Stadt Königs Wusterhausen
Ortsteil Niederlehme

Bebauungsplan Nr. 03/22
„Seequartier – Nicos Hafen“

Begründung

Stand Entwurf
20.04.2026

Planung

HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstr. 15
15831 Blankenfelde-Mahlow
Tel.: 033708 902470 // info@hibuplan.de

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung ... 4
1.1. Vorbemerkungen und Verfahren ... 4
1.2. Verfahrensschritte und Verfahrensgeschichte ... 4
1.3. Rechtsgrundlagen ... 4
2. Das Vorhaben ... 6
2.1. Planungsanlass und Erfordernis /Ziel und Zweck der Planung ... 6
2.2. Lage und Umfang ... 7
2.2.1. Flächenbilanz und Flurstücke ... 9
2.3. Ausgangssituation ... 9
2.3.1. Stadträumliche Einbindung ... 9
2.3.2. Bebauung und Nutzung ... 10
2.3.3. Erschließung ... 10
2.3.4. Natur und Umwelt ... 10
2.3.5. Eigentumsverhältnisse ... 11
3. Planungsgrundlagen und Planungsbindung ... 11
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 11
3.2. Landesentwicklungsplan ... 12
3.3. Regionalplan ... 14
3.4. Flächennutzungsplan ... 14
3.5. INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept ... 15
3.6. Räumlich anschließende Bebauungspläne und Vorhaben ... 16
4. Inhalte der Planung ... 18
4.1. Nutzung der Baugrundstücke ... 18
4.1.1. Art und Maß der Nutzung ... 18
4.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 22
4.1.3. Stellplätze und Garagen ... 23
4.1.4. Nebenanlagen ... 25
4.2. Verkehrsflächen ... 25
4.3. Grünflächen ... 25
4.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ... 25
4.5. Immissionsschutz ... 26
4.6. Maßnahmen des Artenschutzes ... 26
4.7. Nachrichtliche Übernahme ... 26
4.7.1. Schutzgebiete ... 26

4.7.2. Waldflächen ... 27
4.7.3. Gewässer ... 27
5. Auswirkung der Planung ... 27
5.1. Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur ... 27
5.2. Auswirkung auf die Umwelt ... 27
6. Umweltbericht ... 27
6.1. Einleitung Umweltbericht ... 27
6.1.1. Rechtsgrundlage der Umweltprüfung ... 27
6.1.2. Grundlegender Prüfumfang und Methodik ... 27
6.1.3. Fachplanerische Grundlagen ... 28
6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltbedingungen ... 29
6.2.1. Berücksichtigung von Schutzgebieten und –objekten ... 29
6.2.2. Schutzgut Boden ... 29
6.2.3. Schutzgut Wasser ... 30
6.2.4. Schutzgut Klima und Luft ... 31
6.2.5. Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten ... 32
6.2.6. Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholungsnutzung ... 36
6.2.7. Schutzgut Mensch ... 36
6.2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 36
6.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ... 36
6.3.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ... 36
6.3.2. Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung ... 36
6.3.3. Auswirkung auf das Schutzgut Mensch ... 37
6.3.4. Auswirkung auf das Schutzgut Boden ... 38
6.3.5. Auswirkung auf das Schutzgut Wasser ... 38
6.3.6. Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft ... 38
6.3.7. Auswirkung auf das Schutzgut Biotopstruktur , ... 39
Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten ... 39
6.3.8. Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgut ... 41
6.3.9. Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild ... 41
6.3.10. Eingesetzte Techniken und Stoffe ... 41
6.3.11. Kumulation mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ... 41
6.3.12. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ... 42
6.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter ... 42
6.4.1. Maßnahmen zur Eingriffsminderung ... 42

6.4.2. Übersicht zum Kompensationsbedarf 44
6.4.3. Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz 45
6.4.4. Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz 45
6.5. Zusätzliche Angaben 45
6.5.1. Angewandte Technische Verfahren & Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung 45
6.5.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 45
6.6. Zusammenfassung 45
7. Anhang 46
7.1. Auszug Schallimmissionsgutachten 46
7.2. Foto-Dokumentation des Zustands des Restwalds 47

1. Einleitung

1.1. Vorbemerkungen und Verfahren

Die Fläche liegt aktuell planungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Der Bebauungsplan wird daher im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach dem gegenwärtigen Wissenstand und den anerkannten Methoden durchzuführen. Sachgegenstand ist die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter und Inhalte. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, dessen Inhalt und Reihenfolge durch die Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) bestimmt sind.
Eine Untersuchung zu einer möglichen Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgt im Rahmen der Vorbereitung der Planung. Insbesondere erfolgt eine Prüfung, inwieweit die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte Arten und bestimmte Tier- und Pflanzenarten von der Planung berührt werden.

Die Stadt Königs Wusterhausen verfügt über mehrere rechtsgültige Teilflächennutzungspläne. Der Teilflächennutzungsplan für den Ortsteil Niederlehme weist für die Fläche aktuell Forstwirtschaft und Grünfläche aus. Der Teilflächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

1.2. Verfahrensschritte und Verfahrensgeschichte

Folgend wird der Verfahrensablauf schrittweise aufgelistet.

1. Grundsatzbeschluss
2. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB inklusive Billigung des Vorentwurfes
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
4. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und
   Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
6. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
8. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
10. Abwägungsbeschluss
11. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
12. Bekanntmachung der Satzung

1.3. Rechtsgrundlagen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. (§ 1 (1) BauGB). Nach §1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.
Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB. Dazu ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen.
Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB).

Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren) (§ 8 (3) BauGB)

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von folgenden Gesetzen und Verordnungen erstellt:

- **BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

- **BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

- **PlanZV** - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

- **BbgBO** – Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

- **BbgDSchG** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) — Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], I S. 215), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 9) geändert worden ist

- **WHG** - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

- **BbgWG** - Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

- **BNatSchG** - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

- **BbgNatSchAG** - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 (ABl./19, [Nr. 43], S. 1149)

2. Das Vorhaben

2.1. Planungsanlass und Erfordernis /Ziel und Zweck der Planung

In den letzten Jahren sind die Bevölkerungszahlen von Königs Wusterhausen gestiegen. Der Status der Stadt als Mittelzentrum, die räumliche Nähe zu Berlin und der günstigen Anbindung an den Schienenverkehr und übergeordnete Straßennetz (A10, A12, A13) sowie die weiterhin bestehende Nähe zur naturnahen Naherholung steigern weiter die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort.
Um der gestiegenen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden, müssen neue Planvorhaben zum Wohnungsbau gestartet und umgesetzt werden. Der Bebauungsplan (03/22) „Seequartier – Nicos Hafen“ leistet dazu einen Beitrag. Das Plangebiet befindet sich gut angeschlossen an der Wernsdorfer Straße und durch die anliegenden Versorgungsleitungen ist das Plangebiet vollumfänglich erschlossen.
Beim Plangebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche (Deutsches Reich, NVA, GST) und ist Teil eines arrondierten Areals, das bereits zu zwei Dritteln durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Nicos Hafen“ (2016) als Sondergebiet Tourismus festgesetzt wurde. Weitere Teile der Konversionsfläche sind durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Waldsiedlung Ziegenhals“ überplant. Die verbleibende Fläche (ein Drittel des Gesamtareals) ist nun Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans „Seequartier Nicos Hafen“, der die planungsrechtliche Grundlage für ein sozialverträgliches Wohnen schaffen soll. Dies soll durch städtebauliche Verträge abgesichert werden. Dieses Vorhaben ist funktional und wirtschaftlich eng mit dem touristischen Areal verknüpft. Mit dem Wohngebiet „Seequartier Nicos Hafen“ können auch Wohnungen für Mitarbeitende des touristischen Areals errichtet werden.
Durch das geplante Vorhaben kann die Konversionsfläche effizient einer neuen Nutzung zugeschlagen werden, die bestehenden städtebaulichen Strukturen verdichtet und nachgenutzt werden. Durch die Wohnbebauung wird das Areal aufgewertet. Die Lage unmittelbar an dem fünfgeschossigen Wohnblock, am Geh- und Radweg (Schulweg) und an der Straße erfordern regelmäßige Verkehrssicherungsmaßnahmen und Müllentsorgung.
Im Rahmen des vorliegenden Vorhabens wird beabsichtigt, das Grundstück zwischen dem bestehenden Plattenbaugebiet und dem angrenzenden touristischen Areal in der Stadt Königs Wusterhausen durch ein sozialverträgliches, generationsübergreifendes und ökologisches Wohnungsprojekt zu vervollständigen. Ziel ist es, das soziale Umfeld zu stärken und gleichzeitig den Bedarf an Betriebswohnungen für das touristische Areal sowie den allgemeinen Wohnraumbedarf der Stadt zu decken.
In diesem Zusammenhang hat der Vorhabensträger erneut einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans bei der Stadt Königs Wusterhausen eingereicht. Der Standort eignet sich aufgrund der guten Erschließung und der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr optimal für die Entwicklung von Wohnflächen in Form von Mehrfamilienhäusern, als direkte Fortsetzung des angrenzenden Geschosswohnungsbaugebiets.
Im Rahmen des Planungskonzepts sind entlang der Wernsdorfer Straße zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils fünf Vollgeschossen, wovon das oberste Geschoss als ein Dachgeschoss auszubauen ist. Das Gebäude B1a, das straßenseitig positioniert ist, wird eine maximale Anzahl von 20 Wohneinheiten umfassen. Diese Wohnungen sind so geplant, dass sie den Anforderungen für geförderten sozialen Wohnungsbau entsprechen. Sollte es der Stadt aus Kapazitäts- oder anderen Gründen nicht möglich sein, die Gebietskulisse für Sozialwohnungen bis zum Satzungsbeschluss zu genehmigen, wird alternativ die Möglichkeit eines städtebaulichen Vertrages geprüft. Hierbei könnte eine Mietpreisbindung oder eine Abgabe nach dem kooperativen Baulandmodell vereinbart werden. Eine Selbstverpflichtungserklärung zur Umsetzung des Nutzungskonzepts sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten wurde bereits der Stadt vorgelegt.
Das Gebäude B1b, ebenfalls straßenseitig, ist für seniorengerechtes Wohnen mit integrierten Pflegedienstleistungen im Erdgeschoss vorgesehen. Aufgrund der kleinen Apartments sind hier maximal 23 Wohneinheiten zulässig. Beide Gebäude sollen in ihrer Größe und Ausprägung einheitlich gestaltet werden. Unter den beiden straßenseitigen Gebäuden B1a und B1b wird eine Tiefgarage mit Versorgungsanlagen errichtet (Abb. 9, Seite 23). Darüber hinaus sind im hinteren Bereich des Grundstücks

zwei weitere Mehrfamilienhäuser mit maximal vier Vollgeschossen, das oberste Geschoss als Dachgeschoss, geplant, wobei jedes dieser Häuser maximal 16 Wohneinheiten umfassen soll. Die Erschließung des gesamten Areals erfolgt ringförmig mit zwei Ein- bzw. Ausfahrten, wobei eine Zufahrt für die Anlieger und eine Zufahrt nur für die Feuerwehr vorgesehen ist.
Der westliche Teil des Plangebiets ist für eine öffentliche Spielplatz- und Parkfläche vorgesehen, um eine hohe Lebensqualität für die künftigen Bewohner zu gewährleisten. Insgesamt soll auf dem Areal ein geschlossenes, von der Straße baulich abgestuftes Wohngebiet mit insgesamt 75 Wohneinheiten (WE) entstehen. Die neue Bebauung wird sich harmonisch in die bestehende Struktur einfügen, sowohl hinsichtlich der Grundfläche als auch in der Gebäudehöhe. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit wird durch einen Geh- und Radweg entlang der Grundstücksgrenze, parallel zum Wohnblock der Wohnbaugesellschaft (WoBauGe), zum ufernahen Spielplatz, den Parkbänken und dem Uferrand gewährleistet.
Die Stadt Königs Wusterhausen ist als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen (auf Grundlage des Gutachtens des MIL sowie des Kabinettsbeschlusses vom 25.11.2025, veröffentlicht im GVBl. Brandenburg).

Das vorliegende Konzept wurde während der Beratung mit dem Stadtplanungsamt, dem Ortsbeirat Niederlehme und den Stadtverordneten weiterentwickelt. Es ist das Ergebnis eines umfangreichen Dialogs und stellt eine angemessene Verdichtung des bisherigen, gering verdichteten Wohngebiets dar.

2.2. Lage und Umfang

Das Vorhabengebiet grenzt an den Siedlungsbereich von *Ziegenhals* im Ortsteil Niederlehme der Stadt Königs Wusterhausen. Es umfasst eine Fläche von ca. 1 ha, wovon ca. 0,4 ha bebaut werden sollen.
Das Grundstück liegt im Siedlungsgebiet von Ziegenhals im Ortsteil Niederlehme welches sich entlang der Wernsdorfer Straße (Königs Wusterhausen – Erkner) zwischen dem Dahme-Gewässerabschnitt „Großer Zug“ und dem Wernsdorfer Wald als ehemaliger Truppenstandort und Sperrgebiet erstreckt. Der Große Zug ist der südlichste See der hier in die Dahme – Wasserstraße mündenden Wernsdorfer Seenkette.
Wie bereits genannt, handelt es sich um eine Konversionsfläche mit militärischer Vornutzung. Nachdem die Bundeswehr den Standort aufgab, wurde er für zivile Zwecke an die Gemeinde übergeben und das gegenüberliegende Kasernengelände wurde durch den Bebauungsplan 04/10 „Waldsiedlung Ziegenhals“ neu beplant. Die südlich stehenden Plattenbauten stammen ebenfalls aus dieser Zeit.

Abbildung 1: Lage des Bebauungsplans ist umrahmt. © GeoBasis-DE/LGB (2025), dl-de/by-2-0 erstellt über den Brandenburg Viewer.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: rechtskräftiger Bebauungsplan „Sondergebiet Nicos Hafen“
- Im Osten: Landstraße L30 – Wernsdorfer Straße, und das benachbarte Plangebiet 04/10 "Waldsiedlung Ziegenhals" (22 ha Konversionsfläche), Schulen, Gewerbegebiet, Seniorenheim
- Im Süden: Wohnbebauung (Geschosswohnungsbaukomplex) entlang der Wernsdorfer Straße
- Im Westen: Gewässer *Großer Zug*, Liegewiese und schmaler Waldstreifen.

Das Plangebiet ist auf drei Seiten durch Bebauung oder bestehendem Baurecht umgeben. Die reduzierte Wohnbebauung ermöglicht eine funktionale Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur und stellt einen sanften Übergang des vorhandenen Siedlungsgefüges hin zur Erholungsnutzung dar. Ein Geh- und Radweg verbindet die verschieden genutzten Areale.
Nördlich angrenzend sind die Gebäude zugehörig zum Bebauungsplan „Sondergebiet Nicos Hafen” und in ca. 200 Metern Entfernung das Seerestaurant Nicos Hafen.
Mit dem östlichen Straßenrand der Wernsdorfer Straße (L30) beginnend, erstreckt sich der rechtskräftige Bebauungsplan der Innenentwicklung 04/10 „Waldsiedlung Ziegenhals“ entlang der Schulstraße, welche den Bebauungsplan 04/10 nach Norden hin begrenzt. Weiterhin in der Schulstraße befinden sich eine Montessori-Grundschule, eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, ein Gewerbegebiet und das Seniorenheim Regine Hildebrandt.
Südlich des Plangebiets befinden sich die fünfgeschossige Plattenbauten der WoBauGe Niederlehme GmbH, in ca.200 Metern Entfernung die KiTa "Zwergenstadt" (Kapazität ca.130 Kinder) und stellen aktuell die Grenze der Innenbereichssatzung von Niederlehme dar. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Liegewiese sowie einen schmalen Ufer Waldstreifen der Berliner Forsten. Diese Flächen zählen zum Landschaftsschutzgebiet „Müggelspree Löcknitzer Wald- und Seengebiet“.

2.2.1. Flächenbilanz und Flurstücke

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind:
Gemarkung Niederlehme 122933
Flur 001, Flurstück: 2019
Flur 001, Flurstück 2018 (in Eigentum der Stadt; stellt die bestehende Haupterschließung dar.)

Die Flächenbilanz zum Vorhaben wird in *Tabelle 1* aufgeführt. Weitere Angaben zur geplanten Bebauungen sind in *Tabelle 2* zusammengefasst.

Tabelle 1: Flächenbilanz in m²

Festsetzung	**Fläche in m²**
Art der baulichen Nutzung	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.252,69
Straßenverkehrsfläche (privat)	1548,65
Grünflächen (inkl.Spielplatz und Park)	3.530,04
Geltungsbereich Bebauungsplan	**10.331,38**
Geschätzte Versiegelung (Gebäudegrundflächen + Straßen + Wege/Parkplätze; basierend auf Umweltbericht	3.500

Tabelle 2: Zusammenfassung der Kennwerte der Bebauung

Kennwert	**Berechnung**	**Ergebnis**
Grundflächenzahl (GRZ) auf WA (überbaubare WA-Fläche nach Abzug interner Grünzüge/Wege)	B1a (23,4 × 16) + B1b (23,4 × 16) + B2 (18,5 × 13,5) × 2 = 1.248,3 m² / 5.252,69 m²	**0,24 (23,8%)**
GRZ auf gesamtes Grundstück	1.248,3 m² / **10.331,38 m²**	**0,12 (12,1 %)**
Geschossflächenzahl (GFZ) auf WA (überbaubare WA-Fläche nach Abzug interner Grünzüge/Wege)	B1a (23,4 × 16 × 5 GS) + B1b (23,4 × 16 × 5 GS) + B2 (18,5 × 13,5 × 2 GF × 4 GS) = 5.742,0 m² / **5.252,69m²**	**1,1**
GFZ auf gesamtes Grundstück	5.742,0 m ² / **10.331,38 m²**	**0,56**
Kellergeschoss + Tiefgarage	886,53 m² + 1.166,43 m²	**2.052,96 m²**
Wohneinheiten (WE)	43 WE (B1) + 32 WE (B2)	**75 WE**

2.3. Ausgangssituation

2.3.1. Stadträumliche Einbindung

Die Stadt Königs Wusterhausen liegt im Norden des Landkreises Dahme-Spreewald und grenzt unmittelbar an die Bundeshauptstadt Berlin. Sie ist die bevölkerungsreichste Stadt im Landkreis.
Die Stadt Königs Wusterhausen verfügt über 7 Ortsteile. Der Ortsteil Niederlehme ist in seiner historischen Entwicklung immer industriell und militärisch geprägt gewesen.

Königs Wusterhausen ist verkehrsgünstig gelegen und gut erschlossen. Die Stadt liegt zwischen den zwei Autobahnkreuzen „Kreuz Schönefeld“ der A10/A13/A113 und dem „Dreieck Spreeau“ A10/A12. Der Ortsteil Niederlehme verfügt über seine eigene Anschlussstelle an den Berlin Ring A10 unweit des Plangebiets. Der internationale Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) ist innerhalb von 30 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Des Weiteren verfügt die Stadt über eine S-Bahn-Anbindung direkt nach Berlin, sowie diversen Zugverbindungen des Regional- und Fernverkehrs.

Die Landeshauptstadt Potsdam liegt ca. 57 km westlich von Königs Wusterhausen und die Kreisstadt Lübben (Spreewald) ist ca. 53 km entfernt. Am dichtesten liegt das Zentrum der Bundeshauptstadt Berlin mit ca. 36 km.
Die Nachbargemeinden der Stadt sind Wildau, Berlin (Bezirk Treptow-Köpenick), Gosen-Neu Zittau (Amt Spreenhagen), Spreenhagen (Amt Spreenhagen), Heidesee, Bestensee, Mittenwalde und Zeuthen.

2.3.2. Bebauung und Nutzung 1

Der Geltungsbereich ist derzeit unbebaut und es findet keine offizielle Nutzung statt.

2.3.3. Erschließung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Straßennetz durch die Wernsdorfer Straße (Landesstraße L 30) angebunden. In ca. 100 m Entfernung befinden sich mehrere Bushaltestellen, die das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr anbinden. Die Bushaltestellen befinden sich bei der Schulstraße und an den fünfgeschossigen Plattenbauten. Die Buslinie 733 der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH fährt den 6 km entfernten Bahnhof Niederlehme bzw. das nächste Einkaufszentrum A10 Center Wildau an und bis zum Flughafen BER. Die andere Buslinie 428 der Busverkehr Oder-Spree GmbH in Richtung S-Bahnhöfe Erkner mit Anbindung an Alt-Schmöckwitz, sowie zu Grünheide und TESLA.
Innerhalb des Straßenraums der Wernsdorfer Straße verlaufen Versorgungsleitungen für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Glasfasernetz und sonstige Medien. Beim Wohnblock der WoBauGe Niederlehme direkt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze befindet in ca. 5 Metern Entfernung ein Blockheizkraftwerk der kommunalen WKW GmbH. Es liegt ein Versorgungsangebot der WKW GmbH vor für die vollständige Versorgung mit Fernwärme, Warmwasser und Strom. Die ehemals baurechtlich genehmigten Fernwärmeleitungen des Wohngebiets mit den Plattenbauten verläuft seit den 80er Jahren in das Plangebiet und ein Anschluss mit neuen Leitung ist sofort möglich. In ca. 4km Entfernung befindet sich die Anschlussstelle *Niederlehme* an die Autobahn BAB 10.

2.3.4. Natur und Umwelt

Biotopstruktur

Das Plangebietes ist dem Biotoptyp „Rodungsfläche“ (08261) zuzuweisen. Bereits nach einer Vegetationsperiode sind die ehemaligen Rohbodenflächen schon vollständig bewachsen. Auch erste Gehölze wie Kiefer, Robinie, Erlen, Ahorn und Brombeeren haben sich wieder angesiedelt. Durch den Zaun wird ein Wildverbiss verhindert, so dass die Wiederbewaldung durch Sukzession erfolgen kann.
Im Untersuchungsraum selbst befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Die Straßenbäume an der Wernsdorfer Straße sind geschützt.

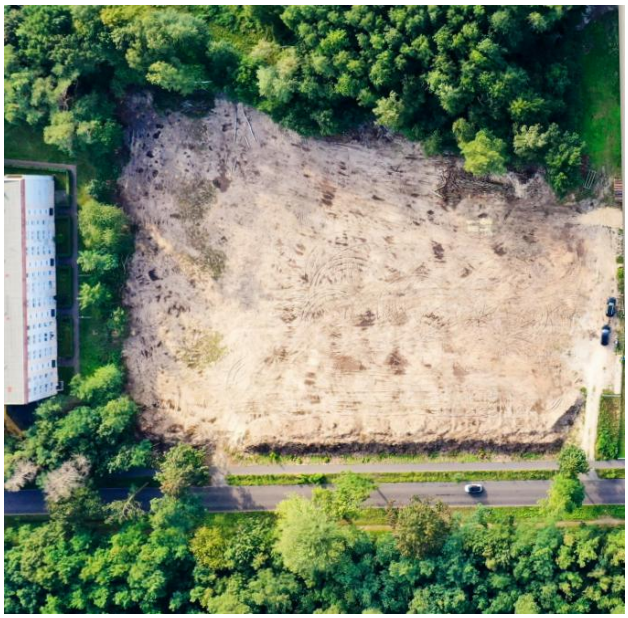

Abbildung 2: das Plangebiet aus der Vogelperspektive; eigene Aufnahme des Planungsbüros HiBU Plan GmbH während einer Kartierung.

Geschützte Landschaftsbestandteile

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“, welches sich westlich entlang des Uferstreifens erstreckt. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets ist durch die Lage des Vorhabens außerhalb des Schutzgebiets sowie in der bestehenden Siedlungsstruktur auszuschließen.

Der „50-m-Uferschutzbereich“ vom Großen Zug wurde im Planentwurf berücksichtigt und die Wohnbauflächen aus dem Bereich zurückgezogen. Geplant sind dort Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

Mit dem Rückzug der Bebauung aus dem Uferbereich wird gleichzeitig auch ein Abstand zu einem Erlenwald-Biotop außerhalb des B-Plans hergestellt.

Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten

<u>Geschützte Tierarten im Plangebiet</u>

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben erfüllt werden können.

2.3.5. Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabensträger ist Eigentümer der Fläche. Die Fläche befindet sich in Privatbesitz. Für das Plangebiet, dem Flurstück 2019 (ehemals 446) erfolgte im März 2012 im Grundbuch von Niederlehme Blatt 1421, Flur 1, Flurstück 446 tlw. die Löschung der in Abteilung II, lfd. Nr.2 des Grundbuches befristeten beschränkten Dienstbarkeit (Wohnbelegungsbindung) für die Gemeinde Niederlehme.

3. Planungsgrundlagen und Planungsbindung

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bebauungspläne haben sich an den übergeordneten Planungswerken zu orientieren und müssen die dort getroffenen Festsetzungen berücksichtigen oder umsetzen.

Es folgt eine Auflistung der übergeordneten Planung und inwieweit sich das Vorhaben in diese einfügen vermag oder als Planungsanlass gewertet wird.

Die mitgeteilten Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf das Plangebiet werden an dieser Stelle kurz aufgeführt:

- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten — § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i. V. m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007.
- Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm ist sicherzustellen — § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG.
- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden — Grundsatz 4.1 (G) LEP BB i.V.m. § 5 Abs. 2 LEPro 2007.
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen entsprechender Nutzungen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen — Ziel 4.2 (Z) LEP B-B.
- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu — Grundsatz 5.1 (G) LEP B-B.
- Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf – Ziel 5.5 LEP HR
    - (1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.
    - (2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.
    - (3) Auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 Satz 1 nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Absatz 2 LEP B-B zulässig waren.

3.2. Landesentwicklungsplan

Die Bundesländer Berlin und Brandenburg verfügen über einen gemeinsamen Entwicklungsplan, durch jenen die bauliche Entwicklung beider Länder koordiniert und gesteuert werden soll. Am 13.05.2019 wurde der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg förmlich bekanntgemacht (GVBl. II 20219, Nr. 35). Diese Verordnung trat am 01.07.2019 in Kraft.
Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Die Stadt Königs Wusterhausen fällt in den Bereich des LEP HR.
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten Maßgeblich. Für die Planung sind die Ziele der Raumordnung gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 zu berücksichtigen.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABl. / Amtlicher Anzeiger, S. 889)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 50 vom 22.12.2021, S. 1086

Für die Planung sind folgende Ziele der Landesplanung maßgeblich:

- Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

- Ziel 5.4 LEP HR: Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

- Ziel 5.5 LEP HR: Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf
(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich. (1ha/1.000 EW).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte am 14.03.2023 in ihrer Stellungnahme folgendes mit:

„Seitens der Stadt Königs Wusterhausen ist zu entscheiden, welche Planungen prioritär weitergeführt werden. Unabhängig davon wiederholen wir unseren Einwand, dass der wirksame Flächennutzungsplan (hier: fortgeltender Flächennutzungsplan Gemarkung Niederlehme), der bereits 1998 bekanntgemacht wurde, das Plangebiet als Wald darstellt und geändert werden muss. Damit sind auch die Darstellungen von Wohnsiedlungsflächen in allen fortgeltenden „alten“ Flächennutzungsplänen in den OT von Königs Wusterhausen (s. Zielmitteilung vom 17.05.2022) hinsichtlich einer ggf. erforderlichen Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 LEP HR zu überprüfen. Erst auf Basis dieser Überprüfung kann eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung im weiteren Verfahren abschließend festgestellt werden.
Maßgeblich für die Anrechnung von Flächen auf die Eigenentwicklungsoption sind Wohnbauflächen bzw. Mischgebiete die vor dem 15.05.2009 im FNP dargestellt waren.
Zu überprüfen wären nach erster Überschau in den OT Wernsdorf und Ziegenhals z.B. Wohnbauflächen in den Bereichen:

- Siedlung Modderberge (ca. 20 ha) im OT Wernsdorf und
- Schwarzer Weg / Niederlehmer Straße im OT Ziegenhals.

Bereits mit diesen beiden Flächen und der aktuellen Anfrage würde die Eigenentwicklungsoption der Stadt Königs Wusterhausen außerhalb des GRS überschritten. Die vorliegende Planung würde Ziel 5.5 LEP HR widersprechen. Für eine abschließende landesplanerische Bewertung ist im Zuge des weiteren Verfahrens darzulegen, welche Wohnsiedlungsflächen-Darstellungen aus den vor dem 15.05.2009 rechtswirksamen FNP auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen sind und welche Flächen bereits bebaut bzw. erschlossen und somit nicht anzurechnen sind.
Eine entsprechende Nachweisführung ist auch hinsichtlich der vor dem 15.05.2009 in Bebauungsplänen außerhalb des GRS festgesetzten Wohnsiedlungsflächen erforderlich. Nach unseren Recherchen

sind alle vor dem 15.05.2009 wirksamen Bebauungspläne außerhalb des GRS, die Wohnsiedlungsflächen festsetzen, bebaut bzw. erschlossen. Bitte reichen Sie entsprechende Unterlagen nach.“

Nach gemeinsamen Gesprächen zwischen der Verwaltung und Vorhabensträger wurden nach Lösungen gesucht, wie mit der begrenzten Eigenentwicklungsoption der Stadt umzugehen ist. Die Stadt Königs Wusterhausen erarbeitete eine Prioritätenliste, welche Planungsvorhaben weiterverfolgt werden sollen. Am 13.10.2025 wurde der B-Plan 03/22 "Seequartier Nicos Hafen“ als besonders prioritär eingestuft. Des Weiteren erarbeitete der Vorhabenträger neue Planungskonzepte, um den Wünschen der Verwaltung und der Stadtverordneten zu folgen.
In dem Entwurf der Planung wurde die Bebauung weiter reduziert im Vergleich zu früher eingereichten Vorschlägen. Die angestrebte Eigenentwicklungsoption (EEO) von 0,389 ha liegt deutlich unter der EEO des Vorentwurfs und stellt keinen wesentlichen Abzug von der verfügbaren EEO der Stadt Königs Wusterhausen (9,3 ha) dar. Die GFZ von ca. 1,1 entspricht einer maßvollen Verdichtung im Übergangsbereich zwischen bestehendem fünfgeschossigen Wohnungsbau und ufernaher Freiraumstruktur. Die 75 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten bestätigen den städtebaulichen Bedarf, der das öffentliche Interesse an der Planung seit über einem Jahrzehnt untermauert. Der Bebauungsplan „Seequartier Nicos Hafen“ ist verhältnismäßig und raumordnerisch konform. Der im öffentlichen Interesse stehende Bebauungsplan 03/22 „Seequartier Nicos Hafen“ wird prioritär behandelt. Durch den städtebaulichen Vertrag wird eine schnelle Umsetzung in Aussicht gestellt, um dringend benötigten Mietwohnraum zu schaffen.

3.3. Regionalplan

Die zuständige Regionalplanung für Königs Wusterhausen ist die regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald.

Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist nicht anzuwenden, da Königs Wusterhausen den Status eines Mittelzentrums besitzt.

Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ wurde vom OVG Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt. Aktuell erarbeitet die Regionale Planungsgemeinschaft einen neuen Regionalplan für Windenergie, um die planerische Grundlage mit Vorranggebiete zur Steuerung der Ansiedlung von Windkraftanlagen zu schaffen.

Auf der 46. Regionalversammlung am 20.11.2014 wurde ein Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines "Integrierten Regionalplanes" gefasst.
Auf der 50. Regionalversammlung am 28.11.2018 wurde die inhaltliche Gliederung des Regionalplanes beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 13 vom 01.04.2020 erfolgte die Unterrichtung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zum „Integrierten Regionalplan“ der regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald.
Damit wird der Beschluss der Regionalversammlung Lausitz-Spreewald zur Aufstellung des integrierten Regionalplans vom 24.11.2014 und der Beschluss der Regionalversammlung Lausitz-Spreewald zur Gliederung des integrierten Regionalplan vom 28.11.2018 veröffentlicht.
Derzeit liegt jedoch noch kein von der Regionalversammlung beschlossener Entwurf des Integrierten Regionalplanes vor.

3.4. Flächennutzungsplan

Der Teilflächennutzungsplan I Niederlehme ist seit dem 06.05.1998 rechtswirksam. Der Teilflächennutzungsplan 1 Niederlehme besteht seit Eingliederung der Gemeinde Niederlehme in die Stadt Königs Wusterhausen (2003) als Teilflächennutzungsplan der Stadt Königs Wusterhausen rechtswirksam fort.

Am 28.04.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung Königs Wusterhausen beschlossen, einen Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt Königs Wusterhausen aufzustellen. Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung erfolgte im Juli / August 2015.
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat auf ihrer Sitzung am 25.09.2023 die Einleitung der 1. Teiländerung des Teil-Flächennutzungsplanes des OT Niederlehme – Teilabschnitt 1 beschlossen. Der Flächennutzungsplan des Ortsteils Niederlehme soll demnach dahingehend geändert werden, dass der Planbereich künftig als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen wird.
Im Vorentwurf der frühzeitigen Beteiligung wurde das Plangebiet als Waldfläche dargestellt. Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Plangebiets als Forstwirtschaft und Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan muss geändert werden.

Nach Maßgabe des §8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Ausschlaggebend dafür, ob ein Parallelverfahren vorliegt, ist allein, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen gewollt ist und dass die einzelnen Abschnitte der beiden Planverfahren zeitlich und im jeweiligen Fortgang derart aufeinander bezogen sind, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich ist.

Hinsichtlich dieser Möglichkeiten wird die Änderung des Teilflächennutzungsplans weiterhin verfolgt und die Verwaltung gebeten, dass im künftigen Entwurf des Gesamtflächennutzungsplan der Stadt die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

3.5. INSEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) sind als informelle Planwerke eine wichtige strategische und konzeptionelle Grundlage, um dieses Wachstum zu steuern und die künftige Stadtentwicklung für die nächsten Jahre zu definieren. Darüber bilden integrierte Entwicklungskonzepte im Land Brandenburg die Voraussetzung für die Aufnahme in Städtebauförderungsprogramme. Sie sind damit eine erforderliche Grundlage für die Planung, Finanzierung und Umsetzung strategisch bedeutender Investitionsvorhaben für eine nachhaltige Stadtentwicklung.
Die Stadt Königs Wusterhausen verfügt über ein integriertes Stadtentwicklungskonzept, welches im Jahr 2007 erarbeitet und im Jahr 2017 fortgeschrieben wurde.
Durch den stetigen Anstieg der Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren und ihrer Position als wichtiger Wirtschaftsstandort hat sich die strategische Bedeutung der Stadt Königs Wusterhausen kontinuierlich erhöht. Die Verkehrsinfrastruktur, die hohe naturräumliche Lagegunst sowie die Nähe zur Hauptstadt und zum Großflughafen BER schaffen auch künftig gute Wachstumsvoraussetzungen, den Wohn- und Arbeitsstandort Königs Wusterhausen weiter zu stärken.

3.6. Räumlich anschließende Bebauungspläne und Vorhaben

Sondergebiet Nicos Hafen

Der Bebauungsplan BP 05/12 "Sondergebiet Nicos Hafen" befindet sich nördlich des Planvorhabens und ist seit dem 26.10.2016 rechtskräftig. Es wird dort aktuell ein Lokal betrieben, wohingegen das geplante Hotel und Ferienhausgebiet noch nicht umgesetzt sind. Im Jahr 2026 soll mit der Errichtung der Ferienhäuser begonnen werden.

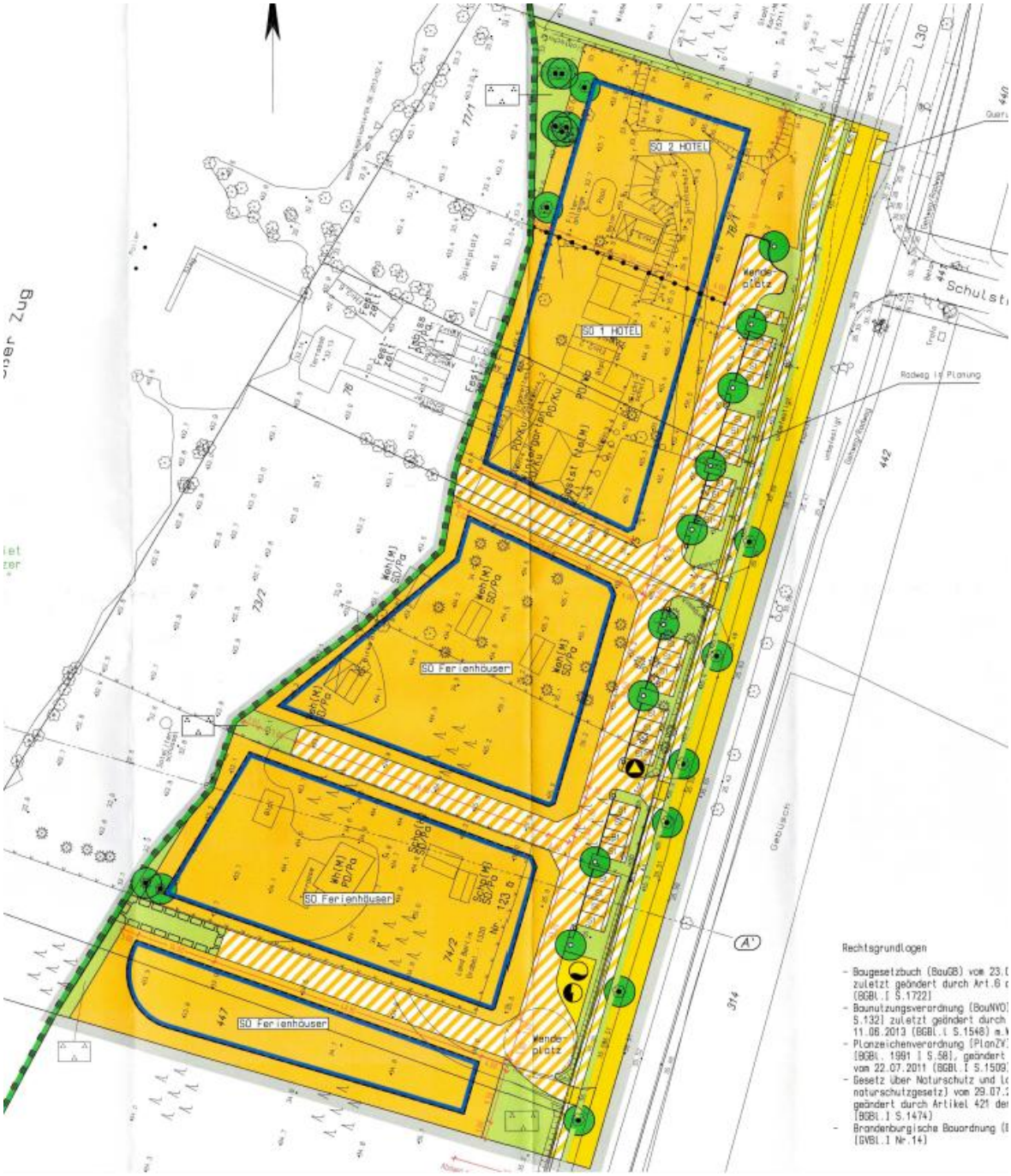

Abbildung 3: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Sondergebiet Nicos Hafen“. https://www.koenigs-wusterhausen.de/bp-05-12-sondergebiet-nico-s-hafen-teil-1-0d38c9f1f9d5edde bzw. https://www.geoportal-koenigs-wusterhausen.de/docs/bp127/Plandokument.pdf

Bebauungsplan „Waldsiedlung Ziegenhals“

Östlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet ein Bebauungsplan der Innenentwicklung „Waldsiedlung Ziegenhals“. Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 22 ha. Der Satzungsbeschluss wurde im Jahr 2015 gefasst. Der Bebauungsplan wurde aktuell noch nicht umgesetzt bzw. das Planvorhaben realisiert. Vorgesehen sind allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete, die das Wohnen nicht beeinträchtigen.

Abbildung 4: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Waldsiedlung Ziegenhals“ https://www.koenigs-wusterhausen.de/bp-der-innenentwicklung-04-10-waldsiedlung-ziegenhals-81e5c3bbd6bed9d7 bzw. https://www.geoportal-koenigs-wusterhausen.de/docs/bp117/Plandokument.pdf

4. Inhalte der Planung

4.1. Nutzung der Baugrundstücke

4.1.1. Art und Maß der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind im Baugebiet folgende Vorhaben:

Baufeld B1 (strassenseitig):
Zulässig ist der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise.
In den Baufeldern B1a und B1b ist jeweils eine Grundfläche (GR) von 374,4 m² zulässig.
Es sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig, wovon das oberste Geschoss als ausgebautes Dachgeschoss zu errichten ist.
In B 1 a sind maximal 20 WE zulässig.
In B 1 b sind maximal 23 WE zulässig.
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 15,50 m.
Höhenbezugspunkt am Gehweg liegt bei 35.93 (DHHN2016)

Kommentar: Im Erdgeschoss der beiden straßenseitigen Gebäude sind Räume für nichtstörendes Gewerbe zulässig. Im nördlichen Gebäude mit den seniorengerechten Appartements entstehen Gewerberäume für Pflegedienstleistungen.
Die straßenseitig gelegenen Gebäude sind größer als die zum See gewandten Gebäude. Aufgrund der geplanten kleineren Wohneinheiten für seniorengerechtes Wohnen unterscheiden sich die straßenseitigen Gebäude ebenfalls in ihrer Anzahl an zulässigen Wohneinheiten (WE). In dem Gebäude mit den kleineren Wohneinheiten sind 23 WE zulässig. Bei dem zweiten Gebäude sind 20 WE zulässig.
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 15,50 m. Der Bezugspunkt für die jeweilig festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) ist die Höhe des anliegenden Gehwegs der Wernsdorfer Straße (Höhensystem DHHN2016). Das Höhenbezugsystem wurde festgesetzt mit DHHN2016 und die Höhenpunkte des Geländeprofil sind im Vermessungsplan enthalten. Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum mit Mehrfamilienhäusern. Durch die Festsetzung wird eine effiziente Nutzung der hochwertigen Grundstücksfläche in der Ortslage Ziegenhals angestrebt. Trotzdem verbleibt durch die Festsetzung ausreichend Raum für Grünflächen im Vorhabenbereich. Die Häuser haben gemäß den Festsetzungen der einzelnen Baufelder unterschiedliche maximale Grundflächen, Geschossflächen und Gebäudehöhen, womit ein zusätzlicher optischer Stufeneffekt erzielt werden soll. Durch die integrierten Dächer in den obersten Geschossen wirken die Gebäude kleiner und optisch „sanfter“ als die angrenzenden fünfgeschossigen Plattenbauten, wodurch diese dem Siedlungsgefüge optimal angepasst werden.

Baufelder B2a/b :
Zulässig ist der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise und je 249,7 m² Grundfläche (GR). Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig, wovon das oberste Geschoss als ausgebautes Dachgeschoss zu errichten ist.
Je Haus sind maximal 16 WE zulässig.
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 13,50 m.
Höhenbezugspunkt am Gehweg liegt bei 35.93 (DHHN2016)

Kommentar: Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 13,50 m. Der Bezugspunkt für die jeweilig festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) ist die Höhe des anliegenden Gehwegs der Wernsdorfer Straße (Höhensystem DHHN2016). Das Höhenbezugsystem wurde festgesetzt mit DHHN2016 und die Höhenpunkte des Geländeprofil sind im Vermessungsplan enthalten. Für Dachgeschosse gilt folgende Definition: „Auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens

zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 50 Grad begrenzt sind.“.

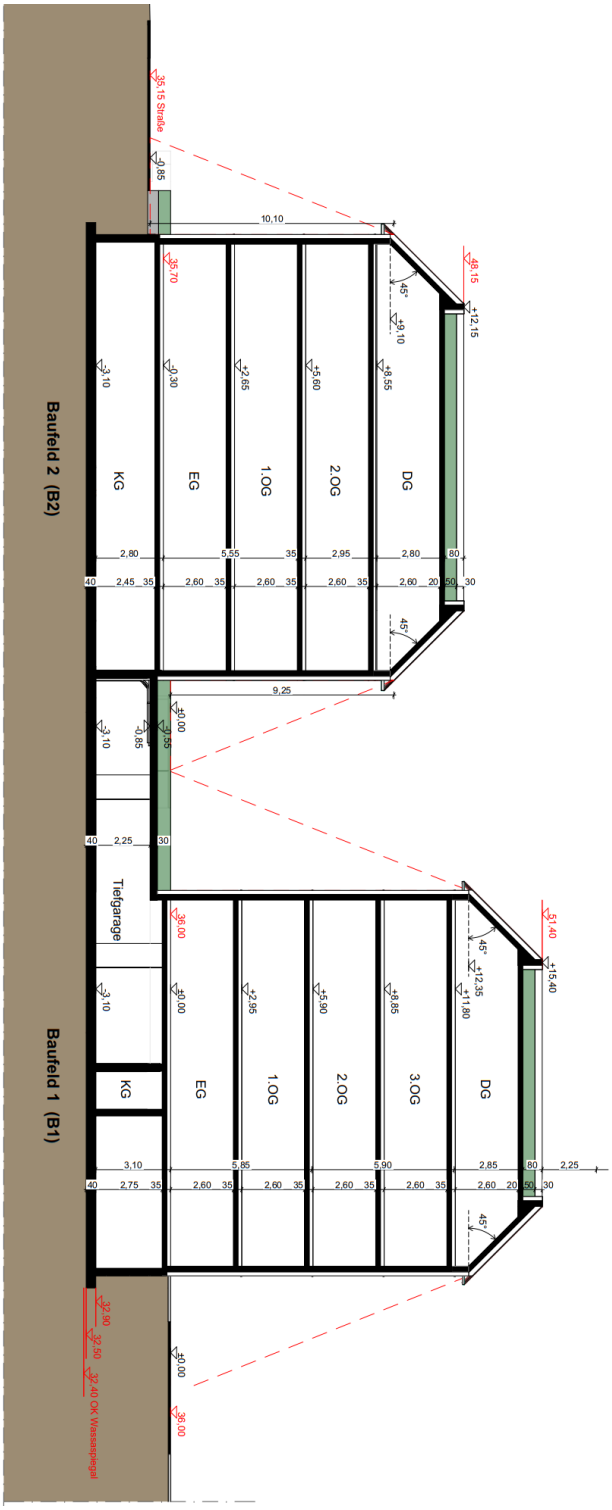

Abbildung 5: Darstellung der Gebäudequerschnitte der beiden Baufelder erstellt durch Architektenbüro Langosch

Abbildung 6: Darstellung der möglichen Aufteilung der Bauflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen erstellt durch Architektenbüro Langosch

Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf gemäß dem Bebauungsplan erstellt durch das Planungsbüro HiBu Plan GmbH

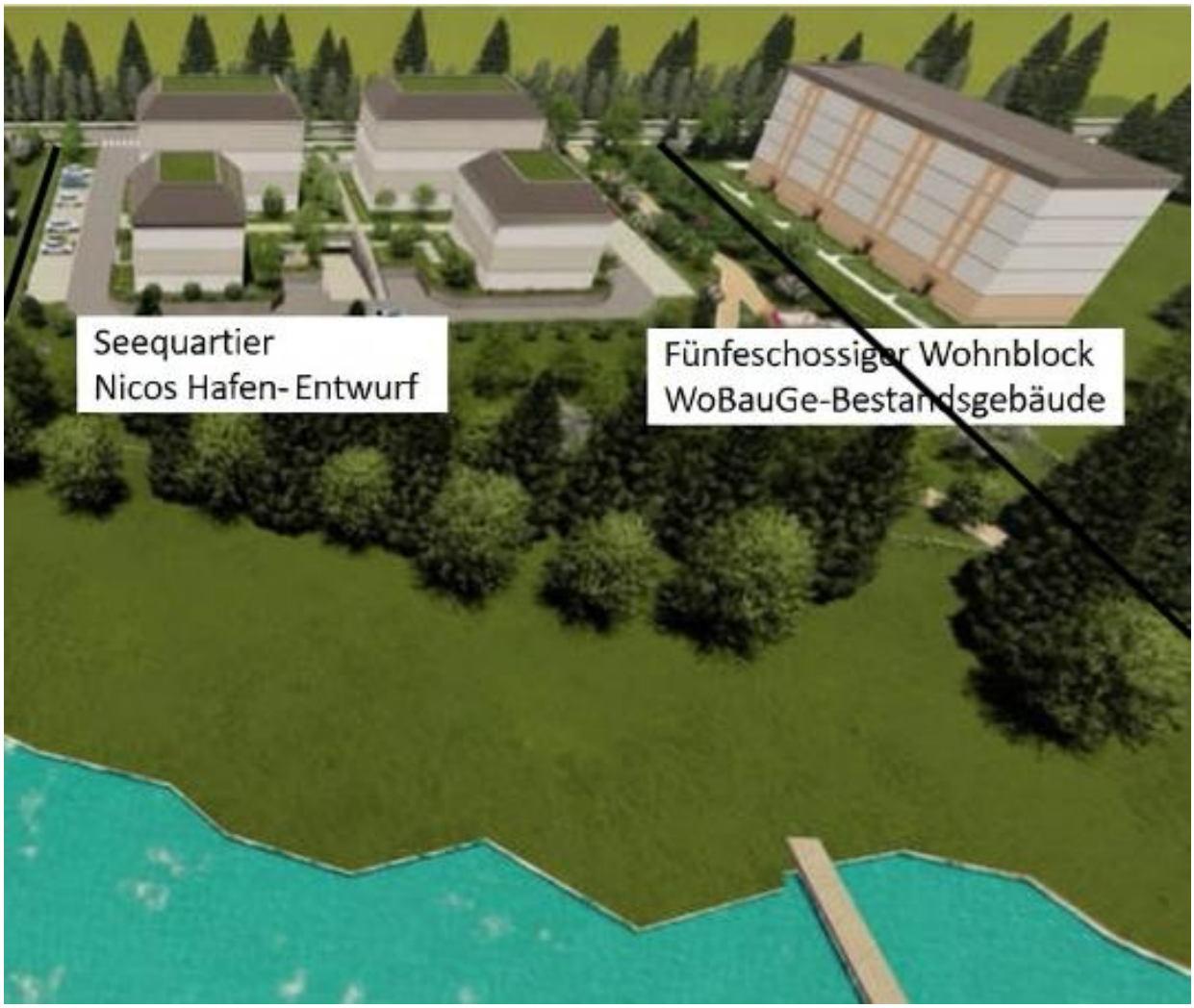

Abbildung 8 Städtebaulicher Entwurf gemäß des Bebauungsplans und wie sich die geplante Bebauung in die Nachbarschaft einfügt – erstellt durch Architektenbüro Langosch.

4.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen festgesetzt.
Das Unterbringen von Nebenanlagen (wie gemeinschaftliche Müllsammelstellen, Fahrradstellplätze, etc.) ist innerhalb des allgemeinen Wohngebiets auch außerhalber der Baugrenzen zulässig.
Flächen, die außerhalb der Baugrenze liegen und nicht durch Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.
Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets können entlang des öffentlichen Uferwegs Bänke, Spiel- und Sportgeräte für die Anwohner und Allgemeinheit errichtet werden.

4.1.3. Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Stellplätzen ist nur auf den in der Planzeichnung ausgewiesen Flächen zulässig.
Die Errichtung einer Tiefgarage ist innerhalb der dargestellten Fläche zulässig, diese befindet sich unter den beiden Baukörpern B1a und B1b. Die Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen.

Abbildung 9- Darstellung des Konzepts mit Tiefgarage

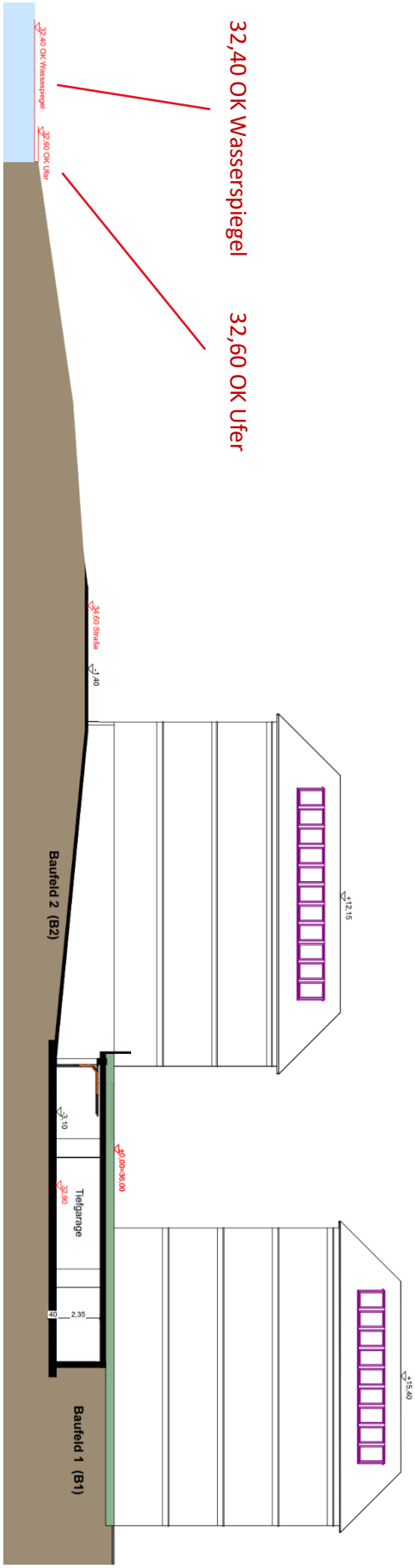

Abbildung 10 Lage der Tiefgarage über der Wassersole (erstellt durch Architektenbüro Langosch)

Kommentar:
Mit den Festsetzungen sollen zum einen 98 PKW-Stellplätze (davon 37 in der Tiefgarage), mehrere Ladesäulen, Fahrradstellplätze und 4 Lieferverkehr-Stellplätze ermöglicht werden, um den öffentlichen Parkraum zu entlasten sowie der individuelle Bau von Nebenanlagen im Wohngebiet zu gewährleisten. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung die Dimension der Nebenanlagen bzw. Stellplätze gesteuert, um ausreichend Raum für Grünflächen im Vorhabenbereich zu sichern.
Des Weiteren liegt die Sole der Tiefgarage über dem Wasserspiegel des *Großen Zugs*. Ausgehend von Wasserspiegel des Sees und dem natürliche Geländeverlauf werden die nächstgelegenen Höhenpunkte (in der Planzeichnung enthalten) für die Höhenbeschränkung verwendet.

4.1.4. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze zulässig. Die endgültige Dimensionierung und Verortung der Nebenanlagen des Wohngebiets bzw. der einzelnen Gebäude ist zur Baugenehmigung zu klären.

4.2. Verkehrsflächen

Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "private Erschließungsstraße" festgesetzt.
Auf der privaten Verkehrsfläche sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Leistungsrechte zugunsten der zuständigen Medienträger sowie Fahrrechte zugunsten der Anlieger und öffentlicher Versorgungsträgern zu sichern.
Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Die Verkehrsfläche ist in den Straßenseitenräumen zu entwässern.

4.3. Grünflächen

<u>private Grünfläche mit Spielplatz</u>
Die private Grünfläche ist für die gemeinschaftliche Nutzung des Wohngebiets zu gestalten. Innerhalb der privaten Grünfläche ist der private Spielplatz als Freiflächen für die gemeinschaftliche Nutzung zu gestalten. Zulässig ist dort das Anlegen von Wegen, Spiel- und Sportgeräte, Parkbänke und Abfallbehälter.

Kommentar:
Die privaten Grünfläche mit Spielplatz und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Anwohner soll die Naherholungsfunktion des Wohngebiets sichern und lässt die Bebauung vom Ufer abrücken, sodass die Bebauung nicht dichter als 50 m ans Ufer kommt.

4.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

<u>Anpflanzungen</u>
Als Mindestbegrünung und zur landschaftlichen Einbindung sind 30 Laubbäume der "Artenliste Bäume" als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12 cm in den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu pflanzen. Die Fläche "Anpflanzung von Sträuchern" muss bepflanzt werden.
Je laufendem Meter Hecke ist ein Strauch der "Artenliste Sträucher" mit 40 bis 100 cm Höhe zu pflanzen.

<u>Zufahrten und Einfriedungen</u>
Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen zulässig.
Ein durchgehender Sockel als Einfriedung ist unzulässig.

4.5. Immissionsschutz

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R‘w,ges) aufweisen, dass nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R’w,ges = La – KRaumart
mit L a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.
Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzbedürftiger Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB (A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln eines Schallgutachtens abzuleiten. Das Schallgutachten liegt vor.

4.6. Maßnahmen des Artenschutzes

M1: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden, sind Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze in der Brutzeit erforderlich werden, sind die Gehölze davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten zu überprüfen.

M2: Um einen artenschutzrechtlichen Kompensation mit Fledermäusen und Vögel für den Verlust einer 1 ha Waldfläche auszugleichen sind im Plangebiet 8 Nistkästen für Vögel und 8 Spaltenkasten für Fledermäuse anzubringen.

4.7. Nachrichtliche Übernahme

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Bauvorhaben notwendig oder zweckmäßig sind.

4.7.1. Schutzgebiete

An das Plangebiet angrenzend ist das Landschaftsschutzgebiet "Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiete".

Kommentar:
Die Grünfläche (privat mit Spielplatz) stellt einen Puffer zwischen dem Schutzgebiet und der geplanten Bebauung dar. Die geplante Bebauung rückt somit von der Grenze des Schutzgebiets zurück.

4.7.2. Waldflächen

Im Plangebiet befand sich eine Waldfläche gemäß §2 LWaldG.

4.7.3. Gewässer

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich das Gewässer *Großer Zug*. Gemäß der Wasserrahmenrichtlinie müssen Gewässer in ihrem Zustand erhalten oder verbessert werden. Es liegt ein Verschlechterungsverbot vor.
Die nun ausgeweiteten Grünflächen stellen einen Puffer zum Ufer dar. Die Bebauung rückt zurück.

5. Auswirkung der Planung

5.1. Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit dem Vorhaben wird eine geordnete Verdichtung der Bebauung im Ortsteil Ziegenhals vorbereitet. Wesentliche Auswirkungen für die städtebauliche Struktur sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Mit der Errichtung von Wohngrundstücken wird ein am Bedarf der Bevölkerung orientiertes Angebot (75 WE) geschaffen. Die Verdichtung der Bebauung kann ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen erfolgen und sichert somit eine effektivere Nutzung der vorhandenen Anlagen. Insgesamt wird seitens der Stadt erwartet, dass mit der Realisierung des Vorhabens positive Wirkungen für die Siedlungsstruktur von Niederlehme entstehen.

5.2. Auswirkung auf die Umwelt

Negative Auswirkungen auf die Population von geschützten Arten sind aktuell nicht zu erwarten, da es sich bei der Fläche um eine weitestgehend vegetationsfrei Rodungsfläche handelt.
Trotz der fehlenden Bäume handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetztes Brandenburg (LWaldG). Eine forstrechtliche Umwandlung von Wald in andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG ist erforderlich. Es wird angestrebt die Kompensation im Planverfahren zu bewältigen und einen sogenannten forstlich qualifizierten B-Plan entwickeln. Den erforderlichen Umfang an Kompensation legt die Untere Forstbehörde fest.

6. Umweltbericht

6.1. Einleitung Umweltbericht

6.1.1. Rechtsgrundlage der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach dem gegenwärtigen Wissenstand und den anerkannten Methoden durchzuführen. Sachgegenstand ist die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter und Inhalte. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, dessen Inhalt und Reihenfolge durch die Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) bestimmt sind.

6.1.2. Grundlegender Prüfumfang und Methodik

Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Somit können Sachangaben, Hinweise und Vorschläge, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben, umfassend berücksichtigt werden. Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einem zusätzlichen 50 m Radius bestimmt. In diesem Areal sind alle Aspekte des örtlichen Naturhaushaltes und des Orts- bzw. Landschaftsbildes in einer für die planerische Beurteilung hinreichenden Ausprägung vorhanden. Die Bestandsaufnahme im Untersuchungsraum erfolgte im Zeitraum April bis Juli

2018 und im März bis Juli 2024, was sowohl eine differenzierte Erfassung der Biotopstruktur mit floristischer Ausstattung als auch die für die Beurteilung relevante faunistische Erfassungen ermöglichte.

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgt grundsätzlich durch eine schutzgutbezogene Ermittlung planbedingter Auswirkungen auf die Bestandssituation (Beeinträchtigungen) mit einer daraus folgenden Ableitung geeigneter und realistischer Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie speziell in der Eingriffsregelung zum Ausgleich bzw. Ersatz. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird in die Umweltprüfung integriert.
Die Bewertung von Auswirkungen und Beeinträchtigungen erfolgt grundsätzlich verbal-argumentativ und wird wo erforderlich zur Veranschaulichung durch zahlenmäßig gefasste Größen untersetzt. Bestehende Vorbeeinträchtigungen werden dabei berücksichtigt. Die potenziellen Beeinträchtigungen auf die Tierwelt werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt. Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden Kompensationsmaßnahmen bestimmt, die räumlich und funktional geeignet sind, die erheblichen Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. zu ersetzen.
Der Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt wurde eine sachgerechte Abschätzung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen vorangestellt. Die begriffliche Fassung folgt dabei der Bestimmung bei Jedicke, wonach eine erhebliche Beeinträchtigung eines Schutzgutes dann vorliegt, wenn durch eine vorhaben- oder planbedingte Einwirkung (i.S.v. Eingriff) eine Verschlechterung der Lebensbedingungen für den Menschen und/oder ein Verlust (eine Schädigung) von Kultur- und Sachgütern eintreten und/oder das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordert wird und sich in der Folge andersartige Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes entwickeln.
Diese Abschätzung geht von dem Ansatz aus, dass aus der Eigenart und den Standortbedingungen eines konkreten Vorhabens oder Planes i.d.R. spezifische und unterschiedlich intensive Auswirkungen erkennbar und zu beurteilen sind, was auch bedeutet, dass bestimmte Belange, die nach dieser Abschätzung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, in der Umweltprüfung nicht weiter behandelt werden. Die Differenzierung in dieser inhaltlichen Ausarbeitung wurde mit der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung abgestimmt. Bei naturwissenschaftlich bzw. technisch definierten Größen wird als Schwelle der Erheblichkeit der rechtsverbindliche Grenz- oder Richtwert angesetzt.

6.1.3. Fachplanerische Grundlagen

Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg
Das Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist die nachhaltige Sicherung aller Naturgüter, die Bestandteil des Wirkungsgefüges Naturhaushalt sind und in ihren landschaftlichen Erscheinungsformen auch das ästhetische Bild der Landschaft mitbestimmen. Nachhaltige Sicherung bedeutet auch 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 schnelles voranschreitendes Aussterben von Tier- und Pflanzenarten, der zunehmenden Zerstörung noch weitgehend naturnaher Lebensräume, den Beeinträchtigungen einzelner Naturgüter sowie des gesamten Wirkungsgefüges Naturhaushalt entgegenwirken. Sie vertritt daher eine ganzheitliche ökosystemare Herangehensweise und bleibt nicht auf die offene Landschaft oder nur auf Schutzgebiete beschränkt. Die Strategie orientiert sich an folgenden wesentlichen Leitlinien:

- Vermeidung und weitestgehend 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

Unter Berücksichtigung der Lage im Dahme-Seengebiet des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes sind folgende regional bestimmte Anforderungen an den Naturschutz und die Landschaftsentwicklung von Bedeutung:

- 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 Kiefernwälder zu naturnahen Waldgesellschaften sowie Schaffung von Waldmänteln an den linearen Abschlüssen von Forsten
- Bewahrung von Offenlandanteilen durch eine natur- und ressourcenschonende landwirtschaftliche Nutzung

Die Planfläche wurde im Rahmen eines Votums in der Gemeinde aus verschiedenen Flächenvorschlägen erwählt. Daher stand die Prüfung einer Planungsalternative nicht im Raum.

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltbedingungen

6.2.1. Berücksichtigung von Schutzgebieten und –Objekten

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Grenze des Landschaftsschutzgebiets "Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiete".

6.2.2. Schutzgut Boden

Der Boden übernimmt zahlreiche Leistungen und Funktionen für die Natur und die Gesellschaft. Daher gilt er als schutzwürdig. Das Schutzgut Boden erfüllt im Naturhaushalt vielfältige Funktionen; nach § 2 Bundesbodenschutzgesetz sind dies:

- Natürliche Funktionen als
  - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
  - Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
  - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere zum Schutz des Grundwassers,
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte,
- verschiedene Nutzfunktionen.

Übergeordnete Ziele ergeben sich aus den Ausführungen im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

Böden sind so zu gestalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Insbesondere sind schädigende Stoffeinträge und Bodenerosionen zu vermeiden; die natürliche Pflanzendecke ist zu sichern. Bei Böden, deren natürliche Pflanzendecke beseitigt wurde, ist für eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu sorgen.

Böden haben eine zentrale Stellung im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind vornehmlich

- Böden mit naturnaher Ausprägung,
- Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotenzial,
- Böden mit Archivfunktion (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG)
- sowie seltene und gefährdete Böden darzustellen.

Darüber hinaus sind auch Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Leistungsfähigkeit im Wasser- und Stoffhaushalt) von Bedeutung.

Im Plangebiet treten Böden aus Fluss- und Seesedimenten einschließlich Urstromtalsedimente auf. Zudem bestehen diese aus feinsandigen Mittelsand. Außerdem gehört der Bereich zu dem Ostbrandenburger Heide- und Seengebiet. Um genauer zu sein liegt dieser im Naturraum Berlin Fürstenwalder Spreetalniederung.

Außerdem herrscht im Vorhabengebiet Bodenklasse 14 vor:

Klasse 14:

- Überwiegend vergleyte, podsolige Braunerden und podsolige Gley-Braunerden, gering verbreitete vergleyte Braunerden sowie Gley Braunerden aus Sand über periglaziär-fluviatilem Sand.

Im Siedlungsbereich sind die Bodenfunktionen z.B. durch Versiegelung oft stark eingeschränkt. Vollständig versiegelte Böden verlieren ihre Funktion als Pflanzenstandort, Lebensraum und Grundwasserfilter. Im Geltungsbereich ist die Versiegelung der Bodenoberfläche als gering einzuschätzen, so dass der Boden die Lebensraumfunktion genauso erfüllt wie die Filter- und Pufferfunktionen.

Quellen von Beeinträchtigungen des Bodens durch bodenbelastende bzw. wassergefährdende Stoffe gibt es im Plangebiet nicht.

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 16.03.2023 darauf hin: „Südöstlich des Plangebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand unter der Reg.-Nr. 0329610333 und der ortsüblichen Bezeichnung "NVA-Kaserne, ehem. Chemische Fabrik, Deponie, Blauer Berg', Niederlehme/Wernsdorf' eine Altlastverdachtsdfläche gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasst. Bei dem o. g. Gelände handelt es sich um Bereiche des ehemaligen NVA-Kasernengeländes Niederlehme/Wernsdorf […]“

Mit einer Beeinträchtigung für das Vorhaben wird seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde nicht gerechnet. Treten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auf, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß 8 31 Abs. 1 BbgAbfBodG umgehend zu informieren.“

6.2.3. Schutzgut Wasser

<u>Gewässer</u>

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht durch Gewässer tangiert oder durchquert. Angrenzend an das Vorhaben liegt der Krossinsee.

Grundwasser
Die Grundwasserneubildung, als wichtige Voraussetzung für die Trinkwassernutzung, ist flächendeckend zu sichern und vor Stoffeinträgen zu schützen. Die Nutzung der Erdoberfläche beeinflusst die Sickerwasserbildung. Durch Versiegelung im Plangebiet und die vorhandenen Gehölze wird die Sickerwasserbildung reduziert. Eine flächenmäßig geringe Versiegelung hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Sickerwasserrate, da das Regenwasser auf der Fläche versickert wird.
Das Gefährdungsrisiko gegenüber Schadstoffen ist generell als hoch einzustufen. Einerseits gibt es grundwassernahe Bereiche, bei denen die Bodenschicht als Puffer und Filter für Stoffeinträge nur gering ist. Andererseits handelt es sich um Bodentypen, die durch den hohen Sandanteil nur wenig Puffer, dafür aber ein gutes Filtervermögen besitzen.
Im Plangebiet besteht ein Grundwasserflurabstand von < 1 bis 4 m. Bedingt durch den geringen Flurabstand und die vorgefundenen Bodenverhältnisse besitzt das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit.

6.2.4. Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im stark kontinental beeinflussten Binnentiefland der ostbrandenburgischen Region. Dieses Gebiet ist durch Niederschlagsmengen um 541 mm/a im langjährigen Mittel gekennzeichnet und zählt zu den trockeneren Gebieten (www.de.climate-data.org). 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 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):	9,2 °C
Mittlerer Jahresniederschlag:	541 mm
Zahl der Sommertage (T_{max} > 25°C):	31
Zahl der Frosttage (T_{min} < 0°C):	48
Jahresmittel der relativen Luftfeuchte:	76%

(Quelle: climate-data.org)

Lokalklima
Das Plangebiet liegt 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 2 Klimafunktionen

Klimafunktionen	Lokale Räume
Kalt/Frischluftproduktion	die inselartigen gehölzarme Siedlungsflächen im Süden
Luftaustausch	Windexponierte Wasseroberflächen des Großen Zugs im Westen

Luftfilterung/Immissionsschutz	umgebende Waldflächen und gehölzreichen Siedlungsflächen
Temperaturausgleich	Windexponierte Wasseroberflächen des Großen Zugs im Westen in Verbindung der umgebende Waldflächen und gehölzreichen Siedlungsflächen

Die lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet sind durch das gering ausgeprägte Relief nicht von Extremen bestimmt.

6.2.5. Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Für das Plangebiet wurde eine Biotopkartierung durchgeführt. Aus Forstrechtliche Bewertung ist die Planfläche als Wald ausgewiesen.
Im Jahr 2021 wurden Rodungsmaßnahmen des Kiefern bestockten Waldbestandes durchgeführt, um die bemängelte Verkehrssicherheit an der öffentlichen Straße und der angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen (Az: 6RT3-7020-5/05/10 LFB-19.02-7026-31/02/14). Seitdem hat sich auf der ehemaligen Waldfläche eine überwiegend spontane Vegetation entwickelt. Biotopfachlich ist die Fläche aktuell als ruderalisierte Sukzessionsfläche nach Rodung einzuordnen, die durch krautige Ruderalvegetation und junge Gehölzaufwüchse geprägt ist.
Ein geschützter Biotoptyp gemäß § 30 BNatSchG liegt innerhalb des Plangebietes nicht vor. Aufgrund der vorhandenen anthropogen geprägten Biotopstruktur ist auch nicht mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten zu rechnen.

Fauna

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind die Regelungen der §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Es gilt der § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG. Darin heißt es, dass nur die Tierarten des Anhangs IV Buchstabe a und Pflanzen des Anhangs IV Buchstabe b der FFH-RL sowie die europäischen Vogelarten gem. Art 1 der Vogelschutzrichtlinie und somit alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten für die artenschutzrechtliche Prüfung relevant sind. Geprüft wird, ob durch das Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 erfüllt werden. Sofern sie erfüllt sind, werden im Anschluss die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 BNatSchG geprüft.
Auf der Grundlage der Biotopkartierung sowie der Verbreitungsgebiete und Habitatansprüche der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelarten wird zunächst das ermittelt, was potenziell auf der Vorhabenfläche vorkommen könnte. Im nächsten Schritt wird geprüft, ob durch das Vorhaben Auswirkungen für die Population von betroffenen Arten zu erwarten sind.
Als Datengrundlagen für die Berücksichtigung des gesetzlichen Artenschutzes werden die folgenden Grundlagentabellen herangezogen:

a. Liste der europäischen Vogelarten mit Angaben zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten
b. Liste der besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG
c. Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

6.2.5.1. Methodik

Auf Grundlage einer Biotopkartierung wird die potenzielle Betroffenheit gem. Anhang IV der FFH RL und Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten und Artengruppen überprüft, die für das geplante Vorhaben relevant sein könnten. Danach erfolgten die weitergehenden Untersuchungen der relevanten Arten bzw. eine Bewertung der jeweiligen Betroffenheit bezüglich der Charakteristik des Vorhabens. Abschließend werden Vorschläge für Maßnahmen gemacht, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der relevanten Arten beitragen.

Die Grundgesamtheit des zu prüfenden Artenspektrums setzt sich zusammen aus der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), welche speziell in Deutschland geschützte Pflanzen und Tiere benennt. Über die Anlage 1 der BArtSchV hinaus sind in Deutschland laut § 7 Abs. 2 Nr. 13 bzw. 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), auch Arten geschützt, die in der EG -Artenschutzverordnung Anhang A oder B, Richtlinie 92/43/EWG (FFH- Richtlinie), Anhang IV, oder der EG - Vogelschutzrichtlinie gelistet sind.
Im Rahmen einer Relevanzprüfung werden zunächst die europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständliche Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle in der Betroffenheitsanalyse) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.
Dies sind Arten, die im Land Brandenburg gem. Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind, die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen, deren Lebensräume/Standorte im Wirkungsraum des Vorhabens nicht vorkommen deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.
Es verbleiben die durch das Vorhaben tatsächlich betroffenen Arten, die im Zuge der weiteren artenschutzrechtlichen Prüfung bewertet werden. Für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-RL, europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) wird im Rahmen der Konfliktanalyse geprüft, ob die in § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG genannten Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt werden können. Dabei werden ggf. Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-/FCS-Maßnahmen) berücksichtigt. Wenn unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vor-gezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, ist abschließend zu prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

Als Datengrundlagen für die Berücksichtigung des gesetzlichen Artenschutzes wurden herangezogen:

Grundlagentabellen

a. Liste der europäischen Vogelarten mit Angaben zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten
b. Die Anlage 1 zur Bundesartenschutzverordnung nennt speziell in Deutschland geschützte Pflanzen und Tiere.
c. Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
d. Angaben zu regionalen Vorkommen der Fledermausfauna (LUA 2008)
e. Ergebnisse der Biotopkartierung und örtlichen Untersuchungen

6.2.5.2. Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben erfüllt werden können.

Anhand der vorhandenen Biotopstruktur des Untersuchungsgebiets wurde eine Betroffenheitsanalyse (Lebensraum-Grobfilter) der relevanten Arten in Form einer Potenzialabschätzung durchgeführt. Der Betrachtungsraum ist dabei der Vorhabenbereich.

Tabelle 3 Herleitung der Unterscheidungsrelevanz zum Artenschutz

Artengruppe	**Vorkommen**	**Beurteilungsrelevanz**
Säugetiere Fledermäuse	Keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse	nein
sonstige Säugetiere (ohne Fledermäuse)	Die Lebensräume dieser Arten kommen im Untersuchungsraum nicht vor, durch die Lage im Siedlungsbereich sind diese Arten (Wolf, Fischotter, Bieber) außerdem auszuschließen	nein
Vögel	mögliche Brutplätze am Boden oder Gehölzen sind nicht auszuschließen.	ja
Amphibien	Es gibt keine geeigneten Habitate (Gewässer) für Amphibien	nein
Zauneidechse	Das Plangebiet weist geeignete Habitate für Zauneidechsen vor.	ja
Kriechtiere	Lebensräume der sonstigen Arten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein
Insekten	Im Plangebiet befinden sich keine Bäume mit Insektenspuren noch sind abgestorbener Bäume vorhanden	nein
Fische	In Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor.	entfällt
Weichtiere	Es sind keine Gewässer vorhanden.	nein
höhere Pflanzen	Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV ist mit Sicherheit auszuschließen	nein
Flechten	In Brandenburg kommen keine Flechtenarten nach Anhang IV vor.	entfällt
Moose	In Brandenburg kommen keine Moosarten nach Anhang IV vor.	entfällt

Tabelle 4 Erfassungstermine der einzelnen Arten

Datum	Uhrzeiten	Artengruppen	Temp. [°C]	Bewölkung	Wind
12.03.2024	12:45 – 14:15 Uhr	Brutvögel	8	1/8	Leichter Wind
16.04.2024	12:45 – 14:15 Uhr	Brutvögel	11	8/8	mäßige Wind
18.05.2024	12:45 – 14:15 Uhr	Brutvögel Zauneidechsen	17	5/8	mäßige Wind
03.06.2024	08:00 – 09:30 Uhr	Brutvögel Zauneidechsen	20	2/8	schwacher Wind
23.06.2024	10:00 – 12:00 Uhr	Brutvögel Zauneidechsen	21	6/8	leichter Wind
15.07.2024	10:45 – 12:15 Uhr	Brutvögel Zauneidechsen	24	6/8	leichter Wind

Avifauna

Methodik

Für die Erfassung der Brutvögel nach der Methode der Revierkartierung nach Südbeck et al. (S. 47 – 53, 2005) wurden 6 Kartierungen am 12.03, 16.04, 18.05., 03.06., 23.06. und 15.07.2024 durchgeführt (siehe folgende Tabellen). Somit entspricht der Umfang der artbezogene Empfehlung für Erfassungstermine und Wertgrenzen für die Bestandsermittlung bei Brutvögeln (S. 125-134, Südbeck et al. 2005).

Für ein Revier muss eine Art bei zwei Begehungen an derselben Stelle mit revieranzeigendes Verhalten beobachtet werden. Brutnachweise wie Nestfund oder fütternde Altvögel gelten sofort als Revier. Werden Arten außerhalb des Zeitraumes, in dem kaum mit Durchzüglern oder umherstreifenden Vögeln zu rechnen ist, mit revieranzeigenden Verhalten gesehen, wird auch hier die einmalige Beobachtung als Revier bewertet.

Ergebnisse

Tabelle 5 Brutvögel im Umfeld des Untersuchungsgebiets

Art ST. Name	Wiss. Name	Kürzel	Schutz	RL	Wert-stufe	Bedeutung
Amsel	Turdus merula	A	§		1	sehr gering
Buchfink	Frigilla coelebs	B	§		1	sehr gering
Bundspecht	Dendrocopos major	Bs	§		1	sehr gering
Elster	Pica pica	E	§		1	sehr gering
Grünspecht	Picus viridis	Gü	§		1	sehr gering
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	Hr	§		1	sehr gering
Haussperling	Passer domesticus	H	§		2	gering
Kohlmeise	Parus major	K	§		1	sehr gering
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	Mg	§		1	sehr gering
Nachtigall	Luscinia megarhynchos	Na	§		1	sehr gering
Ringeltaube	Columba palumbus	Rt	§		1	sehr gering
Star	Sturnus vulgaris	S	§		1	Sehr gering

Tabelle 6: Bewertungsschlüssel

Schutz	Gefährdung	Wertstufe	Bedeutung
§§	RL 0, RL 1	5	sehr hoch
	RL 2, RL 3	4	hoch
	V	3	mittel
§	* (mittelhäufig bis häufig / Bestand abnehmend)	2	gering
	* (sehr häufig / Bestand stabil oder zunehmend)	1	sehr gering

Im Untersuchungsraum wurden 12 Vogelarten durch Rufe bzw. Sichtbeobachtungen nachgewiesen. Insgesamt gibt es im Untersuchungsgebiet 12 Brutnachweise bzw. -verdachte, die als potenzielle Brutvögel im Umfeld des Vorhabenbereichs eingestuft wurden. Direkt im Plangebiet konnte keine Brutplatz nachgewiesen werden. Diese Arten sind nicht bestandsbedroht bzw. gemäß der Roten Liste der Brutvögel des Land Brandenburgs nicht gefährdet.

Zauneidechse

Die Web-Recherche auf herpetopia.de (AGENA 2017) brachte für den Untersuchungsraum relevanten Messtischblattquadranten 3845-NO und 3846-NW (MTBQ) einen Nachweis für die Zauneidechse (Lacerta agilis) in der Verbreitungskarte (1990-2015).
Die Kartierung von Vorkommen der Zauneidechse orientierte sich an den Bewertungsschemata für die Bewertung des Erhaltungsgrades von Arten und Lebensraumtypen als Grundlage für ein bundesweites FFH-Monitoring (S. 143 – 144 BFN 2010). Die Kartierung erfolgte am 18.05., 03.06., 23.06. und 15.07.2024 für Adulte und Subadulte (= 2-jährig). Hierbei wurden alle Flächen abgelaufen, wobei auch für die Art relevante Strukturen im Randbereich gezielt aufgesucht wurden. Die Fortbewegung im Gelände wurde so verhalten gewählt, dass zum einen ruhende bzw. sonnenbadende Individuen zu erfassen waren und zum anderen die Möglichkeit und die Aussicht bestand, ggf. aufgestörte Exemplare bei einer Rückzugs- bzw. Fluchtbewegung wahrzunehmen.
Bei den Untersuchungen wurden keine Individuen oder sonstige Anzeichen nachgewiesen, obwohl einige Strukturen gute Voraussetzungen bieten. Vermutlich verhindern Katzen und Rabenvögel die Etablierung eines Vorkommens. Ein Vorkommen im Untersuchungsraum kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

6.2.6. Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholungsnutzung

Für die Beschreibung des Landschaftsbildes wird die Umgebung des Geltungsbereiches mit einbezogen. Das Landschaftsbild ist ländlich und wird von den umgebenen Waldflächen und Landwirtschaftsflächen charakterisiert. Der Geltungsbereich selbst stellt sich als typischer Siedlungsrand dar.
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Landschaftsbild des Geltungsbereiches gleichermaßen von Siedlung und Waldflächen geprägt ist.

6.2.7. Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsgebiet mit hohem Wohnwert. Die traditionell ländliche Siedlungswesen mit Hofgrundstücken im Ortskern Niederlehme steht neben dicht bebauten Wohnblöcken in Ziegenhals. Die günstige individuale Verkehrsanbindung steht im Konflikt mit der stark befahren Landesstraße.

6.2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes weder Bodendenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff., §§ 1 und 2 noch andere Denkmäler bekannt.

6.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

6.3.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt die Fläche seiner heutigen Struktur und Nutzungsweise. Umwelterhebliche Auswirkungen bei unveränderter räumlicher Ausdehnung und stabiler Intensität der Nutzung sind nicht zu prognostizieren. Es ist mit einer ungeordneten städtebaulichen Nutzung und Prägung zu rechnen, unter anderem in Form von Vermüllung aus angrenzenden Wohngebieten sowie durch Wildcamping.

6.3.2. Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Abgeleitet aus der Lage und dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes ergeben sich einige Aspekte, nach denen bestimmte Beeinträchtigungen von Schutzgütern ausgeschlossen werden können:

Tabelle 7: Planbezogene Abschätzung von Beeinträchtigungen und deren Intensität (Übersicht)

	Beeinträchtigung		
Schutzgut	**baubedingt**	**anlagebedingt**	**nutzungsbedingt**
Mensch und Siedlung	O	O	O
Boden	O	**x**	----
Wasserhaushalt	O	O	----
Klima/Luft	---	---	----
Arten und Lebensgemeinschaften	O	**x**	----
Kultur- und Sachgüter	O	**x**	----
Landschaftsbild/Ortsbild	O	**X**	---/---

Einstufung **X** erheblich O geringfügig bzw. zeitweilig **----** Beeinträchtigung nicht absehbar

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Natur und Landschaft, die über die bestimmungsgemäße Nutzung innerhalb des Plangebietes hinausgehen oder hinauswirken, sind nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben sind anlagebedingt die Schutzgüter Boden, Kultur- und Sachgüter, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild/Ortsbild erheblich betroffen. Die Schutzgüter Mensch und Siedlung sowie der Wasserhaushalt sind anlagebedingt geringfügig beeinträchtigt; für die Schutzgüter Klima und Luft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Verkehrs- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen beschränken sich auf das Schutzgut Mensch und Siedlung und sind geringfügig. Für die übrigen Schutzgüter ergeben sich keine nutzungsbedingten Beeinträchtigungen.

Beanspruchungen von Natur und Landschaft, die über die bestimmungsgemäße Nutzung innerhalb des Plangebietes hinausgehen oder in angrenzende Bereiche hineinwirken, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die schutzgutbezogene Bewertung erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln.

6.3.3. Auswirkung auf das Schutzgut Mensch

<u>a) Baubedingte Wirkfaktoren</u>

Die Durchführung des B-Planes wird mit Baugeschehen verbunden sein, wobei Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr jedoch diskontinuierlich und zeitweilig verlaufen. Die möglichen Störwirkungen auf die Menschen der Siedlungsumgebung sind geringfügig.
Erhebliche Beeinträchtigungen für den Menschen entstehen nicht.

<u>b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren</u>

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt gering. Mit der Realisierung der vorgesehenen Wohnnutzung können geringfügige zusätzliche Licht- und Geräuschimmissionen auftreten. Aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung durch die umgebende Wohnbebauung sowie die nahegelegene Landesstraße sind jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Wohn- und Umweltbedingungen zu erwarten.

Bezugnehmend auf das vorliegende schalltechnische Gutachten werden erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm oder anlagenbedingte Geräusche ausgeschlossen. Neuartige oder deutlich intensivere Emissionen von Luftschadstoffen, Lärm, Erschütterungen oder Licht sind mit der geplanten Nutzung nicht verbunden. Eine qualitative Verschlechterung der Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen ist daher nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Lichtimmissionen wird empfohlen, bei der Errichtung, Änderung oder Nutzung baulicher Anlagen, die Anforderungen der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg (MLUK, 2014; geändert 2021) zu berücksichtigen. Durch eine bedarfsgerechte Steuerung der Außenbeleuchtung, eine nach unten gerichtete Lichtverteilung sowie die Vermeidung von Blend- und Streulicht in angrenzende Frei-, Grün- und Biotopflächen können Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen vermieden werden.

6.3.4. Auswirkung auf das Schutzgut Boden

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens entstehen im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben durch Abgrabung, Umlagerung, ggf. Verdichtung u.ä. Derartige Beeinträchtigungen sind im Plangebiet absehbar sehr kleinräumig und zeitweilig. Sie können außerhalb künftig überbauter Flächen ohne nachteilige Wirkungen wieder beseitigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Mit der Versiegelung von Boden gehen punktuell die Bodenfunktionen wie Filter- und Pufferfunktion oder Lebensraum verloren. Für das Schutzgut Boden ist auf Grund der Versiegelung von 3.500 m² ein Kompensationsbedarf vorzusehen.

6.3.5. Auswirkung auf das Schutzgut Wasser

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können grundsätzlich im Zusammenhang mit Erdarbeiten auftreten. Bei Einhaltung der geltenden technischen Standards und wasserrechtlichen Vorgaben sind keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen des Oberflächen- oder Grundwassers zu erwarten. Eine Grundwasserabsenkung ist nach der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingt führt die geplante Bebauung zu einer Zunahme versiegelter Flächen, wodurch das Potenzial zur natürlichen Niederschlagsversickerung grundsätzlich reduziert werden kann. Das Niederschlagswasser soll vollständig innerhalb des Plangebietes über Versickerungsmulden versickert werden. Ergänzend ist die Ausführung flachgeneigter Dächer als Retentionsdächer vorgesehen. Entsprechende Flächen werden im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt.
Die untere Wasserbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 16.03.2023, auf die Lage im Wasserschutzgebiet, die Niederschlagsentwässerung sowie die geplante Tiefgarage hingewiesen. Diese Punkte wurden im weiteren Verfahren mit der UWB abgestimmt. Die Tiefgarage wird so geplant, dass die Gründungs- und Kellersohle oberhalb des Grundwasserspiegels liegt und keine Grundwasserabsenkung erforderlich ist.

Das hydrologische Gutachten vom 29.11.2025 weist nach, dass die erforderlichen Einstauvolumina für die Niederschlagsentwässerung vollständig innerhalb des Plangebietes untergebracht werden können. Die notwendigen Versickerungsmulden können sowohl innerhalb der Baufenster als auch auf der östlich angrenzenden Grünfläche realisiert werden. Aufgrund der großzügigen Dimensionierung der Wohngebiete ist die Ausbildung von Mulden mit einer Tiefe von ca. 36 cm möglich.

Die Berechnungen dienen dem Nachweis der grundsätzlichen Machbarkeit des Entwässerungskonzeptes auf Ebene der Bauleitplanung.

6.3.6. Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft

Die bestehende baulichen Nutzung mit dem Kleinklima der gut durchgrünten Ortslage wird beibehalten. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich aus dem Vorhaben nicht ableiten, da das Plangebiet durch die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen

weiterhin ausreichende Anteile von unbebauten Grünflächen aufweist. Die Umgestaltung des Gebietes erzeugt weder durch die baulichen Anlagen noch durch die künftige Nutzung beeinträchtigende Wirkungen auf das Standortklima oder die lufthygienische Situation. Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3.7. Auswirkung auf das Schutzgut Biotopstruktur , Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Biotopstruktur

In dem Plangebiet sowie im umliegenden Untersuchungsraum befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Baubedingt kommt es durch die Realisierung der Baufelder und Nebenanlagen zu einem flächenbezogenen Verlust der vorhandenen ruderalisierten Biotopstrukturen. Aufgrund der bestehenden, nach Rodung entstandenen Biotopausprägung sind diese baubedingten Beeinträchtigungen als gering und zeitlich begrenzt zu bewerten.

Anlagebedingt ergeben sich durch die dauerhafte Inanspruchnahme von Flächen erhebliche Veränderungen des Schutzgutes Biotop, da sich die vorhandenen ruderalisierten Strukturen auf den überbauten Flächen nicht weiterentwickeln können.

Ein wesentlicher Teil des Plangebietes wird jedoch dauerhaft als Grünfläche festgesetzt. Ergänzend werden durch Festsetzungen die Pflanzung von 30 Bäumen sowie einer Hecke sichergestellt. Der entfallende Waldanteil wird an anderer Stelle wieder aufgeforstet.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensations- und Ersatzmaßnahmen werden Biotopfunktionen im Plangebiet und dessen Umfeld erhalten und ergänzt.

Fauna

Durch die Bau- Anlagebedingten Maßnahmen kann es zu Lichtimmissionen kommen, wodurch nachtaktive Arten wie Fledermäuse und Vögel beeinträchtigt werden. Es wird empfohlen, bei der Errichtung, Änderung oder Nutzung baulicher Anlagen, die Anforderungen der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg (MLUK, 2014; geändert 2021) zu berücksichtigen. Durch eine bedarfsgerechte Steuerung der Außenbeleuchtung, eine nach unten gerichtete Lichtverteilung sowie die Vermeidung von Blend- und Streulicht in angrenzende Frei-, Grün- und Biotopflächen können diese Beeinträchtigungen vermieden werden.

Zudem wurden durch die Rodungsmaßnahmen Höhlenbäume gefällt, die 1:2 auszugleichen sind.

Arten

Fledermäuse

Durch die Rodung von ca. 0,7 ha Waldfläche können zwar nicht aktuell, aber perspektivisch Quartiermöglichkeiten von Fledermäusen verloren gehen.

Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Fledermäusen auszuschließen sind Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Es sind 8 Fledermauskästen im Umfeld des Vorhabens anzubringen (M2). Bei Einhaltung dieser Maßnahmen kann ein Verbotstatbestand nach § 45 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 ausgeschlossen werden.

Avifauna

Durch Baumaßnahmen sind vorrausichtlich Brutplätze der typischen und häufigen Wald- bzw. Siedlungsarten betroffen. Das Nest als Fortpflanzungsstätte ist gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei allen Vogelarten geschützt. Dieser Schutz erlischt aber nach Beendigung der Brutperiode bzw. nach Aufgabe des Reviers.

Die Rodungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen (M1).

Die kartierten Brutvogelarten sind als Siedlungsarten sehr störungstolerant und werden den baubedingten Störungen durch geringfügiges Ausweichen in ähnliche Strukturen entgehen.
Anlage- und betriebsbedingte Störungen sind gemäß der Charakteristik des Vorhabens nicht zu erwarten. Die Bebauung wurde so geplant, dass die Straßenbäume erhalten bleiben können. Die ruderalen Brachen werden wird durch Wohnbebauung mit individuell gestaltete private Gartengrünflächen ersetzt, welche in der Lage sind den aktuellen Bestand zu ersetzten.
Diese baubedingte Wirkung erfüllt somit nicht den Verbotstatbestand des §44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG, da davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Lebensstätten dieser Art im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
Um den Verlust von Höhlenbäumen auszugleichen, sind im Verhältnis 1:2 fachgerecht 8 Nistkästen bzw. 8 Fledermauskästen anzubringen (M2).

Zauneidechsen
Ein Vorkommen im Untersuchungsraum und somit eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung kann mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Relevanzprüfung
Die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. die naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG werden in den „Formblätter für die Prüfung auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände“ in Anhang 1a abgeprüft. Nachfolgend werden den zusammenfassenden Ergebnissen im Untersuchungsraum relevante Vorkommen von Vögeln (Frei-, Höhlen- und Bodenbrüter), Zauneidechsen und Amphibien kurz in tabellarischer Form dargestellt.

Tabelle 8 Untersuchungsergebnisse artenschutzrechtlich relevanter Arten

Artengruppe bzw. Art	Zusammenfassung	Betroffenheit	Verbot § 44
Vögel	Durch die Rodungs-, Abriss- bzw. Baumaßnahmen können Brutplätze betroffen sein. Das Nest als Fortpflanzungsstätte ist gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei allen Vogelarten geschützt. Dieser Schutz erlischt aber nach Beendigung der Brutperiode bzw. nach Aufgabe des Reviers. Die Rodungsmaßnahmen sollten außerhalb der Brutzeit erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen (M1). Um einen Tatbestand der Schädigung durch Verlust der 1 ha Waldfläche zu verhindern, werden 8 Ersatzhabitate im räumlichen Zusammenhang angebracht, davon jeweils zu gleichen Teilen für Fledermäuse und Brutvögel.	ja	Entfällt
Zauneidechse	Kein Vorkommen im Untersuchungsraum	Nein	Entfällt

6.3.8. Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgut

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Kulturgut sind nicht zu erwarten.

Die Fläche ist forstrechtlich als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Brandenburg einzuordnen und wird insofern als Sachgut betrachtet.

Die Planung liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges und ist von genehmigten bzw. planungsrechtlich vorbereiteten Vorhaben umschlossen. Der Bebauungsplan verfolgt damit eine städtebauliche Innenentwicklung und weist einen verdichteten Charakter auf, der eine weitere Inanspruchnahme des angrenzenden Freiraums verhindert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes selbst entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Wald als Sachgut.

Die forstrechtliche Waldumwandlung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern erfolgt erst im Zuge der Umsetzung des Vorhabens und wird im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der gesetzlichen Ausgleichs- und Ersatzpflichten geregelt.

Gemäß der Stellungnahme von dem Landesbetrieb Forst Brandenburg vom 16.03.2023 wird darauf hingewiesen, dass auf der betroffenen Planfläche in der Vergangenheit vom Eigentümer Baumfällmaßnahmen durchgeführt wurden, welche zu einem Verlust der Waldstruktur geführt haben. Nach aktuellem Stand befindet sich die Wiederbewaldung bereits in der Umsetzung.

Der Wald als Sachgut, ist im Rahmen des nachgestellten Baugenehmigungsverfahrens zu kompensieren. Eine erhöhte Kompensation wird berücksichtigt.

6.3.9. Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild

Eine planmäßige Entwicklung des Geltungsbereiches hat aufgrund der an die Umgebung baulichen angepassten Festsetzung (Maß der baulichen Nutzung, Pflanzung von 40 Bäumen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen, sowie die Festlegung von Grünflächen gewährleisten den weitgehenden Erhalt von unbebauten Bereichen. Nachteilige Wirkungen können deshalb weitgehend ausgeschlossen werden. Nachteilige Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus sind nicht zu erwarten.

6.3.10. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Eine Wirkung der eingesetzten Techniken und Stoffe auf die Schutzgüter kann, auf Grund des bekannten Umfangs- und der Charakteristik des Vorhabens ausgeschlossen werden.

6.3.11. Kumulation mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierende Vorhaben im Sinne z.B. des § 3b (2) UVPG, d.h. „mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen“, sind hier derzeit nicht gegeben.

6.3.12. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Unter Wechselwirkungen im Sinne des UVPG lassen sich erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärauswirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser verstehen, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können.
Im Rahmen des Vorhabens sind die Bodenversiegelungen für das Schutzgut Boden möglich. Mögliche relevante negative Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Mensch, Wasser, Tier und Pflanzen, Klima und Luft werden dadurch aber nicht ausgelöst. Es wird keine vorhabenbedingte negative Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern hervorgerufen.

6.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter

6.4.1. Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Eingriffe in den Naturhaushalt sollen grundsätzlich auf den unvermeidbaren Umfang beschränkt werden. Insbesondere sollen Flächenversiegelungen minimiert und eine örtliche Versickerung von Niederschlägen möglichst gewährleistet werden. Durch das Anlagendesign wird die Versiegelung des Bodens insgesamt auf max. 40 % gehalten. Damit werden die natürlichen Bodenfunktionen erhalten und eine örtliche Versickerung von Niederschlägen gefördert. Grundsätzlich soll das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet vor Ort zur Versickerung gebracht werden und damit eine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts weitgehend vermieden werden.

<u>a) Forstlicher Ausgleich</u>

10.000 m² Wald im Verhältnis 1:2 = 1:1 Erstaufforstung
= 1:1 Waldumbau

<u>b) Eingriff in das Schutzgut Boden</u>

3.500m² Versiegelung 1:4 Waldumbau = 14.000m² Waldumbau

Erstaufforstung:

Naturraum	Gemarkung	Flur	FlSt.	Größe
Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet	Göhlen	1	175	10.000 m²
			Summe	***10.000 m²***

Anlage 2

Erstaufforstung Göhlen für Tasonicos

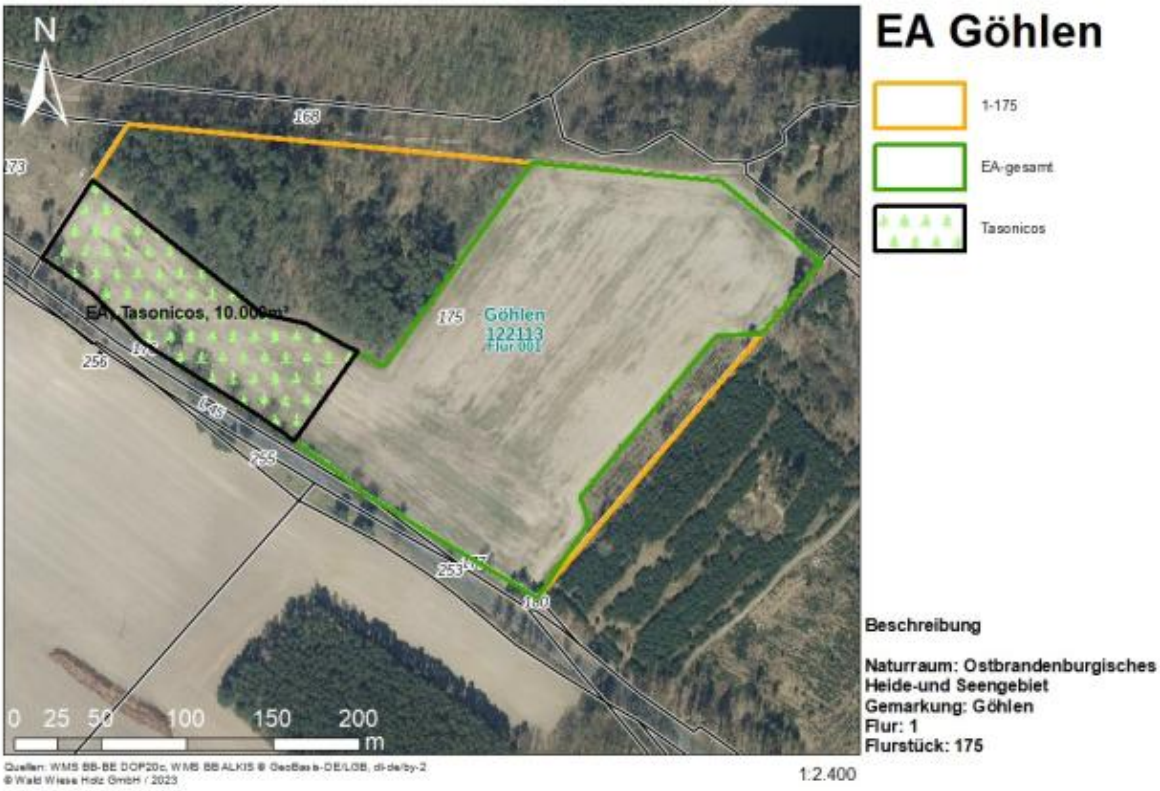

Abbildung 11: Erstaufforstung, Darstellung aus der Forstgrundkarte und BrandenburgViewer, © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0 und Wald Wiese Holz GmbH 2023

6.4.2. Übersicht zum Kompensationsbedarf

Schutzgut	Betroffenheit	Kompensation	Bewertung
Boden	Versiegelung von Boden	Erforderlich	Erheblich, durch die die Bebauung kommt es zu einer Versiegelung von 6.801m²
Wasser	Keine Verringerung der Versickerung	Nicht erforderlich.	Es erfolgt eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers. Nicht erheblich.
Klima	lokalklimatische Funktionsräume werden geringfügig beeinflusst	Nicht erforderlich.	Nicht erheblich.
Biotope/ Arten	Verlust von Lebensraum	Erforderlich.	Erheblich Durch die Rodung und die dauerhafte Versiegelung muss eine Kompensation erfolgen
Landschaftsbild	Eingliederung in die Umgebung	Nicht erforderlich.	Aufgrund umliegender Bebauung kommt es zu keinem erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	im Plangebiet des Bebauungsplanes befinden sich keine Bodendenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz Jedoch wird der Wald als Kultur und Sachgut betrachtet	Erforderlich	Erheblich Durch die Rodung muss eine Kompensation erfolgen

Tabelle 9 Kompensationsbedarf

<u>Waldumbau (Kombiniert Wald/Versiegelung)</u>

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg bestätige in seiner Stellungnahme vom 26.06.2023 die Bereitstellung einer Waldumbaufläche von 24.000 m², in der Gemarkung Senzig, Flur 4; Flurstück 1/ 2 teilweise. Es handelt sich um eine entsprechend große Teilfläche der Abt 5343 b2 + b3. Dargestellt auf der beiliegenden Karte. Die abschließende Regelung bezüglich der Waldumwandlung kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, da als Grundlage dazu die genehmigte Satzungsfassung erforderlich ist.

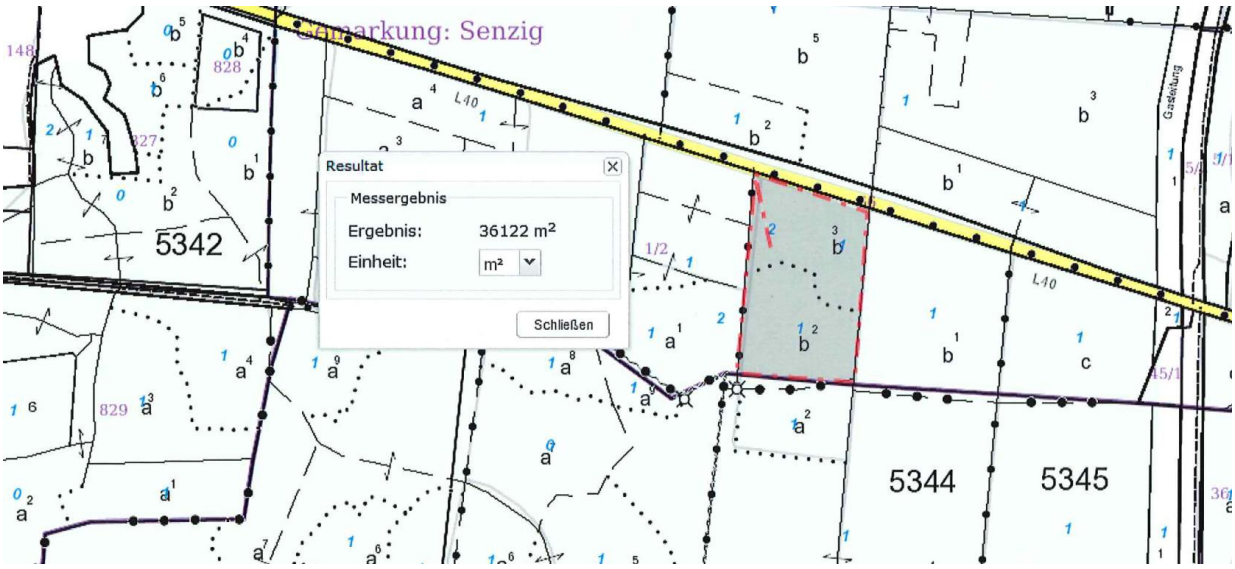

Abbildung 12: eigene Darstellung der Waldumbauflächen in der Forstgrundkarte und BrandenburgViewer, © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0

6.4.3. Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz

M1: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden, sind Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze in der Brutzeit erforderlich werden, sind die Gehölze davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten zu überprüfen.

6.4.4. Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz

M2: Um einen artenschutzrechtlichen Kompensation mit Fledermäusen und Vögel für den Verlust einer 1 ha Waldfläche auszugleichen sind im Plangebiet 8 Nistkästen für Vögel und 8 Spaltenkasten für Fledermäuse anzubringen.

6.5. Zusätzliche Angaben

6.5.1. Angewandte Technische Verfahren & Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht zur Anwendung gebracht.

6.5.2. 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 von Bauvorhaben erfolgt. 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 Gemeinde in Koordinierung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechend dem Fortschritt einer Erschließung bzw. Bebauung künftig kontrolliert und dokumentiert. Die Träger konkreter Vorhaben sind verpflichtet, die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen fristgerecht anzuzeigen.

6.6. Zusammenfassung

Die Realisierung des Bebauungsplans hat Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Bei diesen Beeinträchtigungen wurde zwischen erheblichen und geringfügigen unterschieden. Aus den erheblichen Beeinträchtigungen ergibt sich ein Kompensationsbedarf. Die erheblichen Beeinträchtigungen von 3.500 m² Versiegelung betreffen das Schutzgut Boden, dessen Funktion durch die zulässige Mehrversiegelung eingeschränkt wird, sowie das Schutzgut Sachgut Wald der umgewandelt werden muss.
Für die Fauna ergeben sich bei Einhaltung der Vermeidungs- und Artenhilfsmaßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag (ASB1 und ASB2) keine Anhaltspunkte, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entsteht. Die Prüfung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. Nr.4 BNatSchG entfallen.

Aus der Durchführung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt zu erwarten.

7. Anhang

7.1. Auszug Schallimmissionsgutachten

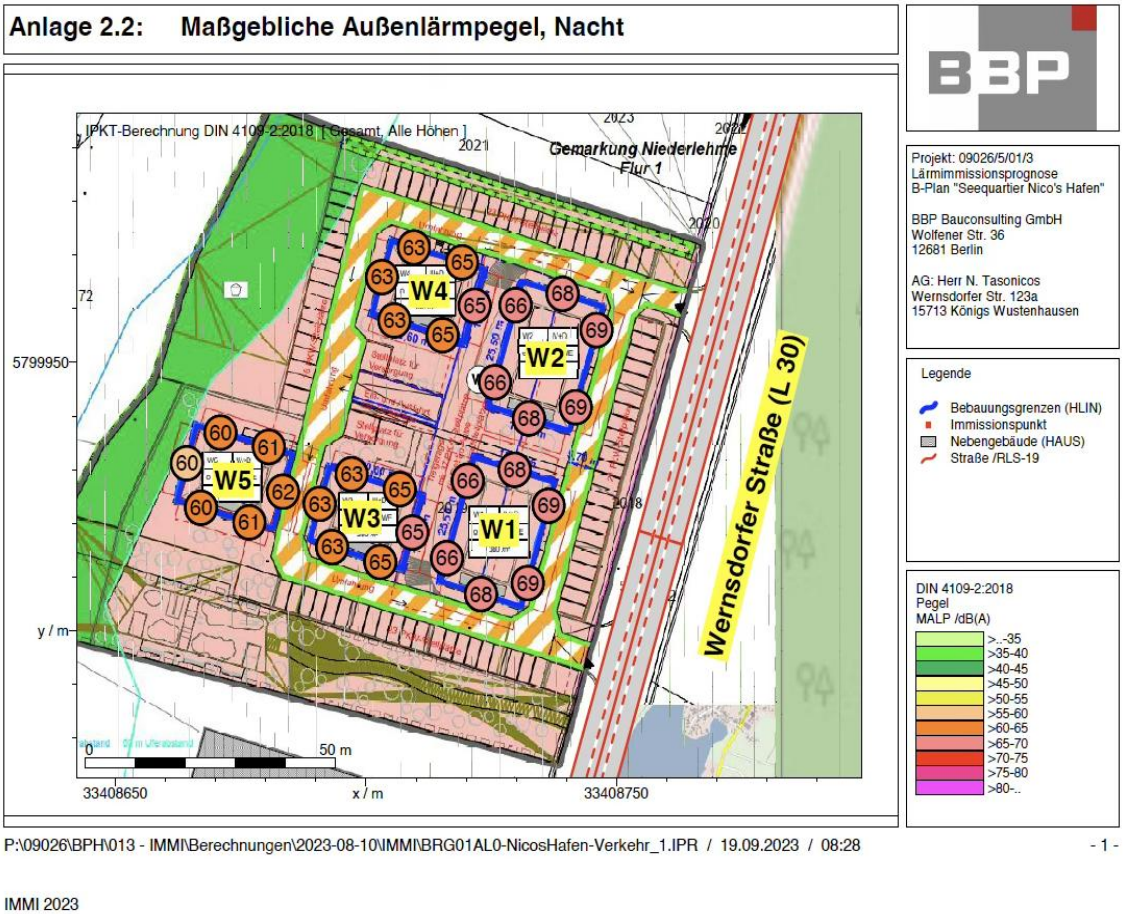

Abbildung 13: Auszug aus dem Schallimmissionsgutachten. Zum Zeitpunkt der Erstellung wurde noch mit einem weiteren Wohngebäude geplant. Erstellt von BBP Bauconsulting GmbH.

7.2. Foto-Dokumentation des Zustands des Restwalds

Abbildung 14: Abgänigiger Restwald; Bildaufnahmen zur Verfügung gestellt durch den Grundstückseigentümer

Abbildung 15: Links: Gefährdung des öffentlichen Verkehrs; rechts: illegale Müllablagerungen auf dem Grundstück; Bildaufnahmen zur Verfügung gestellt durch den Grundstückseigentümer