

Bebauungsplan „Fährwinkel“

Einfacher Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs.3 BauGB



**Gemeinde Heidesee
OT Dolgenbrodt**

Begründung

Bearbeitung:

Dubrow GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Stand: Oktober 2009

Inhalt

Seite

1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fährwinkel“ und Grundlagen der Planung	3
2	Planungsziel	5
3	Festsetzungen des B-Planes Fährwinkel	7
4	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Immissionsschutzes	10
4.1	Innenentwicklung, abstandsbezogener Immissionsschutz.....	10
4.2	Naturräumliche Lage des Vorhabens, Schutzgüter	10
4.3	Schutzgebiete	14

1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fährwinkel“ und Grundlagen der Planung

Der Geltungsbereich des B - Planes „Fährwinkel“ erstreckt sich auf die Flurstücke 23, 25/5, 25/7, 25/8, 26/2, 27/1, 27/2, 28- 30, 31/1, 32, 33, 35/1 – 35/3, 37, 38/1, 38/2, 40 – 45, 47– 56, 57/1, 57/2, 58, 59, 61/1, 61/2, 62 – 70, 71/1 – 71/3, 72 –84, 85/1, 85/2, 86 – 97, 99 – 104, 273 und 274

sowie die Straßen- bzw. Wegeflurstücke 22 (tw.), 24, 26/1, 25/6, 34 (Parkweg), 46, 60 und 98

der Flur 5 der Gemarkung Dolgenbrodt und umfaßt eine Fläche von **12,6 ha**.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst durchgängig bebaute Grundstücke, die durch eine Funktionsmischung aus Gewerbe-, Eigenheim- und Wochenendhausgrundstücken mit Umwandlungstendenz zum Wohngebiet gekennzeichnet sind. Östlich des Parkweges (als Haupterschließungsstraße für das Gebiet) überwiegt gegenwärtig noch die Wochenendnutzung.

In der folgenden Grafik sind die Wochenendnutzungen im Geltungsbereich des Planes gelb unterlegt. Gewerbegrundstücke sind braun, Grundstücke mit Wohnnutzungen sind rot gekennzeichnet; solche mit einer wohnhausartigen Bebauung blau.



Abb.1 Art der Grundstücksnutzung, Plangrundlage: ALK

Gemäß Festsetzungskarte des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) liegt der Geltungsbereich des Planes –wie die gesamte Gemeinde Heidensee- im Freiraum.

Ein Flächennutzungsplan wurde für die Gemeinde Heidensee nicht aufgestellt

Der Geltungsbereich des Planes ist mit Ausnahme der „Stiefelspitze“ der Halbinsel Fährwinkel Bestandteil des planungsrechtlichen Innenbereiches der Ortslage Dolgenbrodt (Gebiet „Dorf und Fährwinkel“) gemäß Abgrenzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB.

In der folgenden Grafik ist der Geltungsbereich der Abgrenzungssatzung rot begrenzt. Die grüne Linie ist die Grenze des die Ortslage (fast) umschließenden LSG Dahme-Heideseen.

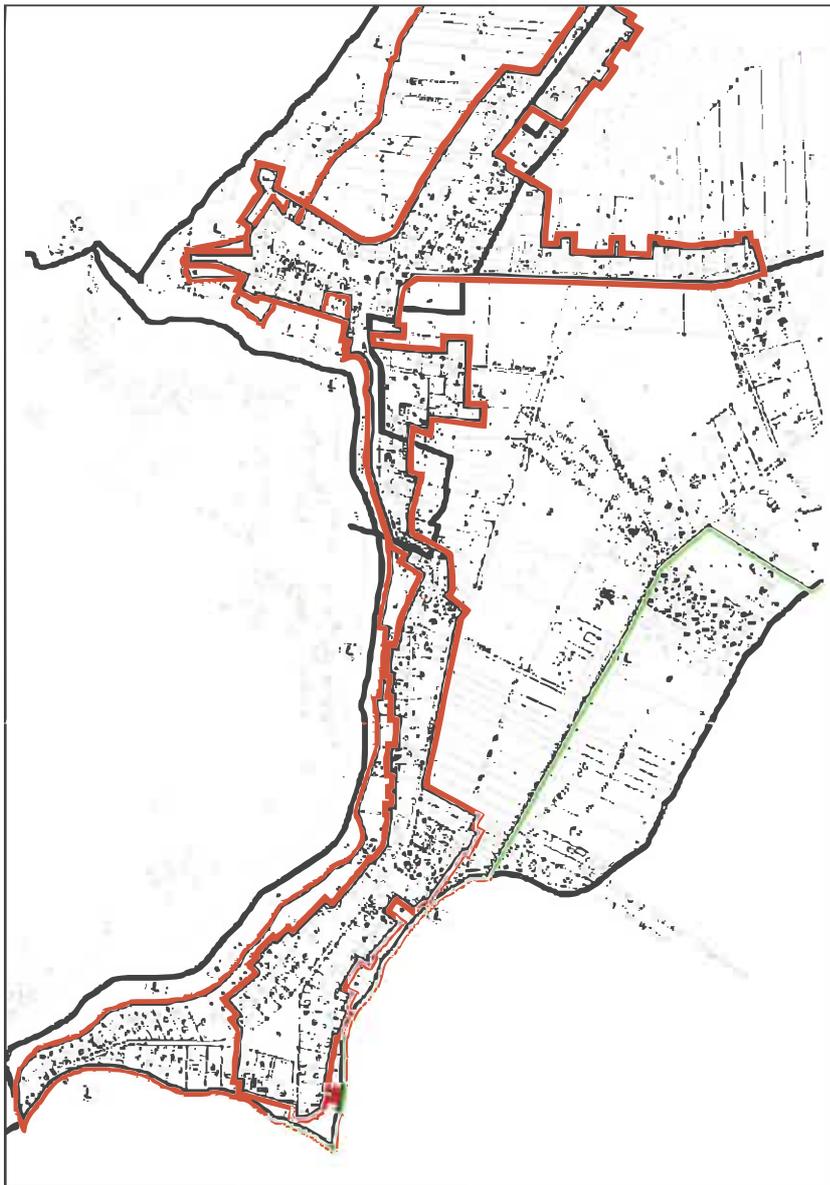


Abb.2: Auszug aus der Abgrenzungssatzung, Plangrundlage: Flurkarten und ATKIS-Daten

2 Planungsziel

Nach Aufstellung der Abgrenzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB für die frühere Gemeinde Dolgenbrodt (jetzt OT Dolgenbrodt der Gemeinde Heidesee) wurden eine Reihe von Anträgen zur Umnutzung bzw. Änderung von Wochenend- in Wohngebäude bzw. zur Errichtung von Wohngebäuden nicht genehmigt, da sich aus der jeweiligen „näheren Umgebung“ der Bauvorhaben keine eindeutige Zuordnung zu einem der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete ergibt. Den Antragstellern wurde im Rahmen von Widerspruchsverfahren mitgeteilt, dass zur Beurteilung ihrer Vorhaben Planerfordernis besteht.

Der B-Plan soll die Innenentwicklung des Siedlungsteiles „Fährwinkel“ hinsichtlich der zulässigen Nutzungen steuern. Wesentliches Planungsziel ist die Festlegung der zulässigen Arten baulicher Nutzung für Teilgebiete des Planes, um die gegenwärtige Funktionsmischung von Wohn-, Wochenend- und gewerblichen Nutzungen zu entflechten und gegeneinander abzugrenzen.

Ein darüber hinausgehender Ordnungsbedarf, etwa zur Festsetzung von Baugrenzen oder dem Maß baulicher Nutzungen, besteht für das Plangebiet nicht. Je nach konkreter Lage von Baugrundstücken schwankt die Grundflächenzahl (GRZ) der zur Beurteilung maßgeblichen Umgebungsbebauung zwischen < 0,2 und 0,4. Die Festsetzung einer GRZ 0,4 im B-Plan hätte die Zulässigkeit einer erheblichen baulichen Verdichtung des Gebietes und ggf. Investitionen in die infrastrukturelle Ausstattung zur Folge. Eine Festsetzung der GRZ unter GRZ 0,4 würde dagegen bereits heute zulässige Nutzungen beschränken, ohne dass ein städtebauliches Erfordernis hierfür besteht.

Eine der landschaftlichen Situation und der Siedlungsgeschichte der Halbinsel „Fährwinkel“ angepasste zukünftige Gebietsentwicklung ist daher am besten durch die Anwendung der Zulassungsmerkmale des § 34 BauGB auch für zukünftige Vorhaben gesichert.

Der Bebauungsplan wird deshalb als einfacher Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs.3 BauGB mitfolgendem Regelungsinhalt aufgestellt.

- a) Der Bebauungsplan soll eine Entscheidungsgrundlage v.a. hinsichtlich der im Gebiet zulässigen Arten baulicher Nutzung schaffen, da es hierzu aufgrund der bestehenden Funktionsmischung von Wohnen und Wochenenderholung den größten Regelungsbedarf gibt. Der Plan soll hingegen keinen vollständigen Vorgabensatz zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 16 Abs.3 BauGB beinhalten und bleibt deshalb ein sog. einfacher Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs.3 BauGB. Bei der Bestimmung der zulässigen Maße baulicher Nutzung gilt damit weiterhin das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB.
- b) Der im Geltungsbereich der Abgrenzungssatzung liegende Teil des Bebauungsplanes soll –mit Ausnahme der Grundstücke im Norden, die in Nachbarschaft des Bootshafens liegen, und mit Ausnahme der kleinteilig erschlossenen Siedlung beiderseits des Weges zum Badestrand- als Reines Wohngebiet festgesetzt werden.
Der Bootshafen wird im Bestand als Sondergebiet „Bootshafen“ festgesetzt. Die daran angrenzenden, z.T. kleingewerblich genutzten Grundstücke im Abstand bis 100 m vom Bootshafen werden als Mischgebiet bestimmt.
Die Anliegergrundstücke am Weg zum Badestrand und die in der „Stiefelspitze“ der Halbinsel gelegenen Grundstücke, die nicht im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung liegen, werden als Wochenendhausgebiet festgesetzt.
- c) Die Begrenzung der Bauflächen erfolgte nach folgenden Vorgaben der Gemeinde:
 - Die Grenze der Abgrenzungssatzung bildet eine Orientierung. Grenzen von Bauflächen sollen bestehende Gebäude nicht durchschneiden.
 - Die vom Parkweg aus gesehen hintere Begrenzung der Bauflächen soll –mit Ausnahme des bereits dreireihig bebauten Gebietes im Osten, Flurstück 92 bis 102- mehr als 40 – 50 m von der vorderen Grundstücksgrenze entfernt sein, um zukünftige

tig einer mehrreihigen Bebauung vorzubeugen¹. Geringfügige Vergrößerungen dieser Gebietstiefe werden zugelassen, um Bestandsgebäude vollständig in den Bauflächen einzufassen (z.B. Flurstücke 49, 50). Die dahinterliegenden Flächen sind Grünflächen mit der Zweckbindung „Gärten“ bzw. „Uferfreihaltezone“.

- Die seeuferbegleitenden Grünflächen sollen –mit Ausnahme des Bereichs der Flurstücke 27/1, 27/2, 28 und 30 südlich des Bootshafens- mindestens 15 m breit sein, wobei zur Bemessung dieses Uferstreifens die Katastergrenze zum Seegrundstück und nicht der tatsächliche Verlauf des Ufers herangezogen wird. D.h. das sog. See-„Vorland“ bleibt für die Abstandsbestimmung unberücksichtigt. Diese Uferschutzzone wird auf 10 m verringert, wenn die Tiefe der Baufläche (Abstand zwischen Grünfläche und Parkweg) ein Maß von 20 m unterschreitet; das ist bei den Flurstücken 57/1 bis 61/1 in der „Stiefelspitze“ der Fall.
 - Die bestehenden Durchgänge vom Parkweg zum Seeufer und der uferbegleitende Weg im Osten (südlichwestlich des Badestrandes) werden planungsrechtlich für die öffentliche Nutzung als Gehwege gesichert.
- d) Maße für die bauliche Nutzung der Baugrundstücke werden nicht festgesetzt (einfacher B-Plan); für die Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben gilt weiterhin das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB, wobei jedoch ausreichende und zweckentsprechende Nutzungsmaße zum Wohnen bzw. zur Wochenenderholung gewährleistet werden sollen. Davon abweichend ist für die Wochenendgrundstücke eine zulässige Grundfläche immer festzusetzen (§ 10 Abs.3 Satz 3 BauNVO); diese wird durch textliche Festsetzung des Planes auf GR 75 m² beschränkt.
- e) Dem Fährwinkel kommt aufgrund seiner exponierten Lage (nahezu alle Grundstücke sind sog. „Wassergrundstücke“) ein großes Erholungspotential zu. Der Parkweg, der Weg zum Badestrand und die Durchgänge zu den Seeufern laden zum Spazieren gehen ein. Die Wohngebiete sollen deshalb auch für die zusätzliche Einrichtung einer Ferienwohnung je Eigenheimgrundstück (für einen wechselnden Personenkreis) bzw. zur Errichtung kleiner Betriebe des Beherbergungswesens genutzt werden können.
- f) Mit Rücksicht auf die beschränkte Leistungsfähigkeit des Parkweges als Erschließungsstraße wird zur Vermeidung einer ungewollten Siedlungsverdichtung festgesetzt, dass Baugrundstücke einschl. der Wochenendgrundstücke mindestens 500 m² groß sein müssen.
- In den Wohn- und Wochenendhausgebieten werden nur Einzelhäuser zugelassen. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf höchstens zwei beschränkt.
- g) Aufgrund der beengten Fahrbahnverhältnisse wird durch textliche Festsetzung die bedarfsgerechte Sicherstellung von Pkw-Stellplätzen auf den Baugrundstücken gefordert.

Für die Planaufstellung wendet die Gemeinde gemäß § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren an, da der Zulässigkeitsmaßstab durch die Planung nicht wesentlich verändert wird.

¹ Hinweis: OVG Saarl, U, 30.01.01, - 2 R-4/00 – SKZ 01, 200/49 (L):

1) Setzt ein Bebauungsplan auf einem Grundstück eine private Grünfläche fest, so ist dort die Errichtung eines Wohngebäudes ausgeschlossen.

2) Lässt sich einem Bebauungsplan das planerische Grundkonzept einer Zulassung von Wohnbebauung lediglich als einzeilige Straßenrandbebauung entnehmen, so berührt die Zulassung eines Wohnhauses in zweiter Reihe abweichend von den planerischen Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen die Grundzüge der Planung. Das schließt die Erteilung einer Befreiung für ein solches Vorhaben aus. [...]

3 Festsetzungen des B-Planes Fährwinkel

Aus den zeichnerischen Flächenfestsetzungen des Planvorentwurfes ergibt sich folgende Bilanz:

Geltungsbereich	125.970 m ²
davon	
Wald	4.290 m ²
Siedlungsbereich	121.680 m ²
davon	
allgemeine Verkehrsflächen	7.780 m ²
beruhigte Verkehrsbereiche (Spielstraßen)	4.380 m ²
Grünflächen	34.220 m ²
Baugebiete	75.300 m ²
davon	
Reine Wohngebiete	48.200 m ²
Mischgebiete	7.310 m ²
Wochenendhausgebiete	16.480 m ²
Bootshafengebiet	3.310 m ²

Das Verhältnis der Wochenendhausflächen (16.480 m²) zu den Wohngebietsflächen (48.200 m²) beträgt ca. 1:3. Das Verhältnis der der Erholung dienenden Freiflächen (Grünflächen, Wald: 38.510 m²) zu den Bauflächen (75.300 m) beträgt ca. 1:2, womit insgesamt die Erholungsfunktion des Plangebietes planerisch berücksichtigt wird.

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 1 Art der baulichen Nutzung
(§§ 9f. Abs.1 Nr.1 i.V.m. §§ 1, 3, 6, 10 Nr. 3 und 11 BauNVO)
 - (1) In den Reinen Wohngebleten sind zulässig:
 - Wohngebäude als Einzelhäuser und
 - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die Nutzungen gemäß § 3 Abs.3 BauNVO mit Ausnahme kleiner Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.
 - (2) Die Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Mischgebieten sind zulässig:

 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandesbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
 - sonstige Gewerbebetriebe

Die Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr.5 bis Nr.8 und Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - (3) In den Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig.
 - (4) Das Sondergebiet SO "Bootshafen" dient der Betreibung von Boots-
liegeplätzen, die für Fischerei-, Sport- und Wohnboote bestimmt sind
sowie von Anlagen und Einrichtungen zur Reparatur und Pflege solcher
Boote.

Im Sondergebiet SO "Bootshafen" sind zulässig:

- Sportboote, Wohnboote und andere Wasserfahrzeuge mit Unterkünften sowie Fischerboote
- Kräne, Slipanlagen und andere Hafeneinrichtungen für die zulässigen Boote
- Einrichtungen zur Instandsetzung und Pflege im Gebiet zulässiger Boote, soweit diese Einrichtungen in der Anlage 1 der "Empfehlungen zu den Abständen zwischen Industrie- / Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen / Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie)" des MUNR vom 06. Juni 1995 (ABl. vom 06. Juli 1995, S. 590 ff.) nicht aufgeführt sind.
- Büro- und Verwaltungsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Bootshafen zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

2 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

In den Reinen Wohngebieten sind in den Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen zulässig.

3 Zulässige Grundfläche in den Wochenendhausgebieten (§ 10 Abs.3 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche GR der Wochenendhäuser beträgt 75 m².

4 Mindestmaße für die Größe der Grundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Die in Reinen Wohngebieten und Wochenendhausgebieten liegenden Grundstücke oder Grundstücksteile müssen mindestens 500 m² groß sein.

5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Die gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Heidesee geforderten Flächen für Stellplätze und Garagen sind auf dem gleichen Grundstück herzustellen, zu dessen Nutzung sie erforderlich sind.

In den Mischgebieten und im Sondergebiet "Bootshafen" sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Hinweis auf Rechtsnormen:

In den Reinen Wohngebieten und Wochenendhausgebieten sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 Abs.2 BauNVO).

In den Reinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig (§ 12 Abs.3 Nr.1 BauNVO).

6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB i.V.m. § 48 BbgNatSchG)

In den zeichnerisch festgesetzten Uferfreihaltezonen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich verändert

werden. Satz 1 gilt nicht für bauliche Anlagen, die in Ausübung wasserrechtlicher Erlaubnisse oder Bewilligungen sowie zum Zweck der Überwachung, der Bewirtschaftung, der Unterhaltung oder des Ausbaus oberirdischer Gewässer errichtet oder geändert werden.

- 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25a, 25b und Abs.6 BauGB)

Gehwege, Zufahrten und Stellplätze sind so zu befestigen, daß der Boden dadurch nicht versiegelt wird.

- 8 Bauordnung (§ 8 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

- 8.1 Für Hauptgebäude sind Dächer mit einer Neigung $< 22^\circ$ (Flachdächer) unzulässig.
8.2 Geschlossene Einfriedungen und Einfriedungen mit durchgängigem Sockel sind unzulässig.

4 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Immissionsschutzes

4.1 Innenentwicklung, abstandsbezogener Immissionsschutz

Vorhaben, die erhebliche Umweltauswirkungen i.S.d. § 2 Abs.4 BauGB haben können, sind im Plangebiet nicht zulässig.

Für Vorhaben im Innenbereich der Gemeinde gelten Eingriffe i.S.d. Naturschutzrechts die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung ist im Plangebiet deshalb nicht anzuwenden (Innenbereichsbebauung).

Erfordernisse des Immissionsschutzes, die beim Betrieb des Bootshafens zu berücksichtigen sind, werden durch abstandsbezogene Gebietsfestsetzung (angrenzendes Mischgebiet) und durch Beschränkung der im Hafengebiet zulässigen Anlagen und Einrichtungen auf solche, die in der Anlage 1 der "Empfehlungen zu den Abständen zwischen Industrie- / Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen / Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie)" des MUNR vom 06. Juni 1995 (Abl. vom 06. Juli 1995, S. 590 ff.) nicht aufgeführt sind, berücksichtigt.

4.2 Naturräumliche Lage des Vorhabens, Schutzgüter

Innerhalb der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs befindet sich das Vorhaben in der
Großeinheit 82 Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet,
hierin wiederum in der
Haupteinheit 822 Dahme-Seengebiet.

Der lokal bestimmende **Naturraumtyp** ist „Sandgebiet mit tiefgründigen Sandsedimenten und örtlichem Grundwassereinfluss“ der Talsandgebiete des glazial bestimmten Tieflandes. Der Fährwinkel ist eine Halbinsel zwischen der Dahme im Westen und dem Langem See im Osten. Beide Gewässer sind Bundeswasserstraßen.

Boden

Das Dahme-Seengebiet ist durch großräumige Talsandflächen, darin eingelagerte schwachwellige Grundmoränenplatten und aufgesetzte End- und Stauchmoränenkuppen geprägt. Im Plangebiet stehen oberflächlich natürlicherweise Tal- und Flusssande an. Die Sandböden sind grundwassergeprägt bzw. grundwasserbeeinflusst.

In den bebauten Bereichen gibt es deutliche anthropogene Veränderungen der natürlichen Bodenbedingungen (Wohnen, Erholungsbauten, Wegebefestigungen).

Wasser

Der Lange See ist ein natürlich eutropher und relativ flacher See. Er ist weitgehend von einem Waldgürtel umgeben, dem am Ostufer moorige Verlandungsröhrichte vorgelagert sind. Das Ostufer ist weitgehend naturnah ausgeprägt. Das Südwestufer im Bereich des Fährwinkels wird durch parkartig gestaltete Hausgärten (Erholungsgärten) genutzt. Im Nordosten angrenzend an das Plangebiet schließt sich die Badestelle des Ortes an. Durch seine Lage in der Dahme-Wasserstraße wird der Lange See regelmäßig mit motorisierten Wasserfahrzeugen befahren.

Die Dahme als langsam fließender, eutropher Fluss ist örtlich durch Begradigung, Verbau und Siedlungsberührung in ihrer natürlichen Gewässerstrukturgüte deutlich beeinträchtigt. In der Wasserqualität kann der betreffende Abschnitt der Güteklasse II „mäßig belastet“ zugeordnet werden. Der Schutzwert ist im Bereich des Planes wegen der Siedlungsberührung mit Dölggenbrodt / Fährwinkel und Friedrichsbauhof am gegenüberliegenden Westufer und der damit einhergehenden wasserbaulichen Nutzung (Uferbefestigung, Boatsbuchten, Stege) eingeschränkt.

Die Grundwasserverhältnisse im näheren Landschaftsraum sind durch eine oberflächennahe Lage des oberen Grundwasserleiters gekennzeichnet. Der Grundwasserstand steht lokal in unmittelbarer Wechselwirkung mit dem Wasserstand der Dahme, der nach aktueller Vermessung bei 33,55 m ü.NN liegt. Das Grundwasser besitzt im Plangebiet eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber potenziell über den Bodenpfad eindringenden Schadstoffen.

Klimatische Verhältnisse

Das Untersuchungsgebiet gehört zum deutlich subkontinental beeinflussten Klimabereich Südostbrandenburgs, das regional durch folgende Langzeitklimadaten gekennzeichnet ist (Station Lindenberg des Deutschen Wetterdienstes, ca. 25 km östlich des Vorhabens).

Tab.1: Klimadaten

	1951-1980 ¹	1961-1990 ²	1991-2003 ³
Jahresmitteltemperatur °C	8,5	8,6	9,3
Monatsmitteltemperatur Januar °C	-1,4	-1,2	0,4
Monatsmitteltemperatur Juli °C	17,9	17,9	19,1
Jahresamplitude Grad	19,3	19,1	18,7
Jahresniederschlag mm	531 (Prieros)	563	555
Jährliche Sonnenscheindauer h	1.711	1.665	1.708
Hauptwindrichtung	W-SW 35 %	o.A.	o.A.

¹ Quelle: Landschaftsrahmenplan 1994, nach Daten DWD 1961 und 1991

² Quelle: Datenservice Deutscher Wetterdienst im Internet August 2004

³ Quelle: Datenservice Deutscher Wetterdienst im Internet August 2004
o.A. – ohne Angaben, vermutlich jedoch ohne wesentliche Änderung

Das Lokalklima ist vor allem durch den Gewässerverbund von Dahme und Langem See sowie durch die zusammenhängenden Waldgebiete der Umgebung gekennzeichnet. Die Gewässerflächen wirken ausgleichend auf jahreszeitliche Temperaturgänge und begünstigen den Luftaustausch mit den Offenflächen des Freilandes. Die überwiegend aus Kieferforsten bestehenden Waldflächen tragen in begrenztem Maße auch zum Temperatúrausgleich bei, erfüllen aber vor allem in Winterperioden eine wichtige Immissionsschutzfunktion als Luftfilter.

Das Lokalklima weist nur geringe Belastungen durch Luftschadstoffe auf und ist somit ein wesentliches Merkmal des hohen Freizeit- und Erholungswertes der Landschaft.

Tierarten

Botanische Kartierungen wurden nicht durchgeführt. Faunistische Leitarten des Landschaftsraumes sind:

Fischotter

Das Dahme-Seengebiet ist ein traditionelles und stabiles Verbreitungsgebiet des Fischotters *Lutra lutra*. Die Anhang II-Art nach FFH-Richtlinie gehört zu den regionalen Leitarten der Fauna und gilt in Brandenburg nach wie vor als vom Aussterben bedroht (RL 1).

Kranich

Der Kranich *Grus grus* besitzt ein Brutareal (1 Brutpaar) auf der Nordostseite des Dolgensees mit dem Kerngebiet der Halbinsel Horn. Das Areal liegt mehr als 2.000 m vom Plangebiet entfernt. Der Kranich ist nach der Roten Liste Brandenburgs als gefährdete Vogelart eingestuft (RL 3).

Rohrweihe

Für die Rohrweihe *Circus aeruginosus* wurde in der Vergangenheit ein Brutplatz in der Schilfzone am nordöstlichen Ufer des Dolgensees nachgewiesen. Die offenen Wiesen und Landwirtschaftsflächen in der Umgebung des Brutplatzes gelten als bevorzugtes Jagdrevier der Rohrweihe. Auch die Rohrweihe ist nach der Roten Liste als gefährdete Art eingestuft (RL 3).

Vögel

Im Landschaftsraum wurden im Rahmen gutachterlicher Bearbeitungen (NSG Dolgensee u.a.) insgesamt 110 Vogelarten, davon 82 Brutvögel nachgewiesen (Deckert 1992). Das Plangebiet

gehört aufgrund seiner Struktur und der Einflüsse durch Siedlungsnutzung zu den für die Vogelfwelt weniger bedeutsamen Bereichen.

Dominierend sind verbreitete und ungefährdete Arten der ländlichen Kulturlandschaft und der Wälder. In einer Überblickserfassung (2007) wurden 16 Vogelarten nachgewiesen. Gefährdete Arten wurden nicht festgestellt.

Tab. 2: Vogelarten im Plangebiet

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Nachweise
<i>Anas platyrhynchos</i>	Stockente	Dahme, Dolgensee, Langer See
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink	Siedlungsflächen
<i>Certhia brachydactyla</i>	Garlenbaumläufer	Siedlungsflächen
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	Pappelforst
<i>Dendrocopus major</i>	Buntspecht	Erlenbruch, Pappelforst
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	Siedlungsflächen, Pappelforst
<i>Fulica atra</i>	Bleibräule	Dahme, Dolgensee, Langer See
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	Siedlungsflächen
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	Siedlungsflächen, Pappelforst
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	Siedlungsflächen
<i>Phoenicurus ochrurus</i>	Hausrotschwanz	Siedlungsflächen
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	Erlenbruch, Pappelforst
<i>Sitta europaea</i>	Kleiber	Siedlungsflächen
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	Pappelforst
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig	Erlenbruch
<i>Turdus merula</i>	Amsel	Gärten, Pappelforst

Die nachgewiesenen Arten gehören zu den mobilen Arten, die auf Veränderungen von und in ihren Lebensräumen schnell reagieren können. Gefährdete Arten mit spezialisierten Ansprüchen an Art und Größe ihres Lebensraumes wurden nicht festgestellt. Hinweise auf Rast- bzw. Verdauungsplätze von Eulenvögeln (Gewölle oder Kot) wurden nicht gefunden.

Eine Gefährdung der Avizönose oder von Populationen ist im Plangebiet nicht zu befürchten.

Amphibien und Reptilien

Von den bei Deckert (1992) für das NSG nachgewiesenen 8 Lurch- und Kriechtierarten wurden im Plangebiet Fährwinkel das Vorkommen von Blindschleiche (*Anguis fragilis*) und Ringelnatter (*Natrix natrix*) von Anwohnern bestätigt.

Fledermäuse

Für lokal vorkommende Fledermausarten (Untersuchungsergebnisse über konkrete Artvorkommen im Plangebiet gibt es nicht) ist das Plangebiet und seine Umgebung als potenzieller Teillebensraum einzuordnen. Die Offenflächen der Gärten, des Badestrandes, des nordöstlich benachbarten Sandackers und auch die Wasserflächen der Dahme und des Langen Sees sind als Nahrungslebensräume geeignet. Fledermäuse gehören zu den gesetzlich geschützten Arten.

Nach Beobachtungen von G.Pelz („Die Fledermäuse des Landkreises Dahme-Spreewald“ 2001, Faunistische Daten von Fledermäusen im Bereich des MTB 3748, 10.06.2008) wurden im Landschaftsraum insgesamt 9 Fledermausarten nachgewiesen, davon 8 in einem Raum mit dem Radius von 5 km um das Plangebiet Fährwinkel (siehe folgende Tabelle). Im Juni 2008 gab es einen Nachweis der Zwergfledermaus im Siedlungsraum nördlich des Plangebietes (Wochenstube im Gebäude Am Langen See 18, besetztes Quartier mit 30 Tieren).

Tab. 3: Fledermaus-Artennachweise in einem Raum mit r= 5 km um das Plangebiet (Auszug, G.Pelz 2008)

Lfd. Nr.	Fledermauart	wissenschaftlicher Name	Anzahl	Schutzstatus FFH	Funddatum	Fundort	Adresse Fundort	Anzahl/Geschlecht/Alter
31	Grosser Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	1	IV	20.08.1995	Bindow	Scabyer Torfgraben	1 M
32			3		24.08.1995	Gussow	Giebelsee (Hukatzenberg)	3
33			9		12.06.1995	Gräbendorf	NSG Dubrow	9
35			16		17.06.1995	Gräbendorf	Baumhöhle Eiche nahe Forsthaus	16

36			25		05.07.1999	Prieros	Fimk	25 Ex
37			6		18.07.1990	Prieros	Baumhöhle	6
40			2		Aug 98	Gräbendorf	Fimk vor dem Hutsche-see	2 ad
23	Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	5	IV	20.08.1995	Bindow	Scabyer Torfgraben	3 M, 2 W
27			3		10.09.1995	Blossin	Brücke KÜchensee/ Wolziger See	2 M 1W
28			12		1938-58	Gräbendorf	NSG Dubrow	12 Ex
29			3		19.07.1997	Prieros	Brücke Cottbusser Str.	1 M, 2 W
30			4		06.08.1994	Prieros	Graben zw. Tiefen- u. Streganzsee	1 M, 3 W
31			28		02.08.1992	Prieros	Schleuse	15 M, 13 W 7 M, 5 w
32			12		15.05.1994	Prieros	Schleuse	7 M, 5 w
33			2		Aug 98	Prieros	Baumhöhle, bei Baum- fällung	2
22	Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	1	IV	1995	Gussow OT Friedrichs- bauhof		min. 1 Expl
23			1		25.06.1995	Prieros	An der Dubrow 13 Hfl	1 M
24			1		11.08.1991	Prieros	Seekorso 10 Hfl	1 M
25			1		01.08.1994	Prieros	Kirche Dach	1
26			1		17.06.1995	Kolberg	Ring 36 Hfl	
27			2		29.08.1984	Prieros	Am Streganzsee 7 Hfl	2 Ex
28			1		23.05.1987	Prieros	Kirche, Giebel	1
51	Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	1	IV	18.04.1994	Blossin	Jugendbildungsstätte	1 M
52			1		19.07.1997	Blossin	alter Stall nördlich vom Gutshaus	1
53			86		01.08.1996	Gräbendorf	Fimk Klärwerk am Frauensee	86
54			11		19.07.1997	Gräbendorf	alte Fichte	10Ex, 1Tdf
55			1		19.07.1997	Gräbendorf	Plüschkeweg 2	min. 1 Ex
56			1		19.07.1997	Gräbendorf	Plüschkeweg Ecke Frauensee	min. 1 Ex
60			1		10.12.1998	Prieros	Mühlendamm 9a	1 Ex
61			3		28.04.1993	Prieros	Uferstr. 1 Dachkasten	3 M
62			1		15.05.1994	Prieros	Schleusengelände	1 W
63			35		01.06.1995	Gussow OT Friedrichs- bauhof		
64			5		25.06.1995	Prieros	An der Dubrow 13	35
65			2		22.08.1984	Prieros	Am Streganzsee 7 Hfl	2 M, 3 W
66			50		21.04.1988	Prieros OT Kolberg	Platz der Einheit 4 Hfl	2 M
67			54		20.05.1989	Prieros	Cottbusser Str. 14 Dachgiebel	50 Ex
68			68		07.05.1990	Prieros OT Kolberg	Kurze Str. 2 Fensterkas- ten	54
69			1		01.04.1992	Prieros OT Kolberg	Ringstr. 36 Hfl	1 M Wst: 67
70			35		22.04.2000	Prieros an der Dubrow	von Katze erbeutet	
?	Zwergfledermaus		30		10.06.2008	Dolgenbrodt am Langen See 18	Zwergfledermaus	
4	Große Bartfleder- maus	Myotis brandti	1	IV	17.06.1996	Gräbendorf	NSG Dubrow Fimk	1 M
22	Braunes Langohr	Plecotus auritus	1	IV	28.08.1995	Gussow	Glebelsee Hukatzberg	1 W
24			1		18.07.1990	Gräbendorf		1
25			1		1938-58	Gräbendorf	NSG Dubrow	1
26			1		27.02.1984	Gräbendorf	Am Dolgenhorst 12 Erdkeller	1
27			1		27.02.1984	Gräbendorf	NSG Dubrow Forsthaus Keller	1
28			5		30.12.2000	Gräbendorf	NSG Dubrow Forsthaus Keller	5
29			1		03.09.1995	Gräbendorf	Fimk	1 M
30			4		01.08.1994	Prieros	Ev. Kirche	2 ad 2 juv.
31			1		01.08.1985	Gussow OT Friedrichs- bauhof	Whs Nebengebäude	
32			1		16.02.1990	Prieros	Kirche Dachboden	1
4	Fransenfledermaus	Myotis nattereri	1	IV	08.05.1969	Blossin	Wolziger Weg 1 Hof	1 M
6			1		20.02.1986	Gräbendorf	Kirche, Giebel, Dachbo- den	1 W

7			1		14.02.1988	Gräbendorf	NSG Dubrow Forsthauskeller	1 M
8			1		27.05.1990	Gräbendorf	NSG Dubrow Forsthauskeller	1 W
9			1		08.06.1996	Gräbendorf	NSG Dubrow Forsthauskeller	1 Ex
10			1		17.06.1996	Gräbendorf	NSG Dubrow Firmk	1 M
11			2		30.12.2000	Gräbendorf	Dubrow, Wildkeller	2 Ex
5	Rauhautfledermaus	Pipistrellus natusil	1	IV	20.08.1995	Blindow	Scabyer Torfgraben	1 Ex
6			1		05.08.1995	Blindow	Wald See (Senke)	1 M
7			2		1938-58	Prieros	NSG Dubrow	2
8			47		01.05.1996	Gräbendorf	Haus des Waldes Firmk	47 Ex
9			4		19.07.1994	Gräbendorf	Firmk Forsthaus Frauensee	1 M ad, 2 W juv., 1 W ad
10			20		01.08.1996	Gräbendorf	Firmk Huschtesee	1 W beringt, 5 M, 15 W
11			1		15.05.1994	Prieros		1 W
12			34		02.09.1983	Gräbendorf	Haus des Waldes Firmk, Vogelkästen	12 M, 22 W
13			1		20.08.1984	Gräbendorf	Haus des Waldes Firmk, Vogelkästen	1 M
14			1		23.05.1988	Gräbendorf	Haus des Waldes Firmk, Vogelkästen	1 M
15			1		16.07.1993	Gräbendorf	Firmk	1 M juv.
16			11		22.06.1994	Gräbendorf	Firmk	15 Ex
17			15		10.09.1995	Gräbendorf	Firmk	11 Ex

Eine Gefährdung von Populationen ist im Plangebiet nicht zu befürchten.

4.3 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet und Naturpark Dahme-Heideseen

Das Plangebiet wird durch das LSG Dahme-Heideseen begrenzt. Die Grenze des LSG folgt jeweils den Gewässerufern. Der Geltungsbereich des Planes liegt nicht in diesem LSG. Die im B-Plan festgesetzte Uferfreihaltezone gewährleistet, dass die Gewässerufer nicht (weiter) verbaut werden.

Das Landschaftsschutzgebiet Dahme-Heideseen erstreckt sich auf einer Fläche von knapp 39.000 ha in den Landkreisen Dahme-Spreewald und Oder-Spree. Es repräsentiert einen wesentlichen Ausschnitt des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes in seiner natürlichen Eigenart und Kulturlandschaft.

Der Schutzzweck im LSG besteht in der

- Erhaltung und Entwicklung der Schönheit, Vielfalt und Eigenart der Landschaft
- Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Sicherung und Entwicklung einer ökologisch orientierten Land- und naturverträglichen Erholungsnutzung

Landschaftsschutzgebiet Teupitz-Köriser Seengebiet

Das Landschaftsschutzgebiet Teupitz-Köriser Seengebiet wurde zwischenzeitlich in großen Teilen durch neu ausgewiesene LSG (Dahme-Heideseen, Notte-Niederung) ersetzt oder in Teilflächen aufgehoben. Für den Fährwinkel besteht die Schutzausweisung dieses LSG jedoch fort.

Der Schutzzweck des LSG besteht in der

- Erholungsvorsorge im südlichen Umland von Berlin und
- Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes und des kulturhistorisch gewachsenen Landschaftsbildes

Im Zusammenhang mit der Planung waren die landschaftsschutzrechtlichen Auswirkungen zu prüfen. Am 26.03.2007 erging der Bescheid zur Ausnahme vom Bauverbot an den Gewässern für die Plangebietes, die nicht dem Innenbereich der Gemeinde angehören (in der „Stiefelspitze“ der Halbinsel). Am 07.12.2005 wurde das landschaftsschutzrechtliche Einvernehmen erteilt.