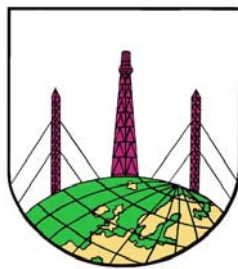


B E B A U U N G S P L A N 01/06

“Fasanenstraße III”

B E G R Ü N D U N G



Stadt Königs Wusterhausen
-Ortsteil Zeesen-

Bearbeitung:

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

Satzungsbeschluss: 23.10.2006

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ziele, Zwecke und Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren	
1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	3
1.2 Anlass der Planung	3
1.3 Ziele der Planung	3
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	
1.4.1 Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen	3
1.4.2 Vorbereitender Bauleitplan / Flächennutzungsplan	3
2. Städtebauliche Ausgangssituation	4
3. Planinhalt	
3.1 Städtebauliches Konzept	4
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.4 Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft	5
3.5 Flächenbilanz	6
3.6 Erschließung	
3.6.1 Baugrund	6
3.6.2 Verkehrserschließung	6
3.6.3 Ver- und Entsorgung	7
3.7 Örtliche Bauvorschriften	7
4. Umweltbericht, Grünordnung	
4.1 Ziele und Inhalte der Planung / Standortbegründung	8
4.2 Standortbezogene Ziele des Umweltschutzes, Schutzgebiete	8
4.3 Methoden und Inhalte der Umweltprüfung	9
4.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung oder Minderung	
4.4.1 Schutzgut Mensch	10
4.4.2 Schutzgüter Fauna und Flora	
4.4.2.1 Biotopstruktur und floristische Ausstattung	11
4.4.2.2 Fauna	11
4.4.3 Schutzgut Boden	12
4.4.4 Schutzgut Wasser	15
4.4.5 Schutzgüter Luft und Klima	15
4.4.6 Schutzgut Landschaft	16
4.4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	16
4.5 Eingriffsregelung	
4.5.1 Kompensationsbedarf (Übersicht)	17
4.5.2 Kompensationsmaßnahmen	
4.5.2.1 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs	17
4.5.2.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs	18
4.5.3 Zusammenfassende Bewertung und allgemeinverständliche Zusammenfassung	18
Anhang	
A1. Artenliste Ackerbrache	19
A2. Artenliste für Anpflanzungen von Gehölzen	20
A3. Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	21

1. Ziele, Zwecke und Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Zeesen der Stadt Königs Wusterhausen und liegt östlich der Fasanenstraße, südlich der Straße „Im Wiesengrund“ sowie nördlich der Straße „Luchblick“.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 17.606m², bestehend aus den Flurstücken 173/1, 173/2, 177, 178, 179, 181, 182, 183 und einem angrenzenden Teilbereich des Flurstückes 218 (Fasanenstraße) der Gemarkung Zeesen, Flur 1.

1.2 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des an das Plangebiet direkt südlich angrenzenden Bebauungsplanes 02/04 „Saar-/Fasanenstraße“ (Satzungsbeschluß: 06/2005) hat die Stadt Königs Wusterhausen damit begonnen, ca. die Hälfte der insgesamt etwa 3,4 ha großen Ackerfläche einer Bebauung zuzuführen,



Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes

um sowohl kostensparende Erschließungsanlagen herstellen zu können, als auch dem Erfordernis von Wendemöglichkeiten für Liefer- und Entsorgungsfahrzeugen in der Saarstraße Rechnung zu tragen.

Die verbliebene nördliche Restfläche soll nun auf Antrag des Eigentümers ebenfalls bebaut werden, um so die Lücke zwischen dem baulichen Altbestand und dem B-Plan 02/04 sinnvoll schließen und die verkehrliche Erschließung der Bestandsgrundstücke verbessern zu können.

1.3 Ziele der Planung

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll auf der innerhalb der Ortslage Zeesen gelegenen Freifläche der großen Nachfrage nach *Wohngrundstücken* Rechnung getragen werden. Die durch das Mittelzentrum Königs Wusterhausen geprägte, inzwischen gut ausgebildete Infrastruktur, z.B. verbunden mit der verkehrsgünstigen Lage der Grundstücke in der Nähe zu Regional- und S-Bahn-Anschluss, sichert zudem eine besonders gute Eignung des Plangebietes zum Wohnen. Zweck ist es in diesem Zusammenhang, die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen.

Im Zuge der baulichen Nutzung soll eine Pufferfläche zum direkt angrenzenden Naturschutzgebiet gewährleistet werden, innerhalb der der Aufbau einer Ortsrandeingrünung erfolgt. Gleichzeitig ist durch die Planung die Verbindung des B-Plangebietes mit den angrenzenden Baugebieten zu sichern.

1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.4.1 Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen

Zeesen gehört zum Mittelzentrum in Funktionsergänzung Königs Wusterhausen/Wildau. Gemäß LEP eV liegt die Planung innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Zeesen, in dem gemäß Ziel 1.01 vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Entwicklungspotenziale durch Verdichtung aktiviert werden sollen. Die Planung trägt diesem Ziel Rechnung.

1.4.2 Vorbereitender Bauleitplan / Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Ortsteils Zeesen vom 24.11.1999 gilt seit der Gemeindegebietsreform als Teilflächennutzungsplan fort. Der Teilflächennutzungsplan stellt ca. 65 % der Plangebietsfläche der „Fasanenstraße III“ als Wohnbaufläche dar, wobei der Rest als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist.

Der Teil-FNP soll entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden, so dass

anstelle der Fläche für die Landwirtschaft eine Wohnbaufläche dargestellt wird.

Da in Verbindung mit weiteren Bebauungsplanverfahren (siehe B-Plan 02/04) ebenfalls Änderungen rechtskräftiger Teilflächennutzungspläne erforderlich sind, werden diese Änderungen im Interesse kostensparender Verwaltungsarbeit zu einem Verfahren zusammengefasst.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus Ackerfläche, wobei ein Grundstück nördlich der Haupterschließungsstraße bereits mit einem Einfamilienhaus, zwei Wochenendhäusern und diversen kleineren Schuppen, Garagen und ähnlichem bebaut ist.

Die Umgebung ist durch eine mit Einfamilienhäusern geprägte Bebauung gekennzeichnet und reichlich durchgrünt.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit der Errichtung von bis zu 22 Einzel- und/oder Doppelhäusern in Ein- bis maximal zweigeschossiger Bauweise vor. Die Größe der Baugrundstücke als auch Art und Maß der baulichen Nutzung soll sich hierbei am umgebenden Bestand orientieren, um der allgemeinen Forderung nach umsichtiger Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung zu tragen. In diesem Zusammenhang wird auch eine ausreichende standortgerechte Begrünung dieses Baugebietes angestrebt.

Um einen Anschluss an öffentliches Straßenland gewährleisten zu können, wird die Fasanenstraße teilweise in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt dabei über eine das Plangebiet horizontal durchschneidende öffentliche Straße, von der in nördliche und südliche Richtung private Stichwege abgehen.

Perspektivisch soll das B-Plangebiet über eine zweite Straße angebunden werden, die dann nördlich der Bestandsbebauung verläuft. Die Festsetzungen der „Fasanenstr. III“ entfalten hierfür jedoch nur unterstützende, bzw. vorbereitende Wirkung.

An der östlichen Grenze des Plangebietes grenzt das Naturschutzgebiet „Tergarten“ an, zu dem eine Pufferfläche von 20m eingehalten wird, die nicht bebaut, dafür aber im Zuge einer Ortsrandeingrünung zu bepflanzen ist.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:

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

Von den gemäß §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird nur die Nr. 1 -Betriebe des Beherbergungsgewerbes- Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe,

4. Tankstellen.

Mit dem Ausschluss der o.g. Nutzungen soll eine Verlärmung des Plangebietes und der Umgebungsbebauung verhindert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grund- und Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie durch Angabe einer Mindestgrundstücksgröße.

Zulässig sind in den Wohngebieten

WA 1:	GRZ=0,3	GFZ=0,6	Mindestgrundstücksgröße=500m ²
WA 2 und WA 5:	GRZ=0,3	GFZ=0,6	Mindestgrundstücksgröße=450m ²
WA 3 und WA 4:	GRZ=0,2	GFZ=0,4	Mindestgrundstücksgröße=600m ²

Im gesamten Plangebiet sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

Diese Festsetzungen entsprechen der vorhandenen Bebauung in der Umgebung des Plangebiets. Die Reduzierung der Zulässigkeit gegenüber den Obergrenzen nach § 17 BauNVO dient insbesondere auch der Sicherung der Durchgrünung der Grundstücksfreiflächen.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden. (§ 19 (4) BauNVO)

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den Wohngebieten ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Im WA 1, WA 2 und WA 5 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In denen in direkter Nachbarschaft zum NSG gelegenen WA 3 und WA 4 wird mit Rücksicht auf die Ortsrandsituation nur eine Einzelhausbebauung zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen (Wintergärten, Erker, Vordächern, Eingangstreppe u. ä.) um 1,50 m ist zulässig.

Im Bereich der östlich gelegenen Pufferzone ist die Errichtung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, ausgeschlossen.

Im Vorgartenbereich ist die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen nicht zulässig.

Für die an der Fasanenstraße gelegenen Grundstücke wird analog zu der in diesem Bereich vorhandenen umliegenden Bebauung eine Firstrichtung festgesetzt.

3.4 Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Auf der zwischen den Baufeldern und dem NSG „Tiergarten“ gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzten Fläche soll die in Ansätzen vorhandene Ortsrandeingrünung durch Pflanzung von Bäumen weiter fortgeführt werden.

Entlang der Haupteinfahrtsstraße ist eine Baumreihe vorgesehen, die in Ergänzung mit den auf den Baugrundstücken anzupflanzenden Bäumen einen parkartigen Charakter des B-Plangebietes ausprägen soll. Hier wird insbesondere Wert darauf gelegt, der Eigenart der umgebenden bebauten Gebiete und der Entwicklung, als auch dem Erfordernis nach Ausgleich und Ersatz von Eingriffen zu entsprechen.

3.5 Flächenbilanz

<u>Festsetzung:</u>	<u>Größe (m²)</u>
WA 1:	5.322
WA 2:	3.153
WA 3:	2.160
WA 4:	1.729
WA 5:	2.812
<u>Gesamt WA</u>	<u>15.176</u>
Öffentliche Straßen- verkehrsfläche	2.021
Private Straßen- verkehrsfläche	328
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	81
<u>Gesamt VF</u>	<u>2.430</u>
<u>Geltungsbereich</u>	<u>17.606</u>

Tabelle 1: Flächenbilanz

3.6 Erschließung

3.6.1 Baugrund

Aufgrund der geologischen Lagerungsverhältnisse ist mit Staunässebildung und ungleichem Setzungsverhalten des Bodens zu rechnen.

Nach dem Ergebnis von in der Nähe des Plangebietes niedergebrachten Probebohrungen muss zudem von einem Aufbau des Untergrundes ausgegangen werden, der unterhalb einer humosen Schicht aus einer zwischen 1 und 11m mächtigen undurchlässigen Tonschicht besteht, unter der Feinsand ansteht.¹

3.6.2 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des B-Plangebietes erfolgt über die in kommunaler Baulastträgerschaft befindliche Fasanenstraße. Anschluss an das übergeordnete Straßennetz (B 179) besteht über die Verbindung Fasanen-, Rotdorn- und Schulstraße.

Die innere Erschließung wird durch eine das B-Plangebiet horizontal durchlaufende öffentliche Straße mit abschließender Wendemöglichkeit gewährleistet, von der in südlicher Richtung drei private Stichwege in einem Abstand von etwa 65m zueinander abgehen.

Der in den östlichen Straßenabschluss integrierte Wendehammer bietet insbesondere bis zu 3 achs. Abfallsammelfahrzeugen Raum für Wendemanöver. Der Wendekreisradius für PKW beträgt 6m.

Ein ein- bis maximal zweimaliges Zurückstoßen kann, je nach Fahrzeugtyp, hierbei erforderlich und tolerabel sein.

Alle Straßen im Geltungsbereich sollen mit Geschwindigkeitsbegrenzungen versehen werden.

Die Strecke vom Wendehammer bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgebaut und dient der Erreichbarkeit der Luchwiesen.



Abbildung 2: Wendekreisradius im Wendehammer

Der im Bereich des nach Norden laufenden Stichweges gelegene Bungalow muss vor der baulichen Nutzung der hinteren Anliegergrundstücke am Stichweg abgerissen sein, um den Voraussetzungen zur Genehmigung entsprechend der §§4 und 5 BbgBO zu entsprechen.

¹ Vgl. Stellungnahme des LBGR zum B-Plan 02/04 „Saarstraße / Fasanenstraße“

Gemäß geltender Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen sind für Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern bis 100m² Nutzfläche 1 Stellplatz, über 100m² Nutzfläche 2 Stellplätze zu errichten. Vor dem Hintergrund der Erfahrungen bei der Umsetzung ähnlicher Planungen, wird hier, unabhängig von der Nutzfläche, die Errichtung von mindestens zwei PKW-Stellplätzen pro Baugrundstück festgesetzt.

3.6.3 Ver- und Entsorgung

Versorgungsmedien

In der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straße sind Kabeltrassen der Telekom und e.dis, Gasleitungen der EMB sowie Wasser- und Schmutzwasserleitungen des MAWV bereits enthalten. Erweiterungen des Leitungsnetzes sind dabei grundsätzlich möglich.

Im Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der E.ON edis AG. Möglicherweise erforderliche Umverlegungen von Leitungen oder die Erweiterung des Netzes mit dem Ziel des Anschlusses an die Versorgung sind vor Baubeginn, auch in Hinblick auf die technischen Erfordernisse, mit der E.ON edis AG abzustimmen. Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen und zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen sind zu beachten. Die für die Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlichen Flächen stehen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Es befinden sich Gasleitungen der NBB im Planungsgebiet. Weitere Gasleitungen und Anlagen, die nicht der Betriebsführung der NBB unterliegen, können betroffen sein. In jedem Fall sind Lage und Verlauf durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen vor Baubeginn festzustellen und Arbeiten in betroffenen Bereichen mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Eine Beeinträchtigung des Zugangs zu Leitungen durch Überbauung, Pflanzung von Bäumen oder Ablagerung von Material jeglicher Art ist unzulässig, wenn dadurch Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit der Gasleitung erschwert oder unmöglich werden. Fläche für ggf. erforderliche neue Gasversorgungsleitungen steht im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Laut Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald -Untere Wasserbehörde- befindet sich das Plangebiet nach der Rechtsverordnung zur Trinkwasserschutzzone Königs Wusterhausen, Entwurf Februar 2006, nicht mehr in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Königs Wusterhausen. Erhöhte Anforderungen zum Schutz der Trinkwasserressourcen sind deshalb nicht mehr abzuleiten.

Versickerung

Aufgrund der im Bereich des B-Planes 02/04 „Saarstraße / Fasanenstraße“ niedergebrachten Probebohrungen ist auch im Plangebiet mit einem geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Dementsprechend wird die Straßenentwässerung über Mulden mit darunter liegenden flachen Kiesrigolen zur temporären Speicherung und Versickerung des anfallenden Regenwassers erfolgen.

Als Ergebnis der Bohrungen kann angenommen werden, dass im Bereich der Privatgrundstücke eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken, wo das Wasser anfällt, möglich ist. Die erforderlichen Nachweise zur Grundstücksentwässerung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von den Grundstückseigentümern individuell zu erbringen.

Hinweise zur Abfallentsorgung

Da nicht alle Grundstücke im B-Plangebiet mit dem Entsorgungsfahrzeug direkt angefahren werden können, sind die Abfall- und Wertstoffbehälter von den Anliegern an den Entsorgungstagen auf der Haupteinfahrstraße temporär bereitzustellen. Die hierfür erforderlichen Flächen werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen im Eingangsbereich der Sackgassen/privaten Stichstraßen in die Fläche der Haupteinfahrstraße integriert.

3.7 Örtliche Bauvorschriften

Die Vorgaben zur Anzahl der Vollgeschosse sowie Form, Dachneigung und -Eindeckungsformen der Hauptgebäude und deren untergeordnete Bauteile sowie zu den Nebenanlagen sollen die gestalterische

Einbindung des Baugebietes in die Bebauung der näheren Umgebung sicherstellen.

Grundstückseinfriedungen dürfen mit Rücksicht auf die Ortsüblichkeit und ein für Erholungsgäste des Ortes attraktives Ortsbild nur offen und nicht höher als 1,30 m sein. Somit sind z.B. Grundstücksmauern unzulässig.

4. Umweltbericht, Grünordnung

4.1 Ziele und Inhalte der Planung / Standortbegründung

Ziele und Inhalte

Der Bebauungsplan „Fasanenstraße III“ ermöglicht die Errichtung von Wohngebäuden an der Fasanenstraße sowie auch die Errichtung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Ebenfalls zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Standortbegründung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Rest-Ackerfläche, die im Zuge der Siedlungsentwicklung eine wesentliche Rolle bei der Bereitstellung von begehrtem neuen Wohnbauland spielt. Die Planung schließt eine deutlich sichtbare Baulücke konsequenterweise durch Verdichtung der innerörtlichen Bebauung.

Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes in Bezug auf die Nutzung des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs und in Hinblick auf die nahegelegenen Infrastruktureinrichtungen sowohl des Ortsteils Zeesen als auch der Kernstadt, beabsichtigt die Stadt Königs Wusterhausen die gesamte Brachfläche baulich zu nutzen.

Alternativstandorte

Nach dem Flächennutzungsplan des Ortsteils Zeesen waren die an den Landschaftsraum angrenzenden Gartengrundstücke für eine bauliche Nutzung vorgesehen, nicht jedoch die in diesem Bereich vorhandenen Ackerflächen. Hier war lediglich eine Bebauung entlang der verlängerten Saarstraße vorgesehen.

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohngebietsflächen erhält nun die Schließung von innerörtlich gelegenen Baulücken gegenüber allen anderen Bebauungsmöglichkeiten Vorrang, wenn erfolgversprechende Entwicklungskonzepte vorliegen. Da im Einzugsbereich der Fasanenstraße derzeit nur der vorliegende Standort diese Forderung erfüllt, sind alternative Planungen weder abseh- noch durchführbar.

Nullvariante

Bei einer Nullvariante würde die derzeitige landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung bestehen bleiben. Auswirkungen auf die Umwelt entstünden somit nicht.

4.2 Standortbezogene Ziele des Umweltschutzes, Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet (LSG) Teupitz-Köriser-Seengebiet

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit noch vollständig innerhalb des LSG „Teupitz-Köriser-Seengebiet“. Die künftigen Festsetzungen des B-Planes stehen, laut Entscheidung des MLUV vom 12.06.2006 (Gesch.Z.: 46-LDS 222), jedoch nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der Verordnung über dieses LSG. Die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß §28 Abs. 7 BbgNatSchG ist nicht erforderlich.

Künftige Bau- und Gestaltungsmaßnahmen bedürfen nach Inkrafttreten des B-Planes keiner Befreiung nach §72 BbgNatSchG, bzw. Genehmigung nach §19 BbgNatSchG.

Der Geltungsbereich Plangebietes wird bei der Neuausweisung des LSG „Teupitz-Köriser-Seengebiet“ nicht mehr Bestandteil des LSG sein.

Die Entscheidung des MLUV wird mit dem Tage des Inkrafttretens des B-Planes wirksam.

Naturschutzgebiet (NSG) und FFH-Gebiet Tiergarten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Osten unmittelbar an das NSG Tiergarten. Die Plangebietsgrenze liegt auf der Gemarkungsgrenze Zeesen/Senzig, die wiederum hier die westliche Grenze des NSG bildet. Das NSG ist in seiner Fläche identisch mit dem gleichnamigen FFH-Gebiet (Nr. 49 in der Landesliste Brandenburg). Flächen des FFH-Gebietes bzw. des NSG werden nicht beansprucht.

Erfordernis einer FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 37 (1) BNatSchG ist § 34 BNatSchG auch auf Bebauungspläne anzuwenden. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie ist grundlegend zu prüfen, ob der Projektbegriff i.S. § 34 BNatSchG erfüllt ist und ob das Projekt geeignet ist, das FFH-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Nach der erforderlichen überschlägigen Einschätzung gehört das B-Planvorhaben zu jenen, die i.S. der Vermutungsregel der Verwaltungsvorschrift regelmäßig nicht geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen hervorzurufen, da

- lediglich Faktoren wie Lärm, Erschütterung, Bewegung, Licht und nicht gefährdender Staub während der zu erwartenden Bauphase von außen auf das FFH-Gebiet einwirken können, und
- bei Wohnbebauung in der Umgebung von FFH-Gebieten regelmäßig nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen ist.

Auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung kann im vorliegenden Fall verzichtet werden.

4.3 Methoden und Inhalte der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung des Planvorhabens erfolgt abschließend in der Phase der Ausarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan. Auf der Grundlage von § 17 UVPG würde dabei zunächst geprüft, ob das städtebauliche Planvorhaben unter die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung fällt und inwieweit die Prüfkriterien nach UVPG in der Umweltprüfung nach BauGB anzuwenden sind. Bei dem Planvorhaben bleibt die als primäres Prüfkriterium ausgewiesene zulässige Grundfläche mit **4.165 m²** (s. 4.4.3) unter der Mindestprüfgröße von 20.000 m², so dass in der Umweltprüfung eine Betrachtung aller relevanten Schutzgüter und Sachverhalte, die gemäß Baugesetzbuch zu berücksichtigen sind, ohne eine spezielle Anwendung der bei Vorprüfungen nach Anlage 2 UVPG vorgeschriebenen Kriterien durchgeführt werden konnte.

Die Sachangaben, Hinweise, Vorschläge und fachlichen Anforderungen, die sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange ergeben, werden in der Umweltprüfung im förmlichen Beteiligungsverfahren berücksichtigt.

Der Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt wurde eine sachgerechte Abschätzung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen vorangestellt.

Die begriffliche Fassung der **Erheblichkeit** folgt dabei der Bestimmung bei JEDICKE, wonach eine erhebliche Beeinträchtigung eines Schutzgutes dann vorliegt, *wenn durch eine vorhabens- oder planbedingte Einwirkung (i.S.v. Eingriff) eine Verschlechterung der Lebensbedingungen für den Menschen und/oder ein Verlust (eine Schädigung) von Kultur- und Sachgütern eintreten und/oder das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordert wird und sich in der Folge andersartige Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes entwickeln.*

Diese Abschätzung geht von dem Ansatz aus, dass aus der Eigenart und den Standortbedingungen eines konkreten Vorhabens oder Planes i.d.R. spezifische und unterschiedlich intensive Auswirkungen erkennbar und zu beurteilen sind, was auch bedeutet, dass bestimmte Belange, die nach dieser Abschätzung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, in der Umweltprüfung nicht weiter behandelt werden. Die Differenzierung in dieser inhaltlichen Ausarbeitung wurde mit der Gemeinde abgestimmt.

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgt grundsätzlich durch eine schutzgutbezogene Ermittlung planbedingter Auswirkungen (Beeinträchtigungen) der Bestandssituation mit einer daraus folgenden Ableitung geeigneter und realistischer Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie speziell in der Eingriffsregelung zum Ausgleich bzw. Ersatz. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich verbal-argumentativ und wird wo erforderlich zur Veranschaulichung durch zahlenmäßig gefasste Größen untersetzt.

Von der Betrachtung ausgenommen ist der deutlich baulich vorgeprägte Teil des Flurstücks 178 mit einer Gesamtfläche von etwa 900m², da dieses die Voraussetzungen nach §34 BauGB erfüllt.

Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden Kompensationsmaßnahmen bestimmt, die die landeseinheitlichen Bemessungskriterien (HVE 1993) erfüllen.

4.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung oder Minderung

4.4.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Im Plangebiet befinden sich, bis auf das Vorkommen einzelner Gartenlauben und einem Wohnhaus im nördlichen Teil, keine Wohngebiete. Ein gewisser Wert in Bezug auf seine Erholungsfunktion muß dem Bereich jedoch zugewiesen werden.

Auf Grund der umliegenden vorhandenen Gartengrundstücke und durch seinen offenen Landschaftscharakter² hat dieses Gebiet eine mittlere Bedeutung für landschaftsbezogene und siedlungsnaher Feierabend- und Naherholung der umliegenden Bewohner. Aufgrund seiner vorherrschenden Ausprägung als Acker wurde das B-Plangebiet jedoch relativ wenig für Erholungszwecke direkt genutzt. Die bisherige Lärmbelastung der umliegenden Anwohner ist als gering einzustufen.

Auswirkungen

a) Baubedingte Wirkfaktoren

An- und abfahrende Baufahrzeuge verursachen Erschütterungen. Beim Rammen von Spundwänden und dergleichen werden ebenfalls Erschütterungen auftreten.

Während der Bauzeit verursacht der Betrieb von Baumaschinen, der Abtransport der Bodenmassen und die Anlieferung von Baustoffen durchaus deutliche Lärmbelastungen.

b) Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen sind geprägt durch die Unterbrechung bisher bestehender Blickbeziehungen von der Fasanenstraße in die offene Landschaft.

Es ist mit einer gering ausgeprägten Steigerung der Lärmbelastung durch den Fahrzeugverkehr der künftigen Anwohner zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Führung der Verkehrsfläche und die festgesetzten Bauflächen ermöglichen weiterhin Sichtbeziehungen in die offene Landschaft.

Eine Vermeidung der während der Bautätigkeiten entstehenden Lärmbelastungen ist nicht möglich und muss deshalb im Rahmen der zulässigen Grenzen hingenommen werden.

Die durch den zunehmenden Verkehr entstehenden Lärmbelastungen nach Abschluss der Bauphase sind vernachlässigbar. Mit Überschreitungen der **Orientierungswerte der DIN 18001, Teil 1**, ist hier nicht zu rechnen, zumal durch die Festsetzung von Geschwindigkeitsbeschränkungen eine weitere Reduzierung des Verkehrslärms angestrebt wird.

Das Siedlungsgebiet enthält durch Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen und die Anpflanzung von Bäumen und Hecken nach Abschluss der Bauphase einen ausgeprägten Grünanteil. Die unvermeidbaren negativen Auswirkungen auf den Erholungswert werden sich somit in engen Grenzen bewegen.

2 Siehe 4.4.6 Schutzgut Landschaft

4.4.2 Schutzgüter Fauna und Flora

4.4.2.1 Biotopstruktur und floristische Ausstattung

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Biotoptypen zu unterscheiden:

Ackerbrache 09140 (Auflassung Herbst 2004)

Der wesentliche Teil des Plangebietes wird von einer Ackerbrache, gelegen zwischen der Fasanenstraße und dem Rand des Senziger Luchs, eingenommen. Die Fläche wurde bis 2004 dauerhaft in wechselnder Fruchtfolge für den Feldfruchtanbau genutzt.

Aufgrund der frischen, sandig bis anlehmigen Bodenverhältnisse gibt es eine relativ artenreiche Flora, die sich inzwischen flächendeckend und annähernd gleichmäßig ausgebreitet hat.³

Derartige Ackerflächen sind in der ländlichen Kulturlandschaft aktuell nicht selten. Gefährdete Pflanzenarten wurden nicht angetroffen und sind auch unter anderen jahreszeitlichen Aspekten nicht zu erwarten. Der Acker wurde im Spätherbst 2004 ohne Winterbestellung umgebrochen.

Gärten 10111

Bei den Flächen im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches handelt es sich um Gärten im Rücken der Wohngrundstücke an der Fasanenstraße. Hierin liegen sowohl kleingärtnerisch genutzte Grabeflächen als auch Ziergrünflächen. Innerhalb der Gärten finden sich Laub- und Nadelbäume, Obstgehölze und Laubsträucher in gestreuter Anordnung. Die Gartenflächen sind bereits seit mehreren Jahrzehnten deutlich nutzungsgeprägt.

Als Biotoptyp sind sie allgemein häufig, insbesondere in Siedlungsbereichen, die denen in Zeesen vergleichbar sind. Sie unterliegen keinem Schutz.

Auswirkungen

Die beeinträchtigenden Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften entstehen baubedingt bereits mit der Inanspruchnahme des Geländes durch Bauvorbereitung und Bauausführung. Der Verlust an Ackerfläche kann innerhalb des siedlungsgeprägten Biotopgefüges als geringfügige Beeinträchtigung angesehen werden. Eine Bestandsbedrohung vorkommender Pflanzenarten entsteht nicht. Die künftigen Grünflächen bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen im Plangebiet behalten bzw. entfalten hinreichend Potenzial zur Ansiedlung des heute vorhandenen floristischen Spektrums. Gefährdete Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung

Das an den Geltungsbereich östlich angrenzende Naturschutzgebiet „Tiergarten“ ist vor jeglichen Beeinträchtigungen durch Erschließungs- und Baumaßnahmen zu sichern. Auch zeitweilige Beanspruchungen wie Befahren mit Fahrzeugen, Abstellen von Technik, Ablagerungen von Baumaterial oder Bodenaushub stehen dem Schutzzweck des Gebietes entgegen und sind zu unterlassen. Für die Zeit der Erschließungsarbeiten (Straßenbau, Verlegung der Medienträger, Herstellung der Baufelder) ist der Geltungsbereich des B-Plans durch einen Bauzaun zu sichern. Empfohlen wird die Aufstellung transportabler Metallzaunfelder in Betonformfuß.

4.4.2.2 Fauna

Bestand

Der Geltungsbereich ist als faunistischer Lebensraum von untergeordneter Bedeutung. Für seltene oder gefährdete Tierarten bestehen nur unzureichende Lebensbedingungen, zum einen wegen der begrenzten

³ Vgl. Anhang A1. *Artenliste Ackerbrache*

Größe der Fläche, zum anderen wegen des allgemeinen Störungseinflusses. In der Vogelwelt wurden jahreszeitlich typische siedlungsfolgende Arten angetroffen, darunter Amsel *Turdus merula*, Elster *Pica pica*, Kohl- und Blaumeise *Parus major & caeruleus*, Grünfink *Carduelis chloris* und Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros*. Nach dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen im benachbarten B-Plangebiet (02/04) ist die Fläche mit Sicherheit kein Bruthabitat der Feldlerche *Alauda arvensis* mehr.

In den Säumen und auch in den Gärten bestehen allgemein günstige, jedoch keine besonders wertvollen Voraussetzungen für die Insektenwelt. Bei den Artengruppen, die Indikatorwert für die Biotopqualität besitzen, wie z.B. Tagfalter, Heuschrecken oder Libellen ist vor allem mit Ubiquisten zu rechnen.

Auswirkungen

Die Tierwelt wird mit Anpassung auf die örtliche Veränderung reagieren. Gefährdete Tierarten sind nicht betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung

Keine erforderlich.

4.4.3 Schutzgut Boden

Bestand

Geologie und Bodenverhältnisse

Die grundlegende Oberflächenstruktur der Landschaftsregion wurde durch das Brandenburger Stadium der Weichselkaltzeit geprägt und von nacheiszeitlichen Erosionen und Ablagerungen durch Wasser und Wind weitergeformt.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer kleinen Talsandinsel, die am westlichen Rand einer nacheiszeitlichen Schmelzwasserrinne liegt, welche heute durch die Gewässer des Todnitzsees und des Zeesener Sees sowie die nach Norden anschließenden Moorflächen des Senziger Luchs geprägt wird.

Die Bodenverhältnisse am Standort werden natürlicher Weise von oberflächlich anstehenden Sanden geprägt und sind der Standortsform „sickerwasserbestimmte Sande, z.T. mit Tieflehm“ zuzuordnen. Lokal bestimmender Bodentyp ist Sandbraunerde. Die lehmigen Bodenbestandteile treten infolge der bisher andauernden landwirtschaftlichen Nutzung (regelmäßiger Umbruch) bis an die Oberfläche hin auf.

Innerhalb des Plangebietes gibt es nur eine geringfügige siedlungsbedingte Vorbeeinträchtigung des Bodens.

Als Ergebnis von in der Nähe des Plangebietes niedergebrachten Bohrungen ist von einem geologischen Aufbau des Untergrundes auszugehen, der unterhalb einer humosen Schicht aus einer undurchlässigen Tonschicht (Mächtigkeit von 1 bis 11 m) besteht, unter der Feinsand ansteht.

Auf Grund der geologischen Lagerungsverhältnisse ist mit Staunässebildung zum einen und ungleichen Setzungsverhalten des Bodens/Untergrundes zum anderen zu rechnen. Für die Durchführung der Baumaßnahmen wird die Erstellung eines Baugrundgutachens dringend empfohlen.

Da es sich bei den Grundstücken des Geltungsbereiches um eine ehemalige Ackerfläche handelt, kann eine Belastung des Bodens mit Pflanzenschutzmitteln nicht ausgeschlossen werden. Eine Untersuchung des Bodens auf Pflanzenschutzmittel erfolgt im Rahmen der Baugrunduntersuchung und wird vom Erschließungsträger durchgeführt. Die Durchführung der Untersuchung und der sich ggf. daraus ableitenden notwendigen Maßnahmen (z.B. Bondenab- und/oder Bondenauftrag) wird im Erschließungsvertrag gesichert.

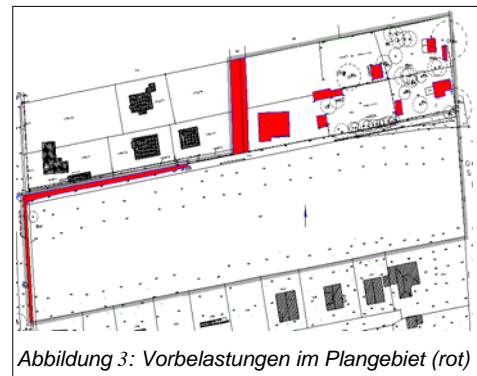


Abbildung 3: Vorbelastungen im Plangebiet (rot)

Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Bebauung

Das Plangebiet ist teilweise bereits bebaut. Die sich daraus ergebende Vorbelastung setzt sich wie folgt zusammen.

Bereich	Fläche (m ²)	VF *	aVV** (m ²)
<i>Fahrwege /Verkehrsflächen</i>			
Fasanenstr. (einbezogener Teilbereich)	87	1,0	87
Haupterschließungsstraße (Schotterschichten, hohe Verdichtung)	189	0,7	132
Erschließungsstraße nach Norden (Flst. 177, 173/2, 164) 1/3 Vollversiegelung	112	1,0	112
Erschließungsstraße nach Norden (Flst. 177, 173/2, 164) 2/3 Schotterschicht	226	0,7	158
<i>Baulicher Bestand</i>			
3 Bungalows, 3 Schuppen (173/1, 178) (Bestand außerhalb §34)	214	1,0	214
Gesamt	828	---	703

Tabelle 2: Vorbelastungen von Bodenoberfläche im Plangebiet

* Der Versiegelungsfaktor VF wird in der Betrachtung als Komplementgröße zum Biotopflächenfaktor (BFF – naturhaushaltswirksame Fläche je Flächeneinheit nach BECKER u.a. angewendet, dabei gilt $VF+BFF = 1$)

** aVV – anrechenbare Vollversiegelung, unter Berücksichtigung des VF

Auswirkungen

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Beeinträchtigungen des Bodens bestehen vor allem in Abgrabungen und Aufschüttungen während der unmittelbaren Bautätigkeit sowie in Verdichtungen und Verwerfungen durch Befahren mit Fahrzeugen. Sie sind für die später nachhaltig überbauten oder anders befestigten Bereiche nicht reversibel. Der Verlust der Bodenfunktionen für diese Flächen geht in der Bewertung der anlagebedingten Beeinträchtigungen (s.u.) auf.

b) Anlagebedingte Wirkfaktoren

Der Zuwachs an Bodenversiegelung ist eine anlagebedingte nachhaltige Eingriffsfolge für das Schutzgut Boden. Er ergibt sich aus der Differenz zwischen der bestehenden Bodenbeanspruchung und der nach B-Plan zulässigen Überbauung, einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ sowie der Verkehrsflächen.

Ermittlung des Zuwachses an Vollversiegelung

Für die Flächen der zulässigen Überschreitungen für



Abbildung 4: Ausgenommene Flächen nach §34 BauGB

Nebenanlagen nach BauNVO wurde das Minderungspotential durch den Versiegelungsfaktor VF 0,7 berücksichtigt, da in diesen Flächen regelmäßig Zufahrten, Stellplätze u.ä. liegen, die ihrer Funktion nach als teilversiegelte Flächen ausgebildet werden können. Auch für die untergeordneten Verkehrsflächen wurden VF < 1,0 angesetzt.

Von der Betrachtung ausgenommen ist, wie bereits erwähnt, der deutlich baulich vorgeprägte Teil des Flurstücks 178 mit einer Gesamtfläche von etwa 900m², da dieser die Voraussetzungen nach §34 BauGB erfüllt.

Die planbezogene anlagebedingte Bodenversiegelung ermittelt sich wie folgt.

Planbereich	Fläche (m ²)	GRZ	überbaubar (m ²)	Überschreitung (m ² , 50%)	VF*	aVV (m ²)**
Allgemeines Wohngebiet (WA)						
1	5.322	0,3	1.597		1,0	1.597
				798	0,7	559
2	3.153	0,3	946		1,0	946
				473	0,7	331
3	2.160	0,2	432		1,0	432
				216	0,7	151
4	1.729	0,2	346		1,0	346
				173	0,7	121
5	2.812(-900)	0,3	574		1,0	574
				287	0,7	201
Zwischensumme (WA)						5.258
Verkehrsflächen						
Verkehrsfläche (öffentlich)	2.021				1,0	2.021
Verkehrsfläche (privat)	328				0,7	230
Verkehrsfläche (bes.Zweck.)	81				0,7	57
Zwischensumme VF						2.308
Gesamt						7.566

Tabelle 3: Planbezogene anlagebedingte Bodenversiegelung

* Der Versiegelungsfaktor VF wird in der Betrachtung als Komplementgröße zum Biotopflächenfaktor (BFF – naturhaushaltswirksame Fläche je Flächeneinheit nach BECKER u.a. angewendet, dabei gilt VF+BFF = 1)

** aVV – anrechenbare Vollversiegelung, unter Berücksichtigung des VF

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ergibt sich folgender Zuwachs an anrechenbarer Vollversiegelung im Plangebiet

Bereich	planbedingte Vollversiegelung (m ²)	- Bestand (m ²)	Zuwachs (m ²)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	5.258	214	5.044
Verkehrsflächen (ö, pr, bes.Zweck.)	2.308	489	1.819
Gesamt			6.863

Tabelle 4: Zuwachsermittlung Vollversiegelung

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung

Zur Minderung der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen sind für die Befestigung der Zufahrten zu den Grundstücken, für die untergeordneten Verkehrsflächen (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung), für Kfz-Stellflächen und sonstige Nebenanlagen auf Grundstücken nur durchlässige Oberflächenbelege (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster oder vergleichbare Bauweisen) zuzulassen. Zeitweilige Beeinträchtigungen (Verdichtung, Verwerfung o.ä.) der Bodenfunktionen auf nachfolgend nicht überbauten Grundstücksflächen sind durch Auflockerung bzw. entsprechende Ebnung unmittelbar nach der Bauphase wiederherzustellen.

Kompensationsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung: Siehe 4.5

4.4.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet besitzt keine Berührung oder Wechselwirkung mit natürlichen oder künstlichen Oberflächengewässern.

Die lokalen Grundwasserverhältnisse sind durch die Lage des oberen Grundwasserleiters bei ca. 33 m ü.NN bestimmt. Bezogen auf die Geländehöhen des Plangebiets (min. 33,6 zum Senziger Luch hin; max. 35,0 an der Fasanenstraße) steht das Grundwasser zwischen 0,6 und 2,0 m unter Flur an. Die wesentliche Grundwasserfließrichtung ist zum Senziger Luch, d.h. nach Osten bzw. Nordosten gerichtet. Das Grundwasser unterliegt einer sehr hohen potentiellen Gefährdung gegenüber flächenhaft über den Bodenpfad eindringenden Schadstoffen. Quellen einer akuten Gefährdung bestehen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht.

Für die Grundwasserneubildung besitzt der Geltungsbereich wegen des geringen Flurabstandes nur eine nachrangige Bedeutung.

4.4.5 Schutzgüter Luft und Klima

Bestand

Regionalklima

Das Plangebiet liegt nach überregionaler Einordnung im stark kontinental beeinflussten Binnentiefend der ostbrandenburgischen Klimaregion „Odertal – Südostbrandenburg–Spreewald“. Es ist durch folgende Klimadaten gekennzeichnet:

Jahresmittel der Lufttemperatur	8,6	°C
Jahresmittel der Lufttemperatur Januar	- 1	°C
Jahresmittel der Lufttemperatur Juli	18	°C
mittlere Jahresniederschlagsmenge	ca. 550	mm/m ²
Jahresmittel der relativen Luftfeuchte	76	%
Hauptwindrichtung (Sektor SW-NW)	ca. 40	%

Die Übergänge zwischen Großwetterlagen sind regional meist von einer hohen Witterungsveränderlichkeit begleitet. Bioklimatisch herrscht ein Schonungsklima, das auch den klimatisch bedingten Erholungswert der Landschaft begründet.

Lokal- und Standortklima

Der Ortsteil Zeesen der Stadt Königs Wusterhausen befindet sich noch am südöstlichen Rand des klimatischen Wirkungsgebietes des engeren Verflechtungsraumes Brandenburg-Berlin, in welchem durch industrielle und gewerbliche Emittenten, durch stadtklimatische Erscheinungen oder verkehrsbedingte Emissionen deutlich mehr klimatische und lufthygienische Belastungen erzeugt werden als im typisch ländlichen Siedlungsraum. Diese werden in Bezug auf das Plangebiet jedoch nur noch begrenzt wirksam, da die Siedlungsstruktur der Umgebung einen hohen Anteil Grünflächen und Gärten aufweist und nach Osten hin unmittelbar ein Übergang zu kleinklimatisch wirksamen Ausgleichsflächen erfolgt.

Die feuchte Senke des Senziger Luchs begünstigt Kaltluftbildung bzw. -sammlung und trägt damit zur Minderung witterungsbedingter Temperaturextreme bei. Über die Ackerfläche hin bestehen günstige Bedingungen für einen Luftaustausch, ohne dass die Fläche einer besonderen Windexposition ausgesetzt ist. Die Gewässernähe sichert eine relative Stabilität der Luftfeuchtigkeit. Von positiver lokaler Wirkung ist auch die Funktion der natürlichen Frischluftproduktion des Laubwaldkomplexes „Tiergarten“, der sich nur ca. 800 m entfernt befindet. Verkehrsbedingte Emissionen beschränken sich auf den Siedlungsverkehr und sind für den Geltungsbereich nur von geringer Wirksamkeit. Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich mit guten kleinklimatischen Voraussetzungen für Wohnen und Erholung.

Auswirkungen

Die Neuausweisung von Wohnbauland in der vorgesehenen Dimension erzeugt weder durch die baulichen Anlagen noch durch die bestimmungsgemäße Nutzung beeinträchtigende Wirkungen auf das Standortklima oder die lufthygienische Situation. Die Erweiterung der Bebauung schränkt die lokalklimatischen Funktionen

des Senziger Luches und des Tiergarten nicht wesentlich ein. Die Art und Weise der geplanten Wohnbebauung entspricht dem Charakter und der Struktur der bestehenden, bereits heute gut durchgrünt Siedlungsflächen. Es ergibt sich kein Ansatz, wonach erhebliche Beeinträchtigungen für das Lokalklima abzuleiten wären.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung

Keine erforderlich.

4.4.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes wird durch die Siedlungsrandlage und die Mischbebauung vorwiegend mit Wohngrundstücken bestimmt. Die Siedlungsflächen wurden über Jahrzehnte entwickelt und gestaltet. Sie sind allgemein reichlich durchgrünt und ergeben ein weitgehend harmonisches Erscheinungsbild. Die Ackerfläche spiegelt als verbliebene Freifläche noch die früher typische Landnutzung am Siedlungsrand wieder. In ihrer Lage ist sie jedoch relativ isoliert. Obwohl örtlich markant, ist sie für das Ortsbild nicht mehr von prägender Bedeutung. Als Freifläche vermittelt sie noch den Übergang zu der Wiesenflächen und Feuchtbereichen des Senziger Luchs, welches eine natürliche Siedlungsgrenze bildet.

Das Erholungspotential des Geltungsbereiches und seine Bedeutung im Landschaftserleben sind begrenzt. Der Fläche selbst fehlt es an eigener Attraktivität und ästhetischen Reizen. Die Zugänglichkeit des Luchs wiederum ist auf natürliche Weise und auch wegen seiner Festsetzung als Naturschutzgebiet eingeschränkt.

Auswirkungen

Die geplante städtebauliche Veränderung ist ambivalent zu bewerten. Die geplante Dichte und Art der Wohnbebauung einschließlich der maximalen Zweigeschossigkeit steht in Übereinstimmung mit dem bisherigen Siedlungscharakter der Umgebung und bildet insofern eine geordnete und harmonische Weiterentwicklung östlich der Fasanenstraße. Demgegenüber wird mit dem neuen Wohngebiet ein Teil der bisher noch freien Blickbeziehung von der Fasanenstraße zum Senziger Luch verstellt. Da auch die bestehenden Siedlungsflächen nördlich und südlich des Geltungsbereiches überwiegend direkt an die Grenze des Luches heranreichen, entstehen keine neuartige Situation und auch kein neuartiger Kontrast im Landschaftsbild.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung

Durch geplante Kompensationsmaßnahmen wie die Pflanzung von neuen Bäumen (siehe 4.5) können die Wohngrundstücke künftig der gut durchgrünt Struktur der benachbarten Siedlungsflächen angepasst werden.

4.4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bestand

Im Bereich des Plangebietes sind keine Bodendenkmale, Denkmale, Erholungs- und Sportstätten o.ä. bekannt. Mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen ist jedoch vorsorglich zu rechnen.

Auswirkungen

Belange des Denkmalschutzes werden voraussichtlich nicht berührt. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmalen gilt das BbgDSchG.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holpfähle oder – bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem

Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§11 (1) und (2) BgbDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. (§11 (3) BgbDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§11 (4), 12 BgbDSchG abgabepflichtig.

4.5 Eingriffsregelung

4.5.1 Kompensationsbedarf (Übersicht)

Der Bebauungsplan setzt insgesamt 5 Allgemeine Wohngebiete (WA) fest, von denen WA 4 und WA 5 im Rahmen der Eingriffsregelung außer Betracht bleiben. Die vorgesehenen Grundflächenzahlen werden differenziert, hierbei mit 0,3 an der Fasanenstraße am höchsten, mit 0,2 im Übergang zum Senziger Luch am niedrigsten. Die Verkehrserschließung aus Richtung der Fasanenstraße in die Tiefe des Wohngebiets hinein erfolgt über drei in südliche und zwei in nördliche Richtung verlaufende Stich-/Erschließungsstraßen.

Bedingt durch die Regelungen des B-Planes ergibt sich ein aus Punkt 4.4.3 hergeleiteter **Zuwachs** an Vollversiegelung von insgesamt **6.863 m²**. Dieser ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

4.5.2 Kompensationsmaßnahmen

4.5.2.1 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Für Pflanzungen sollen ausschließlich Arten aus der „Artenliste für Anpflanzungen von Gehölzen“ (Anhang A2) Verwendung finden.

Für den Ausgleich der gegebenenfalls erforderlichen Fällung von Bäumen im Plangebiet sind die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen anzuwenden.

a) Straßenseitige Baumpflanzungen auf Wohngrundstücken

Auf den südlich der Haupteerschließungsstraße gelegenen WA-Flächen sind insgesamt 21 Laubbäume in auf der Planzeichnung vorgegebenen Standorten anzupflanzen. Diese Baumreihe soll die Lage und Ausrichtung des Wohngebietes in angepasster Weise betonen.

b) Zusätzliche Baumpflanzungen auf Wohngrundstücken

Auf den neu zu bildenden Baugrundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 5 ist zusätzlich jeweils 1 Laubbaum, also insgesamt zusätzlich mindestens 10 Bäume, in freier Anordnung anzupflanzen.

Auf den neu zu bildenden Grundstücken im WA 1, 3 und 4 sind zusätzlich je 2 Laubbäume, also insgesamt zusätzlich mindestens 24 Bäume, in freier Anordnung anzupflanzen.

c) Baumpflanzungen auf Flächen für Anpflanzungen

Auf den festgesetzten Flächen für Anpflanzungen am östlichen Rand des Plangebietes sind, in Analogie zu den Festsetzungen des B-Planes 02/04, folgende Baumpflanzungen vorzunehmen:

östlich WA 4	14 Laubbäume
östlich WA 3	16 Laubbäume

Die Bäume sind innerhalb der Flächen als doppelte Baumreihen mit einem Abstand in der Reihe von 7-8 m und einem Reihenabstand von mindestens 6 m anzupflanzen.

4.5.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Mit den Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ist der entstehende Eingriff nicht in vollem Umfang ausgleichbar. Dieser nicht realisierbare Ersatz ist durch die Pflanzung von Bäumen außerhalb des Geltungsbereichs zu leisten.

Als geeignete Fläche wird von der Stadt Königs Wusterhausen der etwa 6.500m² große die B179 begleitende Bereich zwischen der Karl-Liebknecht-Straße und der östlich anliegenden Privatstraße im OT Zeesen angesehen.

Da diese Fläche bereits zu etwa 40% mit diversen Bäumen bestockt ist, bietet sich hier ein dem Ausgleichserfordernis entsprechender Raum, der straßenbegleitend bis hin zur nahe der Kreuzung Karl-Liebknecht-Str. /

Weidendamm liegenden Tankstelle, durch Pflanzung von insgesamt **53** Laubbäumen, parkartig gestaltet werden soll.

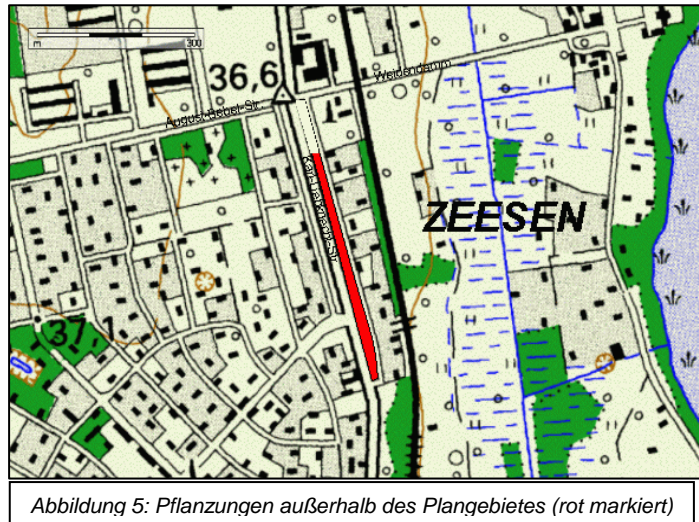


Abbildung 5: Pflanzungen außerhalb des Plangebietes (rot markiert)

Die Sicherung der Durchführbarkeit und Durchführung der Maßnahme wird im Rahmen eines abzuschließenden städtebaulichen Vertrages geregelt.

4.5.3 Zusammenfassende Bewertung und allgemeinverständliche Zusammenfassung

Bei Durchführung der Planung werden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Arten und Biotope verursacht. Zur Minderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktion sind Ausgleichsfestsetzungen im Bebauungsplan erfolgt. Es sollen insgesamt 138 Bäume angepflanzt werden. Außerdem sind für Kfz-Stellplätze und sonstige Nebenanlagen auf den Grundstücken nur durchlässige Oberflächenbeläge zugelassen.

Der durch die Aufstellung des B-Planes Fasanenstraße III entstandene Kompensationsbedarf kann durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Die Durchführung der Maßnahmen ist durch städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger gesichert.

Weitere Anmerkungen

Das Plangebiet grenzt an das FFH- und das Naturschutzgebiet „Tiergarten“. Flächen des FFH- bzw. NSG werden nicht beansprucht. Zum NSG wird eine Pufferzone eingerichtet. Auf eine FFH- Verträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden.

Anhang

A1. Artenliste Ackerbrache (04/2006)

Aegopodium podagraria	Giersch
Artemisia vulgaris	Gemeiner Beifuß
Capsella bursa-pastoris	Gemeines Hirtentäschel
Cerastium holosteoides	Gewöhnliches Hornkraut
Cirsium arvense	Ackerkratzdistel
Conyza canadensis	Kanadisches Berufkraut
Elytrigia repens	Gemeine Quecke
Erophila verna	Frühlingshungerblümchen
Geranium pusillum	Zwergstorchschnabel
Hypericum perforatum	Tüpfel-Hartheu
Lamium purpureum	Rote Taubnessel
Oenothera biennis	Gewöhnliche Nachtkerze
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rumex obtusifolium	Stumpfbältriger Ampfer
Sisymbrium spec.	Rauken-Art
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute
Stellaria media	Vogelsternmiere
Tanacetum vulgare	Gewöhnlicher Rainfarn
Taraxacum officinale	Gemeiner Löwenzahn
Urtica dioica	Große Brennessel
Verbascum spec.	Königskerzen-Art
Veronica hederifolia	Efeublättriger Ehrenpreis

A2. Artenliste für Anpflanzungen von Gehölzen**Bäume**

Spitzahorn	Acer Plantanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hängebirke	Betula pendula
Stieleiche	Querus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Holland- Linde	Tilia x europaea
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Kulturobst	Malus, Prunus, Pyrus spec.

Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Coryllus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rote Johannisbeere	Ribes rubum
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Wildrosen- Arten	Rosa spec.
Brombeere	Rubus fruticosus
Puriger Kreuzahorn	Rhamnus cathartica

A3. Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Tabelle Nr.	Beschriftung	Seite
1	Flächenbilanz	6
2	Vorbelastungen von Bodenoberfläche im Plangebiet	13
3	Planbezogene anlagebedingte Bodenversiegelung	14
4	Zuwachsermittlung Vollversiegelung	14

Abb. Nr.	Beschriftung	Seite
1	Räumliche Lage des Plangebietes	3
2	Wendekreisradius im Wendehammer	6
3	Vorbelastungen im Plangebiet	12
4	Ausgenommene Flächen nach §34 BauGB	13
5	Abbildung 5: Pflanzungen außerhalb des Plangebietes	18