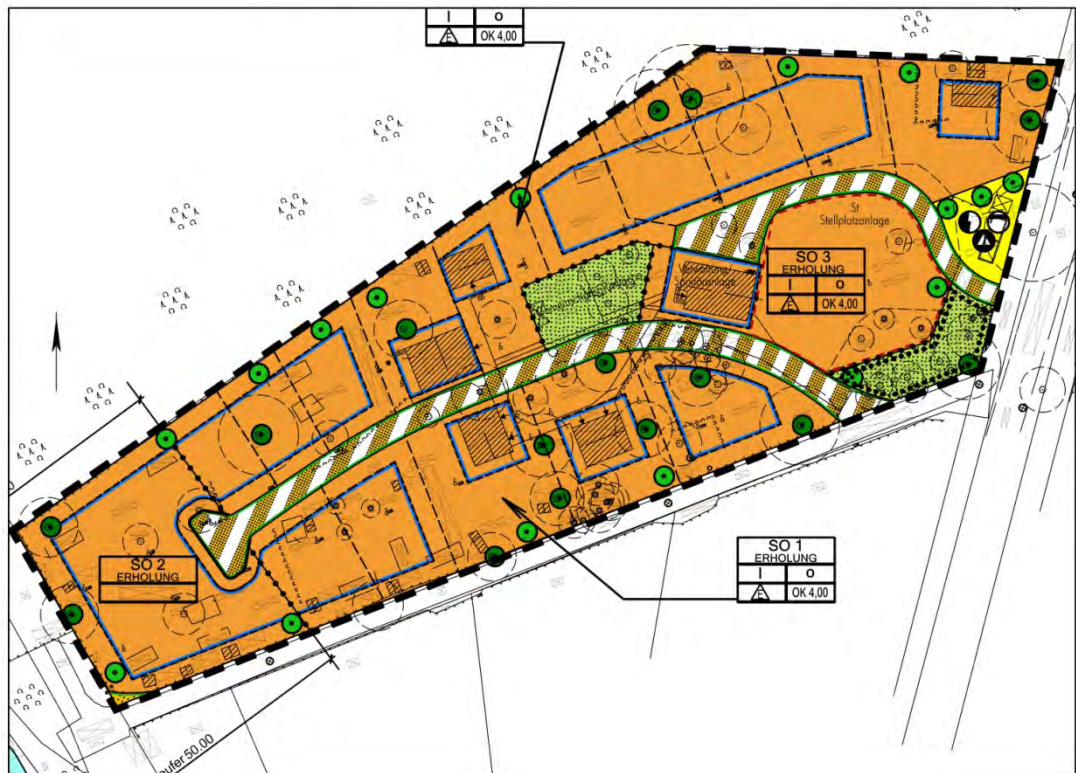


**Bebauungsplan Nr. 02/11  
der Stadt Königs Wusterhausen  
"Campingplatz Senziger Straße 42"  
im OT Zeesen**

**PLANBEGRÜNDUNG  
einschl. Umweltbericht**

**Stand: Satzungsbeschluss 10.12.2012**



**HORSTMANN UND HOFFMANN**  
ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG

ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG  
TEL.: 02734/7010 (7019) FAX.: 02734/489822



# **Bebauungsplan Nr. 02/11 der Stadt Königs Wusterhausen** **„Campingplatz Senziger Straße 42“ im OT Zeesen**

---

<b>Inhalt</b>	<b>Planbegründung Stand : Satzungsbeschluss</b>	<b>20.12.2012</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Einführung</b>		<b>3</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets		3
1.2	Vorgeschichte sowie Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung		3
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>		<b>4</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung		4
2.2	Bebauung und Nutzung		4
2.3	Erschließung		5
2.4	Ver- und Entsorgung		5
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt		6
2.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege		6
<b>3.</b>	<b>Planungsbindungen</b>		<b>7</b>
3.1	Raumordnung / Flächennutzungsplanung		7
3.2	Landschaftsplanung		7
3.3	Schutzgebiete		7
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>		<b>8</b>
4.1	Ziele und Zwecke der Planung		8
4.2	Städtebauliche Grunddaten		8
<b>5.</b>	<b>Planinhalt (Abwägung und Begründung)</b>		<b>9</b>
5.1	Bauliche Nutzung		9
5.1.1	Art der baulichen Nutzung		9
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen		9
5.1.3	Abstandsflächen		10
5.1.4	Bauweise		10
5.1.5	Baugrenzen, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen		10
5.2	Verkehrsflächen,		11
5.3	Stellplätze / Ruhender Verkehr		11
5.4	Fläche für Versorgungsanlagen sowie für die Abfallentsorgung		11
5.5	Grünflächen		11
5.6	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern		12
5.7	Brandschutzstreifen		12
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>		<b>12</b>
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen		12
6.2	Gemeinbedarfseinrichtungen		12
6.3	Verkehr		13
6.4	Ver- und Entsorgung		13
6.5	Natur, Landschaft, Umwelt		13
6.6	Kosten und Finanzierung		14
<b>7.</b>	<b>Verfahren</b>		<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>		<b>15</b>
<b>Anlage:</b>	<b>Umweltbericht</b>		<b>ff</b>

---

---

# **Bebauungsplan Nr.02/11 „Campingplatz Senziger Straße 42“ im OT Zeesen der Stadt Königs Wusterhausen**

---

## **PLANBEGRÜNDUNG ENTWURF 2** Stand : Satzungsbeschluss 20.12.2012

---

### **1. EINFÜHRUNG**

#### **1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets**

Das Plangebiet besteht allein aus dem Flurstück Gemarkung Zeesen, Flur 4 Flurstück 12/1 und umfasst eine Fläche von 7.968 qm .

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 36,70 m und 32,80 m ü.HNH.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen vom Geltungsbereich des Bebauungsplans 07/08 „Campingplatz am Zeesener See“, der dem Plangebiet in Richtung Seeufer des Zeesener Sees unmittelbar vorgelagert ist;
- im Norden von einer geschlossenen Mischwaldfläche zwischen Senziger Straße und dem Bebauungsplangebiet 07/08
- im Osten von der Senziger Straße
- im Süden von der Zufahrt / Feuerwehrezufahrt zum Bebauungsplangebiet 07/08.

#### **1.2 Vorgeschichte sowie Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Das Gelände des Bebauungsplans stand seit dem Jahre 1961 in Rechtsträgerschaft des VEB Akkumulatoren- und Elementefabrik Berlin- Oberschöneweide, der die Anlage als Erholungs- und Ferienlager nutzte.

Im Zuge der Wende hat die Treuhandanstalt TLG die BATTEG –Batterie- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin als Eigentümerin eingesetzt, die in Insolvenz ging. Im Rahmen des folgenden Zwangsversteigerungsverfahrens hat der heutige Eigentümer den Grund und Boden einschließlich aller aufstehender baulicher Anlagen ersteigert und ist seither grundbuchrechtlich Eigentümer des Grundstücks.

Bei Eigentumsübergang war das Grundstück stark verwildert und mit deutlichen Spuren von Vandalismus gezeichnet. Das Haupthaus war durch Brandschaden in seiner Nutzung stark beeinträchtigt. Seither hat der Eigentümer die Anlage insgesamt in einen zeitgemäßen sowie bedarfs- und anforderungsgemäßen Zustand gebracht. Hierzu zählte der Abriss und die grundhafte Beräumung mit anschließender Renaturierung des Standortes des ehem. Haupthauses sowie Anschluss der Gesamtanlage an das öffentliche Trinkwasserleitungs- und Abwasserkanalnetz.

Am 17.09.2007 erfolgte seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde eine Überprüfung der Anlage in Bezug auf die Einhaltung der Anforderungen der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatzverordnung (BbgCWPV) sowie der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBauO). Es wurde festgestellt, dass der Betrieb als Campingplatz zwar seit dem Jahr

1999 als Gewerbebetrieb angemeldet ist, dass aber die Nutzung seit mindestens 1991 unterbrochen war und die Anlage somit keinen Bestandsschutz genießt. Der Eigentümer wurde

beauftragt, den Nachweis über eventuell vorhandene Bau- und Nutzungsgenehmigungen zu führen. Behördliche Nutzungsuntersagung wurde für den Fall der Nichtbeibringung angedroht. Da die geforderten Genehmigungen nicht beizubringen waren, wurde geprüft, ob die Anlagen nachträglich genehmigungsfähig sind. Die Prüfung hat ergeben, dass das gegenwärtig vorliegende Bauplanungsrecht zur Zeit keine Möglichkeit für eine Genehmigung der Anlage bietet. Insofern bietet alleine die Schaffung bauplanungsrechtlicher Grundlagen durch das Instrument der kommunalen Bauleitplanung, die Chance auf spätere nachträgliche baurechtliche Genehmigung der Anlage.

Die Stadt Königs Wusterhausen hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 29.07.2011 das Bebauungsverfahren nach Baugesetzbuch eingeleitet.

Die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald ist bereit, die im Raum stehende Nutzungsuntersagung der Anlage bis zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens auszusetzen.

Durch den Bebauungsplan Nr.:02/11 „Campingplatz Senziger Straße 42“ sollen nunmehr die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass der weitere Betrieb der Anlage fortgeführt werden kann. Der Bebauungsplan soll darüber hinaus die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Bereiches im Sinne des § 1 BauGB leiten.

## **2. AUSGANGSSITUATION**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Ostufers des Zeesener Sees. Seine westliche Grenze liegt vom Seeufer ca. 20m entfernt. Das Gelände bildet den nördlichen Abschluss des Siedlungsteils Körbiskrug. Nördlich schließt sich eine Gehölzfläche unmittelbar an das Plangebiet an, die einen Ausläufer des zusammenhängenden Waldgebietes der Senziger Heide darstellt. Die Senziger Straße führt ostseitig des Zeesener Sees bis zum nördlich angrenzenden Ortsteil Senzig mit dem Siedlungsteil „Waldesruh“ und stellt dadurch eine, wenn auch bisher nicht ausgebaute Verbindung zur Körbiskruger Straße dar. Der Ortsteil Körbiskrug befindet sich in ca. 5 km Luftlinienentfernung vom Stadtzentrum des Mittelzentrums Königs Wusterhausen.

### **2.2 Bebauung und Nutzung**

Der Bestand an baulichen Anlagen im Plangebiet verzeichnet die folgenden Objekte :

- ein Sanitärgebäude ca. 11,50m x 8,50m
- 5 Ferienhäuser / Wochenendhäuser mit Grundflächen zwischen 35 und 75 qm
- diverse Schuppengebäude
- Nebenanlagen, wie Müllcontainerstandort, Spielplatz, überdachte Sitzgelegenheiten, etc.
- diverse befestigte Stellplätze für Caravan-Fahrzeuge.

Der Platz wird derzeit als Dauercampingplatz überwiegend von älteren Mietern aus der Region genutzt und bietet neben den fünf Wochenend-/Ferienhäusern (Bungalows) Platz für maximal 20 Dauerstellplätze für Caravans.

## 2.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Senziger Straße, die unmittelbar ans Plangebiet heranführt. Sie führt nach Süden auf die Bundesstraße 179 und sichert damit den Anschluss an das gesamte örtliche, regionale und überregionale Straßennetz. Die beiden Anschlussstellen 9 (Niederlehme) und 10 (Königs Wusterhausen) der Bundesautobahn A 10 südlicher Berliner Ring sind jeweils in weniger als 10 Kilometer Entfernung zu erreichen.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

### - Elektrizität

Der örtliche Stromversorger ist die EON edis. Die bedarfsgerechte Versorgung des Plangebiets ist durch den 1997 geschlossenen Anschlussvertrag sichergestellt. Die Unterverteilung des elektrischen Stroms auf dem Platzgelände ist vorhanden, die einzelnen Stellplätze sowie die Gebäude haben ihre jeweils separate Stromabnahmestelle.

### - Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets ist durch Anschluss an das örtliche Trinkwasserleitungsnetz des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes (MAWV) mengen- und druckmäßig sichergestellt. Neben dem großen Sanitärgebäude verfügt jedes der fünf Ferienhäuser ebenso wie die Caravan-Stellplätze über separate Wasserentnahmestellen.

### - Schmutzwasser

Der Campingplatz ist seit ca. 2 Jahren an das zentrale Abwasserkanalnetz des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes angeschlossen. Das Schmutzwasser wurde bis dahin in einer Sammelbehälteranlage aufgefangen, die nunmehr durch den Kanalanschluss außer Betrieb genommen wurde. Das Gebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone, die fach- und umweltgerechte Schmutzwasserentsorgung ist über die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

### - Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird örtlich versickert und steht damit der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Die Untere Wasserbehörde legt Wert auf folgende Klarstellungen : „Der Bau und Betrieb von Regenentwässerungssystemen hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (ATV-DVWK-138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005) zu erfolgen. Nach § 54 Abs.3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs.4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.“

### - Telekommunikation

Die Deutsche Telekom stellt die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich sicher. Der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern kann zukünftig durch entsprechende Erweiterung der Medieninfrastruktur ermöglicht werden.

### - Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls / Campingplatzmülls erfolgt ortsüblichen Bedingungen durch den Südbrandenburgischen Abfallzweckverband (SBAZV) zu den turnusmäßigen Entsorgungszeiten. Für die Abfallentsorgung ist die Einrichtung eines zentralen Sammelplatzes an der Senziger Straße vorgesehen. Bei der Errichtung und technischen Ausgestaltung dieses Sammelplatzes sind die Festlegungen des § 18 Abs.2 der Abfallent-

sorgungssatzung des SBAZV zu beachten. Sollte der Platz nicht für die Bereitstellung der Abfallbehälter vorgesehen sein, ist entsprechend § 18 Abs.3 dieser Satzung zu verfahren.

## **2.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Teupitz-Köriser-Seengebiet und unterliegt den Schutzbestimmungen der entsprechenden Verordnung.

Die Böden und das Relief des Landschaftsraums wurden durch das Brandenburger Stadium der Weichselkaltzeit sowie durch deren nacheiszeitlichen Erosionen und Ablagerungen geprägt.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großeinheit 81 „Ostbrandenburgisches Seen- und Heidegebiet“ und zwar in der Haupteinheit 822 „Dahme-Seengebiet“. Das Gebiet wird bestimmt durch ausgedehnte Talsandflächen mit flachwelligen Platten, kiesigen Hügeln, Rinnentälern, breiten Talniederungen und Seen. Das Plangebiet liegt hierbei im Höhenklassensystem zwischen 20 und 40m ü. HNH.

Das Plangebiet besteht aus der seit Jahrzehnten hier vorhandenen Ferienanlage, die seit 1999 in der jetzigen Form hier betrieben wird. Der Platz ist eingezäunt und besteht neben den fünf Bestandsgebäuden überwiegend aus unbefestigten, zum größten Teil mit Krautvegetation bestandenen Flächen, auf denen Campingnutzung mit allen seinen Nebeneinrichtungen (Caravan-Abstellflächen, Müllcontainer-Standplatz, Kinderspielplatz, Fahrradständer, Pkw-Parkplatz, Schuppengebäuden). Daneben finden sich befestigte Betonflächen der Feuerwehrezufahrt und der Platzdurchwegung.

Der Platz ist mit heimischen Laub- und Nadelhölzern bestanden und damit dem vorherrschenden Landschaftsbild entsprechend gut eingegrünt. 15 Bäume erreichen eine Größe von Stammumfängen um einen Meter.

Ca. 400m nördlich des Plangebiets befindet sich das Kesselluch, ein ausgewiesenes FFH-Gebiet. Im Plangebiet selbst wurden keine schützenswerte Biotope angetroffen.

Im Norden grenzt der Platz unmittelbar an ein Laubwaldstück an. Im Süden schließt sich ein besiedelter Raum, bestehend aus Einfamilienwohnhäusern und Wochenendhäusern an. Das Seeufer des Zeesener Sees ist vom westlichen Rand des Campingplatzes ca. 20 m entfernt. In diesem Bereich befindet sich ein weiterer Campingplatz (Bebauungsplan 07/08 der Stadt Königs Wusterhausen „Campingplatz am Zeesener See“).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlast oder altlastverdächtige Fläche nach § 2 Abs.5 und 6 BBodSchG.

## **2.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Baudenkmäler.

Auch das Vorliegen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder bodengeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Landkreis Dahme-Spreewald als Unterer Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **3. PLANUNGSBINDUNGEN**

#### **3.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) stellt die Grundlage für die Siedlungsentwicklung des Landes und damit auch der Region dar. In der Festlegungskarte 1 des LEP B-B grenzt das Plangebiet an den Freiraumverbund (Z 5.2) an. Bei Planungen und

Maßnahmen, die den Freiraum in Anspruch nehmen oder ihn zerschneiden, kommt dem Erhalt der Freiraumfunktion und den Belangen des Freiraumschutzes hohe Bedeutung zu. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um die Sicherung eines Altbestandes und nicht um die Neuinanspruchnahme oder die Neuzerschneidung von Freiraum handelt liegt auch kein Verstoß gegen das LEP B-B Ziel 5.2 vor.

Gem. § 8 (2) BauGB müssen sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der ehemals selbständigen Gemeinde Zeesen, in der Fassung der 2. Änderung vom 24.11.1999 stellt hierfür die Beurteilungsgrundlage dar. Der FNP stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Erholung dar. Auch der zur Zeit in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet Königs Wusterhausen wird diese Darstellung vermutlich nicht verändern. Insofern kann der Bebauungsplan mit seiner geplanten Art der Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatz- und Wochenendhausplatzgebiet“ als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

#### **3.2 Landschaftsplanung**

Für den Bereich der Stadt Königs Wusterhausen gilt der Landschaftsrahmenplan Zossen-Königs Wusterhausen. Nach dessen Darstellung berühren sich im Bereich des Plangebiets unterschiedliche „zielorientierte einheitliche Landschaftsräume“. Es sind dies die „waldgeprägte Landschaft“, die „gewässergeprägte Landschaft“ und der „siedlungsgeprägte Raum“. Die Planung und die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans „Campingplatz Senziger Straße 42“ muss sich den hierin formulierten Leitlinien und Entwicklungszielen unterordnen.

#### **3.3 Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Teupitz-Köriser-Seengebiet“ und unterliegt den Regelungen und Beschränkungen, die durch Rechtsverordnung seit 1972 ununterbrochen in Kraft sind.

Die Untere Naturschutzbehörde gibt den Hinweis, dass beim Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) des Landes Brandenburg ein Antrag auf Prüfung der Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes zu stellen ist.

Das Plangebiet ist darüber hinaus von keinen weiteren Schutzgebieten betroffen.

## 4. PLANUNGSKONZEPT

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung verfolgt zunächst das Ziel, den vorhandenen Nutzungsbestand in der heutigen Form dauerhaft durch entsprechend ausgeformte bauplanungsrechtliche Vorschriften zu sichern. Hierzu werden entlang dem vor Planaufstellung nachweisbaren Bestand Festsetzungen konzipiert, die der Baugenehmigungsbehörde eine nachträgliche Genehmigung der Nutzungen und der baulichen Anlagen erlauben. Weil die Gesamtanlage aufgrund fehlender Altgenehmigung bisher keinen Bestandsschutz genießt, wurde der Eigentümer aufgefordert, über einen Bebauungsplan die Genehmigungsfähigkeit der Anlage und seiner Bestandteile herzustellen. Die beabsichtigten Festsetzungen sollen dies bewirken, indem sie eine neue Rechtssituation schaffen, auf deren Grundlage der Betrieb der Anlage rechtskonform bestehen kann.

Daneben ist beabsichtigt, den vorhandenen Platz auf eine Weise umzuorganisieren, der auch in der Zukunft einen ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage ermöglicht.

Es ist beabsichtigt, auf den bisher als Caravan-Aufstellplätzen gekennzeichneten Stellplätzen innerhalb des Sondergebietes SO1 zukünftig auch die Möglichkeit zur Errichtung von Klein-Wochenendhäusern zu schaffen, so dass nach und nach ein geordnetes und landschaftlich gut eingebundenes Sondergebiet Erholung moderner Prägung in Form eines kombinierten Camping- und Wochenendhausplatzgebietes entstehen kann.

Das Sondergebiet SO2 soll dabei, wegen seiner Nähe zum Seeufer, von ortsfesten baulichen Anlagen unberührt bleiben und weiterhin nur als Campingplatz und damit als Aufstellfläche für Caravan, Zelte oder Wohnmobile genutzt werden.

Der Plan verfolgt somit zwei Ziele gleichzeitig. Zum einen sollen die beabsichtigten Festsetzungen den Fortbestand des Campingplatzes in alter Form gewährleisten. Parallel dazu sollen sie aber auch die Option zu einer möglichen Entwicklung in Richtung eines reinen Wochenendhausplatzgebietes im Sinne des § 1 Abs.3 BbgCWPV innerhalb des hierfür vorgesehenen Gebietsteils SO1 eröffnen.

Als weiteres wesentliches Ziel der Planung ist die landschaftliche Einbindung in das wertvolle naturräumliche Umfeld anzusehen. Die landschaftliche Einbindung soll verbessert, durch entsprechende Festsetzungen abgesichert und damit langfristig gesichert werden.

### 4.2. Städtebauliche Grunddaten

<b>Fläche des Plangebietes :</b>	<b>7.964 qm</b>
-----	
<b>davon : Nettobauland SO 1 (Wochenendhausplatzgebiet) :</b>	<b>4.759 qm</b>
<b>SO 2 (Campingplatz) :</b>	<b>989 qm</b>
<b>SO 3 (Sanitärgeb./Stellplätze) :</b>	<b>866 qm</b>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche:</b>	<b>7 qm</b>
<b>Priv. Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung:</b>	<b>791 qm</b>
<b>Priv. Grünfläche :</b>	<b>400 qm</b>
<b>Fläche für Versorgungsanlagen:</b>	<b>152 qm</b>



## **5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)**

### **5.1 Bauliche Nutzung**

#### **5.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird insgesamt als Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet erhält die Zweckbestimmung Camping- und Wochenendhausplatzgebiet. Erforderlich ist, dass das Gebiet der Erholung dient und für Erholungszwecke Wohngelegenheiten (Unterbringungsmöglichkeiten für Erholungssuchende) bereithält. Der zeitweilige Aufenthalt für Erholungszwecke ist damit prägendes Merkmal der hier zulässigen Unterbringungsmöglichkeiten. Das Gebiet des Bebauungsplans ist in verschiedene Bereiche gegliedert. Im SO-1-Gebiet soll sich im Wesentlichen der Umnutzungsprozess vom Campingplatz hin zu einem Wochenendhausplatzgebiet vollziehen, daher trägt dieses Teilgebiet die Zweckbestimmung Campingplatz und Wochenendhausplatzgebiet. Im SO-2-Gebiet ist ausschließlich Campingplatznutzung zulässig. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass dieser Teilbereich des Plangebietes innerhalb des 50m-Bereiches zum Ufer des Zeesener Sees liegt, der gem. BbgNatSchG von ortsfesten baulichen Anlagen freizuhalten ist. Aus diesem Grunde wird für das SO-2-Gebiet zusätzlich die textliche Festsetzung Nr.6 in den Bebauungsplan eingebracht, die regelt, dass im SO-2-Gebiet aus vorgenanntem Grund Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gem. Brandenburgische Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, insbesondere Garagen und Carports unzulässig sind. Im SO-3-Gebiet sind ausschließlich Anlagen der Platzverwaltung und für Zwecke der Gemeinschaftsnutzung im Rahmen des Wochenendhausplatz- und Campingplatzbetriebes zulässig.

**Das Wochenendhausgebiet gem. § 10 Abs.3 BauNVO** dient seiner Zweckbestimmung nach dem zeitlich begrenzten -also nicht dauernden- Aufenthalt an Wochenenden, in den Ferien, im Urlaub oder in sonstiger Freizeit. Dem Erfordernis des zeitweiligen Wohnens ist nicht widersprochen, wenn das Wochenendhaus teilweise von einem wechselnden Personenkreis, ggfs. als Mieter, nacheinander genutzt wird. Es darf jedoch nicht auf Dauer mietweise zu Ferien- oder zu (Dauer-)Wohnzwecken genutzt werden.

Die Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV) definiert Wochenendhausplätze als Plätze, die ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben werden und zum Aufstellen und Benutzen von Wochenendhäusern bestimmt sind. Wochenendhäuser im Sinne dieser Verordnung sind Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von höchstens 4 m, die dem vorübergehenden Aufenthalt dienen. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben ein überdachter Freisitz oder ein Vorzelt bis zu 10 m<sup>2</sup> Grundfläche unberücksichtigt. Nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Campingfahrzeuge gelten als Wochenendhäuser.

**Das Campingplatzgebiet gem. § 10 Abs.5 BauNVO** dient seiner Zweckbestimmung nach der Unterbringung von mobilen Unterkünften. Solche sind Wohnwagen (Caravans), Zelte sowie ähnliche Einrichtungen, wie z.B. Wohnmobile, die der Erholung dienen und während des ganzen Jahres oder wiederkehrend zu bestimmten Zeiten im Jahr von den Benutzern aufgestellt und vorübergehend genutzt werden. Typisch ist dabei, dass die mobilen Unterkünfte von den Nutzern zum Zwecke einer von vorneherein befristeten Aufenthaltsdauer auf den Campingplatz gestellt werden oder im Sinne einer auf längere Zeit ausgerichteten Nutzung auf dem Campingplatz abgestellt und wiederkehrend dort genutzt werden (Wochenendcamping). Wesentlich ist, dass die Unterkunft als mobil anzusehen ist, d.h. jederzeit beseitigt werden kann, auch wenn die mobile Unterkunft auf längere Zeit abgestellt wird.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen**

Im SO 1-Gebiet gilt als grundlegende Festsetzung, dass maximal 15 Wochenendhäuser einschließlich der vorhandenen Bestandsgebäude errichtet werden können (siehe textliche Festsetzung TF 1).

Ergänzend wird als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs.3 BauNVO eines Wochenendhauses maximal 50 m<sup>2</sup> betragen darf

Im Plangebiet befinden sich bereits 5 Wochenendhäuser, die Grundflächen bis 75 m<sup>2</sup> aufweisen. Deshalb wird zusätzlich festgesetzt: „Bestandsgebäude, die vor 2012 errichtet wurden, dürfen die zulässige Grundfläche in dem vor 2012 bestehenden Ausmaß überschreiten.“ (siehe textliche Festsetzung TF 1).

Hiermit wird sichergestellt, dass auf den Bauflächen, die nicht bereits mit Bestandsgebäuden belegt sind (1.991 m<sup>2</sup>) maximal 500 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche errichtet werden kann. Dies entspricht für den unbebauten Teil des SO 1-Gebietes von 2.767 m<sup>2</sup> einer Grundflächenzahl von 0,18. Damit liegt die städtebauliche Dichte unter dem Wert, den der § 17 BauNVO als maximal zulässiges Maß für die GRZ in Wochenendhausgebieten zulässt.

Zusätzlich zur Grundfläche wird die Höhe der Wochenendhäuser begrenzt. Auf der Grundlage der BbgCWPV wird die Gesamthöhe der Gebäude mit maximal 4,00m über gewachsenem Boden festgesetzt. Gleichzeitig wird als Anzahl der zulässigen Geschosse: 1 Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Damit ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen eindeutig bestimmt.

In Bezug auf die zulässige maximale Anzahl von Campingplatz-Standplätzen für Wohnwagen, Zelte und andere mobile Unterkünfte wird zunächst der Bestand an 20 Standplätzen gesichert. Mit fortschreitender Umstrukturierung des SO 1-Gebietes in Richtung Wochenendhausplatzgebiet reduziert sich diese Anzahl an Standplätzen pro Neubau eines Gebäudes um 2 Standplätze. Da auf dem Platz insgesamt der Neubau von maximal 10 zusätzlichen Wochenendhäusern ermöglicht wird, ergibt sich bei Vollendung des Umstrukturierungsprozesses automatisch das Ende der Campingplatznutzung im Bereich des SO1-Gebietes.

Wegen der Nähe zum Ufer des Zeesener Sees wird durch die Festsetzung eines SO-2 Gebietes, in dem ausschließlich Campingplatznutzung zugelassen wird sowie begleitend durch die textliche Festsetzung Nr.6, sichergestellt, dass in einem Geländestreifen bis zu 50m Entfernung zum Seeufer keine festen baulichen Anlagen errichtet werden können.

### **5.1.3 Abstandsflächen**

Gemäß der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatzverordnung (BbgCWPV) ist in § 4 Abs.2 als Mindestabstand zwischen Campingzelten, Campingfahrzeugen und Wochenendhäusern aus Gründen des Brandschutzes das Maß von 2,00m genannt. Der Bebauungsplan setzt als örtliche Bauvorschrift auf der Grundlage des § 81 BbgBO für das SO 1-Gebiet eine Mindestabstandsfläche im Sinne des § 6 Abs.5 der Brandenburgische Bauordnung von 2,00m fest. Mit Hilfe dieser verminderten Abstandsfläche gegenüber der Norm der BbgBO wird ermöglicht, dass auf den noch unbebauten Flächen im SO 1-Gebiet 10 Wochenendhäuser errichtet werden können und gleichzeitig ein gewisser Spielraum in der Gebäudegestaltung bei Vorgabe der maximalen Grundfläche von 50m<sup>2</sup> verbleibt.

### **5.1.4 Bauweise**

Als Bauweise wird die offene Bauweise gem. § 20 Abs.2 BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass die Gebäude nur als Einzelhäuser errichtet werden dürfen. Hiermit wird der be-

sonderen Eigenart des Gebiets Rechnung getragen und die landschaftlichen Gegebenheiten entsprechend berücksichtigt.

### **5.1.5 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Flächen im Sondergebiet Erholung, auf denen Wochenendhäuser errichtet werden können, werden als überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs.3 BauNVO mit einer Baugrenze festgesetzt.

Zur Nutzung des Platzes sowohl als Campingplatz als auch als Wochenendhausplatzgebiet gehört das zentrale Gebäude mit den Sanitäreinrichtungen. Hier stehen Toilettenanlagen sowie Wasch- und Duscheinrichtungen zur Verfügung. Auch dieses Gebäude erhält eine mit Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche, die zusätzlich Anbaumöglichkeiten für administrative Zwecke des Platzes (Verwaltung / Rezeption) schafft.

## **5.2 Verkehrsflächen**

Der vorhandene Campingplatz des Plangebiets verfügt über zwei Zufahrten, die beide erhalten werden sollen. Die Hauptzufahrt erfolgt über die von der Senziger Straße abzweigende, südlich ans Plangebiet angrenzende Sticherschließung zum Seeufer und zum benachbarten „Campingplatz am Zeesener See“. Die innere Erschließung wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der längere Erschließungsstrang, der eine Länge von ca. 100m aufweist, erhält eine Breite von 4,00m, eine Aufweitung im Einfahrtsbereich sowie eine Wendeanlage an seinem Ende. Die Verkehrsfläche ist damit ausreichend um das Befahren mit Pkw's sowie Caravan-Fahrzeugen reibungslos zu ermöglichen. Begegnungsverkehr im Plangebiet kann bei der geringen Größe des Platzes und der geringen Länge der Erschließung dabei nahezu vernachlässigt werden.

Die zweite Erschließung erfolgt über die Direktzufahrt von der Senziger Straße. Hier wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von 3,50m und anschließender Wendeanlage festgesetzt.

## **5.3 Stellplätze / Ruhender Verkehr**

Es ist beabsichtigt, den Campingplatz- und das Wochenendhausplatzgebiet so ruhig wie möglich anzulegen und den Betrieb entsprechend zu organisieren. Aus diesem Grund wird in zentraler Lage zwischen den beiden Erschließungsästen ein zentraler Parkplatz bzw. eine Fläche für Stellplätze vorgesehen. Auf dieser Fläche sollen die Pkw's der Platznutzer sowie von Besuchern ihre Daueraufstellung finden. Die Fläche fasst ca. 25 Pkw-Stellflächen und ist damit ausreichend dimensioniert, um diesen Zweck zu erfüllen.

## **5.4 Fläche für Versorgungsanlagen sowie für die Abfallentsorgung**

Für verschiedene Ver- und Entsorgungszwecke steht bereits eine Fläche nahe der Direktzufahrt von der Senziger Straße zur Verfügung, auf der Sammelcontainer für Hausabfälle und Wertstoffe aufgestellt sind. Falls in der Zukunft erforderlich soll hier auch beispielsweise eine Anlage zur Umformung / Unterverteilung des elektrischen Stroms angeordnet werden. Aus diesem Grunde wird diese Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

## **5.5 Grünflächen**

Das Plangebiet stellt sich in seiner gesamten Fläche als „grüne Fläche“ dar. Gleichwohl soll der Bereich zwischen den beiden Zufahrten als private Grünfläche festgesetzt werden um hier in besonderer Weise repräsentatives Grün zu schaffen und damit die Straßenecke zu betonen.

Im zentralen Platzbereich, an das Sanitärgebäude angrenzend, befindet sich eine Gemeinschaftsfläche, die als Kinderspielplatz und zentraler Aufenthaltsbereich im Freien ausgestaltet werden soll. Auch diese Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt.

## **5.6 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Der Campingplatz stellt sich in seiner bestehenden Form als gut durchgrünte, naturnahe Fläche dar. Dieses Erscheinungsbild soll das Gelände auch dann beibehalten, wenn die Umstrukturierung zu einem Wochenendhausplatzgebiet abgeschlossen ist. Hierfür trägt nicht zuletzt die geringe Grundflächenzahl von 0,2 Sorge. Darüber hinaus werden die prägenden Gehölze auf dem Platzgelände als zu erhalten festgesetzt. Ferner werden auf der Grundlage des Umweltberichts Flächen mit Bindungen zum Pflanzenerhalt bzw. zum Anpflanzen festgesetzt.

## **5.7 Brandschutzstreifen**

Gemäß BbgCWPV sind Camping- und Wochenendhausplätze durch mindestens 5m breite Brandschutzstreifen in einzelne Abschnitte von nicht mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Grundfläche zu unterteilen. Ein solcher Brandschutzstreifen muss zu angrenzenden Grundstücken angelegt werden, wenn diese baulich genutzt werden, was in diesem Bebauungsplan nicht der Fall ist. Die Brandschutzstreifen sind ständig von baulichen Anlagen, Gegenständen und Unterholz freizuhalten.

Die Planzeichnung stellt die Anlage von Brandschutzstreifen im Plangebiet als Vorschlag dar.

# **6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

## **6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die Durchführung der Planung hat zunächst die Konsolidierung und bauplanungsrechtliche Absicherung des Bestandes im Auge. Insofern sichern die beabsichtigten Festsetzungen den

Bestandsschutz der bisherigen baulichen Anlagen und deren Nutzung sowie den gesamten bisher wirtschaftenden Betrieb des Platzes.

Gleichzeitig soll aber im SO 1 Gebiet ein Umstrukturierungsprozess in Richtung Wochenendhausplatzgebiet ermöglicht werden, der sich vermutlich schrittweise vollziehen wird. Die Flächen, auf denen sich die Neubebauung vollziehen soll, sind bis dahin Standflächen für mobile Unterkünfte im Rahmen der Campingplatznutzung. Diese Standplätze werden mit fortschreitender Bautätigkeit Zug um Zug aufgegeben. Die Zulässigkeit der Anzahl der Standplätze verringert sich von der Ausgangszahl 20 je neugebautem Gebäude um 2

Standplätze. Bei Verwirklichung aller 10 möglichen neuen Gebäude ist damit im SO1-Gebiet keine Campingplatznutzung mehr möglich.

## **6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Da der Platz in der jetzigen Form seit langer Zeit besteht, wird der Bebauungsplan, der die nachträgliche bauplanungsrechtliche Absicherung des bestehenden Campingplatzbetriebes zum Ziel hat, keine Auswirkungen auf Gemeinbedarfseinrichtungen in der Kommune haben. Auch die Ermöglichung des Umstrukturierungsprozesses in Richtung Wochenendhausplatzgebiet wird in dieser Hinsicht kaum Veränderungen des Status- quo nach sich ziehen.

## **6.3 Verkehr**

Durch die Planung ist keine Zunahme von Pkw- oder Caravan-Verkehr zu erwarten. Auch eine Belastung durch vermehrten Park- oder Parksuchverkehr ist in den angrenzenden Siedlungsbereichen nicht zu erwarten. Die vorhandene Gemeindestraße ist ohne weiteres in der Lage, den Verkehr wie bisher zu bewältigen.

## **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Platzes ist wie bisher so auch in Zukunft in der bereits beschriebenen Form gewährleistet. Auch der vom Bebauungsplan ermöglichte Veränderungsprozess des Gebietes in Richtung Wochenendhausplatzgebiet wird zu keiner Erhöhung der Nutzerzahlen führen.

## **6.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Umweltbericht beschrieben. Er kommt letztlich zu folgendem Ergebnis:

Da die grundlegende Struktur bereits vorhanden ist, enthält der Bebauungsplan vor allem bestandsbeschreibende, den baulichen Bestand verfestigende Zielsetzungen. Darüber hinaus sollen den Nutzern bzw. Eigentümern des Erholungsgebietes „Campingplatz- und Wochenendhausplatzgebietes Senziger Straße 42 am Zeesener See“ gerade auch für die Zukunft bauliche Entwicklungsmöglichkeiten durch an die örtlichen Bedingungen angepasste Bauflächenausweisung innerhalb der bestehenden Anlage eröffnet werden.

Die Realisierung des Bebauungsplans hat Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Dabei wurde zwischen erheblichen und geringfügigen Beeinträchtigungen unterschieden. Aus den erheblichen Beeinträchtigungen ergibt sich ein Kompensationsbedarf. Die erheblichen Beeinträchtigungen betreffen das Schutzgut Boden, dessen Funktion durch die zulässige Mehrversiegelung von bis zu 237 m<sup>2</sup> eingeschränkt wird.

Durch die geplanten Anpflanzungen von insgesamt 16 Bäumen auf künftig 480 m<sup>2</sup> von deren Kronen überdeckter Fläche kann der Zuwachs an Vollversiegelung vollständig ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen der Planung sind daher unter Einbeziehung der beschriebenen Ausgleichsmaßnahme als geringfügig anzusehen, Es verbleiben unter dem Strich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt.

Die Untere Forstbehörde hat im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB eine akute Gefährdung von Leib und Leben von Menschen aufgrund des geringen Abstandes der Freizeitanlage zum nördlich benachbarten Wald befürchtet, obgleich sie im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs.1 BauGB , das nur 6 Monate zuvor lag, noch ausdrücklich betont hatte, dass „seitens der unteren Forstbehörde aus forstrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das Bauvorhaben bestehen“. Eine in dieser kurzen Zeit offenbar extrem gewachsene Windwurfgefahr durch den Gehölzbestand muss stark bezweifelt werden.

Die unmittelbare Nachbarschaft zwischen dem Wald und der Erholungsnutzung auf dem Campingplatz / Wochenendhausplatz des Plangebiets besteht in dieser oder ähnlicher Form seit mindestens 40 Jahren. In unmittelbarer Nähe des Waldrandes befinden sich innerhalb des Plangebietes seither mindestens drei Wochenendhäuser und, was noch gravierender ist, eine noch größere Anzahl von Zelt- und Caravanplätzen. Das gleiche gilt für den benachbarten Campingplatz „Am Zeesener See (Bebauungsplan Nr. 07/08) sowie für benachbarte Wohngebäude außerhalb des Plangebietes.

Es ist daher zu vermuten, dass es sich um einen „normalen“ Wald handelt, von dem keine erhöhte Windwurfgefahr oder Waldbrandgefahr ausgeht, auf die daher auch nicht in besonderer Weise reagiert werden muss.

Das Waldgesetz des Landes Brandenburg sieht keine generellen Regelungen zum Waldabstand zwischen Siedlungsflächen und Wald vor.

Im Grunde geht es um privatrechtliche Haftungs- oder Entschädigungsfragen zwischen dem Waldeigentümer auf der einen und dem Wochenendhausplatzbesitzer auf der anderen Seite, die sich der Abwägung als öffentlich rechtlchem Vorgang entziehen.

Insofern wird die Einlassung in der Stellungnahme, dass der Waldeigentümer zu informieren sei, als ein Appell gewertet, dass sich die beiden Grundstücksnachbarn zusammensetzen und eine Übereinkunft erzielen mögen. Diese kann auf verschiedene Weise ausfallen (Haftungsverzichtserklärung, Nutzungsentschädigung, gestufter Waldrandaufbau, etc.) die aber nicht im Rahmen des Planverfahrens zu regeln ist oder geregelt werden muss.

## **6.6 Kosten und Finanzierung**

Der Eigentümer des Campingplatzes ist gleichzeitig Veranlasser für das Planverfahren. Er hat mit einer verbindlichen schriftlichen Erklärung der Stadt Königs Wusterhausen gegenüber zugesichert, dass sämtliche im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans anfallenden Planungskosten und alle sonstigen an diesen Zweck gebundene Kosten von ihm getragen werden.

## **7. VERFAHREN**

Die Stadt Königs Wusterhausen hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

### **- Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 29.07.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.: 02/11 „Campingplatz Senziger Straße 42“ im OT Zeesen gefasst. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### **- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom.....bis zum..... stattgefunden. Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet.

### **- Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öff. Belange und Nachbargemeinden**

Parallel wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ..... unterrichtet und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

### **- Überarbeitung des Vorentwurfs**

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert: .....

### **- Entwurfsbeschluss**

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am ..... von der Stadtvertreterversammlung der Stadt Königs Wusterhausen als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

### **- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand \*\* wurde vom \*\* bis zum \*\* öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Bis zum ..... gingen ... Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

### **- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ..... aufgefordert. Bis zum..... gingen.... Behördenstimmungen bei der Stadtverwaltung ein.

### **- Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgendem Punkt geändert: .....

**- Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertreterversammlung der Stadt Königs Wusterhausen in öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

**- Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan wurde am ..... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom ..... in Kraft getreten.

## **8. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 i, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 BGBl. I S.2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I, S.148)
- Die Bauordnung für das Land Brandenburg (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008, zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 13.04.2010 (GVBl. I/10, Nr.17)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 26.05.2004, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I/10, Nr. 28)
- Brandenburgische Campingplatz- und Wochenendhausplatz-Verordnung (BbgCWPV) vom 08.05.2005 (GVBl.II/05.[Nr.14], S.254)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I/04, Nr.9, S.215)



## **Anhang:**

### **Umweltbericht einschließlich Artenschutzbeitrag gemäß § 44 BNatSchG**

## **1 Einleitung**

### **1.1 Anlass der Planaufstellung**

Der geplante Geltungsbereich des „Campingplatz-, Wochenendhaus- und Ferienhausgebietes Senziger Straße 42 am Zeesener See“ ist mit einer längeren Unterbrechung in den neunziger Jahren des vorigen Jahrhunderts ansonsten regelmäßig für Freizeit- und Erholungszwecke von wechselnden Nutzergruppen besucht worden. Auf der Anlage befinden sich sowohl für Erholungszwecke genutzte Häuser als auch eine größere Anzahl von Dauercampingplätzen. Der Bestand sowie eine behutsame Weiterentwicklung dieser im Laufe der Jahre gut in das Umfeld eingewachsenen Anlage soll bauleitplanerisch gesichert werden. Nähere Angaben zu dem Anlass der Planaufstellung sind dem Abschnitt 1.2 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### **1.2 Lage und Größe des Geltungsbereiches**

Der Ortsteil Zeesen-Körbiskrug liegt im Landkreis Dahme-Spreewald im Land Brandenburg. Das Plangebiet umfasst einen etwa 0,8 ha großen Bereich östlich des Zeesener Sees.

### **1.3 Gesetzliche Grundlagen für den Umweltbericht**

#### **BauGB**

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist die Stadt Königs Wusterhausen -OT Zeesen- verpflichtet, bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Sachgegenstand ist die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Einwirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter und Inhalte. Hierbei sind folgende Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht gem. §§2, 2a und Anlage 1 BauGB dokumentiert und bewertet. In der Anlage 1 des BauGB werden die erforderlichen Bestandteile des Umweltberichtes dargestellt.

### **Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)**

Gemäß §7 Abs. 1 BbgNatSchG sind von den Gemeinden die gesamtörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Grundlage des Landschaftsprogramms und der Landschaftsrahmenpläne in Landschaftsplänen flächendeckend darzustellen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird nach der Regelung des Baugesetzbuches verfahren, wonach gemäß §2 Abs. 4 BauGB Landschaftspläne - falls sie vorhanden sind - einfließen müssen. Für Zeesen liegt kein Landschaftsplan vor.

Für Belange des Artenschutzes wird nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) verfahren.

### **1.4 Inhalt und Methodik des Umweltberichtes**

Der Umweltbericht wird zusammen mit dem Bebauungsplan erarbeitet. Dabei fließen die im Zuge dieser Bearbeitung erhobenen Daten sowie Hinweise und Vorschläge, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben, fortlaufend in die jeweils aktualisierte Planung ein. Aufgrund der vorgefundenen Sachverhalte beschränkt sich die Umweltprüfung zum Bebauungsplan auf den Geltungsbereich des B-Planes.

Der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Auf dieser Fläche haben sich die Merkmale des örtlichen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgeprägt entwickelt und können infolgedessen im Rahmen der Planung beurteilt werden. Die Umweltprüfung wird durchgeführt, indem für jedes Schutzgut die durch die Planung verursachten Auswirkungen ermittelt werden. Je nach Schwere der Auswirkungen werden anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und, falls die Auswirkungen erheblich und unvermeid-

bar sind, zum Ausgleich oder Ersatz der planbedingten Beeinträchtigungen entwickelt. Die Auswirkungen und Beeinträchtigungen werden verbal-argumentativ bewertet.

Die Umweltprüfung wird nach den Vorgaben von §2 Abs. 4 BauGB i.V.m Anhang 1 abgewickelt. Die Darstellung des aktuellen Zustands der Schutzgüter erfolgt unter Verwendung der aktuell verfügbaren Daten zur Umweltsituation im Planungsraum und wird im Zuge der Erarbeitung der Entwurfsfassung qualifiziert.

## **1.5 Fachplanerische Grundlagen**

### **1.5.1 Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg**

#### **Leitlinien des Landschaftsprogramms**

Zentrales Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist die nachhaltige Sicherung aller Naturgüter, die Bestandteil des Wirkungsgefüges Naturhaushalt sind und in ihren strukturell sichtbaren Erscheinungsformen das ästhetische Bild der Landschaft prägen. Nachhaltige Sicherung bedeutet gleichzeitig Verbesserung der Umweltqualität durch die Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Naturschutzstrategie des Landes Brandenburg ist auf die Einheit von Schutz und Entwicklung ausgerichtet und soll dem immer schneller fortschreitenden Aussterben von Tier- und Pflanzenarten, der zunehmenden Zerstörung noch weitgehend naturnaher Lebensräume, den Beeinträchtigungen einzelner Naturgüter sowie des gesamten Wirkungsgefüges Naturhaushalt entgegenwirken. Sie beschränkt sich nicht nur auf einzelne, wertbildende Elemente, sondern betrachtet das gesamte Ökosystem in seiner Vernetzung mit den menschlichen Ansprüchen. Die folgenden Leitlinien sind die wesentlichen Grundlage dieser Strategie:

- Vermeidung und weitestgehende Minimierung von Konflikten bei der Raumnutzung und von neuen Umweltbelastungen
- Sparsame Nutzung von Naturgütern und schonende Inanspruchnahme zur langfristigen Erhaltung der Regenerations- und Regulationsfähigkeit
- Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlage Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild als grundlegende Planungs- und Entscheidungsfaktoren auf landesweiter, regionaler und lokaler Ebene
- Integration des Naturschutzes in alle gesellschaftlichen Bereiche und Umsetzung seiner Ziele auch über Instrumente und Mittel aller Ressorts
- Einführung und standortgerechte Weiterentwicklung konsequent umweltschonender Landnutzungen und Technologien zur nachhaltigen Sicherung des Naturhaushaltes

## **Naturraumbezogene Orientierung des Landschaftsprogramms**

Die Lage des Plangebiets im Dahme-Seengebiet des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes erfordert für den Naturschutz und die Landschaftsentwicklung die Beachtung spezieller Ziele, und zwar:

- Sicherung unzerschnittener, dünn besiedelter Wald- und Seenlandschaften
- Besondere Schutz- und Entwicklungsbedürftigkeit nährstoffarmer Kiefernwälder und Trockenrasen auf Dünen und Flugsandflächen
- Verbesserung der Lebensraumqualität der Gewässer als charakteristische Landschaftselemente durch gezielte Lenkung der Freizeit- und Erholungsnutzung, Rückbau verbauter Uferbereiche
- Entwicklung der monostrukturierten und daher artenarmen Kiefernwälder zu naturnahen, standortgerechten Waldgesellschaften sowie Schaffung von Waldmänteln an den linearen Abschlüssen von Forsten
- Bewahrung von Offenlandanteilen durch eine natur- und ressourcenschonende landwirtschaftliche Nutzung

### **1.5.2 Landschaftsrahmenplan Zossen-Königs Wusterhausen**

Nach der Darstellung des Landschaftsrahmenplans berühren im Bereich des Bebauungsplanes unterschiedliche „zielorientierte einheitliche Landschaftsräume“ einander (vergl. LRP, Bd. 1 TK 1 – Planungseinheiten). Für diese Landschaftsräume wurden folgende wesentliche Leitlinien und Entwicklungsziele bestimmt: (Auszug, vgl. LRP S. 34).

#### **Waldgeprägte Landschaft**

- Erhalt der forstwirtschaftlichen Nutzung vorhandener ausgedehnter Kiefernforsten
- Bodenverbesserung durch Einsatz von Pioniergehölzen sowie sukzessives Einbringen standortgerechter Baumarten
- Aufforstung sollten nur unter Einbeziehung einheimischer Baumarten erfolgen.
- Unter Berücksichtigung der Boden- und Grundwasserschutzfunktion sollten Teilbereiche für die Erholung aufgewertet werden. Besonders in der Nähe von Rodungsinselfen und Orten sowie als Verbindung von Bereichen, die landschaftlich attraktiv sind.

#### **Gewässergeprägte Landschaft**

- Entflechtung konkurrierender Nutzungsansprüche durch Trennung von Bereichen für die Erholung und für den Naturschutz
- Verbesserung der Wasserqualität und Entwicklung als Biotopverbundsystem mit gesicherten Ruhebereichen

- Rückbau von Uferverbauungen und Verhinderung von Siedlungsentwicklung

### **Siedlungsgeprägter Raum**

- Konzentrationsraum der Siedlungsentwicklung, soweit mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar
- Teilweise Umwandlung von Wochenend- in Wohngebiete bzw. Verdichtung weitläufiger Einzelhausgebiete
- Vorrang der Umnutzung aufgegebenener Gewerbeflächen und Militärstandorte vor der Neuausweisung von Siedlungsflächen
- Qualifizierung durch Freiraumgestaltung und Aufwertung siedlungsnaher Grünflächen

### **1.6 Übersicht der Planinhalte**

Das Plangebiet soll im Schwerpunkt als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ (hier: Zweckbestimmung Campingplatz-, Wochenendhaus- und Ferienhausgebiet) gemäß §10 BauNVO festgesetzt werden. Hinzu kommen private Grünflächen, Verkehrsflächen und eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen. Auf diese Weise soll insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit

- der Errichtung von weiteren Wochenend- und Ferienhäusern
- von Ersatzbauten von nicht mehr dem Zweck entsprechend nutzbaren Bestandsbauten,
- des Umbaus/der Modernisierung von Bestandsbauten,
- der Erweiterung von Bestandsbauten

erreicht und ergänzend

- die Errichtung eines dem Gebiet dienenden Ver- und Entsorgungsplatzes,
- die Festsetzung einer Fläche für PKW-Stellplätze sowie
- die Festsetzung von privaten Fahrwegen und Geh-, Fahr-, Leitungsrechten mit Wendemöglichkeiten (auch als Feuerwehrezufahrten zu den Löschwasserentnahmestellen / Bewegungsflächen) ermöglicht werden.

Da die grundlegende Struktur bereits vorhanden ist, enthält der Bebauungsplan vor allem bestandsbeschreibende, den baulichen Bestand verfestigende, Zielsetzungen. Darüber hinaus sollen den Nutzern des „Campingplatz-, Wochenendhaus- und Ferienhausgebietes Senziger Straße 42 am Zeesener See“ jedoch auch für die Zukunft bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der bestehenden Nutzungsart eröffnet werden.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltbedingungen**

### **2.1 Bestandsbeschreibung der Schutzgüter**

#### **2.1.1 Schutzgebiete**

##### **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**

Der Geltungsbereich liegt laut Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Teupitz-Köriser-Seengebiet" im LSG. Die Schutzanordnung erfolgte durch Beschluss Nr.18/72 des Bezirkstages Potsdam vom 19.10.1972, bekannt gemacht im Mitteilungsblatt des Bezirkstages und des Rates des Bezirkes Potsdam, Dokumente der 5. Plenartagung des Bezirkstages vom 19.10.1972; vom 01.11.1972.3

#### **2.1.2 Geologie und Bodenverhältnisse**

Geländemorphologie und Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im wesentlichen in den vergangenen Eiszeiten durch sandige Ablagerungen wie Fluß- und Talsande entstanden. Die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geringfügig versiegelt bzw. wassergebunden befestigt, größtenteils aber mit Rasen und Gehölzen bewachsen und somit nicht erosionsgefährdet. Je nach Nutzung (Standplatz für Zelte oder Wohnwagen bzw. Ferien-/Wochenendhaus und betonierte Zuwegungen) sind die Bodenfunktionen unterschiedlich stark eingeschränkt. Auf wenigen, vollständig versiegelten Flächen sind die Funktionen „Pflanzenstandort, Lebensraum und Grundwasserfilter“ nicht mehr gegeben. Sie sind in ihrer Gesamtheit jedoch so geringfügig, dass die Böden im Geltungsbereich die Lebensraumfunktion genauso erfüllen wie die Filter- und Pufferfunktionen.

#### **2.1.3 Natürlicher Wasserhaushalt**

##### **Fließgewässer**

Fließgewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

##### **Stehende Gewässer**

Das nächstgelegene, stehende Gewässer, der „Zeesener See“, befindet sich ca. 20 m südwestlich des Geltungsbereiches. In diesem schmalen Streifen befindet sich ein Weg zu einem benachbarten Campingplatz, ein schmaler Gehölzsaum sowie unmittelbar am Seeufer ein Schilfgürtel. Der See ist an dieser Stelle über einen schmalen Steg für Erholungssuchende punktuell zugänglich. Die Nähe des Sees ist für Festsetzungen im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes relevant. Auf einer dort festzusetzenden Teilfläche des „Sondergebiets, das der Erholung dient“ sind daher nur Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte zulässig.

## **Grundwasser**

Grundsätzlich ist die Grundwasserneubildung als wichtige Voraussetzung für die Trinkwassernutzung von Bedeutung. Sie soll flächendeckend gesichert und vor Stoffeinträgen geschützt werden. Schließlich hat auch die Nutzung der Erdoberfläche direkte Auswirkungen auf die Sickerfähigkeit der Böden. Versiegelungen können diese Funktion in erheblichem Umfang beeinträchtigen.

Die im Plangebiet bereits vorhandene Versiegelung und der vorwiegend aus Laubgehölzen bestehende Gehölzbestand tragen zu einer anteiligen Verdunstung und Evaporation des Niederschlages bei und reduzieren die Sickerwasserbildung schon im vorhandenen Bestand. Da diese Strukturen jedoch nur geringfügige Flächen einnehmen, resultieren daraus keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf die Sickerwasserrate, denn das Regenwasser kann innerhalb des Gebietes auf unmittelbar benachbarten Gras-, Kraut- und Rasenflächen versickern. Die Bereiche in Seenähe mit oberflächennah anstehendem Grundwasser sowie die offene Wasserfläche des Zeesener Sees liegen außerhalb des Plangebietes und haben auf dessen Wasserbilanz keine unmittelbare Auswirkung.

Dennoch ist das Gefährdungsrisiko gegenüber Schadstoffen generell als hoch einzustufen. Da das Gebiet nur drei bis vier Meter über dem Spiegel des Zeesener Sees liegt, welcher aufgrund seiner Nähe den ungefähren Grundwasserspiegel vorgibt, sind die belebte Bodenschicht und die darunterliegenden Sande als Puffer und Filter für Stoffeinträge nur von geringer Mächtigkeit. Überdies handelt es sich um Bodentypen, die durch den hohen Sandanteil nur wenig Puffer- dafür aber ein gutes Filtervermögen besitzen.

### **2.1.4 Klima und Luftqualität**

#### **Regionale Klimaverhältnisse**

Der Ortsteil Zeesen-Körbiskrug der Stadt Königs Wusterhausen liegt im stark kontinental beeinflussten Binnentiefland der ostbrandenburgischen Region. Dieses Gebiet ist durch Niederschlagsmengen um 550 mm/a im langjährigen Mittel gekennzeichnet und zählt zu den trockeneren Gebieten. Im Jahresgang erreichen die monatlichen Niederschläge im Juli ihr Maximum. Die Temperaturschwankung im Jahresverlauf ist, so wie es für kontinental getönte Regionen üblich ist, sehr deutlich.

Warme Sommer mit sehr trockenen Hochsommerperioden stehen relativ kalten Wintern gegenüber. In den Übergangsjahreszeiten sind Frühfröste ab Mitte September sowie Spätfröste bis Ende Mai typisch. Die Witterung wird von drei Großwetterlagen geprägt, die zusammen mehr als 50 % der Häufigkeit ausmachen. Westwetterlagen mit Zufuhr von ozeanischer Luft treten in 25 % der Fälle auf. Hochdruckwetterlagen mit dem Zentrum über Mitteleuropa erreichen einen Anteil von bis zu 20%. Ostwetterlagen mit kontinentaler Luftzufuhr bestimmen bis zu 10 % der Witterung. Folgende Klimadaten sind für die Region kennzeichnend:

Jahresmittel der Lufttemperatur (1951-1990):	8,6 °C
Mittlerer Jahresniederschlag:	530 – 560 mm
Zahl der Sommertage (Tmax > 25°C):	31
Zahl der Frosttage (Tmin < 0°C):	48
Jahresmittel der relativen Luftfeuchte:	76%

## Lokalklima

Die Stadt Königs Wusterhausen und darin weiter der Ortsteil Zeesen liegen im klimatischen Wirkungsgebiet des engeren Verflechtungsraumes Berlin-Brandenburg, in dem durch industrielle und gewerbliche Emittenten, durch stadtklimatische Erscheinungen oder verkehrsbedingte Immissionen vorrangig klimatische und lufthygienische Belastungen erzeugt werden. Im Bereich des Bebauungsplanes sind zwei unterschiedliche klimatische Ausgleichsräume miteinander verflochten, in denen die aus dem nördlich gelegenen Ballungsraum einströmenden Belastungen gemildert oder abgebaut werden. Im Einzelnen lassen sich diese Ausgleichsräume mit ihren wesentlichen Funktionen wie folgt aufgliedern:

Tabelle 1: Klimafunktionen

Klimaausgleichs- bzw. -schutzfunktion	Landschaftsteile/ -räume
Kaltluftentstehung/ Frischluftproduktion	Wasserfläche des Zeesener Sees südwestlich des Plangebietes (nachts) Waldflächen nördlich des Plangebietes (tags)
Luftaustausch	Windexponierte Wasserfläche des Zeesener Sees
Luftfilterung/ Immissionsschutz	Waldgebiet und waldgeprägte Siedlungsteile nördlich und südlich des Plangebietes
Temperatenausgleich	Seefläche des Zeesener Sees Zusammenhängende Waldgebiete

Die lokalklimatischen Verhältnisse im Raum Körbiskrug sind durch das gering ausgeprägte Relief als ausgeglichen zu bezeichnen.

### 2.1.5 Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Im Plangebiet wurde eine Biotopkartierung durchgeführt. Folgende Biotoptypen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfasst worden:

Tabelle 2: Biotoptypen im Plangebiet

Codierung	Bezeichnung, Typ
102502	Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen
10182	Campingplatz mit Gehölzen
12641	nicht versiegelter Parkplatz
12651	unbefestigter Weg
12653	teilversigelter Weg



## **Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen (102502)**

Der zentrale Teil des Geltungsbereiches wird bereits als Wochenendhausgebiet genutzt und ist mit mehreren Wochenendhäusern bebaut. Dieser Teil des Plangebietes ist mit Bäumen und Strauchgruppen wirksam eingegrünt. Darunter befinden sich sowohl einheimische Arten wie Birken und Erlen als auch standortfremde Arten wie Lärchen, Robinien und Fichten sowie Exoten wie Götterbaum. Die einzelnen Grundstücke sind teilweise mit Ligusterhecken eingefriedet. Die Strauchgruppen enthalten sowohl einheimische Arten als auch Ziergehölze. Die Zuwegungen und Terrassenflächen sind aus Beton bzw. aus Betonplatten hergestellt.

## **Campingplatz mit Gehölzen (10182)**

Bis auf die Zuwegungen und die zentrale Parkplatzfläche besteht der übrige Teil des Plangebietes aus Standflächen für Wohnwagen und Wohnmobile sowie aus Rasenflächen für Zelte. Auch dieser Teil des Plangebietes ist mit unterschiedlichen Gehölzen durchgrünt. Darunter sind ältere Eichen und Pappeln, zahlreiche kleinere, angepflanzte, hochstämmige Laubgehölze (u. a. Ulmen und Feldahorn) und Hecken aus Liguster und Thuja.

## **Sonstige Lebensräume im Plangebiet**

Als eigenständige Biotope sind die vorhandenen Wege (teils grasbewachsen, teils mit Betonplatten befestigt) und ein unbefestigter PKW-Parkplatz definiert worden. Diese Flächen sind allerdings strukturarm und intensiv genutzt und daher nicht von besonderem ökologischem Wert. Soweit sie nicht versiegelt sind, erfüllen sie durchaus noch einen Teil der natürlichen Naturhaushaltsfunktionen (u. a. Versickerung des Niederschlages).

## **Biotoptypen der angrenzenden Flächen**

Südlich und östlich grenzen ähnlich genutzte Flächen, jedoch auch mit größeren Wohnhäusern durchsetzt, an das Plangebiet. Sie sind durch die hier unbefestigte Senziger Straße vom Plangebiet getrennt.

Im Westen befindet sich jenseits dieses Weges ein schmaler Saum aus größeren Erlen, welche den daran anschließenden Zeesener See säumen. Den Gehölzen vorgelagert ist ein Röhrichtgürtel, vorwiegend mit Schilfrohr (*Phragmites australis*).

Nördlich des Gebietes schließt sich ein Mischwald aus Eichen und Kiefern an.

## **Pflanzen**

Im Plangebiet wurden keine besonders geschützten oder gefährdeten Arten festgestellt. Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur ist auch nicht mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten zu rechnen.

## **Tiere**

Im Landschaftsrahmenplan werden faunistische Leitarten beschrieben, die eine hohe Relevanz für den Artenschutz besitzen und andere gefährdete Arten repräsentieren. Hierzu gehören Kranich, Otter, Baummarder, Breitflügelfledermaus, Erdkröte und Wechselkröte. Kranich, Otter und die Krötenarten sind im Plangebiet aufgrund der dort gegebenen Strukturen nicht zu erwarten, hingegen sind Vorkommen von Baummarder und Breitflügelfledermaus hier nicht auszuschließen. Entsprechend der Lebensraumbedingungen muß jedoch davon ausgegangen werden, daß das Plangebiet höchstens als Teillebensraum/Nahrungshabitat in Betracht kommt. Nachweise für die Arten im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind nicht bekannt.

## **Avifauna**

Die Avifauna wurde in das Kapitel „Artenschutzfachbeitrag“ integriert. Weitere Angaben zu den Leitarten sowie zu anderen Arten/ -gruppen liegen nicht vor.

### **2.1.6 Artenschutzfachbeitrag gemäß §44 BNatSchG**

Im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ sind die Regelungen der §§ 44ff. BNatSchG zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten. Es gilt der §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Die streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und somit alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten sind danach relevant.

Geprüft wird, ob durch das Vorhaben die Verbotstatbestände erfüllt werden. Sofern sie erfüllt sind, werden im Anschluss die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. §45 BNatSchG geprüft.

Methode:

Es wurde im Jahre 2011 bereits eine Übersichtsbegehungen durchgeführt; weitere Begehungen sind im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens vorgesehen. Insofern sind die folgenden Aussagen als nicht abschließend bzw. vorläufig anzusehen. Grundsätzlich legt die vorhandene Biotopstruktur die Durchführung einer Betroffenheitsanalyse der relevanten Arten in Form einer Potenzialabschätzung nahe. Untersuchungsraum ist dabei der Geltungsbereich des B-Planes unter Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Bereiche.

Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren kurz ausgeführt, die durch die Realisierung des B-Planes zu relevanten Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Die baubedingte Flächeninanspruchnahme wird vor allem zur Ablagerung von Baumaterialien benötigt. Diese Bereiche sind aufgrund der geringen Größe der Bauvorhaben zu vernachlässigen. Während der Bauphasen wird es punktuell zu Lärmemis-

sionen kommen. Da es sich aber um Kleinstbauvorhaben handelt, werden sich diese auf einen sehr engen zeitlichen Rahmen beschränken. Die Gefahr von Schadstoffemissionen ist bei Einhaltung der Standards zu vernachlässigen. Die optische Störungsintensität wird sich während der Bauphasen nur im unmittelbaren Umfeld etwas erhöhen. Baubedingte Barrierewirkungen sind nicht zu erwarten.

#### Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Es ist ein Zuwachs an Neuversiegelung von weniger als 250 m<sup>2</sup> vorgesehen, welche zeitlich versetzt im zentralen und östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes stattfinden wird. Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen des Erhalts zahlreicher Gehölze im Plangebiet werden diese Veränderungen in behutsamer Weise umgesetzt, der Charakter des Plangebietes bleibt dabei erhalten. Zu keiner Zeit werden von dieser allmählichen Umgestaltung Barrierewirkungen ausgehen.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Lärmimmissionen sind betriebsbedingt nicht zu erwarten. Nähr- und Schadstoffimmissionen sind betriebsbedingt nicht zu erwarten. Optische Störungen sind durch den Neubau von zusätzlichen Wochenend- / Ferienhäusern ebenfalls nicht zu erwarten, da für jedes zusätzliche Gebäude zwei bereits heute zeitweise oder dauerhaft genutzte Campingplätze entfallen werden. Daher werden die optischen Störungen als nicht relevant bewertet.

#### **Säugetiere**

Im Rahmen einer ersten Begehung konnten keine Fledermäuse nachgewiesen werden. Mit einem Vorkommen von Fledermäusen ist grundsätzlich in den nördlich angrenzenden Waldflächen sowie entlang des Zeesener Sees zu rechnen, im Plangebiet gibt es nach Auskunft der Nutzer des Platzes kaum Fledermäuse. Auch Wochenstuben oder Winterquartiere können aufgrund fehlender Strukturen wie etwa Höhlenbäume, die als Quartier in Frage kämen, für das Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden. Potenziell sind an und in Gebäuden Sommerquartiere von Fledermausarten nicht auszuschließen, jedoch den Nutzern nicht bekannt. Auch eine Begehung der Anlage ergab keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fledermausquartieren.

Allerdings ist bei der allgemein recht hohen Populationsdichte in Brandenburg davon auszugehen, dass das Gebiet zumindest teilweise zum Jagdhabitat verschiedener Fledermausarten gehört. Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten, denn Fledermäuse sind eher außerhalb der Bauzeiten aktiv. Die geplanten baulichen Erweiterungen, die besonders die überwiegende Anzahl der bestehenden Gehölze belassen werden, werden nicht zu wesentlichen Veränderungen in der Struktur der potenziellen Jagdhabitats führen. Erhebliche Störungen, die den Erhaltungszustand der eventuell vorkommenden lokalen Population verschlechtern würden, sind daher nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist jedoch bei Abriss bzw. Umbau von vorhandenen baulichen Anlagen jeweils aktuell zu prüfen, ob sich Fledermausquartiere im oder am Gebäude befinden. Bei Feststellung von Quartieren sind jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen, die eine Beeinträchtigung verhindern. Insgesamt wird eingeschätzt, dass für das po-

tenzielle Vorkommen von Fledermäusen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG nicht gegeben sind.

## **Amphibien**

Das Ufer des Zeesener Sees liegt zwar nur 20 m westlich der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, wird aber von den Veränderungen nicht betroffen. Auch die im westlichen Bereich des Geltungsbereichs zulässigen Nutzungen, die im wesentlichen der derzeitigen Nutzung entsprechen, werden die aktuelle Situation nicht ändern. Es ist ohnehin, wie das übrige Gebiet auch, eher nicht als Lebensraum für Amphibien geeignet. Daher braucht diese Tiergruppe, zu welcher in der Region unter anderem die Anhang IV-Art „Moorfrosch“ gehört, nicht weiter betrachtet zu werden, da aufgrund der vorgefundenen Sachverhalte Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG nicht gegeben sind.

## **Insekten**

Die bereits bestehende Nutzung schließt ein Vorkommen der Anhang IV-Arten bei den Schmetterlingen, Libellen und Käfern weitgehend aus. Da im Zuge von Baumaßnahmen auch Bäume gefällt werden können, ist jedoch eine Betroffenheitsanalyse für den Eremiten notwendig.

### **Eremit**

Der Eremit (*Osmoderma eremita*) lebt ausschließlich in mulmgefüllten Höhlen lebender Laubbäume (vor allem in Eichen (*Quercus*), Buchen (*Fagus*), Linden (*Tilia*), Eschen (*Fraxinus*), Weiden (*Salix*) und Obstbäumen, aber auch in Birken (*Betula*), Ulmen (*Ulmus*) und vielen fremdländischen Gehölzen wie Robinie (*Robinia*), Platane (*Platanus*), Eßkastanie (*Castanea sativa*). Die Baumart ist für das Vorkommen nachrangig. Entscheidend ist ein ausreichend feuchter Holzmulmkörper, der sich im Normalfall erst in entsprechend alten und mächtigen Bäumen mit adäquatem Stammdurchmesser bilden kann. Solche Bäume (insbesondere Eichen und Pappeln mit einem Brusthöhendurchmesser von teilweise über 2 m) sind im Plangebiet vereinzelt vorhanden, sie werden jedoch als zu erhaltende Gehölze festgesetzt. Daher sind die Lebensbedingungen für Eremiten, sofern sie hier vorhanden sein sollten, dauerhaft gegeben. Jüngere Gehölze mit einem Brusthöhendurchmesser von weniger als 35 cm sind für den Eremiten eher ungeeignet und können daher aus artenschutzrechtlicher Sicht vorbehaltlich sonstiger Vorkommen (u. a. Vögel) bei Bedarf gefällt werden.

## **Avifauna**

Im Rahmen der erwähnten Begehung des Untersuchungsraumes im Juni 2011 wurden folgende Vogelarten festgestellt.

- Buchfink
- Kohlmeise
- Blaumeise
- Amsel
- Rotkehlchen
- Kleiber
- Eichelhäher
- Kuckuck
- Spechtarten im nördlich angrenzenden Wald

Die beobachteten Arten brüten sehr wahrscheinlich im Plangebiet oder auf benachbarten Flächen. Bis auf verschiedene Spechtarten sind sie nicht in der Roten Liste aufgeführt. Sie sind zwar grundsätzlich durch die Vogelschutzrichtlinie geschützt, ihr Bestand ist aber aktuell in Brandenburg nicht gefährdet.

Außer den beobachteten Arten ist aufgrund der Habitatausstattung im Plangebiet ein Vorkommen weiterer Brutvogelarten möglich.

Durch die ermöglichten Baumaßnahmen sind möglicherweise europäische Vogelarten betroffen, die in, bzw. an zu fällenden Bäumen brüten könnten. Daher sollten als bedeutende Eingriffsvermeidung keine Fällungen außerhalb üblicher Brutzeiten (Mitte März - Mitte August) erfolgen.

Bei baubedingten Störungen können brutwillige Vögel daher problemlos in störungsarme Bereiche ausweichen. Der Erhaltungszustand der Populationen dieser Arten ist in der Regel ohnehin gut, da es sich um allgemein häufige Arten handelt, die z.B. in weiteren, südlich angrenzenden, ebenfalls gut durchgrünten Siedlungsbereichen oder auch in den nördlich angrenzenden Gehölzbeständen brüten. Außerdem beschränkt sich die Planung vorrangig auf die Bestandssicherung des Platzes. Die zulässigen Erweiterungen bzw. An- oder Umbauten werden nicht konzentriert umgesetzt, sondern je nach Bedarf und Nachfrage der Eigentümer bzw. Nutzer der hiervon betroffenen Flächen. Infolgedessen werden Störungen jeweils nur kleinere Teilbereiche betreffen und nur zeitlich befristet auftreten.

Der bau- und anlagebedingte Verlust von Brutstätten erfüllt ebenfalls nicht den Verbotstatbestand des § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG, denn die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten dieser Arten wird in räumlichem Zusammenhang weiterhin erfüllt.

## **Pflanzen**

Geschützte Pflanzen gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht festgestellt worden und entsprechend der Lebensraumbedingungen auch nicht zu erwarten.

### **2.1.7 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild am östlichen Ufer des Zeesener Sees umfasst ausgedehnte Kiefern- und Mischwälder, im Bereich des Plangebietes schließen sich vorwiegend locker bebaute Campingplatzanlagen sowie Ferienhaus- und Wohngebiete an, deren Nutzungscharakter teilweise ineinander übergeht. Stets sind diese Flächen aber mehr oder weniger dicht mit unterschiedlich hohen Gehölzen durchgrünt. Dies unterstreicht den Erholungscharakter dieser Landschaft. Auch das Plangebiet weist die vorbeschriebenen Strukturen auf und ist daher für landschaftsbezogene Erholung von großer Bedeutung. Die geplanten Änderungen orientieren sich weitgehend an diesem Zustand und lassen keine Eingriffe zu, die den landschaftsästhetischen Wert spürbar verschlechtern.

### **2.1.8 Aktuelle Bedingungen für den Menschen, Vorbelastungen Kultur- und Sachgüter**

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich bereits, dass der Ortsteil Zeesen-Körbiskrug ein Siedlungsgebiet mit überwiegend hohem Wohnwert darstellt. Dabei sind traditionell ländliche Hofgrundstücke mit neueren, dichter bebauten Wohnbereichen teilweise eng verflochten.

Die relativ günstige Verkehrsanbindung ist eine wichtige Voraussetzung für Berufspendler, die einen Wohnsitz außerhalb der Großstadt bevorzugen.

Immissionsbeeinträchtigungen sind zu vernachlässigen. Es herrscht insgesamt ein niedriges Niveau der Belastung durch Luftschadstoffe. Über Tendenzen einer Zunahme von Luftbelastung ist aktuell nichts bekannt.

### **Bestand Kultur- und Sachgüter**

Im Bereich des Plangebietes sind bisher keine Bodendenkmale, Denkmale, Erholungs- und Sportstätten o.ä. bekannt.

## **2.2 Umweltrelevante Auswirkungen der Planung und ihre Bewertung**

### **2.2.1 Ermittlung der relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Abgeleitet aus der Lage und den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes ergeben sich einige Aspekte, nach denen bestimmte Beeinträchtigungen von Schutzgütern ausgeschlossen werden können.

- Die vorhandene Siedlungsfläche wird lediglich modifiziert, ohne die angrenzende, freier Landschaft zu beanspruchen
- Die Umgestaltungen innerhalb des Gebietes beeinträchtigen weder durch die baulichen Anlagen noch durch die künftige Nutzung das Standortklima oder die lufthygienische Situation.
- Die vorgesehene, planmäßige Entwicklung der Fläche hat aufgrund des vorwiegend bestandsfestsetzenden Charakters keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Eine in einzelnen Fällen notwendige Fällung von Bäumen ist nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu sehen, da sie aufgrund der ausgeprägt waldähnlichen Situation weder außerhalb noch innerhalb des Geltungsbereiches in relevanter Weise zur Veränderung des Landschaftsbildes bzw. der Biotopstruktur führt. Außerdem werden gerade größere, den Bereich prägende Bäume mit Brusthöhendurchmessern von über 35 cm per bauleitplanerische Festsetzung erhalten. Selbst in ausgewiesenen Baufenstern werden bei entsprechend gegebener Bedeutung für die räumliche Struktur einzelne Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Tabelle 3: Planbedingte Abschätzung von Beeinträchtigungen und deren Intensität  
Beeinträchtigungen

Schutzgut	Beeinträchtigungen		
	baubedingt	anlagebedingt	nutzungsbedingt
Mensch	(X)	--	--
Boden	X	X	--
Klima/ Luft	--	--	--
Wasserhaushalt	--	(X)	--
Arten- und Lebensgemeinschaften	(X)	(X)	--
Landschaftsbild	--	--	--
Schutzgebiete	--	--	--

- keine Beeinträchtigungen zu erwarten
- (X) geringe oder zeitweilige Beeinträchtigungen
- X .. nachhaltige Beeinträchtigungen

### 2.2.2 Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgut

Die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen werden mit der Umsetzung der Bauleitplanung qualitativ nicht verschlechtert. Die Möglichkeit zum Neu- oder Umbau einiger weniger Wochenend- / Ferienhäuser wird weder die Wohnqualität noch das Erholungspotential im Plangebiet dauerhaft oder erheblich negativ beeinflussen. Zusätzliche oder intensivere Emissionen von Luftschadstoffen, Lärm, Erschütterungen oder Licht sind aus diesen geplanten Änderungen nicht zu erwarten.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird mit Arbeiten verbunden sein, die Auswirkungen in Form von Baulärm, Staub und Baustellenverkehr haben werden; diese treten jedoch lediglich zeitweilig und unregelmäßig auf. Die möglichen Störwirkungen auf die Menschen im Plangebiet und die angrenzenden Siedlungsflächen sind geringfügig. Eine Verschlechterung der örtlichen Immissionslage (Lärm, Luftschadstoff) kann ausgeschlossen werden. Daher wird es keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen geben.

#### Auswirkungen Kultur- und Sachgüter

Belange des Denkmalschutzes werden voraussichtlich nicht berührt. Sollten dennoch Bodendenkmale, Denkmale, Erholungs- und Sportstätten o.ä. aufgefunden werden, gilt das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG).

### 2.2.3 Schutzgut Boden

Durch die Möglichkeit des Ersatzbaus von einzelnen Wochenend- /Ferienhäusern, die bis zu 65 m<sup>2</sup>. im Einzelfall bis zu 75 m<sup>2</sup> überbaute Grundflächen besitzen dürfen und durch die Möglichkeit des Neubaus von einigen wenigen zusätzlichen Wochenendhäusern und Nebenanlagen werden potentiell 237 m<sup>2</sup> neu versiegelt (siehe Tabelle „Bestand und Planung versiegelter Flächen“). Mit der Versiegelung von Boden gehen örtlich die Bodenfunktionen wie Filter- und Pufferfunktion oder Lebensraum

verloren. Das Schutzgut Boden wird durch diese Festsetzungen betroffen. Die entstehenden Auswirkungen sind zu kompensieren. Der bestehende, unbefestigte PKW-Stellplatz im östlichen Teil des Plangebietes bleibt auf seiner Fläche von rund 650 m<sup>2</sup> erhalten, daher entstehen keine neuen, erheblichen Beeinträchtigungen für den Boden. Insbesondere werden dort keine zusätzlichen Bodenflächen versiegelt.

#### **2.2.4 Schutzgut Wasserhaushalt**

Die bauliche Beanspruchung von Bodenoberfläche ist mit einer geringfügigen Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung (Grundwasserneubildung) verbunden. Das Niederschlagswasser wird jedoch, wie bisher, weiterhin auf den Grundstücken versickern (§ 54 Abs. 4 BbgWG). Eine Beeinträchtigung des westlich gelegenen Zeesener Sees durch die Planung ist nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind als geringfügig einzustufen.

#### **2.2.5 Schutzgut Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten**

Die Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften entstehen durch Entzug von potentiell Lebensraum. Die sehr geringfügige, zusätzlich zum Bestand künftig mögliche Versiegelung führt zwar vordergründig zum Verlust von potentiell Lebensraum. Allerdings ist zu bemerken, dass eine mögliche Neuversiegelung von 241 m<sup>2</sup> im Verhältnis zu annähernd 0,8 ha Geltungsbereichsfläche) den derzeitigen Zustand nicht in wesentlichem Maße verschlechtern wird. Das bestehende Lebensraumgefüge bleibt mit der Erhaltungsfestsetzung zahlreicher älterer, das Plangebiet prägender Bäume erhalten. Gesetzlich geschützte Biotop sind durch die Realisierung der Planung nicht betroffen.

### **2.3 Betrachtungen zur Nichtdurchführung der Planung, Planungsalternativen**

Durch die vorliegende Planung werden die Bauflächen sowohl im Umfang, als auch nach der Lage an die Bedürfnisse des Ortsteils Zeesen angepasst. Ein Verzicht der Planung hätte auf Dauer eine Nutzungsaufgabe und in deren Gefolge eine „Verwahrlosung“ des Grundstücks zur Folge. Dies ergibt sich aus dem Verbot, bauliche Veränderungen an den Gebäuden vorzunehmen und diese damit in einen einwandfreien Zustand zu versetzen und Verbesserungen in relevantem Umfang vornehmen zu können. Die Erholungsanlage wird durch diese fehlende Flexibilität auf Dauer unattraktiv. Mit der Möglichkeit einige wenige zusätzliche Gebäude zu errichten, erfolgt eine Anpassung an die Bedürfnisse der Stadt Königs Wusterhausen -OT Zeesen und eine weitere Zersiedlung der Landschaft wird verhindert. Planungsalternativen hinsichtlich Art und Intensität der baulichen Nutzung oder der Standorte der Neuausweisungen gibt es nicht, da die vorgelegte Planung bereits weitestgehende Minimierungen von Eingriffen in die betrachteten Schutzgüter beinhaltet. Diese Minimierungen sind im Zuge des bisherigen Planungsverlaufs herausgearbeitet worden, daher erübrigt sich eine erneute, vergleichende Auflistung früherer Planungsvarianten.



## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **a) Vermeidung oder Minderung nachteiliger Auswirkungen**

- Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

- Auf den gem. § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Dies gilt auch für entsprechend gekennzeichnete Einzelbäume. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie jegliche Flächenbefestigungen sind hier nicht zulässig.
- Der Abriss von Gebäuden, falls Ersatzbauten vorgenommen werden, muss außerhalb der Brutzeit (§ 39 BNatSchG) stattfinden. So werden auch Beeinträchtigungen eventuell in der Umgebung brütender Vögel vermieden. Darüber hinaus sind abzutragende Gebäude auf mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen. Soweit derartige Vorhaben im Einzelfall innerhalb dieser Sperrzeit ausgeführt werden sollen, sollen vorsorgliche Einzeluntersuchungen über Vorkommen von Nist-, Brut- oder anderen Lebensstätten bzw. von Arten, die den Schutz gem. § 44 BNatSchG unterliegen, durchgeführt werden. Potentielle Höhlenbäume sind möglichst zu erhalten. Bei einem naturschutzrechtlichen Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG bzw. § 72 BbgNatSchG kann über die Möglichkeit der zeitlichen Verlagerung der Bauarbeiten und Fällungen abgewogen werden. Grundsätzlich soll das Beseitigen von Gehölzen außerhalb der Hauptfortpflanzungsperiode (15.03.- 15.08.) erfolgen.
- Bei Bauarbeiten sind umliegende Bäume (nicht nur die als zu erhalten festgesetzten Bäume, sondern auch nicht festgesetzte, die aufgrund des Baumfungs erhalten bleiben können) fachgerecht zu schützen.

- Kultur- und Sachgüter

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 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

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 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

### **b) Ausgleich und/oder Ersatz von Eingriffen**

- Berechnung des Kompensationsbedarfes

Der Kompensationsbedarf wird ermittelt aus dem Vergleich des Ist-Zustandes mit der bei der Planumsetzung maximal zulässigen Versiegelung, die als erhebliche Beeinträchtigung definiert werden kann.

Der Kompensationsbedarf entsteht durch die Möglichkeit, zusätzlich zum Bestand Flächen zu versiegeln.

Im Bestand werden insgesamt 860 m<sup>2</sup> vollständig versiegelte Flächen ermittelt. Die vorhandenen Parkplatzflächen (wasserdurchlässig) umfassen 650 m<sup>2</sup>, sie werden in diesem Umfang beibehalten und sind somit nicht kompensationsrelevant.

Laut Planung erfolgen auf den folgenden Teilflächen Versiegelungen:

Tabelle 4: Versiegelung aufgrund bauleitplanerischer Festsetzungen

Bereich	Fläche (m <sup>2</sup> )	GRZ	überbau- bar (m <sup>2</sup> )
Nettobauland SO 1 (Wochenend- haus/Ferienhaus)	4812	0,2	962
SO 2 (Camping- platz)	992	0,2	0
SO 3 (Sanitär- geb./Stellplätze)	980	0,2*	135
Verkehrsfläche be- sonderer Zweckbe- stimmung	617		0
Priv. Grünfläche :	404		0
Fläche für Versor- gungsanlagen	152		0
Summe	7968		1097

\* Eine rechnerisch mögliche Überbauung von 199 m<sup>2</sup> bei SO 3 wird nicht erreicht, weil die überbaubare Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nur 135 m<sup>2</sup> groß ist.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

1097 m<sup>2</sup> (Planung) - 860 m<sup>2</sup> (Bestand) = 237 m<sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung

Dieses Defizit ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

- Kompensationsmaßnahmen

Eine Bodenversiegelung durch Bebauung kann im naturschutzrechtlichen Sinne ausgeglichen werden durch die Entsiegelung einer etwa gleichgroßen Fläche im gleichen Naturraum. Da jedoch nicht absehbar ist, wann der errechnete Grad der Versiegelung erreicht wird und tatsächliche Neuversiegelungen in vergleichsweise geringem Umfang zeitnah erfolgen, ist eine Bindung von Flächenentsiegelung an den Baufortschritt wenig praktikabel. Darüber hinaus weist der Datenfonds des LUA für den betroffenen Naturraum derzeit keine potentiell geeigneten Entsiegelungsflächen aus. Auch sind Flächen, die über einen unbestimmten Zeitraum für Ersatzzwecke des vorliegenden Bebauungsplanes vorgehalten werden können, nicht bekannt.

Daher wird als ökologische Kompensation für die ermittelte Bodenversiegelung eine Aktivierung (ökologische Aufwertung) der Bodenfunktionen anderer unbebauter Bereiche gewählt. In Anlehnung an die „Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung“ – HVE des MLUV (Stand April 2009) werden zum Ersatz für Bodenversiegelungen folgende Festsetzungen getroffen:

Für die Ersatzmaßnahme wird ein Kompensationsfaktor von 2,0 gewählt, da keine konkrete Entsiegelung als Ausgleich erfolgt. Als Kompensation für die ermittelte, zu-

sätzliche Vollversiegelung von 237 m<sup>2</sup> wird eine Anpflanzung in der Größe von mindestens **474 m<sup>2</sup>** vorgesehen.

Flächige Anpflanzungen erscheinen in dem Plangebiet wenig sinnvoll, da es bereits örtlich gut durchgrünt ist. Allerdings können punktuell zusätzliche, hochstämmige Bäume angepflanzt werden, um diese Durchgrünung zu optimieren. Hierzu gehört auch der Ersatz von nicht einheimischen oder standortgerechten Gehölzen wie Götterbäume, Robinien, Lärchen und Fichten durch einheimische, hochstämmige Laubbäume wie Eichen, Birken, Erlen und Eschen.

Daher sind (ohne konkrete räumliche Zuordnung) als Kompensation für die ermittelten maximalen Eingriffe die folgenden Anpflanzungen unter ausschließlicher Verwendung von standortgerechten und landschaftstypischen Pflanzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:

Es werden 16 hochstämmige Bäume (Ziel einer Kronenüberdeckung von 30 m<sup>2</sup> je Baum) gepflanzt, entweder auf bisher gehölzfreien Standorten oder als Ersatz für vorher dort vorhandene Lärchen, Fichten, Robinien oder Götterbäume.  
Mindestqualität des Pflanzgutes: Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen.

16 x 30 m<sup>2</sup> = 480 m<sup>2</sup>, Bedarf 474 m<sup>2</sup>, Überschuss 6 m<sup>2</sup>.

Die ermittelten, maximalen Eingriffe sind mit diesen Anpflanzungen ausgeglichen.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Technische Verfahren**

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht zur Anwendung gebracht.

#### **3.2 Hinweis**

Die Angaben zu Biotopstruktur sowie zu Flora und Fauna spiegeln den noch nicht vollständigen Wissensstand zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfs wider und sind insoweit als vorläufig anzusehen. Eine Qualifizierung der Aussagen erfolgt im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfs zur Beteiligung gem. §§3(2) und 4(2) BauGB.

#### **3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt, bzw. Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden dann erforderlich, wenn eine Realisierung der Bauvorhaben vorgesehen ist. Sie sind in der Regel darauf gerichtet, alle Arbeiten und Begleitumstände optimal zu koordinieren, um eine

nicht zulässige Beanspruchung nicht überplanter Flächen oder schutzwürdiger Bereiche auch in der Praxis wirksam auszuschließen. Dazu sind sowohl überwachende Kontrollen der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung als auch die Selbstkontrolle des Trägers der Bauvorhaben geeignet.

Die Maßnahmen zur Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen, die in der Pflicht des jeweiligen Vorhabenträgers (Eingriffsverursacher) liegen, werden durch die Kommune in Koordination mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechend dem Fortschritt einer Erschließung bzw. Bebauung künftig kontrolliert und dokumentiert. Träger konkreter Vorhaben sind verpflichtet, die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen fristgerecht anzuzeigen.

### **3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet wird im Schwerpunkt als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ (hier: Zweckbestimmung Campingplatz-, Wochenendhaus- und Ferienhausgebiet) gemäß §10 BauNVO festgesetzt. Hinzu kommen private Grünflächen, eine Stellplatzfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen. Auf diese Weise soll insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit

- der Errichtung von einzelnen neuen Wochenendhäusern auf bisherigen Campingplatzflächen/Caravanstellflächen
- dem Ersatzbau von nicht mehr dem Zweck entsprechend nutzbaren Bestandsbauten,
- dem Umbau/Modernisierung von Bestandsbauten,
- der Erweiterung von Bestandsbauten erreicht und ergänzend
- die Errichtung eines dem Gebiet dienenden Abfallbehälterstandplatzes,
- die Festsetzung einer Fläche für PKW-Stellplätze sowie
- die Festsetzung von privaten Fahrwegen ermöglicht werden.

Da die grundlegende Struktur bereits vorhanden ist, enthält der Bebauungsplan vor allem bestandsbeschreibende, den baulichen Bestand verfestigende Zielsetzungen. Darüber hinaus sollen den Nutzern bzw. Eigentümern des Erholungsgebietes „Campingplatz-, Wochenendhaus- und Ferienhausgebietes Senziger Straße 42 am Zeesener See“ gerade auch für die Zukunft bauliche Entwicklungsmöglichkeiten durch an die örtlichen Bedingungen angepasste zusätzliche Bauflächenausweisung eröffnet werden.

Die Realisierung des Bebauungsplans hat Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Dabei wurde zwischen erheblichen und geringfügigen Beeinträchtigungen unterschieden. Aus den erheblichen Beeinträchtigungen ergibt sich ein Kompensationsbedarf. Die erheblichen Beeinträchtigungen

betreffen das Schutzgut Boden, dessen Funktion durch die zulässige Mehrversiegelung von bis zu 237 m<sup>2</sup> eingeschränkt.

Durch die geplanten Anpflanzungen von insgesamt 16 Bäumen auf künftig 480 m<sup>2</sup> von deren Kronen überdeckter Fläche kann der Zuwachs an Vollversiegelung vollständig ausgeglichen werden.