung (Gehölzrodung) außerhalb der Brutzeit, können baubedingte Tötungen von Individuen (Nestlingen) vermieden werden, da das gesamte Baufeld als Brutlebensraum für diese Arten nicht mehr in Frage kommt.

Da die Baufeldräumung (zur Vermeidung des Tötungsverbots) außerhalb der Brutzeit notwendig ist, werden keine besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört. Bei allen Arten, die jährlich ihr Nest neu bauen erlischt der Schutzstatus der Fortpflanzungsstätte mit Beendigung der Brutperiode (MLUV 2011). Die Entnahme des Nestes führt daher nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. Baubedingte Störungen der an das Baufeld angrenzenden Niststätten sind temporär und lösen keine erheblichen Störungen aus, welche die dauerhafte Funktion der Niststätten beschädigen. Zur Erhaltung der ökologischen Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang sind im Plangebiet Gehölzbestände als zu erhalten festgelegt. Des Weiteren bedeuten die grünordnerischen Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Bereicherung der Lebensraumfunktion für gehölzbrütende Arten. Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand liegt demnach nicht vor.

##### **Bewertung der Verbotstatbestände / der verbleibenden Beeinträchtigungen**

Unter Berücksichtigung der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode, und dass im Umfeld des Vorhabens weiterhin geeignete Habitatstrukturen für die Artengruppe verbleiben und geschaffen werden, ist von keiner Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen. Auch nach Vorhabenrealisierung verbleibt in den umliegenden Bereichen ein ausreichend großer Lebensraum, um das langfristige Überleben der Arten zu sichern.

Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG treten nicht ein. Ein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG besteht derzeit nicht.

### Brutvögel mit mehrmaliger Nutzung der Brutstandorte (Blaumeise, Hausrotschwanz, Kleiber, Haussperling und Kohlmeise)

#### **Prognose der Beeinträchtigungen**

Die genannten Arten nutzen vor allem die siedlungsnahen Biotope als Brutstandorte. Für den Haussperling wird eine Beeinträchtigung ausgeschlossen. Für die anderen Arten bieten im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen kaum Substanz für Höhlen und Spalten, die für Brutplätze geeignet sind. Entsprechend gering ist die Gefahr der baubedingten Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und eine damit verbundene Tötung potenziell anwesender Jungtiere. Eine Gefahr für Alttiere besteht nicht, diese können problemlos ausweichen. Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG ist nicht grundsätzlich auszuschließen.

Baubedingte Störungen der Artengruppe können während der sensiblen Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit in Form von Baulärm durch Transportfahrzeuge, Montagearbeiten und Baumaschinen oder durch Erschütterungen auftreten. Da aber die Arten stabile Bestände aufweisen, nicht auf der Roten Liste Brandenburgs stehen und die Möglichkeit besteht, dass es nach Beendigung des Bauvorhabens zu einer Wiederansiedlung kommt, die oben aufgezählten Arten vor allem in Siedlungsbereiche vorkommen und Lärm- und Lichtstörungen durch Fahrzeuge und Menschen gewohnt sind, ist nicht mit einer Schwächung des Erhaltungszustandes der jeweiligen lokalen Populationen zu rechnen.

Damit ist der Verbotstatbestand des erheblichen Störens nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG auszuschließen.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum vorgezogenen Ausgleich der prognostizierten Beeinträchtigungen**

Mit einer Baufeldfreimachung (Gehölzrodung) außerhalb der Brutzeit, können baubedingte Tötungen von Individuen (Nestlingen) vermieden werden, da das gesamte Baufeld als Brutlebensraum für diese Arten nicht mehr in Frage kommt. Für den Verlust von Brutmöglichkeiten sind artspezifisch entsprechend neue Nisthilfen im verbleibenden Baumbestand zu etablieren (s. Kap. 5).

Weiterhin sind zur Erhaltung der ökologische Funktion der Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang im Plangebiet Baumbestände als zu erhalten festgelegt. Des Weiteren bedeuten die grünordnerischen Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen eine Bereicherung der Lebensraumfunktion für gehölzbrütende Arten.

Damit lässt sich das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG wirksam verhindern.

#### **Bewertung der Verbotstatbestände / der verbleibenden Beeinträchtigungen**

Die vorhabenbedingt ausgelösten Verbotstatbestände der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und der damit verbundenen Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG) werden durch geeignete Maßnahmen der Bauzeitenbeschränkung und das Etablieren von Ersatzniststätten vermieden.

Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG i.V. mit Absatz 5 treten nicht ein. Ein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG besteht derzeit nicht.

## **4.4 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen primär eine Bebauung mit einem Wohngebäude und einer Pension. Diese dienen vorrangig dem Wohnen in Form eines Mehrfamilienhauses für 4 Familien, in einer Wohngemeinschaft und einer saisonal betriebenen Pension.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen gemäß §180 BauGB erforderlich machen. Vielmehr enthält das angestrebte Wohnmodell und die Pension sozialfördernde Kompetenzen.

## **4.5 Bodenordnung**

Das Grundstück des Plangebietes befindet sich im Eigentum des Bauherrn. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

#### **4.6 Finanzielle Auswirkungen**

Dem Bauherrn entstehen Kosten für Planung, Bau, Erschließung und Betrieb der geplanten Wohnbebauung und Pension.

#### **4.7 Sonstige Auswirkungen / Hinweise**

##### Kampfmittel

Derzeit gibt es keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Weiterhin besteht die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

##### Baum- / Artenschutz

Gemäß § 39 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 ist es unzulässig, Bäume, Gebüsche, Ufervegetation oder ähnlichen Bewuchs außerhalb des Waldes in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. In begründeten und unaufschiebbaren Einzelfällen kann eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

##### Altlasten

Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen findet das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutze des Bodens Anwendung.

Werden im Rahmen von Erdarbeiten Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Boden festgestellt, ist die Baumaßnahme in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, Beethovenweg 14, 15907 Lübben (Spreewald) gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) zu informieren.

##### Leitungsbestand

Nach gegenwärtiger Informationslage sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen des örtlichen Leitungsbestandes zu erwarten. Bei Erd- und Pflanzarbeiten sind in jedem Fall die jeweiligen Medienträger zu informieren, gegebenenfalls eine Leitungsauskunft einzuholen und die entsprechenden Hinweise zu beachten.



## 5 Festsetzungen

### 5.1 Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet werden die Flächen für das Wohngebäude - Mehrfamilienhaus und die Pension als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude einschließlich der im § 4 BauNVO beschriebenen Nutzungen zulässig. Unzulässige Nutzungen werden in den Textfestsetzungen definiert (siehe TF 1). Insgesamt werden rund 3.267 m<sup>2</sup> als WA festgesetzt.

Das Wohngebäude dient als Mehrfamilienhaus entsprechend einer "Alters-Wohngemeinschaft". Eine Betreuung oder Pflege durch Dritte ist nicht vorgesehen.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Pension, welche eine saisonale Beherbergung vorsieht. Die Durchführung des Betriebes erfolgt nicht durch Dritte, ausgenommen ist davon die Reinigung der Pension. Daher sind im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO).

Der Nutzungsschwerpunkt liegt bei beiden Vorhaben auf dem Wohnen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Damit bleibt das Maß der baulichen Nutzung unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 wird nicht eingeschränkt. Zusätzlich wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 2 festgesetzt. Eine Ausnahmebestimmung dazu erfolgt als Textfestsetzung Nr. 4

Bauweise, überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zur Begrenzung der Gebäudestandorte wird ein Baufenster - mit Baugrenze - definiert und vermasst (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Es berücksichtigt soweit möglich die Eigenart der vorhandenen bzw. zu erweiternden Bebauung.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Weiterhin wird zur Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen eine Traufhöhe (TH) mit 45m über NHN festgesetzt.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan unter anderem Einfahrten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf festgesetzt werden. Da die erschließungstechnisch bedingte räumliche Anordnung der notwendigen Ein- bzw. Ausfahrt bereits feststeht, wird diese mittels entsprechender Abgrenzung zeichnerisch festgesetzt.

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die westliche Plangebietsfläche wird als private Grünflächen festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist „Hausgarten“.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und der privaten Grünfläche sind die im Plan gekennzeichneten Bäume zu erhalten.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der privaten Grünfläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass ein durch die Stadt geplanter zukünftiger Uferwanderweg errichtet werden kann.

Nachrichtliche Übernahme / Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Zwei kleine Teilflächen im Uferbereich zum Wernsdorfer Lankensee sind Wasserflächen. Da die Wasserflächen des Lankensees Teil sind einer Bundeswasserstraße, erfolgt deren Festsetzung in Form einer nachrichtlichen Übernahme.

## 5.2 Textliche Festsetzungen

Über die zeichnerischen Festsetzungen (siehe Planzeichnung) hinaus werden die folgenden textlichen Festsetzungen getroffen:

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig: Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden: die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Nicht zulässig sind: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Des Weiteren nicht zulässig sind: Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

*Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der Siedlungscharakter des Ortes erhalten bleibt. Durch die Zulässigkeit von nichtstörendem Gewerbe sowie des Betriebes eines Beherbergungsbetriebes soll das Wohngebiet in seiner Funktion gestärkt und komplementiert werden.*

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, die dem Charakter der beabsichtigten Nutzung nicht entsprechen. Mit dieser Festsetzung werden weitere Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet zur Verhinderung von Störungen weiter eingeschränkt und konkretisiert.*

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Zufahrten und Wege auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

*Diese Festsetzung ermöglicht z.B. die Anlage von Stellplätzen außerhalb der festgesetzten Baugrenze. Dadurch werden ausreichend Flexibilität und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten sichergestellt.*

3. Garagengeschosse sind auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

*Geschosse, die lediglich der Unterbringung von Fahrzeugen dienen, können so gestellt werden, dass sie nicht zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zugechnet werden. In der Regel handelt sich dabei um ein Kellergeschoss.*

4. Abweichend von den 2 zulässigen Vollgeschossen ist ein 3. Vollgeschoss zulässig, dessen Räume ganz oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Als Geländeoberkante gelten die im Baufeld eingetragenen Geländehöhen (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

*In Ergänzung der Textfestsetzung 3. soll diese Festsetzung es ermöglichen, dass ein Untergeschoss errichtet werden kann, das nicht ausschließlich für Garagen genutzt werden soll, sondern auch Aufenthaltsräume aufweist.*

5. Die maximal zulässige Traufhöhe von Gebäuden wird mit 45 m ü NHN bestimmt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

*Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe dient dazu ungewollte Bauwerkshöhen zu verhindern beziehungsweise jedwede Zäsur im Ortsbild zu vermeiden.*

6. In die Grünflächen sind je ein Baum mit dem Mindest-Stammumfang 16/18 cm von Salix alba 'Tristis' und Pyrus pyraeaster zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

*Hierbei handelt es sich um Ersatzpflanzungen für die auf dem Baugrundstück durchgeführten beziehungsweise geplanten Baumfällungen. Die im Plan als zu erhalten festgesetzten Bäume werden durch diese Festsetzung um weitere einheimische Bäume ergänzt. Die Festsetzung erfolgt als Textfestsetzung, um die zukünftigen Pflanzstandorte frei wählen zu können.*

7. Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

*Als langfristiges Ziel ist im aktuellen Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Königs Wusterhausen die Anlage eines öffentlich zugänglichen Grünstreifens am Ufer dargestellt. Dort soll irgendwann mal ein Uferwanderweg entlang führen. Um das Gehrecht dafür bereits jetzt zu sichern, erfolgt im vorliegenden Plan eine entsprechende Festsetzung.*

## 6 Hinweise: Maßnahmen für europarechtlich geschützte Arten

### 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind im Rahmen der jeweiligen Zulassungsverfahren durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

#### Fledermäuse

- Zur Vermeidung von Verlusten potenziell vorkommender Fledermäuse ist die Baufeldberäumung außerhalb der Reproduktionsphase vorzunehmen.
- Vor Rodungsbeginn sind Bäume (Stammdurchmesser ab 50 cm) auf Quartiere zu kontrollieren. Sollte das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt werden, sind die Stämme erschütterungsfrei abzusetzen und artspezifische Maßnahmen mit der Naturschutzbehörde festzulegen (z.B. umsetzen in andere Winterquartiere, verbringen in den Stammabschnitten und sichern vor Prädatoren).
- Für die entfallenden potenziellen Sommerquartiere des Großen Abendseglers sind zwei Fledermausflachkästen an geeigneter Stelle im Vorhabengebiet anzubringen.

#### Vögel

- Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste in Folge der Zerstörung von Nestern oder Eiern europäischer Vogelarten ist die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen.
- Für die entfallenden Brutmöglichkeiten für die höhlenbrütenden Arten müssen mit Beginn der Rodung an dem verbleibenden Baumbestand fünf Nisthilfen angebracht werden. Entsprechend dem nachgewiesenen Arteninventar sind folgende Nistkästen einzusetzen:  
Eine Nisthöhle mit Fluglochdurchmesser 26 mm (Blaumeise) und zwei Nisthöhlen mit Fluglochdurchmesser 32 mm (Kleiber, Kohlmeise) jeweils mit Marderschutz.  
Desweiteren ein Nischenbrüterkasten für den Hausrotschwanz und ein Starenkasten.

### 6.2 Sonstige Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen dienen der Bestandsstabilisierung und erlangen erst nach einigen Jahren volle Funktionsfähigkeit. Es handelt sich um im Bebauungsplan festgesetzte grünordnerische Maßnahmen die mit dem Vorhaben umgesetzt werden.

So sind Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und der privaten Grünfläche 15 Bäume als zu erhalten festgesetzt und innerhalb der Grünflächen zwei neue Bäume zu pflanzen, die nach fortgeschrittener Entwicklung freibrütenden Arten zu Gute kommen können.

## 7. Quellen

### Literatur

- AHNER / BREHM 2015: Landschaftsplan. Stadt Königs Wusterhausen. Königs Wusterhausen
- AHNER/ BREHM 2015: Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan Gutsstraße 7a. Königs Wusterhausen
- FBB, Flughafen-Berlin-Brandenburg GmbH 2016: Stellungnahme vom 27.01.2016. Berlin
- HOFFMANN / LEICHTER, Ingenieurgesellschaft 2016: Schallschutzgutachten, B-Plan „Gutsstraße 7a“ in Königs Wusterhausen. Berlin
- JOCHEN BREHM, SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR GARTEN UND LANDSCHAFT 2014: Gutachten zum Zustand und zur Erhaltenswürdigkeit von Bestandsbäumen auf dem Grundstück Gutsstraße 7a in 15712 Königs Wusterhausen OT Kablow-Ziegelei. Bestensee
- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG 2004: Biotopkartierung Brandenburg. Band 1, Kartierungsanleitung und Anlagen. Potsdam
- L.A.U.B. GMBH POTSDAM 1994: Landschaftsrahmenplan der Landkreise Teltow-Fläming, Teilbereich Zossen und Dahme-Spreewald, Teilbereich Königs Wusterhausen. 2 Bände. Potsdam
- LfU, Landesamt für Umwelt- Abteilung Technischer Umweltschutz 2 2016: Stellungnahme vom 17.02.2016. Cottbus
- MEYNEN, E., SCHMITHÜSEN, J. ET AL 1961: Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Bad Godesberg
- MIR / MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2007: Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam
- MIR / MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG 2005: Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) ergänzendes Verfahren
- MIR / MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2006: Das Gemeinsame Strukturkonzept Flughafenumfeld BBI (GSK FU-BBI). Potsdam
- MIR / MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG 2009: Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), Potsdam
- MLUR / MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG 2000: Landschaftsprogramm Brandenburg. Potsdam
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUV) 2005: Potentielle Natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin. Eberswalde
- REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT LAUSITZ-SPREEWALD 1999: Regionalplan Lausitz-Spreewald (Entwurf). Cottbus
- SCHULTZE, JOACHIM 1955: Die Naturbedingten Landschaften der Deutschen Demokratischen Republik. Gotha

STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN 2013: Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen. Veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10 vom 26.09.2012. Stand 01.01.2013

STADT KÖNIGS WUSTERHAUSEN 2014: Flächennutzungsplan-Vorentwurf. Stand 04/2014

WILMANN, O., 1984: Ökologische Pflanzensoziologie. 3. erw. Auflage. Quelle und Meyer, Heidelberg.

#### Internetseiten

- <http://www.geo.brandenburg.de/boden/> – Internetseite des Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg / Fachinformationssystem Boden 2015
- <http://www.geo.brandenburg.de/hyk50/> - Internetseite des Landesamt für Bergbau Geologie und Rohstoffe Brandenburg / Hydrologische Karten Brandenburg 2015