

# **B E B A U U N G S P L A N**

gem. §13a BauGB

## **“Triftweg / Frauenseestraße”**

im Ortsteil Gräbendorf

### **B E G R Ü N D U N G**



Gemeinde Heidensee  
Ortsteil Gräbendorf

Bearbeitung:

DUBROW GmbH  
Unter den Eichen 1  
15741 Bestensee

**SATZUNG**

Stand: 08.05.2012

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ziele, Zwecke und Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren.....	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes .....	3
1.2 Anlass der Planung .....	3
1.3 Bestand und Ziele der Planung .....	4
1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Voraussetzungen	
1.4.1 Verfahrensgrundsätze .....	5
1.4.2 Landesplanerische Voraussetzungen .....	6
1.4.3 Vorbereitender Bauleitplan / Flächennutzungsplan .....	6
2. Städtebauliche Ausgangssituation .....	7
3. Planinhalt .....	7
3.1 Städtebauliches Konzept .....	7
3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	8
3.4 Nebenanlagen .....	9
3.5 Öff. Verkehrsflächen sowie priv. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	9
3.6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft.....	9
3.7 Örtliche Bauvorschriften .....	9
3.8 Flächenbilanz .....	10
3.9 Erschließung .....	10
3.9.1 Verkehrserschließung .....	10
3.9.2 Ver- und Entsorgung .....	10
4. Weitergehende Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren gem. §§3, 4 BauGB.....	11
5. Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie Brut-, Nist- und Lebensstätten .....	14
5.1 Biotopstruktur .....	14
5.2 Geschützte Landschaftsbestandteile .....	14
5.3 Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten .....	15
5.4 Prüfung der Verbotstatbestände des §44 BNatSchG.....	17
Anhang	
A1. Tabellen- und Abbildungsverzeichnis .....	19

## 1. Ziele, Zwecke und Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Gräbendorf der Gemeinde Heidesee im Landkreis Dahme-Spreewald und wird begrenzt:

Im Osten: durch die Frauenseestraße

Im Süden: durch Bestandsbebauung des B-Plangebietes „Zschörner“.

Im Norden: durch Bestandsbebauung an der Grenze des Innenbereichs gem. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gräbendorf (2001), bzw. der Ergänzungssatzung „Gräbendorf Frauenseestr.“ (2009).

Im Westen: durch den Triftweg und daran westlich anschließende landwirtschaftlich genutzte Bereiche.

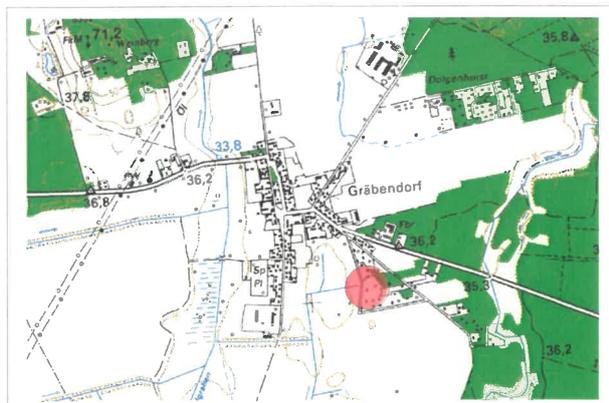


Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes (rot umkreist)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 24.462m<sup>2</sup> und besteht aus folgenden vollständig oder teilweise in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücken:

Gemarkung	Flur	Flurstück (vollständig)	Flurstück (teilweise)
Gräbendorf	6	117/1, 117/2, 117/3, 117/4, 117/5, 117/6, 117/7, 117/8, 117/9, 117/10, 117/11, 117/12, 117/13, 117/14, 117/15, 117/16, 117/17, 118/1, 118/2, 118/3, 119, 120, 121, 129/6, 129/7, 129/8	19, 111, 129/5

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich

### 1.2 Anlass der Planung

Das Plangebiet wird bereits seit Jahren für naturverbundene Freizeit- und Erholungszwecke in Gräbendorf genutzt.

Der westliche Schwerpunkt des Geländes befindet sich außerhalb der in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Gräbendorf (2001) dargestellten Grenze des Innenbereichs, der östliche Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb der in der Ergänzungssatzung „Gräbendorf Frauenseestr.“ (2009) dargestellten Ergänzungsfläche „B“. Direkt nördlich grenzt inzwischen genehmigte Wohnbebauung im Teilbereich „C“ und südlich das B-Plangebiet „Zschörner“ (ebenfalls Wohnbebauung) an.

Um zumindest eine Basis für die bauliche Entwicklung im Plangebiet zu schaffen, wurde als vorläufiger Konsens bisher eine Wochenendhausbebauung von 50m<sup>2</sup> Grundfläche (inklusive Terrassen) als zulässig erachtet, was jedoch nicht die vor Ort aufzufindenden und planungsrechtlich zu sichernden Gegebenheiten widerspiegelt. Unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten und der Ausprägung der besonderen Eigenart des Gebietes entsprechen auch größere zulässige Gebäudegrundflächen als 50m<sup>2</sup> den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Heidesee im Bereich des Triftweges. In Zusammenhang mit Wohnbauvorhaben im Bereich der Frauenseestraße, die in direkter räumlicher Nachbarschaft zur Wochenendnutzung angedacht sind, ergibt sich die Notwendigkeit, die städtebauliche Ordnung mit Mitteln der Bauleitplanung herzustellen.



## 1.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Voraussetzungen

### 1.41 Verfahrensgrundsätze

Der B-Plan „Triftweg / Frauenseestraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 (4) BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die Voraussetzungen gem. §13a (1), Satz 2 bis Satz 5 BauGB Beachtung finden und sich daraus keine Ausschlusskriterien ergeben.

Bewertung im Einzelnen:

(1)

Die Bauflächenfestsetzungen des Plangebietes sind als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des §34 BauGB anzusehen.

a) Festsetzung des Sondergebietes, das der Erholung dient „SO Woch“

aa)

Das bebaute Gebiet mit seiner Ansammlung von Wochenendhäusern stellt für sich allein genommen bereits ein faktisches Wochenendhausgebiet i.S.d. §34 (2) BauGB, i.V.m. §10 (1) BauNVO dar. Hierfür besitzt das Gebiet aufgrund seiner Größe und Geschlossenheit sowie Kubatur und baulichen Ausführung der Gebäude, ein hinreichendes Gewicht.

ab)

Die Wochenendbebauung grenzt unmittelbar an die in der Ergänzungssatzung „Gräbendorf Frauenseestr.“ (2009) dargestellte Ergänzungsfläche „C“ an, innerhalb deren Grenzen der Bebauungszusammenhang zum Plangebiet durch zwischenzeitlich genehmigte und realisierte Wohnbebauung hergestellt wurde. Direkt südlich angrenzend liegt das Plangebiet „Zschörner“ dessen festgesetzte Baugebiete bereits vollständig mit Wohnbebauung besetzt sind.

Plangebiet und Umfeld zusammen betrachtet würden im Rahmen einer Klarstellung des Innenbereichs des Ortsteils Gräbendorf, insbesondere im Bereich der Wochenendhaussiedlung, heute zusammenhängend dem Innenbereich zugeschlagen werden. Der B-Plan „Zschörner“ schließt die Ortslage nach Süden hin ab.

b) Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes

Der als WA im Osten festgesetzte Bereich liegt innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Ergänzungssatzung gem. §34 (4) Nr. 3 BauGB „Frauenseestraße“. Diese ist in rechtsstaatlich vorgesehener Weise zustande gekommen und in Kraft getreten, so dass deren Inhalte und Festsetzungen zu akzeptieren und zu beachten sind.

(2) Voraussetzungen gem. §13a Absatz 1, Satz 2 bis Satz 5 BauGB

- Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind derzeit nicht zu betrachten.
- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind,
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

(3) Bewertung zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

Die Beurteilung, ob ein Planverfahren nach §13a BauGB geführt werden kann, obliegt zunächst dem Träger der Bauleitplanung, d.h. Im vorliegenden Falle der Gemeinde Heidesee. Aufgrund der Einhaltung der

Zulässigkeitsvoraussetzungen ist die gewählte Anwendung des beschleunigten Verfahrens als rechtmäßig anzusehen.

Der B-Plan kann nach §13a BauGB aufgestellt werden.

#### 1.4.2 Landesplanerische Voraussetzungen

Für die Planungen in der Gemeinde Heidesee ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des §3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl I S. 235) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 185).

Für das Plangebiet sind insbesondere nachfolgende Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung maßgeblich:

- „...“
- die Innenentwicklung und Nachnutzung von Siedlungsbrachflächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von neuen Flächen haben (vgl. § 5 Abs. 2 LEPro 2007 sowie 4.1 (G) LEP B-B)
  - innerhalb der Gemeinden eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklung auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden sowie die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden (4.1 (G) LEP B-B)
  - der Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete gesichert werden (4.2 (Z) LEP B-B)
  - die Siedlungsentwicklung auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte (hier: Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche) ausgerichtet werden (§ 5 Abs. 1 LEPro 2007) und eine Konzentration der Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Zentralen Orten und im Gestaltungsraum Siedlung erfolgen (4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 1 und 2 LEP B-B)
  - in Nicht-Zentralen Orten eine Wohnsiedlungsflächenentwicklung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption, die mit 0,5 ha pro 1000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von 10 Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt ist, erfolgen (4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 LEP B-B)
  - der Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten werden und bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen die Freirauminanspruchnahme minimiert werden (§ 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 und 5.1 (G) LEP B-B)
  - der festgelegte Freiraumverbund nach 5.2 (Z) LEP B-B gesichert und raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidung des Freiraumverbundes regelmäßig ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde Heidesee ist im Zentrale-Orte-System nicht als Zentraler Ort festgelegt (vgl. Abschnitt 2 LEP B-B). Die Festlegungskarte 1 LEP B-B trifft für das Plangebiet keine flächenbezogenen Festsetzungen. ...“<sup>1</sup>

#### 1.4.3 Vorbereitender Bauleitplan / Flächennutzungsplan

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan für das Gebiet der Gemeinde Heidesee existiert bisher nicht.

Der Bebauungsplan beschränkt sich im wesentlichen auf die Festschreibung und Ordnung des Bestands. Im Westen des Plangebiets ist ein seit Jahren zu Zwecken der Wochenenderholung genutztes Gebiet vorhanden und im Osten erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich der rechtskräftigen Ergänzungssatzung gem. §34 (4) Nr. 3 BauGB „Frauenseestraße“. Der Bebauungsplan reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu ordnen. Er wird deshalb nach §8 (2) Satz 2 BauGB als „Selbständiger B-Plan“ aufgestellt. Daraus abgeleitet kann zudem schon jetzt mit einiger Sicherheit vorhergesagt werden, dass die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet vereinbar sind.

<sup>1</sup> Gemeinsame Landesplanungsabteilung; Schreiben vom 16.02.2012, Zeichen: GL 6.11 - zur Beteiligung gem. §4(2) BauGB

## 2. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet stellt sich im Schwerpunkt als Siedlungsstruktur mit maßstabsbildender überwiegend eingeschossiger Wochenendbebauung und Nebengebäuden dar. Sowohl das Plangebiet als auch die nähere Umgebung sind dabei baulich bereits deutlich vorgeprägt. Die im Umfeld relevante und für Gräbendorf insgesamt charakteristische gut durchgrünte 2-3 geschossige Wohnbebauung ist nördlich des Plangebietes als aufgelockert und südlich davon als eher dicht zu bewerten.

## 3. Planinhalt

### 3.1 Städtebauliches Konzept

Die für Gräbendorf typische Struktur einer von Wohnen und Erholung geprägten Nutzung soll gezielt fortgeschrieben werden, um der allgemeinen Forderung nach umsichtiger Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplan sieht dementsprechend die Entwicklung Sondergebieten, die der Erholung dienen sowie von Allgemeinen Wohngebieten vor. Im westlichen Schwerpunkt soll, analog zum baulichen Bestand, die Errichtung von Wochenendhäusern (Einzelhäuser) in eingeschossiger Bauweise, im östlichen Bereich die Errichtung von bis zu zweigeschossigen Wohnhäusern zulässig sein.

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

a)

Die Baugebiete WA werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Allgemeine Wohngebiete gem. §4 BauNVO.

Zulässig sind

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die von den als nicht zulässig festgesetzten Nutzungen üblicherweise induzierten zusätzlichen Emissionen werden für das vorliegende Gebiet als nicht verträglich angesehen.

b)

Die Baugebiete SO "Woch" werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Sondergebiete, die der Erholung dienen. (Wochenendhausgebiete gem. §10 Abs.1 BauNVO).

Die Wochenendhausgebiete dienen dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.

Im Bereich des bereits seit Jahren für Wochenenderholung genutzten Arals soll mit den Mitteln der Bauleitplanung zwar eine gewisse Entwicklung ermöglicht, jedoch gleichzeitig auch der Gefahr einer schleichenden Umwandlung von Wochenend- in Dauerwohnnutzung entgegengewirkt werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächen- und Geschosflächenzahlen sowie durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudegrundfläche für Wochenendhäuser gem. §§10 (3) i.V.m. 16 (3) BauNVO. Darüber hinaus wird die Zahl der zulässigen Geschosse (als Höchstmaß) festgesetzt.

a)

Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gilt

in den Allgemeinen Wohngebieten (WA)

GRZ = 0,3 / GFZ = 0,6

in den Sondergebieten SO "Woch"

GRZ = 0,2 / GFZ = 0,2

b)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zwei Vollgeschosse zulässig.

c)

In den Sondergebieten SO "Woch" ist gemäß §10 Abs. 3 BauNVO i.V.m. §16 Abs. 3 BauNVO die Errichtung von eingeschossigen Wochenendhäusern mit einer Gebäudegrundfläche von bis zu je 80m<sup>2</sup> zulässig.

Bei der Ermittlung der Gebäudegrundfläche sind überdachte Freisitze, soweit diese fest mit der Hauptanlage verbunden sind, einzurechnen.

Im Plangebiet ist das Vorhandensein von überdachten Freisitzen als charakteristisch anzusehen. Da deren Fläche jedoch auf die Gebäudegrundfläche angerechnet werden soll, trägt dies dazu bei, den Charakter des Wochenendhausgebietes nicht nachhaltig zu verändern.

Baugebiet	GR WEH	GRZ	GFZ	Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
WA	–	0,3	0,6	II
SO Woch	80	0,2	0,2	I

Tabelle 2: Zulässige GR, GRZ, GFZ und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Plangebiet

Die Festsetzungen folgen den Zielen des Bebauungsplanes, der neben der Bestandsbeschreibung auch Möglichkeiten für eine moderate bauliche Entwicklung eröffnen soll. Innerhalb der Baugebiete existiert im Wesentlichen Raum für die Errichtung eines zusätzlichen Wochenend- und von bis zu acht Wohnhäusern.

### 3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

a) Bauweise

In den Baugebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.

b) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den Baugebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

a)

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Stellplätze i.S. von §12 BauNVO sowie durch Nebenanlagen i.S. von §14 BauNVO ist zulässig.

b)

Die Überschreitung der Baugrenzen durch Garagen ist nicht zulässig.

Die durch die Baugrenzen und Bestandsbebauung ansatzweise bereits vorgegebene Bauflucht soll nicht durch bis an die Verkehrsflächen herantretende Garagen durchbrochen werden.

### 3.4 Nebenanlagen

In den Wochenendhausgebieten sind untergeordnete Nebenanlagen zulässig, soweit diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. (§14 BauNVO).

### 3.5 Öff. Verkehrsflächen sowie priv. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

a) öffentliche Straßenverkehrsflächen

Ein Teil der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen „Triftweg“ im Westen sowie der „Frauenseestraße“ im Osten wurde in den Bebauungsplan nur nachrichtlich übernommen. Neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt.

b) private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“

Die festgesetzte Fläche dient als Erschließungsstraße im Plangebiet. Durch die Weiterführung der bisherigen Erschließungsstraße im Wochenendhausgebiet bis zur Frauenseestraße wird nicht nur die Erschließung des Wohngebietes ermöglicht, auch wird auf diese Weise das Problem der bisher fehlenden Wendemöglichkeiten gelöst.

### 3.6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Die Bäume auf den nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke i.S.d. § 7 Abs.1 Satz 1 BbgBO mit Ausnahme von

- Zugängen und Zufahrten i.S.d. § 5 BbgBO und
- Abstandsflächen i.S.d. § 6 BbgBO

sind zu erhalten, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Über die Zulässigkeit von Ausnahmen vom Schutz der Bäume ist auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Gemeinde Heidensee zu entscheiden. Dabei sollte der vorhandene Baumbestand maximal möglich erhalten und harmonisch in die Planung einbezogen werden. Bei eventuell notwendigen Fällungen ist § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten.<sup>2</sup>

### 3.7 Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) BauGB i.V.m. §81 BbgBO, BbgCWPV)

Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist luft- und wasserdurchlässig, unter Verwendung ungebundener Bettungs- und Fugenmaterialien herzustellen.

<sup>2</sup> Vgl. Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald, UNB, vom 14.02.2012

### 3.8 Flächenbilanz

Planbereich		Fläche (m <sup>2</sup> )
1. Allg. Wohngebiet	WA	5738
2. SO Woch	SO „Woch“	5.552
		6.817
		944
	Summe SO Woch	13.313
3. Verkehrsflächen	öff. Straßenverkehrsfl.	1.411
	priv. VF bes. Zweckbest.	1.275
	Summe VF	2.686
3. Grünfläche		2.725
Geltungsbereich	Summe SO+VF	24.462

Tabelle 3: Flächenbilanz

### 3.9 Erschließung

#### 3.9.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Triftweg“ im Westen und die „Frauenseestraße“ im Osten. Anschluss an das übergeordnete Straßennetz besteht z.B. über die Verbindung Triftweg → Frauenseestr → Prieroser Landstraße (B246).

Die innere Erschließung erfolgt über die zentral das Plangebiet in west-ost-Richtung durchlaufende geplante Stichstraße.

Sowohl die private Verkehrsfläche, als auch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der inneren Erschließung sind rechtlich, z.B. über Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, zu sichern.

#### 3.9.2 Ver- und Entsorgung<sup>3</sup>

Das B-Plangebiet ist trinkwasserseitig als erschlossen anzusehen. Die Voraussetzungen für eine öffentliche Trinkwasserversorgung sind für das Sondergebiet Erholung (Wochenendhausgebiet) über die im Triftweg vorhandenen zentralen öffentlichen Trinkwasseranlagen des MAWV sowie für das Allgemeine Wohngebiet über die in der Frauenseestraße vorhandenen zentralen öffentlichen Trinkwasseranlagen des MAWV gegeben. Derzeit erfolgt die Trinkwasserversorgung im SO „Woch“ über individuelle Brunnen.

Die Möglichkeit der Schmutzwasserentsorgung besteht hingegen nur für das Allgemeine Wohngebiet über die in der Frauenseestraße vorhandenen zentralen öffentlichen Schmutzwasseranlagen des MAWV.

Der Triftweg ist schmutzwasserseitig noch nicht erschlossen, so dass eine zentrale Schmutzwasserentsorgung für das Sondergebiet Erholung (Wochenendhausgebiet) derzeit nicht gewährleistet ist und die vorhandene dezentrale Schmutzwasserentsorgung bis zur Ablösung bestehen bleibt.

#### Hinweise der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald

„... Die Abwasserentsorgung ist über das öffentliche Netz zu sichern. Ist eine Abwasserentsorgung über das öffentliche Netz nicht gegeben, ist diese entweder über eine bauartzugelassene bzw. dichte Sammelgrube (mit Nachweis) gemäß Brandenburgischer Bauordnung oder über eine biologische Kleinkläranlage nach DIN

<sup>3</sup> Vgl. Stellungnahme des MAWV vom 07.02.2012, Gesch.-Z.: DN/TL/Wer/TÖB MAWV

4261 Teil 2, weiche von der unteren Wasserbehörde zu erlauben ist, zu gewährleisten. Die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband abzustimmen.

Die Trinkwasserversorgung ist entsprechend der Begründung über Trinkwasserbrunnen sichergestellt. Trinkwasserbrunnen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde und der entsprechenden Anzeige beim Gesundheitsamt des Landkreises.

Der Bau und Betrieb des Regenentwässerungssystems hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (ATV-DVWK-138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005) zu erfolgen.

...

Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen/Wärmepumpen) anzeigepflichtig.

Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Ölheizungen) ist gemäß § 20 BbgWG i.V.m. § 126 BbgWG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. ...“

#### *Versickerung<sup>4</sup>*

Nach § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

Der Bau und Betrieb eines Regenentwässerungssystems hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138) zu erfolgen.

Die erforderlichen Nachweise zur Grundstücksentwässerung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von den Grundstückseigentümern individuell zu erbringen.

#### **4. Weitergehende Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren gem. §§3, 4 BauGB**

a) Zentraldienst der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 17.01.2012, Gesch.Z.: KMBD 1.2.2

„...die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit. ...“

b) E.ON edis AG, Schreiben vom 23.01.2012, Zeichen: NR-O-D/

„... wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 12. Januar 2012 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung keine Bedenken bestehen.

<sup>4</sup> Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung/-bewirtschaftung sind möglichst frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde (Genehmigungsbehörde) abzustimmen

Im dargestellten Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung von Leitungen bzw. Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut.

Entsprechende Leitungstrassen sowie Standorte für Kabelverteilerschränke sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und vorzuhalten.

Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.

Zur weiteren Beurteilung der im Schreiben genannten baulichen Nutzung benötigen wir rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf
- Namen und Anschrift der Bauherren

Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o.g. Bereich berücksichtigen möchten:

„Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis Aktiengesellschaft“ ...“

c) Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 01.02.2012, PTI 22, PPB 2 Ref. 2

„... Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.“

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Güterfelder Damm 87-91, 14532 Stahnsdorf (Postanschrift) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. ...“

d) Landkreis Dahme-Spreewald, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 14.02.2012

„... Im Plangebiet müssen gemäß den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 mindestens 48 m<sup>3</sup> Löschwasser je Stunde für zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.“

Von jedem Bauobjekt in dem Plangebiet muss die vorgenannte Löschwassermenge in einem Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Wird die Löschwasserversorgung durch ein Hydrantennetz gesichert, darf der Abstand der Hydranten untereinander maximal 150 m betragen. Überflurhydranten sind bevorzugt für den Einbau zu verwenden.

Da das Wasserversorgungsunternehmen in der Regel ihr Leitungsnetz nur für die Trinkwasserversorgung berechnet und auslegt, ist zu prüfen und nachzuweisen, auf welche Art und Weise die Löschwasserversorgung sichergestellt wird (z.B. zusätzliches Errichten von Feuerlöschbrunnen,

Nutzbarmachung offener frostsicherer Wasserentnahme o. ä.).

Die Grundstücke bzw. Gebäude müssen in einer solchen Breite an eine befahrbare Verkehrsfläche grenzen oder von dieser einen geradlinigen Zugang oder eine Zufahrt haben, so dass der Einsatz von Löschfahrzeugen und Rettungsgeräten jederzeit gewährleistet ist. Die Festlegungen des § 5 BbgBO in Verbindung mit Punkt 5.1 der VVBbgBO sind konsequent einzuhalten.

Die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes und insbesondere die Maßnahmen der Verkehrsberuhigung sind so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen nicht behindert wird.

Im Plangebiet ist bei der Bepflanzung mit großkronigen Bäumen darauf zu achten, dass der Einsatz einer Drehleiter der Feuerwehr oder anderer Hubrettungsgeräte sowohl zur Brandbekämpfung als auch zur Menschenrettung an den baulichen Anlagen nicht behindert wird. ...“

## 5. Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten

Um das Ausmaß einer möglichen Betroffenheit bereits auf Ebene des Bebauungsplanes abschätzen zu können, wurde sowohl der Bestand an Biotoptypen erfasst und bewertet, als auch das Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten im Plangebiet untersucht.

### 5.1 Biotopstruktur

<i>Lfd. Nr.</i>	<i>Biotoptyp</i>	<i>Code</i>
1	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	12612
2	Unbefestigter Weg	12651
3	Wochenendbebauung mit Bäumen	102502
4	Kiefernforst mit Eiche	08681
5	Kiefernforst	08480

Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet

#### Straßen mit Asphalt- oder Betondecken 126112

Die äußere Erschließungsstraße im Osten (Frauenseestraße) ist vollständig ausgebaut und asphaltiert.

#### Unbefestigter Weg 1651

Der Triftweg westlich des Plangebietes sowie der vorhandene Erschließungsweg im bestehenden Wochenendhausgebiet sind unbefestigte Straßen/Wege.

#### Wochenendbebauung mit Bäumen (12651)

Der gesamte westliche Teil des Plangebietes ist als Wochenendhausgebiet mit Bäumen zu kartieren. Es handelt sich überwiegend um bereits ältere Wochenendbebauungen mit ausgedehnte Ziergartenbereichen mit Scherrasen und zahlreichen Koniferen.

#### Kiefernforst mit Eiche 08681

Direkt an das Wochenendhausgebiet grenzt östlich ein Kiefernforst mit Eiche (im Plan als Grünfläche vorgesehen). Neben den bestandsbestimmenden ca. 35 bis 40-jährigen Kiefern (*Pinus sylvestris*) sind hier einige ältere Eichen (*Quercus robur*) sowie junge Eichen als Naturverjüngung zu finden.

#### Kiefernforst 08480

Die weitere Fläche in Richtung auf die Frauenseestraße (als Wohnbaufläche vorgesehen) ist als Kiefernforst zu charakterisieren. Es handelt sich im südlichen Teil um einen ca. 30-jährigen, im nördlichen Teil um einen 35- bis 40-jährigen Kiefernreinbestand aus einer Aufforstung.

Die zweite Baumschicht sowie die Strauch- und Krautschicht ist in diesem Bereich spärlich ausgeprägt. Das nun für Wohnzwecke vorgesehene Gebiet ist dabei bereits seit vielen Jahren eingezäunt und wird im Flächenzentrum für Erholungszwecke genutzt. Dort befindet sich ein Bungalow als Wochenendhaus.

Das Plangebiet unterliegt insgesamt nicht der forstlichen Bewirtschaftung.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist zusammenfassend einer intensiven Nutzung unterzogen, die im westlichen noch wesentlich ausgeprägter ist, als im östlichen Teil. Geschützte Biotope gemäß § 30 BbgNatSchG konnten nicht nachgewiesen werden.

### 5.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

Das Plangebiet liegt im Naturpark Dahme-Heideseen, ist jedoch nicht Bestandteil eines LSG oder NSG.

### 5.3 Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und die streng geschützten Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), durch das Vorhaben erfüllt werden können. Sofern sie erfüllt sind, ist zu prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 8 BNatSchG erfüllt sind.

Anhand der bestehenden Lebensraumbedingungen im Plangebiet und dessen Einbindung in das übergeordnete Biotopgefüge wurde zunächst eine Potenzialabschätzung zur Ermittlung der entscheidungsrelevanten Artengruppen vorgenommen. Im Ergebnis der Beurteilung der örtlichen Bedingungen des Plangebietes ergab sich folgende Einschätzung zu entscheidungsrelevanten Artengruppen:

Artengruppe	Vorkommen	Beurteilungsrelevanz
Säugetiere Fledermäuse	Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse innerhalb des Plangebietes potenziell vorhanden	ja
	Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse im Wald und angrenzenden Siedlungsgebiet sind nicht auszuschließen	ja
	Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat geeignet	ja
sonstige Säugetiere (ohne Fledermäuse)	Vorkommen der sonstigen Arten nach Anhang IV ist mit Sicherheit auszuschließen	nein
Vögel	mögliche Brutplätze in den Gehölzen und an Gebäuden sind nicht auszuschließen	ja
Lurche	Lebensräume der Arten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein
Reptilien	Lebensräume der Arten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein
Insekten	Vorkommen von Käfern, Schmetterlingen und Libellen nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein
Fische	In Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor.	entfällt
Weichtiere	entfällt wegen fehlender Gewässer	nein
Höhere Pflanzenarten	Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV ist mit Sicherheit auszuschließen	nein
Flechten	In Brandenburg kommen keine Flechtenarten nach Anhang IV vor.	entfällt
Moose	In Brandenburg kommen keine Moosarten nach Anhang IV vor.	entfällt

Tabelle 5: Entscheidungsrelevante Artengruppen

Zu den relevanten Arten/ Artengruppen gehören die Fledermäuse sowie Vögel, deren Vorkommen bzw. Beeinträchtigung nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann. Zu den Fledermäusen und zur Avifauna wurden deshalb nähere Untersuchungen durchgeführt.

#### Fledermäuse

In der lokalen Umgebung des Plangebiets gelten aktuell 8 Fledermausarten als nachgewiesen. Diese Nachweisgenauigkeit (Veröffentlichung Landesumweltamt 2008 für Zeitraum 1990-2007) bezieht sich auf den Meßtischblattquadranten (MTBQ) 3748-3. Eine genaue artbezogene Lokalisierung der Fund- oder Nachweisorte liegt in dieser Beschreibung jedoch nicht vor. Fledermäuse unterliegen sämtlich dem strengen Schutz i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG i.V.m. Anhang IV der FFH-Richtlinie. In nachfolgender Tabelle werden die für den MTBQ des Plangebietes dokumentierten Nachweise von Fledermausarten dargestellt.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RLBbg	Nachweis
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	2	Winterquartier, sonst. Fund
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	2	Sonstiger Fund
Myotis daubentoni	Wasserfledermaus	4	Sonstiger Fund
Plecotus auritus	Braunes Langohr	3	Winterquartier
Plecotus austriacus	Graues Langohr	3	Winterquartier
Pipistrellus pipistellus oder pygmaeus	Zwerg- oder Mückenfledermaus	4	Wochenstube (vor 2000)
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	3	Wochenstube
Nactylus noctula	Großer Abendsegler	3	Wochenstube

Tabelle 6: Fledermausarten MTBQ 3748-3

Wegen der relativ hohen Anzahl von Arten (8 von 19 in Brandenburg vorkommenden Arten) besitzt das Gebiet eine mittlere Bedeutung für den Fledermausschutz. Diese Wertung betrifft jedoch das Messtischblatt. Darin befinden sich das NSG Dubrow (südlich des Plangebietes) und Teile der Uferzonen des Schmöldesees, des Förstersees und des Dolgensees, wo besonders günstige Lebensraumbedingungen für Fledermäuse bestehen und sich die Vorkommen konzentrieren. Unmittelbar für das Plangebiet liegen keine Nachweise vor.

Das Plangebiet selbst kann aber auch ohne direkte Nachweise zumindest als Nahrungshabitat von Fledermäusen eingestuft werden. Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist der Große Abendsegler hier anzutreffen.

Im Bereich des Waldes (geplante Wohnbauflächen) und ebenso bei den vorhandenen Bäumen im Wochenendhausgebiet sind keine Höhlenbäume vorhanden. Quartiere von höhlenbewohnenden Fledermausarten können deshalb ausgeschlossen werden.

Nicht völlig auszuschließen sind Sommerquartiere in oder an den vorhandenen Gebäuden. Fassadenverkleidungen sowie Dachkästen und Hohlräume unter den Dächern sind potenziell als Sommerquartier geeignet.

Durch die Eingeschlossenheit der Wochenendhäuser und deren regelmäßige Nutzung ist im vorliegenden Fall allerdings unzweifelhaft ein ausgeprägtes Störpotential vorhanden, so dass Vorkommen von Fledermäusen als wenig wahrscheinlich einzustufen sind. Diese Einschätzung hat sich im Rahmen der durchgeführten Übersichtsbegehung bestätigt. Aus dem Bereich der Wochenendhausssiedlung sind keine aktuellen Quartiere bekannt/nachgewiesen

Winterquartiere können für das Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden. Es sind hierfür keine geeigneten baulichen Anlagen oder natürliche Höhlen vorhanden.

Der mit der Bebauung verbundene Verlust eines Teils des Nahrungsraumes von Fledermäusen ist als geringfügig zu bewerten, wobei auch kein völliger Verlust des Gebietes als Nahrungsrevier zu erwarten ist, da gerade auch Siedlungsgebiete mit Gärten durchaus ein günstiges Nahrungshabitat darstellen können.

### Avifauna

Für die Avifauna sind die Monate April/ Mai der Haupterfassungszeitraum. Das auffällige revieranzeigende Verhalten (Gesang) gibt ebenso wie die lautstarke Aufzucht der Jungen sichere Hinweise auf das Vorkommen bestimmter Arten. Jahreszeitlich bedingt war zwar für die Bewertung eine umfassende örtliche Erhebung nicht möglich; da das Plangebiet im Schwerpunkt aber bereits siedlungstypisch ausgeprägt ist, kann eine Bewertung anhand der Beobachtungen der Anfang September vorgenommenen Begehung auf dem Wege einer Potenzialeinschätzung vorgenommen werden.

Nachfolgende aufgeführte Arten sind potenzielle Brutvögel im Plangebiet, bzw. in unmittelbar angrenzenden Bereichen:

Artname	Rote Liste BB 2008	Rote Liste D 2007	BNatSchG	Häufigkeit	Langjähriger Trend 1900 - 2006	Kurzfristiger Trend 1995 - 2006	Bemerkung	Beeinträchtigung durch Vorhaben
Amsel	-	-	§	h	=	=		nein
Singdrossel	-	-	§	h	=	=		nein
Blaumeise	-	-	§	h	=	=		nein
Hausrotschwanz	-	-	§	h	+	-		nein
Kohlmeise	-	-	§	h	=	=		nein
Haussperling	-	-	§	h	-	=		nein
Buchfink	-	-	§	h	=	=		nein
Grünfink	-	-	§	h	=	-		nein
Ringeltaube	-	-	§	h	=	=		nein
= stabil, kein Trend nachweisbar, + Zunahme, - Rückgang § besonders geschützte Art h häufig, mh mittelhäufig								

Tabelle 7: Potentielle Brutvögel im Geltungsbereich des B-Plans

Die potentiell vorhandenen Brutvögel gehören zu den mobilen Arten, die auf Veränderungen von und in ihren Lebensräumen schnell reagieren können. Hinzu kommt, dass die vorgenannten Arten keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum stellen und gleichwertige Lebensräume in der Nachbarschaft in ausreichendem Maße vorhanden sind.

Potenziell können die Arten Haussperling und Hausrotschwanz Brutplätze an Gebäuden nutzen. Bei der Besichtigung im September wurden jedoch keine Anzeichen einer Besiedlung von Gebäuden in der vorangegangenen Brutperiode festgestellt. Es fehlt an Merkmalen wie Nestern bzw. Nistmaterialien oder Konzentrationen von Kots Spuren. Eine Nutzung der Außenfassaden kann ebenso ausgeschlossen werden. Andernfalls wären Nester oder ältere Reste bzw. Spuren davon deutlich erkennbar gewesen.

Die Arten Blaumeise und Kohlmeise, sowie auch der Haussperling profitieren im bestehenden Wochenendhausgebiet von den vorhandenen Nistkästen. Natürliche Höhlen sind dagegen im gesamten Plangebiet nicht vorhanden. Insbesondere der Grünfink findet in den dichten Koniferen der Freiflächen in den Gärten günstige Bedingungen für Brutplätze.

Ein mögliches Baugeschehen wird sich in den nächsten Jahren im Wochenendhausbereich auf eine Neuerrichtung, vorwiegend jedoch auf Änderungen des Bestands in Form von Umbauten oder Erweiterungen beschränken. Im Osten ist mittelfristig mit der Errichtung von bis zu acht Wohnhäusern und in diesem Zusammenhang mit der Beseitigung von Waldbäumen zu rechnen. Der noch junge Kiefernforst bietet jedoch ohnehin nur sehr eingeschränkt Bedingungen für Brutplätze. Zudem bestehen durch die vorhandenen Nutzungen bereits siedlungstypisch Störungen, die eine Ansiedlung von störungsempfindlichen, seltenen Arten nicht erwarten lassen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Lebensraumbedingungen, die zu einer Verschlechterung der Erhaltungsbedingungen für die relevanten Arten führen können, sind mit der Planung voraussichtlich nicht verbunden.

#### 5.4 Prüfung der Verbotstatbestände des §44 BNatSchG

Bei der nachfolgenden Bewertung ist zu beachten, dass sich gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die auf Verbotstatbestände zu prüfenden Arten für das vorliegende Projekt auf Arten des Anhangs IV der FFH RL sowie alle europäischen Vögel gemäß Vogelschutzrichtlinie beschränken.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder Ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Nr. 2 des selben Absatzes verbietet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß Abs. 5 liegt ein Verstoß gegen Abs. 1 Nr. 1 und 3 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Die Untersuchung der Avifauna ergab 9 Brutvogelarten für das Plangebiet. Von allen Arten außer

Haus Sperling und Hausrotschwanz ist das Nest als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt. Dieser Schutz erlischt nach Beendigung der Brutperiode bzw. nach Aufgabe des Reviers. Beim Plangebiet handelt es sich um einen siedlungsgeprägten Lebensraum. Es ergeben sich mit der Planung für den Bereich des bestehenden Wochenendhausgebietes keine wesentlichen Veränderungen der Lebensraumstruktur. Mit der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen für ein Wochenendhaus und für bis zu 8 Wohnhäusern gehen bisherige Waldflächen als Lebensraum verloren. Es handelt sich dabei jedoch um stukturarme Kiefernforstbereiche mit geringer Bedeutung als faunistischer Lebensraum.

Da sich das Plangebiet innerhalb eines größeren Siedlungsgebiets befindet, wird mit der durch den B-Plan ermöglichten Entwicklung keine grundsätzliche Veränderung der Lebensraumstruktur eintreten. Zudem schließen sich an das Siedlungsgebiet nach Südosten größere und struktureichere Waldflächen an, sodass die ökologische Funktion des Lebensraumes im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Haus Sperling und den Hausrotschwanz gilt als Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG das System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester. Da diese Arten in der Regel den Nistplatz wiederkehrend aufsuchen, erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte erst nach Aufgabe des Reviers.

Bei einem Abriss oder dem Umbau vorhandener Gebäude ist der Verlust von Brutplätzen nicht auszuschließen. Sowohl bei einem Abriss, als auch bei einem Umbau von Gebäuden ist zu berücksichtigen, dass eine Beeinträchtigung in der Brutzeit unzulässig ist. Dies ist bei Durchführung von Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit vermeidbar.

Hausrotschwanz und Haus Sperling sind in der Wahl der Brutplätze relativ flexibel, sodass eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass Veränderungen in der Bebauung neue Brutplätze in der näheren Umgebung besetzt werden. V.a. beim Haus Sperling kommen dabei auch Nistkästen in Betracht, die auch jetzt bereits im Plangebiet vorhanden sind.

Eine Gefährdung der örtlichen Population der Arten ist durch das Planvorhaben deshalb nicht zu erwarten.

Für Fledermäuse sind keine nachteiligen Veränderungen für die örtliche Population zu erwarten. Das potenzielle Nahrungsrevier verändert sich zwar, bleibt aber auch bei einer erweiterten bzw. veränderten Bebauung erhalten.

Baubedingte Störungen von eventuell im Umfeld von Baumaßnahmen lebenden Fledermäusen sind nicht zu erwarten. Fledermäuse sind außerhalb der Bauzeiten aktiv. Erhebliche Störungen, die den Erhaltungszustand der eventuell vorkommenden lokalen Population verschlechtern würden, sind nicht zu erwarten.

Da Sommerquartiere an oder in vorhandenen Gebäuden nicht vollständig ausgeschlossen werden können, sind die Objekte vor Durchführung von Abrissarbeiten auf Schlafplätze zu untersuchen. Grundsätzlich kann eine Beeinträchtigung vermeiden werden, wenn Abrissarbeiten im Winter durchgeführt werden.

Für die Fledermausfauna gilt, dass die Berührung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen von Einzelfallprüfungen für die einzelnen Bauvorhaben zu beurteilen ist, soweit vorhandener Gebäudebestand für ein Vorhaben abgerissen werden soll.

Zusammenfassen kann festgestellt werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt werden.

**A1. Tabellen- und Abbildungsverzeichnis****Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes (rot umkreist).....	3
Abbildung 2: Ausschnitt aus der Ergänzungssatzung "Frauenseestr." (2009).....	4

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich.....	3
Tabelle 2: Zulässige GR, GRZ, GFZ und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Plangebiet.....	8
Tabelle 3: Flächenbilanz.....	10
Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet.....	14
Tabelle 5: Entscheidungsrelevante Artengruppen.....	15
Tabelle 6: Fledermausarten MTBQ 3748-3.....	16
Tabelle 7: Potentielle Brutvögel im Geltungsbereich des B-Plans.....	17