

# **Bebauungsplan 05/11 „Kita am Weidendamm“ im Ortsteil Zeesen der Stadt Königs Wusterhausen**

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10, Abs. 4 BauGB**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Straße Weidendamm, östlich der Dorfaue im Ortsteil Zeesen und umfasst eine Fläche von 0,3 ha.

Der Miteinander e.V., der Träger der Kita „Tannenzapfen“ in der Puschkinstraße ist, hat einen Antrag zum Erwerb einer Fläche für den Neubau einer Kita bei der Stadt Königs Wusterhausen gestellt. Nach den Planungen des Trägervereins soll ein Gebäude errichtet werden, das Platz für maximal 73 Kinder bietet.

Auf der Fläche am Weidendamm standen bis zur Zerstörung durch Brand im Jahr 1997 zur Grundschule Zeesen gehörende Gebäude (Schule und Turnhalle).

Nachdem die Baulichkeiten abgebrochen wurden, ist die Fläche planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist überwiegend als Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Kindertagesstätte festgesetzt. Diese Festsetzung soll die Errichtung der Kita ermöglichen, andere soziale Nutzungen jedoch nicht ausschließen.

Ein Teilbereich wird nach dem Baukonzept des Miteinander e.V. nicht für die Errichtung der Kita benötigt und daher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier ist die Errichtung eines Wohnhauses möglich. Bei Bedarf sind auch soziale Einrichtungen zulässig.

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt über die Straße Weidendamm. Das WA-Grundstück ist über die Straße Am Gut zu erschließen, um den Fußweg von der Dorfaue, wo Parkmöglichkeiten für das Bringen und Abholen der Kinder bestehen, zur Kita nicht zu unterbrechen.

Das Plangebiet betrifft nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz das in der Denkmalliste des Landes eingetragene Bodendenkmal „Mittelalterlicher Dorfkern“ Zeesen. Die Realisierung von Bodeneingriffen ist deshalb erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherren und Freigabe durch die Denkmalbehörde zulässig.

Östlich des Plangebietes in der Dorfaue 13 befindet sich das in die Denkmalliste des Landes eingetragene Baudenkmal Herrschaftliches Wohnhaus „Lusthaus“ Zeesen mit Gartenanlage. Die an das Plangebiet angrenzende Allee des Weidendamms ist von Bedeutung für das Erscheinungsbild und die städtebauliche Situation im Umfeld des Baudenkmals.

Auf Grund des Brandes des ehemaligen Schulgebäudes im Jahr 1997 und der späteren Nutzung als Kfz- Abstellfläche wurde eine orientierende Untersuchung vorgenommen, um festzustellen, ob ein Eintrag von umweltgefährdenden Stoffen erfolgt ist. Nach dem vorliegenden Altlastengutachten hat das Umweltamt des Landkreises bestätigt, dass der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ausgeräumt ist und keine Einwände gegen die geplante Nutzung bestehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 05/11 „Kita am Weidendamm“ wurde einer Umweltprüfung gemäß den Anforderungen des Baugesetzbuches unterzogen. In der Umweltprüfung wurden die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a) bis i) BauGB (Fachplanungen, Schutzgüter, Auswirkungen und deren Wechselwirkungen) betrachtet sowie gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die planbezogene Eingriffsregelung nach BNatSchG i.V.m. BbgNatSchG ausgearbeitet. Die Inhalte und Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht dargestellt.

Die planbedingten Auswirkungen wurden dem Bestand gegenübergestellt und unter dem Kriterium der erheblichen Beeinträchtigung verbal-argumentativ bewertet. Weitergehende Prüfungen incl. Prüfverfahren, z.B. zur Umweltverträglichkeit einzelner Belange oder zur Verträglichkeit mit Schutzgebieten, waren nicht erforderlich. Die Untersuchung und Bewertung potenzieller Auswirkungen ergab, dass für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Wasserhaushalt, Klima sowie Landschafts- und Ortsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen zu prognostizieren sind.

Bei den Schutzgütern des Naturhaushaltes wurden erhebliche Beeinträchtigungen und damit Kompensationsbedarf für die Schutzgüter **Boden** wegen einer erheblichen Zunahme der Bodenversiegelung und für **Biotope und Arten** wegen des Verlustes von geschützten Bäumen ermittelt. Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Bodenversiegelung von 1129 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus sind 6 geschützte Bäume durch 11 Neupflanzungen zu ersetzen.

Zur Minderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktion sind Ausgleichsfestsetzungen im Bebauungsplan erfolgt.

Am westlichen und nördlichen Rand der Fläche für Gemeinbedarf ist ein 2 m breiter Streifen für Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ausgewiesen. Die Fläche beträgt 200 m<sup>2</sup>. Hier soll eine 2 m breite Laubgehölzhecke angepflanzt werden. Erhaltungswürdige Bäume in diesem Streifen sollen in die Pflanzung integriert werden. Die Fläche ist im Verhältnis von 1:2 als Kompensation für Bodenversiegelung (100 m<sup>2</sup>) anrechenbar.

Auf den Baugrundstücken werden Neupflanzungen von Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Auf der Fläche für Gemeinbedarf werden 4 Neupflanzungen vorgenommen.

Auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes werden 2 Neupflanzungen vorgenommen. Mit den 6 Anpflanzungen wird anteilig der Ersatz für ersatzpflichtige Baumfällungen gem. Baumschutzsatzung gewährleistet.

Die Stadt Königs Wusterhausen verfügt nicht über geeignete Flächen, auf denen durch Abriss von Gebäuden oder Abbruch sonstiger versiegelter Flächen ein Ausgleich für den Zuwachs an Bodenversiegelung gesichert werden kann. Aus diesem Grund wird eine monetäre Ermittlung des verbleibenden Ersatzbedarfs gem. HVE vorgenommen. Auf der Grundlage des zulässigen Ansatzes nach HVE von 10 €/m<sup>2</sup> Neuversiegelung ergibt sich für den noch verbleibenden Ersatzbedarf von 1.029 m<sup>2</sup> eine Summe von 10.290 €.

Um die Kompensationserfordernisse zu bündeln wird auch der verbleibende Bedarf an 5 Ersatzbaumpflanzungen in Form einer Ausgleichszahlung gem. § 9 Baumschutzsatzung gefasst. Unter Berücksichtigung aller Materialien und Leistungen für eine Ersatzbaumpflanzung StU 14/16 cm mit dreijähriger Entwicklungspflege und gesichertem Baumschutz ergibt sich in der Praxis ein durchschnittlicher Kostenumfang von 230 € pro Baum. Für fünf Bäume betragen die Kosten somit 1.150 €.

Aus beiden Teilen zusammen ergibt ein **monetärer Kompensationsumfang von 11.440 €**. Diese Kompensation wird durch die Stadt über eine vertragliche Vereinbarung mit der BADG, die für Gemeinden im Umfeld des Flughafen BER die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen übernimmt, gesichert.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen werden die planbedingten erheblichen Eingriffsfolgen auf der Grundlage landeseinheitlicher fachlicher Maßgaben in hinreichender Weise kompensiert. Die Maßnahmen sind durch Festsetzung im Bebauungsplan bzw. durch öffentliches Eigentum an den Renaturierungsflächen rechtlich gesichert.

In der Umweltprüfung erfolgte eine Bewertung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange. Der planbedingte Verlust von zwei Bruthöhlen in einem Baum stellt keinen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG dar.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde das Anbringen von 5 Nisthilfen für Kohl- und Blaumeisen als artspezifische Ausgleichsmaßnahme

festgelegt. Die Umsetzung der Maßnahme wird durch die Stadt über entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem künftigen Grundstückseigentümer gesichert. Eine Ausnahmegenehmigung ist daher nicht erforderlich.

**Mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbleiben bei Durchführung aller konzipierten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt.**