

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2
DER GEMEINDE DOLGENBRODT
SIEDLUNG WEST,
"ERNST-THÄLMANN-STRASSE"**

BEGRÜNDUNG (§ 9, Abs. 8 BauGB)

Bearbeiter: Werner Teltscher

CS-Plan, Rhumeweg 14, 14163 Berlin

030 / 802 40 31 - 33

Berlin, März 1996

INHALTSVERZEICHNIS

- I. Vorbemerkungen**
 - 1. Rechtsgrundlage
 - 2. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

- II. Planungsanlaß**
 - 1. Anlaß
 - 2. Begründung
 - 3. Städtebauliche Ziele

- III. Raumordnung, Landesplanung, Flächennutzungsplan**

- IV. Zustand von Natur und Landschaft**

- V. Festsetzungen im Bebauungsplan**
 - 1. Art der baulichen Nutzung
 - 2. Maß der baulichen Nutzung
 - 3. Fragen der Baugestaltung
 - 4. Flächen für den örtlichen Verkehr und Hauptverkehrszüge - Erschliessung
 - 5. Flächen für Versorgungsanlagen
 - 6. Hauptversorgungsleitungen
 - 7. Flächen für die Landwirtschaft
 - 8. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- VI. Fragen der Durchführung aus Auswertung der Planung**
 - 1. Bodenordnung
 - 2. Ver- und Entsorgung/Altlasten

- VII. Städtebauliche Werte**

- VIII. Kosten**

- IX. Auswirkungen auf benachbarte Baugebiete**

- X. Auswirkungen auf die Belange von Betroffenen**

I. VORBEMERKUNGEN

1. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan und die Begründung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2191), die Baunutzungsverordnung (Bau-NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.1.1990 (BGBl. I. S. 132), sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 2253).

2. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Dolgenbrodt hat in seiner Sitzung am 27.08.1992 beschlossen, daß für den Bereich Wohngebiet West, verlängerte Ernst-Thälmann-Straße ein Bebauungsplan (B-Plan) gemäß § 30 BauGB aufgestellt wird. Der B-Plan enthält weitere Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich des ca. 0,4 ha großen Plangebietes liegt nördlich des Trüber Sees, östlich der Dahme, in der Verlängerung der von Bindow kommenden Ernst-Thälmann-Straße, die Grenzen des Baugebietes sind, nach der Entwurfsberatung vom 11.05.1995 im B-Planentwurf entsprechend festgesetzt.

II. PLANUNGSANLASS

1. Anlaß

Das Planungsgebiet, ein Teil des nicht mehr genutzten Ziestfeldes, läuft entlang der nicht befestigten Ernst-Thälmann-Straße, die nördlich und westlich durch Einfamilienferienhäuser und Einfamilienhäuser bebaut ist.

Anlaß zur Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage, um dieses bisher unbebaute Gebiet zwischen der Kleinsiedlung im Norden und dem Täuberhof als Arrondierungsgebiet räumlich zu fassen.

Eine zusätzliche Notwendigkeit zur Schaffung dieser Wohngrundstücke ergibt sich insbesondere zur Schaffung von Tauschgrundstücken für nach Paragraph 6 verwaltete Westgrundstücke der Gemeinde.

Aufgrund der Lage Dolgenbrodts im Randbereich von Berlin und der gesellschaftlichen Entwicklung besteht auch starker Bedarf (Anfrage) nach Baugrundstücken zur Errichtung von Einfamilienhäusern.

2. Begründung

Die geplante Maßnahme dient der Schaffung von Wohnraum und wird als Arrondierungsmaßnahme verstanden.

Im Rahmen der künftigen Gemeindeentwicklung ist es wünschenswert, zuerst Flächen zu bebauen, die sich als behutsame Erweiterung und Lückenschließung anbieten und keine großen Eingriffe in die bestehende Siedlungsstruktur nach sich ziehen.

Bei Betrachtung der bestehenden Struktur und des Bestandes fällt das geplante Gebiet unter die Kategorie von Arrondierungsfläche und fügt sich dementsprechend in die gewünschte Entwicklung Dolgenbrodt's ein.

3. Städtebauliche Ziele

- a) Das Gebiet ist als Wohngebiet für eine lockere, niedrige Bebauung festzusetzen. Die Ernst-Thälmann-Straße, die fast an ihrer gesamten Länge an beiden Seiten bebaut ist, ist in diesem Bereich nur einseitig bebaut, so daß es sinnvoll erscheint, in diesem Bereich auch die östliche Seite zu bebauen, um diese Anfahrtsstraße zum Törberhof städtebaulich zu fassen. Das Gebiet ist mit ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern zu bebauen.
- b) Die Bebauung hat sich bestmöglich in die umgebene Landschaft einzupassen.
- c) Der jetzige Zustand der Umgebung charakterisiert sich durch eine relativ lockere Bebauung. Um dies weiterhin zu gewährleisten, wird davon abgesehen, Baulinien vorzuschreiben, so daß sich die zukünftige Bebauung unregelmäßig, dem jetzigen Charakter der Umgebung entsprechend, auf den Grundstücken verteilen kann. Erschlossen werden diese Grundstücke über die Ernst-Thälmann-Straße, die 100 m weiter beim Täuberhof endet.

III. RAUMORDNUNG, LANDESPLANUNG, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 1 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches sind die Bauleitpläne, den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Bauleitplanung ist als örtliche Planung Teil eines größeren Ganzen, dem sie sich einfügen muß.

Die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland durch das Raumordnungsgesetz vom 8. April 1968 gesetzlich festgelegt. Der hierdurch abgesteckte Rahmen wird durch die Bestimmungen des Landesplanungsgesetzes ausgefüllt.

Bis zum Vorliegen des Landesplanungsgesetzes und des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm) die unter Berücksichtigung der noch vorzubereitenden Staatsverträge zwischen dem Land Brandenburg und dem Land Berlin zu erarbeiten sind, wurde für die vordringlichsten Aufgaben der Landesentwicklung und Landesplanung ein Vorschaltgesetz erlassen.

Auf der Grundlage dieses Vorschaltgesetzes und des Programms des provisorischen Regionalausschusses sowie der Planungsgruppe Potsdam wurde vom Kreisplanungsamt Königs Wusterhausen ein Infrastrukturelles Rahmenprogramm (Kreistagsbeschuß Nr. 169 vom 20.6.91) erarbeitet.

Für das Bebauungsplangebiet wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der als Anlage beiliegt.

V. FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

1. Art der baulichen Nutzung

Der B-Planentwurf sieht für das auszuweisende Bauland die Art der baulichen Nutzung als - Kleinsiedlungsgebiet (WS) - vor. Diese Festsetzung wird als günstig für den hier betroffenen Raum angesehen.

Alle nach der Baunutzungsverordnung 1990 (§4 Abs. 3 Ziff. 1-5) ausnahmsweise zulässigen Anlagen sollen nach den Festsetzungen des B-Planentwurfs in dem neuen Wohngebiet nicht zugelassen werden.

Da das Planungsgebiet sehr klein ist, können durch diese Anlagen Beeinträchtigungen hervorgerufen werden, die sich störend auf das Wohnenauswirken.

Es sollen in dem neu ausgewiesenen WS-Gebiet gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB nur Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) - §§ 16, 17, 19 BauNVO 1990

Die zulässige GRZ wird mit 0,2 - als Höchstgrenze - für das gesamte Planungsgebiet festgesetzt.

Die GRZ ist städtebaulich gewollt, um mit der dörflichen, ländlichen Siedlungsstruktur der Umgebung im Einklang zu bleiben.

Geschossflächenzahl (GFZ) - §§ 16, 17, 20 BauNVO 1990

Die zulässige GFZ ist mit 0,4 - als Höchstgrenze für das gesamte Plangebiet festgesetzt und steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Darlegungen in den Punkten Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse - §§ 16, 20 BauNVO 1990

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei (II) - als Höchstgrenze - für das gesamte Planungsgebiet festgesetzt. Dies bedeutet, daß das Dachgeschoß (DG) über dem Erdgeschoß (EG) im planungsrechtlichen Sinn ein Vollgeschoß sein darf.

Höhe baulicher Anlagen (TH, FH, EFH) - §§ 16, 18 BauNVO 1990

Die zulässige, maximale Traufhöhe (TH) darf 4,8 nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für alle Baugrundstücke wird die Oberkante des Geländes (35 m ü. NN) bestimmt. Ebenso wird die Höhenlage der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) mit max. 2,3 m über der Geländeoberkante festgelegt. Die zulässige, maximale Firsthöhe (FH) darf 9,8 m nicht überschreiten. Durch die Festsetzungen der zulässigen, maximalen Höhen baulicher Anlagen soll gewährleistet werden, daß die Typik der Gemeinde erhalten bleibt und daß das neue Baugebiet in das Ortsbild integriert wird.

Bauweise - § 22 BauNVO 1990

Für das gesamte Plangebiet ist die offene Bebauung festgesetzt. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare Fläche - § 23 BauNVO 1990

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entlang der Ernst-Thälmann-Straße, gem. § 23 Abs. 1 BauNVO'90 durch Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenze zieht sich etwa 5 m innerhalb des Bebauungsplangebietes an den Grenzen entlang, dies ermöglicht bei der späteren Grundstücksteilung unterschiedliche Grundstücksgrößen und eine individuell verteilte Bebauung.

Durch die bewußte Vermeidung von Baulinien wird sichergestellt, daß sich die Bebauung individuell verteilt und sich somit in ihrer Lockerheit der Umgebung anpaßt und eine stringente Siedlungsstruktur hier vermieden wird. Trotzdem wird die Ernst-Thälmann-Straße in diesem Bereich optisch gefaßt. Die Häuser stellen eine Überleitung von der Waldsiedlung zum Törberhof dar.

3. Fragen der Baugestaltung

Die Gemeinde Dolgenbrodt hält es für wichtig, um in der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung ein befriedigendes Orts- und Strassenbild zu erhalten, baugestalterische Festsetzungen zu treffen.

Durch den Erlaß von Gestaltungsvorschriften sollen für die Gebäudeformen die Grundelemente bestimmt werden. Zu den Grundelementen zählen die Dachform, die Dachneigung, die Dachaufbauten, die Trauf- und die Firshöhen. Desweiteren wird die Art und Weise der Begrünung festgesetzt. Die Gestaltungsvorschriften orientieren sich an dem Ortsbild der Gemeinde und es soll damit eine Integration des neuen Wohngebietes in das Dorf gewährleistet werden. Auf Fassadengestaltung, Einfriedungen etc. wurde nicht weiter eingegangen, da Aussagen dazu in der Gestaltsatzung festgehalten sind.

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrszüge - Erschließung

Straßennetz

Das Plangebiet liegt am südlichen Ausläufer der Ernst-Thälmann-Straße, die von Norden, Bindow kommend die Kleinsiedlungsgebiete in diesem Bereich erschlossen hat. Diese Straße endet etwa 100 m südlich am Törberhof. Am unmittelbaren südlichen Ende des Plangebietes wird diese Straße als Privatweg weitergeführt, dieser Zustand wird sich aber demnächst ändern, da evtl. über eine privatrechtliche Übereinkunft dieser Privatweg an die Gemeinde abgetreten wird. Die Ernst-Thälmann-Straße ist nicht befestigt, und es gibt z. Z. noch keine zeitlichen Überlegungen wann dies geschehen könnte. Es ist sichergestellt, daß jedes Grundstück Zugang zu dieser Straße hat.

ÖPNV

Dolgenbrodt ist an die Buslinie Königs Wusterhausen - Friedersdorf - Königs Wusterhausen angeschlossen. Jedoch wird Dolgenbrodt nur 2x wöchentlich vom Bus angefahren.

Das B-Plan Gebiet hat jedoch Anschluß an die Buslinie, die die Siedlung West bedient und 6 x täglich angefahren wird.

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Es sind keine Flächen für Versorgungsanlagen vorgesehen.

6. Hauptversorgungsleitungen

Entlang der Ernst-Thälmann-Straße verläuft eine Stromversorgungsleitung, die den Törberhof und die jetzt bestehenden Häuser mit Strom versorgt.

7. Flächen für die Landwirtschaft

Es werden keine Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

8. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gestalterisches Ziel ist es, das Planungsgebiet möglichst intensiv zu durchgrünen und bestehende Bäume zu erhalten. Das Gebiet wird ausschließlich in private Baugrundstücke aufgeteilt. Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, daß die Empfehlungen des Grünordnungsplanes beachtet werden.

VI. FRAGEN DER DURCHFÜHRUNG UND AUSWIRKUNG DER PLANUNG

1. Bodenordnung

Für die Durchführung der Baumaßnahmen sind bodenordnende Maßnahmen notwendig, hier die Aufteilung in private Grundstücke.

2. Ver- und Entsorgung/Altlasten

Die Gemeinde Dolgenbrodt ist derzeit noch nicht an eine zentrale Trinkwassergewinnungsanlage und eine zentrale Kläranlage angeschlossen.

Im Rahmen des Zweckverbandes (WAGG) ist eine Trinkwasserversorgung 1995 vorgesehen.

Zur Gewährleistung der Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Wasser- und Abwasserverband Gräbendorf /Gussow (WAGG)

Kontakt aufgenommen worden, eine einvernehmliche Lösung wird angestrebt.

Die Stromversorgung wird durch die MEWAG sicher gestellt.

Die Gasversorgung ist sichergestellt. Die Leitung läuft in der Trasse der Ernst-Thälmann-Straße.

Fernmelde - Telefoneinrichtungen werden von der Deutschen Bundespost - Telekom verlegt. Einer Verlegung ist beantragt und wird eventuell 1995 durchgeführt.

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Königs Wusterhausen sichergestellt. Der Hausmüll wird durch die Abfallbeseitigung Wildau beseitigt.

Für das Sammeln von Altglas, Altpapier stehen Depotcontainer in Dolgenbrodt zur Verfügung.

Altlasten und Altablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

VII. STÄDTEBAULICHE WERTE

Plangebietsfläche	0,4 ha
Öffentliche Grünflächen	--
Erschließungsstraßen	--
Flächen für Versorgungsanlagen	--
Ackerflächen	--
Nettobauland	4000,00 qm

VIII. KOSTEN

Für die Gemeinde entsteht durch privatrechtliche Vereinbarungen keine Kosten.

IX. AUSWIRKUNGEN AUF DIE BENACHBARTEN BAUGEBIETE

Auswirkungen auf benachbarte Baugebiete sind nicht erkennbar, da es sich hier nur um eine Vervollständigung eines bisherigen Zustandes handelt, sprich Arrondierung.

Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten der Bevölkerung mit den Dingen des täglichen Bedarfs, eine Poststelle und eine Schule befindet sich in Friedersdorf. Eine Kindertagesstätte ist in Binden-Süd, eine Arztstelle in Dolgenbrodt vorhanden.

X. AUSWIRKUNGEN AUF DIE BELANGE VON BETROFFENEN

Die Grundstücksflächen für die Baugebietsausweisung stehen in privatem Besitz. Es sind für die Baudurchführung bodenordnende Maßnahmen notwendig. Der Besitzer des Planungsgebietes steht der Maßnahme positiv gegenüber.

Die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für das Baugebiet steht im allgemeinen öffentlichen Interesse. Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf andere Belange, bzw. Belange der Bewohner der angrenzenden Grundstücke zu erkennen.

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. Wohnhaus

empfohlene Hauptföhrstrichtung :

Gebäude, auöer kleinen, untergeordneten, nur Nebenzwecken dienenden Gebäuden oder baulichen Anlagen (z. B. Garagen müssen ein Seitenverhältnis - Traufseite: Giebelseite von mind. 5:4 aufweisen.

Satteldach mit Angabe der Dachneigung in Grad. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.

Satteldächer sollen mit einer Neigung von 30 ° bis 50 ° errichtet werden.

Traufenhöhe :

Sie darf maximal über natürlichen Gelände liegen:
TH Angabe in m : 4,8

Wandhöhen :

Die sichtbare traufenseitige Wandhöhe darf 4,8 m nicht überschreiten.

Firsthöhe :

Sie darf maximal über natürlichen Gebäude liegen:
FH Angabe in m
Die Firsthöhe darf 9,8 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten :

Sind nur als Schleppgaupen oder Dachhäuschen - mind. 30° Neigung - zulässig.

Die Länge der Dachaufbauten darf in ihrer Summe 1/2 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muß mind. 2,0 m und von der Traufe 1,0 m betragen.

Desweiteren sind Zwerchgiebel mit einer Mindestdachneigung von 30° zulässig.

Bei den Dachaufbauten muß sich deren Firsthöhe der Hauptdachform unterordnen.

Dachüberstand darf giebel- und traufseitig 0,6 betragen.

2. Stellung der baulichen Anlagen :

Die Stellung der baulichen Anlagen ist innerhalb der Baugrenze frei wählbar.

3. Garagen und Stellplätze :

Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür erlaubten Flächen zulässig (§ 9 (1) BBauG)

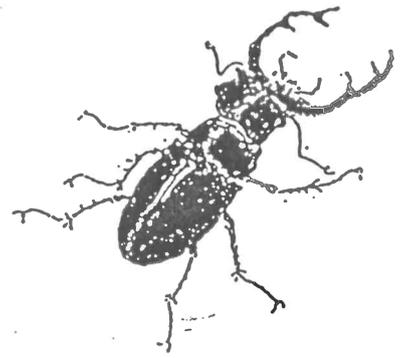
Grünordnungsplan

zum Bebauungsplan

"Ernst-Thälmann-Straße"

Gemeinde Dolgenbrodt
Landkreis Dahme-Spreewald

DUBROW GmbH
Naturschutzmanagement
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee
Tel.: 033763/63162
Fax: 033763/63163



G R Ü N O R D N U N G S P L A N

zum Bebauungsplan

"Ernst-Thälmann-Straße"

Gemeinde Dolgenbrodt, Landkreis Dahme-Spreewald

Planersteller: DUBROW GmbH
Naturschutzmanagement
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

Projektleitung: R. Höntsch

- März 1995 -

<u>Gliederung</u>	<u>Seite</u>	
1	Allgemeine Erläuterungen	3
1.1	Aufgabenstellung	3
1.2	Inhalt und Methodik	4
1.3	Rechtliche Grundlagen	4
2	Bestandsaufnahme und -bewertung	7
2.1	Naturräumliche Lage	7
2.2	Reale Flächennutzung	7
2.3	Naturhaushalt	8
2.3.1	Boden	8
2.3.2	Wasser	8
2.3.3	Klima und Luft	9
2.3.4	Biotoptypen, Flora und Fauna	10
2.3.5	Geschützte Teile von Natur und Landschaft	16
2.3.6	Landschafts- und Ortsbild sowie Biotopverbund	17
3	Eingriffsbewertung/Konfliktanalyse	18
3.1	Veränderungen der Bodennutzung	18
3.2	Wirkungen auf den Wasserhaushalt	19
3.3	Klimatische Veränderungen und Lufthygiene	21
3.4	Biotop- und Artenausstattung	21
3.5	Wirkungen auf Landschaftsbild und Biotopverbund	23
4	Grünordnerische Festsetzungen	25
4.1	Vermeidung von Eingriffen und Minderungsmaßnahmen	25
4.2	Ausgleichsmaßnahmen	26
4.3	Zeitliche Festsetzungen zur Realisierung der Maßnahmen der Grünordnung	29
5	Gegenüberstellung von Eingriff- und Ausgleich	30
Literaturangaben		32

Anlagen

1	Übersichtskarte zum Vorhabenstandort	M 1 : 10.000
2	Bestandserfassung	M 1 : 1.000
4	Planzeichnung Grünordnungsplan	M 1 : 1.000

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1 Aufgabenstellung

Mit Beschluß vom 27.08.1992 der Gemeindevertretung Dolgenbrodt, Landkreis Dahme - Spreewald erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur straßenbegleitenden Bebauung der Ernst-Thälmann-Straße in der Siedlung West der Gemeinde Dolgenbrodt.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dolgenbrodt ist der betroffene Ortsrandbereich als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Damit soll eine Arrondierung des Siedlungsgebietes zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Törberhof erreicht werden, ohne das zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 0,4 ha in der Flur 1, Flurstück 145/2.

Das Planungsgebiet liegt, wie die gesamte Gemarkung der Gemeinde Dolgenbrodt im Landschaftsschutzgebiet "Teupitz-Köriser-Seengebiet".

Die Befreiung des Planungsgebietes von den Bestimmungen des LSG wird im Rahmen des Planverfahrens beim Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg beantragt.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes wurde die DUBROW GmbH, Naturschutzmanagement mit der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes entsprechend der Festlegungen des § 7 BbgNatSchG beauftragt.

Dabei sind auch Vorschläge für die Festlegung von Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan gemäß §§ 8, 8a BNatSchG zu erbringen.

Der Grünordnungsplan soll gleichzeitig die notwendigen Angaben für den Antrag auf Befreiung von den Bestimmungen des LSG "Teupitz-Köriser-Seengebiet" erbringen.

1.2 Inhalt und Methodik

In der nachfolgend vorgelegten Planung wird zunächst eine Bestandsanalyse zur Bewertung der natürlichen Potentiale des Vorhabensstandortes vorgenommen.

Die Ergebnisse der Bestandserfassung sind zeichnerisch dargestellt (vgl. Anlage 2) und werden einer verbalen Bewertung unterzogen.

Biotoptypen und Pflanzen sind auf der Grundlage des Brandenburgischen Kartierungsschlüssel erfaßt worden. Angaben zur Fauna wurden aus vorhandenen Daten zum näheren Umfeld des Planungsgebietes sowie Beobachtungen während der Biotoptopferfassungen zusammengestellt.

Aus den erfaßten Daten der Bestandsanalyse werden die möglichen Folgen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild abgeschätzt und Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgeleitet, welche als verbindliche Festlegungen in die Satzung zum Bebauungsplan aufgenommen werden sollen.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan selbst erfüllt noch nicht die Voraussetzungen von Eingriffen i.S. des § 8 Abs.1 BNatSchG, bereitet aber solche Eingriffe vor. Nach der Regelung des InvWoBG ist bereits auf der Ebene der Bauleitplanung darüber zu entscheiden, welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden im § 8 BNatSchG sowie im Abschnitt 3 [§§ 10-18] BbgNatSchG als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen definiert, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Nach § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes besteht die Verpflichtung, bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466 ff.) ergänzt u.a. im Artikel 5 das Bundesnaturschutzgesetz um die §§ 8a bis 8c. Mit dem § 8a BNatSchG wird das Verhältnis des Naturschutzrechts zum Baurecht neu bestimmt.

Demnach ist über die Zulässigkeit eines Eingriffs in Natur und Landschaft, über die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen und den Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen sowie

über nach Bundes- und Landesrecht zulässige Ersatzmaßnahmen unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 und 9 BNatSchG in Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) im Rahmen der Bauleitplanung zu entscheiden.

Weiter ist dazu im § 8a des BNatSchG festgelegt:

" (1) ... Dazu gehören auch Entscheidungen über Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 des Baugesetzbuches, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. ... "

Grundsätzlich sind die Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vom Vorhabensträger durchzuführen. Für den vorliegenden Fall obliegt die Realisierung der in diesem Grünordnungsplan festgelegten Maßnahmen somit der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung. Da die Bebauung durch einen Privatinvestor erfolgen soll ist die Kostenübernahme im Rahmen des Erschließungsvertrages zu regeln.

Der Inhalt des Grünordnungsplanes ergibt sich aus den §§ 4 und 7 BbgNatSchG. Danach sind die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen darzustellen.

Gemäß der Festsetzungen im Gemeinsamen Erlaß des MUNR und MSWV Brandenburg zur Bauleitplanung und Landschaftsplanung werden auf Grundlage des § 7 (2) BbgNatSchG die Festsetzungen des Grünordnungsplanes unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landesumweltamtes in den Bebauungsplan integriert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch die Planung v.a. folgende Belange des Naturschutzes berührt:

1. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Teupitz-Köriser-Seengebiet". Bauvorhaben können deshalb nur nach Erteilung einer Befreiung von den Bestimmungen des LSG durch die oberste Naturschutzbehörde genehmigt werden.
 2. Die Realisierung der mit dem B- Plan ermöglichten Erweiterung der bestehenden Bebauung stellt nach § 10 BbgNatSchG einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, da bei der Umsetzung des Planes die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart erforderlich ist und durch die Neuversiegelung von Flächen die Naturhaushaltsfaktoren Boden und Wasser beeinträchtigt werden.
-

2 Bestandsaufnahme und -bewertung

2.1 Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 8 km südöstlich von Königs Wusterhausen am Rande eines ausgedehnten Kleinsiedlungsgebietes zwischen der Ortschaft Bindow, dem Dolgensee, der Dahme und dem Ziestsee.

Der gesamte Raum gehört zum Landschaftsschutzgebiet "Teupitz-Köriser-Seengebiet, das im Jahr 1966 durch den Rat des Bezirkes Potsdam, Beschluß-Nr. 149-14/66 ausgewiesen wurde.

Die Region gehört innerhalb der Naturraumeinheit des "Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes" zur Einheit des "Dahme-Seengebietes".

Landschaftscharakteristikum in diesem Jungmoränengebiet sind die schmalen, aneinandergereihten Seen (glazifluviatile Rinnen), die markant die glazialen Tiefenlinien nachzeichnen.

Der Planungsstandort befindet sich auf einer Talsandfläche am Rande der Dahme-Niederung ca. 200 m nordöstlich des Dolgensees am Rande eines ausgedehnten Kleinsiedlungsgebietes.

Östlich vom Planungsstandort befinden sich ausgedehnte Talsand- und z.T. Flugsandflächen (Blossiner Heide), die heute überwiegend von Kiefernforsten bestimmt werden.

Westlich der an das Plangebiet angrenzenden Dahmeniederung befinden sich größere Grundmoränenflächen der Senzig-Gräbendorfer Heide.

2.2 Reale Flächennutzung

Die Fläche des Plangebietes wird gegenwärtig nicht genutzt. Es handelt sich um eine ehemalige kleine Ackerfläche, die jedoch in den letzten Jahrzehnten nicht mehr genutzt wurde. Es ist deshalb durch natürliche Sukzession ein Robiniengehölz entstanden. Im hinteren Teil der Fläche (außerhalb unmittelbares Plangebiet) wurde zeitweilig in geringem Umfang Sand gewonnen.

2.3 Naturhaushalt

2.3.1 Boden

Bei den im Untersuchungsgebiet anstehendem Boden handelt es sich um festgelagerten Feinsand unter einer davon kaum abgrenzbaren sandigen Mutterbodenschicht. Es herrscht eine Sand-Braunpodsol-Bodengesellschaft vor. Der Feinsand wird (erwartungsgemäß etwa ab 5 m Tiefe) von Mittel- und Grobsand unterlagert. Der vorgefundene Oberboden besitzt durch seinen Feinsandanteil eine hohe mechanische Filterwirkung, während seine physiko-chemischen Filtereigenschaften nur gering sind. Die Produktionsfunktion des Bodens am Standort ist durch die geringen Humusanteile im Boden mit "gering" einzustufen.

Gewachsener Boden ist wichtiges Schutzgut, da er im Verlauf großer geologischer Zeitspannen gebildet wird ("wächst") und seine Zerstörung deshalb irreversibel ist.

Versiegelungen bestehen im Plangebiet nicht. Lediglich eine Fahrspur von etwa 90 m Länge parallel der Thälmannstraße muß wegen der bestehenden Bodenverdichtungen als vorbelastet bewertet werden.

2.3.2 Wasser

Nach der Hydrologischen Karte der DDR, Karte der Hydroisohypsen-Grundwasserleiter S1 Blatt 0909-1/2, befindet sich der Grundwasserstand bei einer Höhe von 34 m ü.NN. Die 34 m-Isohypse verläuft ca. 300 m nordöstlich des Plangebietes.

Das Spiegelniveau der Dahme (ca. 100 m westlich des Planungsstandortes) liegt fast konstant bei 33,7 m ü.NN.

Durch die unmittelbare Nähe der Oberflächengewässer besteht ein enger hydraulischer Zusammenhang zwischen Grundwasser und Oberflächenwasser. Auf dem Vorhabenstandort muß daher von einem Grundwasserspiegelniveau von etwa 34 m ü.NN ausgegangen werden.

Die Geländeoberfläche auf dem Vorhabenstandort liegt nach der top. Karte 1 : 10.000 bei etwa 35,5 m ü.NN. Daraus ergibt sich nach der o.g. Karte ein mittlerer Flurabstand des Grundwassers von etwa 1,5 m.

Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft zur Dahme (in Nordwest-Richtung).

Bedingt durch den geringen Flurabstand und die vorgefundenen Bodenverhältnisse besitzt das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen eine hohe Empfindlichkeit.

Niederschläge können auf den nicht bodenversiegelten Flächen ungehindert aufgenommen und mechanisch gefiltert an das Grund-

wasser abgegeben werden. In unversiegelten Bereichen ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit davon auszugehen, daß die Versickerungsgeschwindigkeit des Niederschlagswassers hoch ist. Unter den gegebenen klimatischen Bedingungen gelangen durchschnittlich ca. 180 - 200 mm (Liter je Quadratmeter und Jahr) in das Grundwasser.

Mit der Dahme und dem Dolgensee in einer Entfernung von jeweils etwa 100 m befinden sich zwei bedeutende Oberflächengewässer in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Allerdings besteht vom Plangebiet aus zu beiden Gewässern kein direkter Zugang, da zwischen Vorhabenstandort und den Gewässern bebaute Grundstücke liegen.

Mit dem Ziestsee befindet sich ca. 600 m nordöstlich des Planstandortes ein weiteres Oberflächengewässer. Hier liegt aber ein Talsandhügel zwischen Plangebiet und Gewässer, sodaß der See durch das Vorhaben nicht betroffen wird.

2.3.3 Klima und Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt, pflanzengeografisch beurteilt, am Südrand einer subatlantisch getönten Klima-"Insel" am Nordwestrand des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes (Grosser, Fischer, Mansick 1967).

Das Klima in der Region wird durch folgende meteorologische Daten charakterisiert:

- mittlere jährliche Niederschlagsmenge ca. 600 mm
- Jahresmittel der Lufttemperatur 8 °C (Januar -0,9, Juli 18,1 °C)
- mittlere Jahresschwankung der Lufttemperatur 19 Grad
- mittlere Sonnenscheindauer: Januar 52 bis 55 Stunden, Juli 218 bis 228 Stunden
- Hauptwindrichtung West (WSW bis W)

Aus diesen klimatischen Bedingungen resultiert die Länge der jährlichen Vegetationsperiode von ca. 220 bis 225 Tagen. Die Region um Königs Wusterhausen gehört zu den trockensten und sommerwärmsten Gebieten Ostdeutschlands.

Die mikroklimatischen Verhältnisse des Vorhabensstandortes werden durch die Lage inmitten eines ländlichen Siedlungsgebietes und die unmittelbare Nähe der Dahmegewässer und der ausgedehnten Kiefernforste beeinflusst. Temperatur- und Luftfeuchtigkeitsextreme (v.a. hohe Lufttrockenheit) werden durch die Gewässernähe in einem gewissen Maße gedämpft.

Die Lärmbelastungen und Luftschadstoffimmissionen sind im Planungsgebiet als gering zu bewerten.

Es gibt im Umfeld des Plangebietes keine nennenswerten Emissionen. Die nächste stark genutzte Straße befindet sich mit der Landstraße Königs Wusterhausen-Friedersdorf ca. 3 km nördlich des Plangebietes. Nennenswerte Auswirkungen für das Plangebiet entstehen daraus nicht.

Die größten Anteile an den Immissionen im Planungsgebiet resultieren noch aus dem Hausbrand. Mit einer zunehmenden Modernisierung der Heizanlagen auch in den privaten Haushalten verringern sich jedoch die davon ausgehenden Belastungen zunehmend.

Hinsichtlich der Lärmemissionen spielen während des Sommerhalbjahres die Dahmegewässer eine gewisse Rolle. Durch einen intensiven Sportbootsverkehr sind in unmittelbarer Nähe der Dahme spürbare Belastungen zu verzeichnen. Der Vorhabenstandort wird jedoch durch vorhandene Bebauungen und Bewuchs mit Gehölzen weitgehend abgeschirmt, sodaß sich nur geringfügige Belastungen bei ordnungswidrigem Verhalten von Sportbootsbesitzer bis zum Plangebiet auswirken können.

2.3.4 Biototypen, Flora & Fauna

Die vorrangige potentiell natürliche Pflanzengesellschaft im Untersuchungsraum sind mesotrophe Eichenmischwälder, im unmittelbaren Niederungsbereich der Dahme v.a. Erlenbruchwälder. Diese potentiell natürlichen Pflanzengesellschaften sind im unmittelbaren Untersuchungsgebiet heute nicht mehr zu finden. Im weiteren Umfeld sind im Uferbereich des Dolgensees noch natürliche Erlenbruchwälder sowie eine natürliche Ufervegetation, v.a. mit Schilfröhrichten vorzufinden. Der Dolgensee ist deshalb auch als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Die Erfassung der Biotopstruktur des Plangebietes und der in die Untersuchung einbezogenen unmittelbar angrenzenden Bereiche erfolgte auf der Grundlage der Kartieranleitung "Biotopkartierung Brandenburg" des Landesumweltamtes.

Die Biototypen und deren Areal sind in Form ihrer Zahlenkodierung in der Karte "Bestandsaufnahme" auf der Grundlage der Planzeichnung des B-Planes eingetragen. Die in die Bestandsaufnahme einbezogenen angrenzenden Bereiche wurden durch maßstäbliche Übertragung von der top. Karte 1 : 10.000 in der Planzeichnung ergänzt.

Solitäre Bäume im Geltungsbereich mit StU > 20 cm sind auf der Grundlage der örtlichen Erhebungen in den Bestandsplan eingetragen. Einzelbäume des geschlossenen Robinienbestandes wurden davon ausgenommen.

a) eigentliches Plangebiet**Sukzessionswald Robinie 08 340**

Das gesamte Plangebiet gehört zum Biotoptyp Sukzessionswald nichtheimischer Holzarten.

Durch nicht mehr erfolgte Nutzung der Fläche seit mindestens 25 bis 30 Jahren hat sich ein Robiniengehölz entwickelt.

Die Fläche wird zu über 90 % von der Robinie (*Robinia pseudoacacia*) eingenommen. Der Bestand ist über 20 Jahre alt, zum Weg hin teilweise auch jünger.

Nur vereinzelt sind der natürlichen Vegetation des Standortes zuzuordnende Birken (*Betula pendula*) und jüngere Stieleichen (*Quercus robur*) im Bestand vorhanden.

Die Eichen sind dabei überwiegend noch der Strauchschicht zuzuordnen. Lediglich eine ältere Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 25 cm befindet sich im Nordteil des Plangebietes. Sie wurde als erhaltenswerter Einzelbaum in der Planzeichnung gesondert ausgewiesen.

An Sträuchern treten am Rand des Bestandes z.T. Holunder (*Sambucus nigra*), Schneebeere (*Symphoricarpos alba*) und Flieder (*Syringia vulgaris*) auf. Dies ist vermutlich auf Einträge aus den angrenzenden Gartengrundstücken zurückzuführen.

Zum Teil beginnt sich im Bestand auch die Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) auszubreiten.

Eine Bodenvegetation ist nur auf einem Flächenanteil von ca. 20 % v.a. in den lichterem Randbereichen ausgebildet.

Die botanische Bestandserfassung ergab folgende Artenliste:

Agropyron repens	Gemeine Quecke
Bromus tectorum	Dachtrespe
Calamagrostis epigejos	Waldreitgras
Chelidonium majus	Schöllkraut
Deschampsia flexuosa	Drahtschmiele
Galium aparine	Klettenlabkraut
Geranium rotundifolium	Rundblättriger Storchschnabel
Lamium purpureum	Blaue Taubnessel
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Stellaria media	Vogelsternmiere
Taraxacum officinale	Gemeiner Löwenzahn
Urtica dioica	Gemeine Brennessel
Veronica hederifolia	Efeublättriger Ehrenpreis
Veronica chamaedrys	Gamanderehrenpreis

Kiefernforst 08 480

An der Nordostecke des Plangebietes beginnt ein Kiefernforst. Im unmittelbaren Plangebiet befinden sich nur einzelne jüngere Kiefern, die vermutlich aus natürlicher Sukzession stammen. Der Bestand geht dann in einen ca. 70-jährigen Kiefernforst über, der das Robiniengehölz im Norden und Osten umgrenzt. (Weitere Bestandsangaben siehe b: angrenzende Biotope)

b) Angrenzende Biotope

Folgende Biotoptypen grenzen an das Planungsgebiet an:

im Osten:	Sukzessionswald - Robinie 08 340 und Kiefernforst 08 480
im Norden und Westen:	Kleinsiedlung 12 124
im Süden:	Parkanlage 10 101, landwirtschaftlicher Betriebsstandort 12 128 und Kiefern- forst 08 480

Sukzessionswald Robinie 08 340

Unmittelbar östlich an der Planfläche setzt sich der Robinienbestand bis zum allseitig angrenzenden Kiefernforst fort. Er unterscheidet sich kaum vom Bestand der Planfläche.

Innerhalb dieser Sukzessionsfläche befindet sich eine kleinere ehemalige Sandgrube (11 201). Wesentliche Teile dieser Fläche werden ebenfalls durch Robinien bestimmt. In den tiefer gelegenen (grundwassernahen) Bereichen treten daneben auch Espe (*Populus tremula*) und Silberweide (*Salix alba*) auf. Durch Ablagerungen von Gartenabfällen an den Grubenrändern herrschen z.T. nitrophile Verhältnisse. In diesen Bereichen dominiert in der Bodenvegetation die Brennessel (*Urtica dioica*). Weiter sind insbesondere die Quecke (*Agropyron repens*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Königskerze (*Verbascum spec.*) sowie Efeublättriger - und Gamanderehrenpreis (*Veronica hederifolia* & *V. chamaedrys*) verbreitet.

Kiefernforst 08 480

Unmittelbar am Südrand des Plangebietes befindet sich ein ca. 25-jähriger Kiefernstangenforst. Eine Bodenvegetation fehlt hier fast vollständig. Nur in den Randbereichen zum Robinienbestand und zum Weg hin sind einzelne Gräser, v.a. Drahtschmiele (*Deschampsia flexuosa*) verbreitet.

Nördlich und östlich grenzt an den das Plangebiet umgebenden Robienienbestand ein ca. 70-jähriger Kiefernforst.

Der Bestand weist keine B₂ Schicht auf. Eine Strauchschicht ist nur stellenweise, v.a. im Südosten ausgebildet.

Als Vertreter der potentiell natürlichen Vegetation des Standortes ist die Stieleiche (*Quercus robur*) vereinzelt zu finden. Dominierende Art der Strauchschicht ist die Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*).

Die Krautschicht wird von Gräsern dominiert. V.a. Drahtschmiele (*Deschampsia flexuosa*), Wiesenrispengras (*Poa pratensis*) und Rotschwengel (*Festuca rubra*) sind verbreitet.

Moose treten nur vereinzelt auf. Anzutreffen ist v.a. das Rotstengelmoos (*Pleurozium schreberi*).

Kleinsiedlung 12 124

Nördlich und westlich grenzen unmittelbar Kleinsiedlungsgebiete an das Plangebiet an.

Es handelt sich dabei westlich der E.- Thälmannstraße um eine Mischbebauung aus Einfamilien- und Wochenendhäusern.

Die überwiegend älteren Siedlungsbereiche weisen meist größere Gärten unterschiedlicher Nutzungsintensität auf.

In dem unmittelbar dem Plangebiet gegenüberliegenden Teil des Siedlungsgebietes weisen die Grundstücke einen hohen Anteil von nicht landschaftsgerechten Koniferen auf.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Siedlungsbereich besitzt den Charakter einer Waldsiedlung. Die Siedlung erhält besonders durch die Dominanz von Altkiefern ein besonderes Gepräge und fügt sich damit gut in die umgebende Landschaft ein.

Parkanlage 10 101

Südwestlich der Planfläche befindet sich eine parkartige Gehölzfläche. Die Fläche wird besonders durch etwa 100-jährige Flatterulmen (*Ulmus laevis*) geprägt. Außerdem sind jüngere Birken (*Betula pendula*), Linden (*Tilia spec.*), sowie mehrere Robinien vorhanden. An Sträuchern ist stellenweise Holunder (*Sambucus nigra*) anzutreffen.

Die Bodenvegetation wird v.a. von Gräsern bestimmt. Stellenweise bestehen nährstoffreiche Verhältnisse, vermutlich durch Eintrag von Gartenabfällen.

Eine Erfassung der Bodenvegetation ergab folgendes Artenspektrum:

Agropyron repens	Gemeine Quecke
Artemisia vulgaris	Gemeiner Beifuß
Chelidonium majus	Schöllkraut
Erodium cicutarium	Reiherschnabel
Erophila verna	Hungerblümchen

Galium aparine	Klettenlabkraut
Geranium rotundifolium	Rundblättriger Storchschnabel
Lamium purpureum	Blaue Taubnessel
Lolium perenne	Weidelgras
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Stellaria media	Vogelsternmiere
Taraxacum officinale	Löwenzahn
Urtica dioica	Gemeine Brennessel
Veronica hederifolia	Efeublättriger Ehrenpreis
Veronica chamaedrys	Gamanderehrenpreis
Viola tricolor	Ackerstiefmütterchen

Landwirtschaftlicher Betriebsstandort 12 128

Weiter südlich befindet sich der Törberhof. Er wird heute mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als Pferdehof genutzt.

Der Hof bildet den Abschluß des Siedlungsbereiches zum Dolgensee hin.

Östlich grenzen an den Hof die zum NSG "Dolgensee" gehörenden Pferdekoppeln und im Uferbereich des Dolgensees Mähwiesen.

Die Nutzung der Flächen erfolgt in Übereinstimmung mit den Festsetzungen für das NSG.

Faunistische Angaben

Das unmittelbare Planungsgebiet besitzt durch seine von der Robinie dominierte Vegetation und die Lage am Siedlungsrand eine begrenzte Bedeutung für die heimische Fauna.

Es sind entsprechend der vorhandenen Biotopstruktur v.a. Ubiquisten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Bedeutung kommt der Robinie v.a. während der Blütezeit als Nahrungsquelle für Insekten zu.

Das weitere Umfeld, besonders das südlich des Törberhofes beginnende NSG "Dolgensee" besitzt jedoch eine große Bedeutung für die Fauna und ist Lebensraum zahlreicher Rote-Liste-Arten.

Dabei handelt es sich jedoch in erster Linie um Arten der Gewässer und der Uferzonen von Gewässern. Darüber hinaus spielen die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eine wichtige Rolle als Nahrungs- bzw. Jagdrevier v.a. für zahlreiche Vogelarten (u.a. Rotmilan, Schwarzmilan, Rohrweihe, Graureiher, Graugans).

Das unmittelbare Plangebiet ist durch einen Kiefernforst von den zum Schutzgebiet gehörenden landwirtschaftlichen Flächen räumlich getrennt und stellt somit einen völlig anderen Lebensraum dar.

Das Artenspektrum ist hier wesentlich begrenzter und wird durch Vertreter des ländlichen Siedlungsraumes bestimmt. Durch die geringe Flächenausdehnung des Plangebietes kommt es i.A. für Wirbeltierarten nur als Teillebensraum in Frage.

Aus örtlichen Erhebungen und vorliegenden Daten sind folgende Arten im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Wald- bzw. Siedlungsgebiet bekannt:

Säugetiere

Eichhörnchen	<i>Sciurus vulgaris</i>
Igel	<i>Erinaceus europaeus</i>
Scherm Maus	<i>Arvicola terrestris</i>
Steinmarder	<i>Martes foina</i>
Reh	<i>Capreolus capreolus</i>

Vögel

Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>
Kleinspecht	<i>Dendrocopus minor</i>
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>
Mehlschwalbe	<i>Delchion urbica</i>
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>
Baumpieper	<i>Anthus trvialis</i>
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>
Gartengraszmücke	<i>Sylvia borin</i>
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia articapilla</i>
Zilpzalp	<i>Phylloscopus colybita</i>
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>
Grauschnäpper	<i>Musicapa stricta</i>
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicircus phoenicircus</i> (RL Bbg: gefährdet)
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>
Rotkehlchen	<i>Erithcus rubecula</i>
Amsel	<i>Turdus merula</i>
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>
Tannenmeise	<i>Parus ater</i>
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>
Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>
Elster	<i>Pica pica</i>
Nebelkrähe	<i>Corvus corone cornix</i>

Der im Gebiet vorkommende Gartenrotschwanz, nach Rote Liste Brandenburgs "gefährdet", findet im unmittelbaren Plangebiet nur sehr bedingt geeignete Lebensraumbedingungen vor und ist hier auch nicht unmittelbar nachgewiesen. Allerdings ist er in den lichten Baum- und Gehölzbeständen des Siedlungsgebietes an der Dahme vereinzelt als Brutvogel anzutreffen.

2.3.5 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Der gesamte Geltungsbereich des B-Planes befindet sich im LSG "Teupitz-Köriser-Seengebiet". Es ist zur Erlangung der Genehmigungsfähigkeit des B-Planes deshalb ein Antrag auf Befreiung nach § 72 BbgNatSchG erforderlich.

Darüber hinaus befinden sich keine i.S.d. BbgNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des B-Planes.

Das Plangebiet ist überwiegend Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Die erforderliche Genehmigung zur Änderung der Nutzungsart wurde durch das zuständige Amt für Forstwirtschaft Königs Wusterhausen am 06.10.1992 erteilt und deren Gültigkeit im Dezember 1994 wegen des noch nicht erfolgten Abschlusses der Bauleitplanung verlängert.

Besonderen Schutz genießen die vorhandenen Bäume (5 Birken) an der E.-Thälmann-Straße entsprechend Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg.

Ca. 150 m südöstlich des Plangebietes verläuft die nördliche Grenze des Naturschutzgebietes "Dolgensee" (Unterschutzstellungsverfahren nach § 28 BbgNatSchG läuft seit Dezember 1993). Trotz der geringen Entfernung zum Schutzgebiet sind Beeinträchtigungen aus dem Vorhaben für das Erreichen des Schutzzwecks des NSG nicht zu erwarten.

Mit der Schutzausweisung werden der See und seine Uferzonen sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen unter besonderen Schutz gestellt.

Der Vorhabenstandort selbst ist durch den Törberhof sowie Kiefernforste räumlich vom Schutzgebiet getrennt.

Das geringe Ausmaß des Vorhabens (6 Einfamilienhäuser) läßt darüber hinaus keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet erwarten, insbesondere wenn man in Rechnung stellt, daß das Siedlungsgebiet von Dolgenbrodt-West und Bindow-Süd mindestens eine Fläche von 25 ha einnimmt.

Wasserrechtliche Schutzausweisungen (Trinkwasserschutzzonen) bestehen im Geltungsbereich nicht. Etwa 200 m westlich verläuft entlang des Westufers der Dahme die Grenze der Trinkwasserschutzzone der Gewinnungsanlagen der Wasserfassung Gussow.

2.3.6 Landschafts- und Ortsbild sowie Biotopverbund

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes wird durch den Charakter des stark durchgrüntes Siedlungsgebietes im Osten mit den Übergängen zu einem größeren Waldgebiet (Kiefernforste) und im Westen zu den Gewässern der Dahme bestimmt.

Die Siedlung selbst fügt sich durch einen hohen Grünflächen- und Gehölzanteil gut in die Landschaft ein. Besonders nach Osten besitzt die Siedlung den Charakter einer Waldsiedlung mit Dominanz der auch in den angrenzenden Forsten vorherrschenden Kiefer.

Weniger günstig ist die Uferverbauung entlang der Dahme zu bewerten. Obwohl überwiegend Reste der natürlichen Ufervegetation erhalten sind und alte Schwarzerlen und Weiden den natürlichen Flußauencharakter entsprechen, wird in diesen Bereichen das natürliche Landschaftsbild durch einen hohen Koniferenanteil nicht heimischer Arten gestört.

Das Ortsbild weist durch die überwiegend eingeschossige Bauweise keine in die Tiefe der Landschaft wirkenden Elemente auf. Die vorhandenen Bäume überragen meist die Gebäude und sorgen damit für eine optimale optische Einbindung in die Landschaft.

Hinsichtlich des Biotopverbundes kommt dem unmittelbaren Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung zu.

Es ist eine Randlage des angrenzenden Waldgebietes und leitet zur Siedlung über.

Durch den hohen Grünflächen- und Gehölzanteil und die geringe Dichte der Bebauung geht nur eine geringe Trennwirkung vom bestehenden Siedlungsbereich aus. Diese Situation wird auch mit dem Vorhaben nicht wesentlich verändert.

3. Eingriffsbewertung

3.1 Veränderung der Bodennutzung

Der Bebauungsplan hat einen Geltungsbereich von 4.000 m². Es handelt sich dabei fast ausschließlich um ein Robiniengehölz.

Nur entlang der Thälmannstraße befindet sich eine als bodenverdichtete Fläche zu bewertende, wild entstandene Fahrspur auf einer Länge von ca. 90 m.

Damit muß diese Fläche mit ca. 220 m² mit den bestehenden Bodenverdichtungen als vorbelastet bewertet werden.

Mit der Realisierung der Festlegungen des B-Planes werden sich wesentliche Veränderungen der Bodennutzung ergeben. Insbesondere für die unmittelbar durch Überbauung und Versiegelung durch die Errichtung von 6 Einfamilienhäusern betroffenen Flächen entsteht ein starker Eingriff in die Bodenfunktionen.

Eine neue Verkehrserschließung ist für die Realisierung des B-Planes nicht vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Straße (E.-Thälmann-Straße).

Neuversiegelungen entstehen deshalb nur durch die unmittelbaren Überbauungen.

Nach den Festsetzungen des B-Planes ist eine GFZ von 0,2 vorgesehen.

Für das zur Verfügung stehende
Nettobauland von 4.000 m²
ergibt sich daraus eine überbaubare Fläche von 800 m².

Mit der Festsetzung des B-Planes, daß alle nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen für den Geltungsbereich des B-Planes nicht zulässig sind, werden weitere Versiegelungsflächen ausgeschlossen.

Für die Bilanzierung des Eingriffs wird deshalb von einer Vollversiegelung einer Fläche von 800 m² ausgegangen.

Die durch Überbauung und Versiegelung beanspruchten Flächen gehen als Träger der natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Lebensraum- und Produktionsfunktion) verloren.

Durch verbindliche Festlegungen im Bebauungsplan zur ausschließlichen Zulassung von Versiegelungen im Umfang der insgesamt zulässigen überbaubaren Fläche sowie die Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Befestigungen auf den Grundstücken (Zufahrts- und Gartenwege, Stellplätze für Pkw, Terrassen u.a.) sollen die Beeinträchtigungen auf das unumgängliche Mindestmaß beschränkt bleiben.

Insgesamt stellt der irreversible Verlust von "lebendem" Boden einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der nur durch die Entsiegelung einer gleichen Fläche ausgeglichen werden kann. Da solche Flächen im Plangebiet und im weiteren Umfeld nicht zur Verfügung stehen sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Es wird davon ausgegangen, daß sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen neben ihren sonstigen Funktionen auch dem nachhaltigen Schutz des Bodens dienen und somit (wenn auch eingeschränkt) die Eingriffsfolgen kompensieren können. Die im Rahmen der genehmigten Waldumwandlung erfolgte Festsetzung der Ersatzaufforstung von 4.000 m² mit Laubmischwald kann dabei jedoch nur bedingt angerechnet werden.

Zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit wird vorgeschlagen, daß als Ersatz für den Eingriff in das Bodenpotential unter Berücksichtigung des begrenzten ökologischen Wertes des Standortes und der durchzuführenden Ersatzaufforstungen im Verhältnis 1 : 1 Maßnahmen zur flächigen Aufwertung von Bodenfunktionen erfolgen.

Damit entsteht ein Bedarf von 800 m² Flächen auf denen Maßnahmen zu erfolgen haben, die zur Verbesserung der Bodenfunktionen beitragen.

Da Flächen nicht vermehrbar sind und daher nur begrenzt zu Verfügung stehen, kann für die flächenmäßig nicht kompensierbaren Anteile ersatzweise die Pflanzung von Großbäumen (Mindestpflanzgutgröße mittlerer Hochstamm StU 18/20) erfolgen.

Als Ersatzverhältnis wird dabei zugrunde gelegt:

1 Großbaum für 50 m² erforderliche Ersatzfläche.

3.2 Wirkungen auf den Wasserhaushalt

Durch die Überbauung und Versiegelung geht mit der Umsetzung der mit dem B-Plan ermöglichten Bebauung eine Fläche von insgesamt 800 m², das entspricht einem jährlichen Niederschlagsvolumen von ca. 140 m³, für die flächige Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt soll durch die verbindliche Festsetzung der getrennten Ableitung des Niederschlagswassers von den Gebäude- und Verkehrsflächen zur Versickerung auf den Grundstücksflächen gemindert werden.

Die im Planungsgebiet bestehenden natürlichen Bedingungen lassen eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auch bei einer verringerten Versickerungsfläche erwarten.

Das anfallende Niederschlagswasser wird somit der Grundwasseranreicherung nicht verloren gehen. Durch die verringerte Bewachung der Flächen kann u.U. sogar ein größerer Anteil des Niederschlagswassers als gegenwärtig in das Grundwasser gelangen.

Eine nicht ausgleichbare Beeinträchtigung stellt die Verringerung der für die Filterfunktion des Bodens zur Verfügung stehenden Fläche dar.

Eine gewisse Minderung wird dadurch erreicht, daß durch die Anpflanzung von Gehölzen auf den unversiegelt verbleibenden Flächen eine erhöhte Filterfunktion des Bodens erreicht wird.

Es besteht aufgrund des durchschnittlichen Flurabstandes von ca. 1,5 m, der bestehenden Bodenverhältnisse und Ökologie, eine hohe Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen.

Aus der vorgesehenen Nutzung der Flächen als Wohnbauland ist das Gefährdungsrisiko bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen allerdings gering. Das größte Risiko besteht während der Bauphase durch das Risiko von Havarien von Baumaschinen. Der geringe Umfang der geplanten Bebauungen läßt jedoch auch hier keine schwerwiegenden Gefahren erwarten.

Zum Schutz des Grundwassers ist einer sicheren Abwasserentsorgung besondere Beachtung beizumessen.

Für das Gebiet ist eine zentrale Abwasserentsorgung in der Planung. Bis zum Anschluß des betroffenen Ortsteils an die zentrale Abwasserentsorgung ist es erforderlich das anfallende Abwasser entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen in abflußlosen Gruben zu sammeln und durch dazu ermächtigte Entsorgungsfirmen abzutransportieren.

Beim Bau von Sammelgruben sollte vorbereitet werden, daß nach Anschluß des Gebietes an die zentrale Abwasserentsorgung ihre Nutzung zur Sammlung von Regenwasser für eine Brauchwassernutzung möglich ist oder Fäkaliensammelbehälter genutzt werden, die nach Anschluß an die Kanalisation wieder abgebaut werden können.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hat keine unmittelbare Verbindung zu Oberflächengewässern. Die geringste Entfernung besteht mit rund 100 m zur Dahme. Es erfolgt vom Plangebiet keine Direkteinleitung in Oberflächengewässer. Eine Direkteinleitung ist auch mit der Realisierung des Planvorhabens nicht zulässig und wäre ohnehin nur durch den Bau eines Grabens, oder einer Verrohrung möglich.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, daß wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie mögliche Gefährdungen des Grundwassers weitgehend vermieden werden können.

3.3 Klimatische Veränderungen und Lufthygiene

Neu entstehende Gebäude und Oberflächenbefestigungen bewirken in ihrer unmittelbaren Umgebung eine Veränderung des Mikroklimas durch höhere Temperaturen und geringere Luftfeuchtigkeit, da die Verdunstungsfläche ab- und die Verdunstungsrate zunimmt sowie außerdem die Wärmeabstrahlung der neuen Gebäude hinzukommt.

Die im Plangebiet neu entstehenden Bebauungen lassen aufgrund ihrer geringen Ausmaße und der insgesamt günstigen mikroklimatischen Situation des Gebietes mit dem östlich angrenzenden ausgedehnten Waldgebiet sowie den großen Oberflächengewässern des Dolgensees, der Dahme und des Ziestsees keine wesentlichen Veränderungen der mikroklimatischen Verhältnisse im Plangebiet und den angrenzenden Siedlungsbereichen erwarten.

Es sind keine wesentlichen negativen Wirkungen für die klimatischen Bedingungen des Lokalraumes zu erwarten.

Die mit der zusätzlichen Bebauung verbundene Zunahme des Fahrzeugverkehrs wird sich im wesentlichen auf den Anliegerverkehr der Bewohner der neu zu erschließenden Grundstücke beschränken und dadurch keine spürbaren Erhöhung von Lärm- und Schadstoffemissionen hervorrufen.

Die insgesamt günstige lufthygienische Situation des Siedlungsgebietes wird erhalten bleiben, insbesondere wenn man in Rechnung stellt, daß gleichzeitig mit der Verdichtung der Bebauung eine Modernisierung der Heizanlagen der bestehenden Gebäude begonnen hat.

Auf die klimatische Gesamtsituation des Raumes wird die Durchführung des Bebauungsplanes keinen Einfluß haben.

3.4 Arten- und Biotopschutz

Das Planungsgebiet gehört wie die gesamte Gemarkung der Gemeinde Dolgenbrodt vollständig zum Landschaftsschutzgebiet "Teupitz - Köriser Seengebiet".

Die weitere Entwicklung des Gebietes muß deshalb den Interessen von Naturschutz und Landschaftspflege im besonderem Maße Rechnung tragen. Ein unmittelbares Konfliktpotential zwischen den Interessen des Landschaftsschutzes und dem Vorhaben besteht jedoch nicht.

Die konkreten naturräumlichen Bedingungen für das Plangebiet sollen beachtet und notwendige Konsequenzen aus diesen abgeleitet werden. Dabei ist bereits vor der endgültigen Festsetzung des Geltungsbereiches für den B-Plan die für das Gebiet zuträglichste Lösung für eine Arrondierung des Siedlungsgebietes gemeinsam mit dem Amt für Forstwirtschaft Königs Wusterhausen und der unteren Naturschutzbehörde festgelegt worden.

So wurden ursprüngliche Flächenvorstellungen von zunächst 30.000 m² auf das jetzt vorliegende Ausmaß von 4.000 m² reduziert und als straßenbegleitende Bebauung konzipiert, um zusätzliche Versiegelungen durch Neubau von Wegen zu vermeiden.

Über die Zugehörigkeit zum LSG "Teupitz-Köriser-Seengebiet" hinaus bestehen für die zum Geltungsbereich des B-Planes gehörenden Flächen keine Schutzausweisungen und es sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen.

Es ist zu berücksichtigen, daß es sich bei dem Planungsgebiet um eine Fläche in unmittelbarer Randlage eines ausgedehnten Siedlungsgebietes handelt. Da die dem Vorhabenstandort gegenüberliegende Straßenseite bereits bebaut ist, stellt die Bebauung eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes dar.

Die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche wurde offensichtlich bereits vor mehr als zwei Jahrzehnten aufgegeben. Durch die Entwicklung eines Sukzessionswaldes ist die Fläche gemäß des Landeswaldgesetzes als Wald zu bewerten.

Da es sich bei dem Robinienwäldchen um einen nicht heimischen Biotoptyp handelt, ist seine ökologische Bedeutung gering. Die Ausbreitung der Robinie führt zu einer Verfälschung der heimischen Flora und ist deshalb, insbesondere in unmittelbarer Nachbarschaft eines Naturschutzgebietes nicht wünschenswert.

Mit der bereits erteilten Genehmigung der Änderung der Nutzungsart durch das Amt für Forstwirtschaft wurde auch der Ersatz durch eine zu leistende Erstaufforstung geregelt.

Es wird deshalb davon ausgegangen, daß damit auch der ökologische Ausgleich für den Eingriff in das Biotoppotential gewährleistet ist.

Eine besondere Berücksichtigung muß auch die Nähe des NSG "Dolgensee" finden, dessen Grenze nördlich und westlich des Törberhofes ca 200 m vom Plangebiet entfernt verläuft. Zwischen Baugebiet und Schutzgebiet liegt der bebaute Bereich des Gehöftes. Direkte Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet sind durch das Vorhaben deshalb nicht zu erwarten.

Mögliche indirekte Auswirkungen z.B. durch die Zunahme der Anzahl von Spaziergängern am Rande des NSG sind nicht völlig auszuschließen.

Im Anbetracht der Relation der Neubebauung (0,4 ha) zur bereits bestehenden Besiedlung (> 20 ha) können die daraus resultierenden zusätzlichen Belastungen nicht überbewertet werden.

Insbesondere die besonders schutzwürdigen Uferzonen sind durch ihre relative Unzugänglichkeit kaum gefährdet. Vorhandene Wege verlaufen am Rand des NSG zwischen Wald und angrenzender Feldflur, die eine hinreichende Pufferzone zu den besonders gefährdeten Bereichen darstellen.

Damit ist entsprechend § 21 Abs. 4 BbgNatSchG die **Zugänglichkeit des Schutzgebietes** für die Öffentlichkeit gesichert, ohne dadurch den **Schutzzweck zu gefährden**.

Besondere Berücksichtigung finden wertvolle Einzelbäume an der E-Thälmann-Straße und eine markante Stieleiche im Robinienbestand. Durch die Festsetzung des Erhalts dieser Bäume im Grünordnungsplan und die entsprechende Übernahme in den B-Plan wird ein Eingriff vermieden.

Für die Fauna spielt der Vorhabensstandort nur eine untergeordnete Rolle. Es werden sich deshalb keine erheblichen Auswirkungen ergeben. Durch die mit der Bebauung entstehenden Gärten in Waldrandlage und Anpflanzungen von heimischen und standortgerechten Gehölzen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes werden sich für Arten des ländlichen Siedlungsraumes zusätzliche Lebensräume ergeben, während für Arten des Waldes geringfügige Verschiebungen entstehen.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, daß mit der Realisierung des Bebauungsplanes durch die Festlegung von Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Biotop- und Artenschutz keine wesentlichen Auswirkungen entstehen werden.

3.5 Wirkungen auf Landschaftsbild und Biotopverbund

Bedingt durch die Lage des Planungsgebietes am Siedlungsrand zwischen der Waldsiedlung und dem Törberhof bestehen gute Voraussetzungen dafür, daß sich die neue Bebauung harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen kann.

Durch die relativ lockere Bebauung in ausschließlich offener Bauweise und den Verzicht auf die Festsetzung von Baulinien wird die weitgehende Anpassung der Bebauungen an den Charakter der bestehenden Siedlung ermöglicht.

Mit der Reduzierung der nach dem Entwurf des Flächennutzungsplanes vorgesehenen maximal zulässigen GFZ von 0,4 auf 0,2 wird der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen ländlichen Siedlungsstruktur Rechnung getragen.

Allerdings sind zunächst mit dem Neubau der Häuser deutliche Veränderungen des lokalen Ortsbildes verbunden, da eine bisher baumbestandene Fläche beseitigt wird und die Einbindung in das allgemein durch den Waldsiedlungscharakter geprägte Ortsbild, auch bei sofortiger Realisierung der festgesetzten Maßnahmen zu Neuanpflanzungen von Gehölzen, einen längeren Zeitraum beanspruchen wird. Auf den nicht überbauten Flächen sollen jedoch einzelne markante, entwicklungsfähige Bäume (v.a. Birken und junge Stieleichen) erhalten werden, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu mindern.

Die vorgenommene Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe von 9,80 m sichert, daß die neuen Gebäude die angrenzenden Waldbäume nicht überragen und die Gebäudehöhe weitgehend den gegenwärtig in der Siedlung vorhandenen maximalen Bauhöhen angepaßt ist.

Eine Tiefenwirkungen der Bebauung in die freie Landschaft hinein wird nicht entstehen.

Durch Festlegungen im Grünordnungsplan zur Gestaltung der Freiflächen mit landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern, soll eine Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Der vorhandenen Tendenz zur Anpflanzung von nicht landschaftsgerechten Koniferen in einigen Bereichen der Siedlung, soll im Geltungsbereich des B-Planes durch Festsetzung von Pflanzgeboten und Artenvorgaben für die Gehölzanpflanzungen entgegengewirkt werden.

Für den Biotopverbund spielt das Plangebiet durch die bestehende Ortsrandlage keine wesentliche Rolle. Mögliche Verbundlinien zur Dahme werden durch die vorhandenen Bauungen entlang des Dahmeufers bereits gegenwärtig durch die Grundstückseinfriedungen für viele Tierarten weitgehend eingeschränkt. Die Gesamtsituation für den Biotopverbund wird damit nicht wesentlich verändert werden.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, daß das Landschaftsbild und der Biotopverbund nicht erheblich beeinträchtigt, und die neuen Bauungen sich in das bestehende Ortsbild einfügen werden.

4 Grünordnerische Festsetzungen

Auf der Grundlage des BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und 25b wird vorgeschlagen, folgende Festlegungen zur Grünordnung und Grünflächenplanung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

4.1 Vermeidung von Eingriffen und Minderungsmaßnahmen

Das Vermeidungsgebot umfaßt Maßnahmen, bei denen tatsächlich auf einen Eingriff verzichtet wird und Minderungsmaßnahmen, die die Intensität der Beeinträchtigung abschwächen sollen.

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse zum Grünordnungsplan werden Vorschläge dafür abgeleitet, daß mit den Festlegungen des Bebauungsplanes eine Minimierung der Belastungen für den Naturhaushalt und die Landschaft gewährleistet wird.

Zur Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt soll im Plangebiet gesichert werden:

V 1

Die Birkenreihe an der Ernst-Thälmann-Straße sowie die in der Planzeichnung verzeichnete markante Eiche sind zu erhalten. Darüber hinaus sollen Einzelbäume, insbesondere Birken und Stieleichen auf den Baugrundstücken erhalten und in die Freiflächengestaltung einbezogen werden.

Die erforderliche Fällung von Bäumen soll außerhalb der gemäß § 34 Abs. 1 BbgNatSchG festgelegten Zeit (1. März bis 30. September) erfolgen, um Nist-, Brut- und Lebensstätten zu schonen.

V 2

Zur Vermeidung von Schäden an den zu erhaltenden Gehölzen sind bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten die notwendigen Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu gewährleisten.

V 3

Um die Funktionsfähigkeit des Bodens in den überbaubaren Bereichen zumindest in Teilen aufrecht zu erhalten und eine Beeinträchtigung der Grundwasserbildung zu mindern, sollen die Zufahrten zu den Grundstücken, Stellflächen für Kfz., Terrassen sowie sonstige Nebenanlagen auf den Grundstücken nicht fest versiegelt werden, sondern wasserdurchlässige Beläge erhalten. Dazu sind verbindliche Festlegungen im Bebauungsplan zu treffen.

V 4

Zur Minderung der Auswirkungen zusätzlicher Flächenversiegelungen auf die Grundwasserbildung wird verbindlich festgelegt, daß das auf den Gebäudeflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken flächig zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen ist. Eine Einleitung in die Abwasserkanalisation ist auszuschließen.

V 5

Bauaushub, Mutterboden und mineralische Baustellenabfälle sind getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Der Verbleib von Bodenaushub, seine Unbedenklichkeit hinsichtlich Schadstoffbelastungen und die Herkunft fremder Böden sind nachweispflichtig.

4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt sind Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit dem Eingriff durchzuführen. Verlorengegangene Funktionen des Naturhaushaltes sollen möglichst in gleicher Weise und am gleichen Ort wiederhergestellt werden.

Die vorgesehenen landschaftsplanerischen Maßnahmen haben zum Ziel, eine enge räumliche Einbindung des Vorhabensgebietes in das umliegende Siedlungsgebiet zu erreichen und zur Sicherung eines intakten Wohnumfeldes beizutragen.

Die unausbleibliche Veränderung der vorhandenen Biotopstrukturen zwischen den bebauten Bereichen soll durch die Gestaltung von dem dörflichen Umfeld angemessenen Grünflächenstrukturen kompensiert und damit ein gesundes Wohnumfeld, daß auch Raum für an den Siedlungsraum gebundene Pflanzen und Tiere bietet, geschaffen werden.

Der Ersatz für den Eingriff in das Biotoppotential ist im Rahmen der durch die vom Amt für Forstwirtschaft Königs Wusterhausen erteilten Genehmigung zur Waldumwandlung geregelt. Danach hat eine Ersatzaufforstung einer Fläche von 2.000 m² in der Gemeinde Dolgenbrodt Flur 4, Flurstück 34 mit Mischwald gemäß eines durch das Amt für Forstwirtschaft bestätigten Pflanzplanes zu erfolgen.

Diese Ersatzaufforstung ist rechtlich verbindlich geregelt und wird deshalb nicht Bestandteil des Grünordnungsplanes.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gemäß der im Kapitel 3 vorgenommenen Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt für die Beeinträchtigung des Bodenpotentials erforderlich.

Folgende Maßnahmen werden zum Ausgleich bzw. Ersatz des Eingriffs in den Naturhaushalt im Geltungsbereich des B-Planes vorgeschlagen:

A 1

Pflanzung von Großbäumen als Verkehrsgrün

Zur Erhöhung des Grünvolumens und zur Gestaltung des Verkehrsraumes ist entlang der Ernst-Thälmann-Straße die vorhandene Birkenreihe durch Anpflanzen von 13 weiteren Bäumen zu erweitern.

Die Pflanzung soll zu Lasten der privaten Baugrundstücke erfolgen. Die Auswahl der Baumart kann durch den Grundstücksbesitzer gemäß Artenliste (Punkt A3) vorgenommen werden. Als Pflanzgutmindestgröße werden mittlere Hochstämme StU 18/20 festgesetzt.

Für die Baumpflanzungen sind die Bestimmungen der RAS-LG 4 bzw. DIN 18920 zu berücksichtigen.

A 2

Gestaltungsgrundsätze für private Grünflächen

Alle nicht überbaubaren Grundstücksteile der privaten Baugrundstücke sind als Grünflächen zu nutzen. Die Errichtung jeglicher Bauwerke in diesen Bereichen ist unzulässig. Für die privaten Grünflächen (insgesamt ca. 2.800 m²) werden Pflanzbindungen und Gestaltungsgrundsätze festgesetzt. Die Auswahl der Gehölze soll entsprechend der Pflanzenliste (Punkt A3) erfolgen.

A 2/1 Extensive Grünflächen

Mindestens 50 % der privaten Grünflächen sind ausschließlich mit standortgerechten einheimischen Gehölzen, als extensiv gepflegte Wiese oder Blumenwiese und/oder Staudenfläche zu gestalten. Der Anteil der Gehölzflächen soll mindestens 2/3 der Gesamtfläche betragen.

Die Gehölzflächen sollten vorrangig in Form von freiwachsenden Hecken, insbesondere zur Grundstücksbegrenzung zum angrenzenden Wald angelegt werden.

Insgesamt sind dadurch im Planungsgebiet 1.400 m² extensiv gepflegte Grünflächen anzulegen, die als Ersatz für den Eingriff in das Bodenpotential angerechnet werden.

A 2/2 Pflanzen von Laub- und Obstbäumen

Es sind je Grundstück zur Betonung des ländlichen Siedlungscharakters und zur Einbindung in die bestehende "Waldsiedlung" zusätzlich zu den Straßenbäumen mindestens drei heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume anzupflanzen.

Die Pflanzstandorte können unter Beachtung der Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken vom Eigentümer nach eigenen gestalterischen Vorstellungen festgelegt werden.
Der Erhalt vorhandener Birken und Stieleichen kann dabei angerechnet werden.

A 3

Zur Wahrung des Landschaftscharakters sind im Geltungsbereich des B-Planes nur heimische Gehölze anzupflanzen. Es ist insbesondere auf die Pflanzung von das Landschaftsbild verfälschenden Koniferen zu verzichten. Ziergehölze sollen einen Anteil von 10 % der Gesamtfläche nicht überschreiten.

Liste der zur Auswahl stehenden heimischen Gehölze**Bäume**

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Hochstämmige Obstbäume**Apfelsorten:**

Bohnapfel
Cox Orange Renette
Ingrid Marie
Geheimrat Oldenburg
Goldparmäne
Jacob Fischer
Landsberger Renette
Ontarioapfel
Roter Boskop

Birnensorten:

Alexander Lucas
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Williams Christbirne

Pflaumensorten:

Bühler Frühzwetschke
Große Grüne Reneklode
Hauszwetschke

Kirschensorten:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Schattenmorellen
Morellenfeuer

Walnußbaum (*Juglans regia*)

Sträucher

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Genista tinctoria</i>	Färber-Ginster
<i>Juniperus communis</i>	Gemeiner Wacholder
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

weitere empfehlenswerte Sträucher, für die jedoch vor der Pflanzung bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich sind:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryllus avellana</i>	Haselnuß
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewönl. Schneeball

4.3 Zeitliche Festlegungen zur Realisierung der Maßnahmen der Grünordnung

1. Die Ersatzaufforstung ist in der durch das Amt für Forstwirtschaft gesetzten Frist zu realisieren.
2. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind die Maßnahmen zum Schutz der zu erhaltenden Bäume zu gewährleisten.
3. Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind wie folgt zu realisieren:
 - a) straßenbegleitende Bäume (A1) innerhalb eines Jahres nach Rohbaufertigstellung der Einfamilienhäuser
 - b) sonstige Freiflächengestaltungsmaßnahmen (A2) innerhalb eines Jahres nach Bezugsfähigkeit der Gebäude

5 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Aus den bisher dargestellten zu erwartenden Eingriffen und den im Geltungsbereich des B-Planes zu realisierenden Maßnahmen ergibt sich folgende Bilanzierung:

Eingriff/ Konflikt	Ausgl.- bedarf (nach Kap.3 in m ²)	Ver- meid- nungs - maß- nahmen	Aus- gleich bzw. Ersatz	Aus- gleichs- bzw. Er- satz- fläche	Eingriffs-/ Ausgleichs- Bilanzierung
a) Schutzgut Boden Verlust der natürlichen Bodenfunktio- nen durch Flä- chenversiege- lung	800 m ²	V 3	A 1 A 2	13 Bäume x 50 m ² = 650 m ² 1.400 m ² Ersatz gesamt: 2.050 m ²	Es werden insgesamt Ersatzmaßn. mit einem Flächenäquiva- lent von 2.050 m ² festgesetzt Für den Ver- lust wird damit Ersatz im notwen- digen Umfang geleistet.
b) Schutzgut Wasser Beeinträcht. Grundwasser- bild. und Fil- terfunktion durch Ver- siegelung	nicht quanti- fizierbar	V 3 V 4			Durch Versik- kerung Nie- derschlags- wasser und geplante Be- pflanzungen sind keine nachhaltigen Auswirkungen für den Was- serhaushalt zu erwarten
c) Biotop	2.000 m ² Ersatz- auffor- stung nach Um- wand- lungsgen. des Affw. Königs Wusterh.				Ersatz er- folgt im Rah- men der Rege- lungen des LWaldG Bran- denburg in Abstimmung zwischen Affw. und UNB

d) Land- schaftsbild	Freiflä- chenver- lust 0,4 ha	nicht aus- gleich- bar			Durch Anpas- sung an das bestehende Ortsbild wer- den negative Auswirkungen weitgehend vermieden.
-------------------------	--	---------------------------------	--	--	--

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Geltungsbereich des B-Planes ergibt, daß für die Eingriffe in den Naturhaus-
halt das erforderliche Ausgleichspotential geschaffen werden
kann.

Dabei wird die bereits verbindlich festgesetzte Ersatzauf-
forstung außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes berück-
sichtigt.

Literatur und Quellen

Atlas der DDR, Verlag Hermann Haack Gotha-Leipzig, 1981

Baugesetzbuch (BauGB), dtv Nr.5018, 1994

Blab, J.; Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere;
Kilda-Verlag Bonn - Bad Godesberg, 1993

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(BbgNatSchG) vom 29.06.1992; Gesetzes- und Verordnungsblatt für
das Land Brandenburg, Teil I, Nr. 13

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung
und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs-
und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl I,466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), dtv Nr.5533, 1990

Geomorphologische Karte der Bezirke Potsdam, Frankfurt/Oder und
Cottbus, M 1 : 500 000, Verlag Hermann Haack Gotha-Leipzig, 1970

Landschaftsrahmenplan Zossen-Königs Wusterhausen,
L.A.U.B.-P-Proj.-Nr. 5/92

Landesumweltamt Brandenburg (1994): Biotopkartierung Brandenburg
Kartieranleitung

Müller, G., Bodenkunde, Verlag der Landwirtschaftswissenschaften,
Berlin 1983

MUNR (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des
Landes Brandenburg), 1992:
Gefährdete Tiere im Land Brandenburg. Rote Liste.

MUNR (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des
Landes Brandenburg), 1993:
Gefährdete Pflanzen im Land Brandenburg. Rote Liste.

Peucker, H., 1983: Maßnahmen der Landschaftspflege, 2.Aufl.,
Berlin; Hamburg: Parey.

Rothmaler, W.; Exkursionsflora für die Gebiete der DDR und der
BRD, Volk und Wissen Berlin, 1987
