

**Vorhabenbezogener
B E B A U U N G S P L A N
“Winter-Bootslagerfläche
an der Schleuse Prieros”**

BEGRÜNDUNG



Gemeinde Heidesee
OT-Gräbendorf

Bearbeitung:

DUBROW GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee

SATZUNG

Stand: September 2009

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 Landesplanerische Voraussetzungen	4
1.5 Landschaftsplanerische Empfehlungen	5
1.5.1 Landschaftsrahmenplan	5
1.5.2 Ufernutzungskonzeption für die Dahme-Seen	5
1.5.3 Landschaftsplan Prieros	6
1.6 Flächennutzungsplan	6
1.7 Ergebnisse der Beteiligung gem. §§3(1),3(2), 4(1),4(2) BauGB.....	6
2. Städtebauliche Ausgangssituation	6
3. Planinhalt	7
3.1 Planinhaltliche Festsetzungen, Art und Maß der Nutzung.....	7
3.1.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche.....	7
3.1.2 Private Grünfläche mit Zweckbindung „Winterlagerfläche für Boote“.....	7
3.2 Flächenbilanz	8
3.3 Erschließung	8
3.3.1 Verkehrliche Erschließung	8
3.3.2 Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung	8
4. Umweltbericht, Grünordnung	9
4.1 Ziele und Inhalte der Planung / Standortbegründung	9
4.2 Standortbezogene Ziele des Umweltschutzes, Schutzgebiete	9
4.3 Methoden und Inhalte der Umweltprüfung	9
4.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung oder Minderung	10
4.4.1 Schutzgut Mensch	10
4.4.2 Schutzgüter Fauna und Flora	11
4.4.2.1 Wesentliche Biotopstruktur	11
4.4.2.2 Fauna	12
4.4.2.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	14
4.4.3 Schutzgut Boden	16
4.4.4 Schutzgut Wasser	18
4.4.5 Schutzgüter Luft und Klima	19
4.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	19
4.4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	20
4.5 Eingriffsregelung	21
4.5.1 Kompensationsbedarf (Übersicht)	21
4.5.2 Kompensationsmaßnahmen	21
4.5.3 Zusätzliche Angaben	22
4.5.3.1 Technische Verfahren	22
4.5.3.2 Schwierigkeiten und Defizite bei der Zusammenstellung.....	22
4.5.3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes	22
4.5.4 Zusammenfassende Bewertung und allgemeinverständliche Zusammenfassung	22
Anhang	
A1. Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	23
A2. Artenliste für Ersatz- und Gestaltungspflanzungen.....	24
A3. Bestandsplan Biotopstruktur	

1. Ziele, Zwecke und Voraussetzungen für das Bebauungsplanverfahren

1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Heidesee - im Außenbereich des Ortsteils Gräbendorf -. Der Geltungsbereich des Planes wird begrenzt:

- im Norden: vom Mühlgraben (Oberwasser) und einem Erholungsgrundstück.
- im Osten: von landwirtschaftlich genutztem Grünland
- im Süden: von einer als Holzlagerplatz genutzten Waldfläche
- im Südwesten: von einem öffentlichen Fahrweg, der auch als Radwanderweg dient
- im Nordwesten: von der Straße „Mühlendamm“

Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von rund 0,49 ha, bestehend aus folgenden einbezogenen Flurstücksanteilen:

Gemarkung	Flur	Flurstücke (vollständig)	Flurstücke (teilweise)	Fläche im Geltungsbereich (m ²)
Gräbendorf	9	--	5	4865
Prieros	5	—	183	76

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich

1.2 Anlass der Planung

Die Dahmegewässer bilden eine großräumige, überregional bedeutsame Wasserstraße für die gewerbliche Binnenschifffahrt und die Bootstouristik. Die Dahme im Bereich der Schleuse Prieros ist Landeswasserstraße und wird hauptsächlich touristisch genutzt. Der Bebauungsplan grenzt an den Mühlgraben an, der im Oberwasser der Schleuse Prieros in die Dahme - Wasserstraße einmündet. Der Mühlgraben ist ein künstlich für die Prieroser Mühle angelegtes Gewässer.

Seit 2000 hat sich Nachfrage nach Boots-Winterlagerplätzen an der Hauptwasserwanderroute 2 (vgl. Wassersportentwicklungsplan Bbg., Teil II, MBS, Juli 1999) erheblich vergrößert. Der Bedarf resultiert zum einen aus einem gestiegenen Verkehrsaufkommen auf der Dahme - Wasserstraße und zum anderen aus einem wachsenden Platzbedarf je Boots-Lagerplatz, der aus immer anspruchsvolleren Kundenwünschen, insbesondere nach einer Unterbringung der Boote in Lagerhallen resultiert.

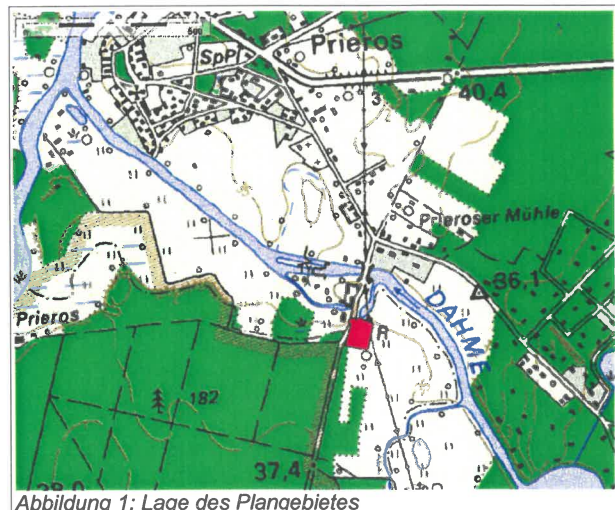


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbefläche Prieros-Mühle“ wurden bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Bootshallen auf dem Betriebsgelände der Fa. Wendisch¹ geschaffen, was jedoch hinsichtlich der Anzahl der Boots-Lagerplätze mit einer Verringerung der Kapazität des Betriebsgeländes verbunden ist. In Verbindung mit dem stetig wachsenden Bedarf nach Raum für die Lagerung von Booten über die Wintermonate ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf zur Anlage von Boots-Lagerplätzen im Umfeld der Schleuse Prieros.

¹ Das Unternehmen Bootswerft Jürgen Wendisch besteht in Prieros seit 1981 (Prieros, Mühlendamm 8a). Nach 1990 konnte der Geschäftsbetrieb erheblich erweitert werden. Gegenwärtig arbeiten im Unternehmen fünf Vollzeit- und drei Teilzeitbeschäftigte.

1.3 Bestand und Ziele der Planung

I. Entwicklung der Nutzung und Bestand

Östlich neben dem Betriebsgelände steht dem Inhaber der Bootswerft Jürgen Wendisch GmbH, die auch als Vorhabenträger im Rahmen des Bebauungsplanes auftritt, ein Teil des Flurstücks 5 der Flur 9 der Gemarkung Gräbendorf zur Verfügung. Auf diesem Gelände wurde früher ein größeres Sägewerk, danach bis 1990 eine kleine Ferien-Bungalowsiedlung betrieben. Im Anschluss an die Aufgabe dieser Nutzungen und des Eigentumsübergangs auf den Vorhabenträger wurden die Reste der baulichen Anlagen, mit Ausnahme eines Bungalows, abgebrochen. Im Umfeld des erhaltenen Bungalows ist eine begrenzte Fläche noch mit Beton versiegelt.

II. Planungsziele

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des früher bebauten Teils des Flurstücks 5 der Flur 9 der Gemarkung Gräbendorf als Boots-Winterlagerfläche zu schaffen. Außerhalb des Zeitraums der Lagernutzung findet das Grundstück als Pferde- bzw. Schafkoppel Verwendung.

1.4 Landesplanerische Voraussetzungen

I. Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung²

Unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Festlegungen im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235) und der im LEP B-B enthaltenen Festlegungen zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung sind folgende Erfordernisse der Raumordnung maßgebend:

- Nach §5 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
- Entsprechend Ziel 4.2 LEP B-B sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Nach §6 LEPro 2007 sollen die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, vermieden werden (Abs. 2) und die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, erhalten oder hergestellt werden (Abs. 3).
- Gemäß §6 Abs. 4 LEPro 2007 sollen Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.
- Laut Ziel 5.2 LEP B-B ist der in der Festlegungskarte 1 festgelegte Freiraumverbund zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind im Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich nach LEP B-B (Festlegungskarte 1) im Randbereich der neu festgelegten Gebietskulisse für den Freiraumverbund. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der angrenzende Freiraumverbund in seiner Entwicklung und Funktionsfähigkeit mit Festsetzung einer privaten Grünfläche und den darin zulässigen Nutzungen nicht beeinträchtigt wird.

Dem Entwurf des Bebauungsplanes stehen Erfordernisse der Raumordnung nicht entgegen, so dass gemäß §1 Abs. 4 BauGB von einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung ausgegangen werden kann.

II. Regionalplan Lausitz-Spreewald (Entwurf)

² Auszug aus der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 17.06.2009, Reg.-Nr.: GL7-0837/2006/2

Der gesamte nähere Landschaftsraum ist als „Vorbehaltsfläche Fremdenverkehr und Erholung“ ausgewiesen. Der Regionalplan Lausitz-Spreewald (Entwurf) ordnet das Plangebiet selbst der Kategorie „Vorbehaltsfläche Landwirtschaft“ in Überlagerung mit „Vorbehaltsfläche Natur und Landschaft“ zu. Nördlich und westlich schließt „allgemeine Siedlungsfläche“ entlang des Mühlendamms (Prieros) an. Südlich liegen großflächige, bewaldete Konversionsflächen in Überlagerung mit Vorbehaltsflächen für Natur und Landschaft.

1.5 Landschaftsplanerische Empfehlungen

1.5.1 Landschaftsrahmenplan

Für die früheren Landkreise Königs Wusterhausen und Zossen wurde ein gemeinsamer Landschaftsrahmenplan (LRP) aufgestellt (L.A.U.B. 1994). Folgende inhaltliche Maßgaben sind zu berücksichtigen:

Prieros ist als Siedlung mit Naherholungs- bzw. gemeindeübergreifender Erholungsfunktion ausgewiesen.

Im Entwicklungskonzept des LRP (Plankarte 7) ist der bebaute Bereich des Plangebietes als Fläche für „Siedlung / Industrie / Gewerbe“ dargestellt, an die sich Grünlandflächen bzw. Wald anschließen. Für das Grünland wird Extensivierung und Rückgängigmachung von Meliorationsmaßnahmen empfohlen (Bd.1 Kap. 5.2), für den südlich angrenzenden Wald werden Anforderungen zur Konversion aufgeführt (Bd.1 Kap. 5.12).

Gemäß Kapitel 5.1 werden folgende Aussagen (Auszug) zur geplanten Entwicklung gemacht:

- Ausschluß einer Siedlungsausdehnung entlang der Dahme

Die benachbarten Teile der Dahmeniederung sind fließgewässergeprägte Planungseinheiten. Für diese sind die folgenden Ziele anzustreben:

- Entflechtung konkurrierender Nutzungen an den Gewässerufern
- Erhalt aller ungebauten Seeufer, Wiederherstellung der Erlebbarkeit der Seeufer durch Rückbau in einigen Bereichen
- Restriktive Siedlungsentwicklung
- Entwicklung der Erholungsnutzung an den Gewässern mit Schwerpunktaufgaben:
 - Ordnungsgemäße Abwasserentsorgung
 - Lenkung der Freizeitaktivitäten,
 - Ausweisung von Tabu-Zonen in naturschutzrelevanten Flächen (vgl.LRP Bd. 1, S. 82f)

Der Planbereich gehört nicht zu den lokalen Verbreitungszentren oder –gebieten von floristischen Leitarten der Region (vgl. LRP Bd.2 S. 93).

1.5.2 Ufernutzungskonzeption für die Dahme-Seen

Für den im Landkreis Dahme-Spreewald gelegenen Teil des Naturparks Dahme-Heideseen wurde eine Ufernutzungskonzeption erarbeitet (Planland 2003).

Der Dahmeabschnitt im Zuge der Landeswasserstraße zwischen Märkisch Buchholz und Dolgensee wirkt hinsichtlich seiner Gewässerstrukturgüte „durch die Verbreiterung, Begradigung und Schotterung der Ufer ... kanalartig und lässt nicht mehr viel vom typischen Mittellauf der Dahme erkennen. Folglich sind elf der fünfzehn 1-km-Abschnitte strukturell deutlich beeinträchtigt...“ (S.18). Wahrscheinlich dieser Beeinträchtigungen wegen sind im Abschnitt Dolgensee – Streganzer See im Unterschied zu den meisten anderen gewässergeprägten Bereichen des Landkreises bislang keine Nachweise des Fischotters gelungen (ebenda S.19f.). Diesem Abschnitt kommt auch eine geringere avifaunistische Bedeutung als den benachbarten Gewässerabschnitten zu (ebenda S.22). Als gefährdete Art im Raum des B-Planes nachgewiesen ist der Eisvogel (ebenda, Textkarten 3, 14).

Gliederung der Ufer in „Eignungsbereiche Erholung“ und „Vorrangbereiche Naturschutz“

Aus der Landschaftsanalyse wird in der Ufernutzungskonzeption eine Gliederung in Eignungsbereiche für Erholung und Vorrangbereiche für Naturschutz abgeleitet. Für den Mühlgraben macht die Konzeption keinen Naturschutzvorrang geltend. Die Dahmeufer einschließlich der Schleusenanlage sind als Vorrangbereich für den Naturschutz dargestellt, da es sich um „unbesiedelte Uferflächen“ (Siedlung im engeren Sinne des Wohnens) handelt. Sie liegen außerhalb des Bebauungsplanes.

1.5.3 Landschaftsplan Prieros

Der Landschaftsplanentwurf Prieros (Teltow 10/1995) enthält für das Plangebiet keine tiefergehenden Hinweise. Eine Weiterbearbeitung des Landschaftsplanes erfolgte seit 1995 nicht.

1.6 Flächennutzungsplan

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidesee existiert bisher nicht. Auch sind keine Teilflächennutzungspläne für Prieros und Gräbendorf vorhanden.

1.7 Ergebnisse der Beteiligung

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen/Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und die Planung im Rahmen der Notwendigkeiten entsprechend überarbeitet. Insbesondere wurden folgende wesentliche Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf vorgenommen:

- Die Winternutzungszeit des Geländes für Zwecke der Bootslagerung wurde auf den Zeitraum 1. Oktober bis 1. April festgesetzt
- Es wurden Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen aufgenommen

Folgende weitere Hinweise sind zu beachten:

Landkreis Dahme-Spreewald (Auszug)

Untere Naturschutzbehörde

- Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Heidesee ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Untere Bauaufsichtsbehörde

- Zugänge und Zufahrten sind nach § 4 und 5 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) zu planen.
- Die Bootslagerfläche ist baugenehmigungspflichtig. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist der rechtskräftige städtebauliche Vertrag vorzulegen.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (Auszug)

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb des gem. §7 BBergG erteilten Erlaubnisfeldes Lübben (11-522). Rechtsinhaber der o.g. Erlaubnis, die der Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen dient, ist die Central European Petroleum GmbH, Rosenstraße 2, 10178 Berlin.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine östlich des Mühlendamms und der Bootswerft Wendisch gelegene überwiegend freie Fläche, die im Süden durch ein Holzlager und im Norden durch einen direkten Zugang zum Mühlgraben sowie ein mit einem Wochenendhaus bebautes Grundstück begrenzt ist. Nordwestlich benachbart befindet sich ein Mehrfamilienwohnhaus, östlich des Geltungsbereiches liegen Freiflächen. Das Plangebiet ist insbesondere durch einen vorhandenen Bungalow und diverse weitere Bodenversiegelungen als deutlich nutzungsgeprägt einzustufen.

3. Planinhalt

3.1 Planinhaltliche Festsetzungen, Art und Maß der Nutzung

3.1.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die gemäß §9 (1) Nr. 11 festgesetzte Fläche dient der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes. Die so geplante Zufahrt zur Bootslagerfläche schließt an die öffentliche Verkehrsfläche „Mühlendamm“ an.

3.1.2 Private Grünfläche mit Zweckbindung „Winterlagerfläche für Boote“

Art und Maß der Nutzung

1. Die Grünfläche des Plangebietes ist eine private Fläche mit der Zweckbindung "Winterlagerfläche für Boote".

1.1 Zulässig ist:

- a) *das Abstellen von Booten zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 01. April des folgenden Jahres.*

Die Nutzung der Fläche zum Zwecke der Bootslagerung soll auf die Wintermonate begrenzt sein. außerhalb der Winternutzungszeit steht das Plangebiet als Wiese oder als Koppel für die Hobbytierhaltung zur Verfügung.

- b) *die Errichtung von transportablen Holzböcken bzw. Metallgerüsten zur Lagerung von Booten innerhalb der Nutzungszeit nach a)*

Eine bauliche Verfestigung der Situation durch die dauerhafte Errichtung von von Lagergerüsten würde eine landschaftsgerechte Nutzung der Fläche außerhalb der Wintermonate unmöglich machen und ist deshalb ausgeschlossen.

- c) *ein eingeschossiger Geräteschuppen mit nicht mehr als 35m² Grundfläche*

Das Plangebiet war früher z.T. mit Ferienhäusern bebaut, von denen eines im Zentrum der Fläche erhalten geblieben ist. Dieses Gebäude soll als Geräteschuppen weitergenutzt werden.

- d) *die Errichtung und der Betrieb eines Kranes und eines dafür erforderlichen Aufstellplatzes mit einer Grundfläche von nicht mehr als 15m²*

Für die Lagerung der Boote auf Böcken oder Gerüsten ist es notwendig, einen Kran vorzuhalten. Die dafür erforderliche Fläche muss entsprechend befestigt werden, um die Standsicherheit des Krans gewährleisten zu können.

- e) *die Einfriedung der privaten Grünfläche*

Insbesondere zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an Schutz der gelagerten Boote gegen u.a. Sachbeschädigung von Außen wird es erforderlich sein, das Plangebiet einzuzäunen. In der restlichen Nutzungszeit dient die Einfriedung als Schutz für die Hobbytierhaltung.

1.2 Nicht zulässig ist:

- a) *die Errichtung von Schutzdächern, Schutzzelten oder ähnlichen selbständigen Bauwerken zum Unterstellen von Booten*

Die Errichtung von ortsfesten Bauwerken die exklusiv der Bootslagerung dienen, ist nicht zulässig (siehe auch 1.1 b)). Es soll auf diese Weise ausgeschlossen werden, dass der Bootslagerplatz, durch den Verlust von Fläche für die Hobbytierhaltung, schleichend in eine ganzjährige Lagerung überführt wird.

- b) die gewerbliche Nutzung der Fläche zur Reparatur- oder zum Zwecke der Vornahme von Wartungsarbeiten an Booten

Innerhalb des Zeitraums in dem Bootslagerungen zulässig sind, sind gewerbliche Reparatur-/Wartungsarbeiten allein schon wegen der dadurch zu erwartenden Verlärmung der umliegenden Nutzungen auszuschließen. Reparaturen können in den Hallen der naheliegenden Bootswerft aus Sicht des Immissionsschutzes weitaus verträglicher durchgeführt werden, als dies auf dem Gelände der Bootslagerfläche möglich wäre.

3.2 Flächenbilanz

<u>Festsetzung</u>	<u>Größe (m²)</u>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	76
Grünfläche	4.865
Geltungsbereich	4.941

Tabelle 2: Flächenbilanz

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehrliche Erschließung

a) Die äußere Erschließung des B-Plangebietes erfolgt über die westlich verlaufende bestehende Verkehrsfläche „Mühlendamm“ der seinerseits eine direkte Verbindung an das übergeordnete Straßennetz (B246, Storkower Straße) herstellt.

b) Die innere Erschließung ist für das B-Plangebiet nicht erforderlich.

3.3.2 Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung

Bedingt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des Plangebietes sind keine Funktionen vorgesehen, die eine Zuführung von Versorgungsleitungen erforderlich machen würden. Einzig die für den Betrieb des Krans oder für temporäre Beleuchtung ggf. erforderlichen Stromleitungen liegen in den dem Plangebiet angrenzenden Flächen (Gewerbegebiet) an und können in das Gebiet weitergeführt werden.

Versickerung³

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Plangebiet zu versickern. Der Bau eines Regenentwässerungssystems ist nicht erforderlich.

Löschwasser

Eine Löschwasserentnahmestelle ist im Plangebiet nicht erforderlich. Im Havariefall kann Löschwasser aus dem Gelände der benachbarten Bootswerft bezogen werden.

Wassergefährdende Stoffe

Wassergefährdende Stoffe werden außerhalb der zu lagernden Boote voraussichtlich nicht in das Plangebiet

³ Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung/-bewirtschaftung sind möglichst frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde (Genehmigungsbehörde) abzustimmen

hereingetragen. Davon unabhängig ist ein Umgang oder die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 i.V.m. §§ 126, 154 BbgWG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4. Umweltbericht, Grünordnung

4.1 Ziele und Inhalte der Planung / Standortbegründung

Ziele und Inhalte

Der Bebauungsplan ermöglicht die Einrichtung eines „Winter-Bootslagerplatzes“ in der Gemeinde Heideseesee – Ortsteile Gräbendorf und Prieros, mit den dafür erforderlichen Erschließungseinrichtungen. Neu errichtet werden muss allerdings lediglich ein befestigter Aufstellplatz für einen Kran und die Grundstückszufahrt vom Mühlendamm aus in das Plangebiet herein. Der zulässige Geräteschuppen ist bereits im Bestand vorhanden.

Standortbegründung

Das Plangebiet liegt direkt an einem Arm der Dahme (Mühlgraben) und ist in ein Gesamtkonzept korrespondierender Planungen in der direkten Nachbarschaft zur Schleuse Prieros eingebunden. Der von der obersten Wasserbehörde genehmigte und im Jahre 2005 errichtete Bootshafen ist dabei ebenso Bestandteil des Konzeptes, wie die vorhandene Bootswerft, die auch Reparaturmöglichkeiten für Wasserfahrzeuge bietet oder der im Verfahren befindliche Zeltplatz „Wasserwanderplatz“.

Alternativstandorte

Die Lage des Winter-Bootslagerplatzes bietet somit vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung von Synergien, so dass der Standort in der Gemeinde Heideseesee als konkurrenzlos anzusehen ist. Konzeptionell bedingt ist die Betrachtung von Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes vernachlässigbar. Änderungen wurden bereits durch die erfolgte Qualifizierung des Vorentwurfs umgesetzt.⁴

Nullvariante

Der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes würde dazu führen, dass die Bestandssituation einer baulich und von der Umgebung vorgeprägten Freifläche ohne sinnvolle ergänzende Funktion für umliegende Nutzungen und Planungen auf lange Sicht im Wesentlichen erhalten bliebe.

4.2 Standortbezogene Ziele des Umweltschutzes, Schutzgebiete

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Dahme-Heideseesee. Aus diesem Grunde wurde die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Schutzzweck des LSG durch das MLUV vorab geprüft.⁵

Im Ergebnis ist die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens dann wegen Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Schutzzweck des LSG dann nicht erforderlich, wenn:

- Die Nutzung des Geländes als Bootsagerfläche auf die Zeit vom 1. Oktober bis 1. April beschränkt ist und
- Wartung und Reparaturen von Booten im Plangebiet ausgeschlossen wird.

Eine abschließende flächenschutzrechtliche Entscheidung erfolgt parallel zu oder im Anschluss an das Beteiligungsverfahren nach §3 (2), §4 (2) BauGB.

4.3 Methoden und Inhalte der Umweltprüfung

Grundlegender Prüfumfang und Methodik

Auf der Grundlage von §17 UVPG wird zunächst geprüft, ob das städtebauliche Planvorhaben unter die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder zu einer Vorprüfung des Einzelfalls nach Nr. 18.7 der Anlage

⁴ Vgl. „Standortbegründung“ und „Ergebnisse der Beteiligung“

⁵ Vgl. Schreiben des MLUV vom 27.02.2007, GeschZ.: 46/LDS 231

1 zum UVP-Gesetz fällt und inwieweit die Prüfkriterien nach UVP-G in der Umweltprüfung nach BauGB anzuwenden sind. Das Vorhaben fällt aufgrund seiner Größe nicht unter die in der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) genannten UVP-pflichtigen Vorhaben. Insbesondere wird

- kein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen gebaut, dessen zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung oder eine festgesetzte Größe der Grundfläche von mindestens 20.000m² aufweist. (18.7)

Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt. In diesem Areal sind alle Aspekte des örtlichen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in einer für die planerische Beurteilung hinreichenden Ausprägung vorhanden. Die Bestandsaufnahme im Untersuchungsraum erfolgte durch Erhebungen im Gelände.

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgt grundsätzlich durch eine schutzgutbezogene Ermittlung planbedingter Auswirkungen (Beeinträchtigungen) der Bestandssituation mit einer daraus folgenden Ableitung geeigneter und realistischer Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie speziell in der Eingriffsregelung zum Ausgleich bzw. Ersatz.

Die Bewertung von Auswirkungen und Beeinträchtigungen erfolgt grundsätzlich verbal-argumentativ und wird, wo erforderlich, zur Veranschaulichung durch zahlenmäßig gefasste Größen unteretzt. Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden Kompensationsmaßnahmen bestimmt, die die landeseinheitlichen Bemessungskriterien (HVE 2009), erfüllen.

Kriterium Erheblichkeit

Der Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt wurde eine sachgerechte Abschätzung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen vorangestellt.

Die begriffliche Fassung der *Erheblichkeit* folgt dabei der Bestimmung bei JEDICKE, wonach eine erhebliche Beeinträchtigung eines Schutzgutes dann vorliegt, *wenn durch eine vorhaben- oder planbedingte Einwirkung (i.S.v. Eingriff) eine Verschlechterung der Lebensbedingungen für den Menschen und/oder ein Verlust (eine Schädigung) von Kultur- und Sachgütern eintreten und/oder das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordert wird und sich in der Folge andersartige Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes entwickeln.*

Diese Abschätzung geht von dem Ansatz aus, dass aus der Eigenart und den Standortbedingungen eines konkreten Vorhabens oder Planes i.d.R. spezifische und unterschiedlich intensive Auswirkungen erkennbar und zu beurteilen sind, was auch bedeutet, dass bestimmte Belange, die nach dieser Abschätzung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, in der Umweltprüfung nicht weiter behandelt werden. Die Differenzierung in dieser inhaltlichen Ausarbeitung wurde mit der Gemeinde abgestimmt. Bei naturwissenschaftlich bzw. technisch definierten Größen wird als Schwelle der Erheblichkeit der rechtsverbindliche Grenz- oder Richtwert angesetzt.

4.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung oder Minderung

4.4.1 Schutzgut Mensch

Bestand

a) Bebauung

Das Plangebiet liegt in direkter westlicher Nachbarschaft zur Stahlbootswerft „Wendisch“. Am Mühlendamm 8 befindet sich ein 6-Familienwohnhaus in der Nähe des Plangebietes. Im Plangebiet selbst befinden sich keine für Wohnen genutzten Bereiche.

b) Verkehr

Straßenverkehr

Die öffentliche Straße „Mühlendamm“ grenzt westlich an das Plangebiet an.

c) Erholungswert

Das Plangebiet liegt direkt am Mühlendamm, der hier gleichzeitig Teil des Dahme-Radwanderweges ist, im direkten Anschluß an gewerbliche Nutzungen der Bootswerft Wendisch. Das Gebiet ist im Osten von Freiflächen und im Süden von Wald begrenzt. Die Fläche selbst ist baulich vorgeprägt, vollständig eingefriedet und der Öffentlichkeit als Erholungsraum nicht zugänglich.

Auswirkungen

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Aufgrund der vom Umfang her nur geringen notwendigen Baumaßnahmen (Grundstückzufahrt, kleine Kranstellfläche) ist die Lärmbelastung vernachlässigbar.

b) Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Der Mühlendamm im Bereich des Plangebietes ist durch jahrelangen Anliegerverkehr als verdichtet anzusehen (nutzungsbedingt verdichteter Schotterweg mit unebener Fahrbahn), ohne dabei die potentiell mögliche Geräusentwicklung einer z.B. mit Pflastersteinen ausgelegten Verkehrsfläche zu erreichen. Der durch das Vorhaben induzierte zusätzliche Fahrzeugverkehr durch die Anlieferung von Booten im Oktober und das Abholen dieser im April ist vernachlässigbar.

Da im Plangebiet Reparatur- und Wartungsarbeiten ausgeschlossen sind, sind weitere Untersuchungen nicht erforderlich.

c) Erholungswert

Die bisherige Unzugänglichkeit des auch bisher schon nutzungsgeprägten Plangebietes wird sich durch das Vorhaben nicht verändern. Bedingt durch die Lagerung von Booten wird sich allenfalls die optische Wirkung der Fläche auf Erholungssuchende verändern. (Siehe hierzu: „Schutzgut Landschafts- und Ortsbild“)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

a) Lärm

Lärm durch Bautätigkeit

Keine Maßnahmen erforderlich.

Straßenverkehr

Keine Maßnahmen erforderlich.

Erholungswert

Die Fläche wird abseits der unvermeidbar zu versiegelnden Flächen einen ausreichenden Grünanteil aufweisen. Dazu tragen auch die Festsetzungen nach Punkt 4.5.2 der Begründung (Kompensationsmaßnahmen) einen Teil bei. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.4.2 Schutzgüter Fauna und Flora

4.4.2.1 Wesentliche Biotopstruktur

Bestand

Folgende Biotoptypen sind im Geltungsbereich und in Nachbarschaft zu diesem vorhanden:

Zahlen-codierung	Kartiereinheit	Schutz BbgNatSchG	Ort der Struktur
011141	Begradigtes und weitgehend verbautes Gewässer, unbeschattet (Mühlgraben)	--	Nachbarschaft
05160	Scherrasen, teilweise Trittrasen	--	Plangebiet
0848XX32	Drahtschmielen-Kiefernforst (artenarme Ausprägung)	--	Nachbarschaft
10250	Wochenend- und Ferienhausbebauung	--	Plangebiet
12312	Gewerbefläche mit geringem Grünflächenanteil (Bootswerft Wendisch)	--	Nachbarschaft
12652	Straße, unbefestigt (hier: Mühlendamm)	--	Plangebiet

Tabelle 3: Liste der Biotoptypen des Geltungsbereiches

Die Freifläche des Plangebietes ist deutlich nutzungsbeeinflusst und weist eine Flora von Scherrasen und Trittrasen auf. Dominierende Pflanzenarten sind Quecke (*Elytrigia repens*), Breit- und Spitzwegerich (*Plantago major & lanceolata*), Weißklee (*Trifolium repens*), Knautgras (*Dactylis glomerata*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*) und Wiesenschafgarbe (*Achillea millefolium*). Entlang des westlichen und südlichen Plangebietsrandes befinden sich zwei Birken (*Betula pendula*) und insgesamt 6 Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) sowie zwei Flatterulmen (*Ulmus laevis*) östlich des Bungalows.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten keine geschützten Pflanzenarten nachgewiesen werden.

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein kleiner Ferienbungalow mit einer umlaufend versiegelten Fläche.

Als Sekundärbiotop ist die Freifläche für den Zusammenhang offener Lebensräume von nachrangiger Bedeutung.

Auswirkungen

Die Planung sieht mit der Umsetzung des Bebauungsplanes eine landschaftsgerechte, umweltschonende und maßvolle Nutzung des Plangebietes vor. Die geringen Neuversiegelungen beschränken sich auf die unbedingt notwendigen Maßnahmen, so dass Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften minimiert werden. Allerdings entstehen, bedingt durch die Nutzung als Lagerfläche, Beeinträchtigungen bereits mit der dann bestimmungsgemäßen Inanspruchnahme des Geländes durch das Befahren der Fläche und die Lagergerüste. Durch die nur auf die Wintermonate beschränkte und offene Lagerung von Booten auf transportablen Gerüsten oder Böcken werden allerdings die künftigen, auch weiterhin nicht überbauten Grundstücksflächen im Plangebiet sowie die vorhandenen Biotopstrukturen im Umfeld noch hinreichend Potenzial zum Erhalt des heute vorhandenen floristischen Spektrums entfalten können.

Zusammenfassend ist der flächenmäßig geringe Verlust an unversiegelter Fläche innerhalb des ruderal geprägten Biotopgefüges als geringfügige Beeinträchtigung anzusehen.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung

Die Maßnahmen zur Erschließung und zum Bau können vollständig innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Hier besteht genügend Raum für Baustelleneinrichtungen, Ablagerung von Baumaterial und Bodenaushub sowie für das Aufstellen von Technik. Eine Beanspruchung von Randflächen außerhalb des Plangebietes ist räumlich nicht erforderlich und daher vermeidbar. Darüber hinaus gehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.4.2.2 Fauna

Bestand

Aus faunistischer Sicht hat der Standort keine allzu ausgeprägte Bedeutung. Er unterliegt in seiner räumlichen Nähe zu gewerblicher Nutzung und durch seine eigene anthropogene Prägung erheblichen Störeinflüssen, die eine Lebensraumfunktion für wild lebende Tiere einschränkt.

Avifauna

Für die örtliche Vogelwelt besteht eine geringe Bedeutung des Plangebietes als Nahrungshabitat, jedoch kaum als Brutplatz. Aus den Beobachtungen ist abzuleiten, dass das Spektrum der örtlichen Vogelwelt, auch hinsichtlich der Brutplätze, überwiegend an die ausgedehnten benachbarten Wald- und Freiflächen gebunden ist.

Insgesamt wurden folgende 23 Arten nachgewiesen:

Art	Plangebiet	Nachbargebiete (Kiefernwald, Dahme, Wochenendhäuser)	Bemerkung
Stockente		x	
Graureiher	x		überfliegend zur Dahme
Grünfink		x	
Erlenzeisig		x	Frühjahrsdurchzug
Gartenbaumläufer		x	
Ringeltaube	x		überfliegend
Nebelkrähe		x	
Buntspecht		x	
Schwarzspecht		x	
Buchfink	x		
Blässhuhn		x	
Eichelhäher		x	
Bachstelze	x		
Tannenmeise		x	
Blaumeise		x	
Kohlmeise	x		
Hausperling		x	
Kormoran	x		überfliegend
Hausrotschwanz		x	
Grünspecht		x	
Kleiber		x	
Star	x		überfliegend
Amsel		x	

Tabelle 4: Vogelarten

Die angetroffenen Vogelarten sind verbreitet und unterliegen keiner Gefährdung als Brutvogel.

Grundsätzlich unterliegen alle Vogelarten als europäische Arten den Vorschriften des § 42 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbot) für besonders geschützte Tierarten i.S. § 10 Abs. 2 Nr. 10b) BNatSchG. Die nachgewiesenen Arten gehören zu den mobilen Arten, die auf Veränderungen von und in ihren Lebensräumen schnell reagieren können. Gefährdete Arten mit spezialisierten Ansprüchen an Art und Größe ihres Lebensraumes wurden nicht festgestellt. Auch in der Bewertung durch die Ufernutzungskonzeption des Landkreises ist dem von der Planung berührten Dahmeabschnitt eine geringe avifaunistische Bedeutung zugeordnet.

Insgesamt ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen von dem Vorhaben nicht abzuleiten.

Chiroptera

Im Plangebiet gibt es derzeit keine Hinweise auf die Inanspruchnahme von Lebensraum durch Fledermäuse.

Entomofauna

In den Randbereichen bestehen keine günstige Voraussetzungen für die Insektenwelt. Bei den Artengruppen, die Indikatorwert für die Biotopqualität besitzen, wie z.B. Tagfalter, Heuschrecken oder Libellen sind vor allem Ubiquisten anzutreffen.

Während der Begehungen wurde die Große Pechlibelle (*Ischnura elegans*), die frühe Adonislibelle (*Pyrrhosoma nymphula*) sowie die Feldgrille (*Gryllus campestris*) nachgewiesen. Auf eine weitergehende spezielle Untersuchung der Fauna kann, auch im Rahmen des durch die Gemeinde zu bestimmenden Untersuchungsumfanges, verzichtet werden.

Gefährdete Arten konnten nicht nachgewiesen werden.

Nist-, Brut- und Lebensstätten

Die im B-Plangebiet aufzufindenden Biotoptypen können zur entsprechenden Jahreszeit auch als potentielle Brut-, Nist- und Lebensstätten für Tiere und Pflanzen dienen. Durch die naturferne Ausprägung sind diese in ihrer Wertigkeit jedoch sehr eingeschränkt. Das Plangebiet ist als Lebensraum eher von untergeordneter Bedeutung.

Leitart Fischotter

Der Fischotter *Lutra lutra* gehört gem. Landschaftsrahmenplan zu den Leitarten der Fauna im Dahmeland. Die Art besitzt an der Dahme im Abschnitt zwischen Märkisch Buchholz und Streganzer See eines seiner regionalen Hauptvorkommen mit ausgedehnten Pufferbereichen. Der Dahmeabschnitt zwischen Streganzer See und Bindow ist als gelegentlich durchwandertes Gewässer eingestuft. Während der Begehungen wurde im Plangebiet kein Hinweis auf das Vorkommen des Fischotters gefunden.

Leitart Rohrweihe

Die Rohrweihe *Circus aeruginosus* mit ihrem Bedarf an gewässernahen Brutplätzen und ausgedehnten Nahrungsrevieren in der Offenlandschaft findet im Dahmeland vielfach günstige Lebensräume und gehört hier ebenfalls zu den Leitarten der Fauna. Die Art gilt als gefährdeter Brutvogel (RL Bbg 3). In der Umgebung von Prieros besitzt die Rohrweihe entlang der Gewässerzonen einige Jagdgebiete, findet jedoch im Plangebiet selbst keine günstigen Jagdbedingungen vor.

Auswirkungen

Für die lokale Tierwelt, hier insbesondere die Vogelwelt, kann eingeschätzt werden, dass die saisonal beschränkten Veränderungen des Plangebietes zu keinem wesentlichen Verdrängungseffekt führen werden und selbst ein ggf. einsetzender zeitweiliger Verdrängungseffekt ohne Auswirkungen auf den Artenbestand ist. Diese Einschätzung folgt vor allem aus der Befristung der Lagernutzung auf den Zeitraum 01.10.-01.04. des Folgejahres, was dazu führt, dass das Plangebiet vor allem in der Vegetationszeit der Tierwelt als Nahrungs- und ggf. als Bruthabitat weiterhin unbeschränkt dienen kann. Ein Verschwinden von Arten aufgrund der vorliegenden Planung ist somit nicht wahrscheinlich.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung

Es sind keine Gehölzrodungen im Plangebiet vorgesehen. Auf diese Weise können auch Störungen in der Periode der Brutzeit und Jungenaufzucht vorausschauend umgangen werden, so dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population dieser Arten nicht eintreten sollte.

4.4.2.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind die Regelungen der §§ 42 ff BNatSchG zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten. Es gilt der § 42 Abs. 1 i.V. m. Abs.5 BNatSchG. Darin heißt es, dass nur die streng geschützten Arten (§10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG) des Anhangs IV der FFH-RL sowie die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und somit alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten relevant sind.

Geprüft wird, ob durch das Vorhaben die Verbotstatbestände erfüllt werden. Sofern sie erfüllt sind, werden im Anschluss die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. §43 Abs. 8 BNatSchG geprüft.

Methode

Es wurden drei Übersichtsbegehungen im April, Mai und Juni durchgeführt. Auf eine systematische Untersuchung bestimmter Tiergruppen wurde verzichtet, weil die vorhandene Biotopstruktur sich als ein Lebensraum mit geringer Wertigkeit herausstellte. Die Biotopstruktur bestand aus einem Scherrasen, der teilweise den Charakter eines Trittrasens aufwies.

Nachgewiesene Arten

Während der Begehungen konnten die in der Tabelle „Vogelarten“ (s.o.) aufgeführten relevante Arten nachgewiesen werden.

Mit Ausnahme des Erlenzeisigs (RL Bbg 3) ist keine der aufgeführten Arten in der Roten Liste des Landes Brandenburg gelistet. Das heißt, die aufgeführten Vogelarten gehören zu den geschützten Arten gemäß der Vogelschutzrichtlinie, sind aber in ihrem Bestand nicht gefährdet.

Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren kurz aufgeführt, die durch die Ausweisung des Untersuchungsraumes als Bootsagerfläche relevante Beeinträchtigungen und Störungen der o.g. Tier- und Pflanzenarten verursachen könnten.

Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingte Flächeninanspruchnahme ist sehr gering, da die Baumaßnahmen auch nur kleinflächig stattfinden. Lärmimmissionen während der Bauzeit sind durch den geringen Bauumfang von sehr kurzer Dauer und dadurch vernachlässigbar. Nähr- und Schadstoffimmissionen sind baubedingt bei der Einhaltung der Standards nicht zu erwarten. Erschütterungen sind kleinflächig und kurzzeitig auf der neu zu versiegelnden Fläche zu erwarten. Die optischen Störungen sind während der Bauzeit durch die Maschinen etwas erhöht. Baubedingte Barrierewirkungen sind aufgrund des geringen Bauumfanges nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Als anlagebedingter Wirkfaktor ist nur die kleinflächige Bodenversiegelung für den Krahnstellplatz aufzuführen, der sich auf die relevanten Arten nicht negativ auswirkt. Sämtliche andere Wirkfaktoren können ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Als betriebsbedingter Wirkfaktor gilt die optische Störwirkung in den Wintermonaten, die aber für die hier relevanten Arten von keinerlei Bedeutung ist.

Prüfung der Verbotstatbestände

Bezugnehmend auf § 42 Abs. 1 BNatSchG ist nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben die Tötung von Individuen der relevanten Arten bewirkt. Einerseits bleibt der Lebensraum erhalten und andererseits wird die Nutzung der Flächen als Winterlagerplatz für Boote auch keine Entwicklungsstadien wie die Jungenaufzucht stören, da die Lagerung außerhalb der Brutzeit erfolgt. Damit ist auch der Verbotstatbestand gemäß Abs. 2 nicht erfüllt, der sich auf eine erhebliche Störung des Erhaltungszustands der gesamten Population bezieht. Grundsätzlich sind geringe Störungen nicht auszuschließen, z.B. wenn die Boote zur Überwinterung auf dem Lagerplatz geparkt werden. Diese Störung ist jedoch zeitlich sehr eng begrenzt und nicht nachhaltig. Eine erhebliche Störung liegt gem § 42 Abs. 1 und 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG demnach nicht vor.

Die nachgewiesenen Arten sind ausschließlich europäische Vogelarten. Das Plangebiet hat weder den Charakter eines Rastgebietes noch besitzt es die notwendigen Strukturen als Bruthabitat für Bodenbrüter. Aufgrund fehlender Höhlen ist es auch für Höhlenbrüter nicht geeignet. Baum- und Gebüschbrüter finden durch die kaum vorhandenen Gehölze im Plangebiet kaum passende Biotopstrukturen. Die wenigen im Plangebiet vorhandenen Bäume stehen als Solitär und bieten im Vergleich zum benachbarten Wald wenig Schutz vor Wind, Regen und Kälte. Dadurch ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet als Bruthabitat und Ruhestätte sonderlich geeignet ist. Die Frage nach einer Beschädigung oder Zerstörung von Ruhe- und Brutplätzen stellt sich somit erst gar nicht.

Relevante Pflanzen gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 konnten nicht nachgewiesen werden. Eine Prüfung des Verbotstatbestandes entfällt somit.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Verbotstatbestände durch das geplante Vorhaben nicht erfüllt sind.

4.4.3 Schutzgut Boden

Bestand

Geologie und Bodenverhältnisse

Allgemeine Hinweise⁶

Geologische und geotechnische Informationen zum Vorhaben, die dem LBGR aus Erdaufschlüssen (Bohrungen u.a.) und Fachbearbeitungen vorliegen sowie geochemische und geotechnische Laboruntersuchungen können gegen Gebühr dort angefordert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, im Archiv des LBGR geologische Kartenwerke einzusehen und Kopien davon zu erwerben.⁷

a) Geologische Entstehung, natürliche Bodenverhältnisse

Die grundlegende Oberflächenstruktur der Landschaftsregion wurde durch das Brandenburger Stadium der Weichselkaltzeit geprägt und von nacheiszeitlichen Erosionen und Ablagerungen durch Wasser und Wind weitergeformt. Am Standort und in seiner Umgebung sind vor allem große zusammenhängende Talsandablagerungen bestimmend. Die Dahme folgt im Wesentlichen einer natürlichen nacheiszeitlichen Entwässerungsbahn in Richtung des Berlin-Fürstenwalder Urstromtals. Der natürlichen Entstehung nach kommen lokal vor allem sickerwasserbestimmte Sande vor, auf denen sich als Bodentypen vor allem Braunpodsole, Sandbraunerden und teilweise Sandrosterden entwickelt haben. Niedermoorböden treten an flachen Gewässeruferstreifen auf, die im Plangebiet jedoch nicht vorhanden sind.

b) Anthropogen beeinträchtigte Situation am Standort

Die Bodenverhältnisse sind allgemein und insbesondere im Zentrum des Plangebietes im Umfeld des vorhandenen Bungalows durch die jahrelange Vor-Nutzung als Feriensiedlung anthropogen beeinträchtigt. Besondere oder schutzwürdige Bodenbedingungen sind nicht anzutreffen.

Kampfmittel⁸

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.

Hinweis: Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird daraufhingewiesen, 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. Diese Fundstelle ist gemäß §2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Bebauung/Vorbelastung

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein Bungalow; die Bodenflächen im Umfeld des Bungalows sind versiegelt. Der Bereich der Grundstückseinfahrt ist geschottert/verdichtet.

Die sich daraus ergebende Vorbelastung ermittelt sich wie folgt:

6 Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 09.06.2009, Gesch.-Z.: 74.21.46-17-463

7 Hinweis: Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen.

8 Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei vom 18.11.2006, Zeichen: KMBD 1.2.2

Bereich	Fläche (m ²)	VF *	aVV** (m ²)
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Bungalow	35	1,00	35,0
Versiegelte Flächen (Bereich Bungalow)	70	0,70	49,0
Gesamt	105	—	84,0

Nur zur Information. Bestand wird für Ausgleich+Ersatz nicht betrachtet

Tabelle 5: Vorbelastungen von Bodenoberfläche

* Der Versiegelungsfaktor VF wird in der Betrachtung als Komplementgröße zum Biotopflächenfaktor (BFF-naturhaushaltswirksame Fläche je Flächeneinheit nach BECKER u.a.) angewendet, dabei gilt $VF+BFF = 1$

** aVV-anrechenbare Vollversiegelung, unter Berücksichtigung des VF

Auswirkungen

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Allgemeines

Die baubedingten Beeinträchtigungen des Bodens bestehen vor allem in Abgrabungen und Aufschüttungen während der unmittelbaren Bautätigkeit sowie in Verdichtungen durch Tritt und Befahren mit Fahrzeugen. Sie sind für die später nachhaltig überbauten oder anders befestigten Bereiche nicht reversibel. Der Verlust der Bodenfunktionen für diese Flächen geht in der Bewertung der anlagebedingten Beeinträchtigungen (s.u.) auf.

b) Anlagebedingte Wirkfaktoren

Allgemein

Der Zuwachs an Bodenversiegelung ist eine anlagebedingte nachhaltige Eingriffsfolge für das Schutzgut Boden. Er ergibt sich aus der Differenz zwischen der bestehenden Bodenbeanspruchung und der nach B-Plan zulässigen Überbauung sowie der Verkehrsflächen.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Mit der anlagebedingten Entstehung zusätzlicher versiegelter Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung erzeugt. Auf die Grundwasserneubildungsrate hat dies im vorliegenden Fall keine negativen Auswirkungen.

Die zusätzliche Versiegelung beschränkt sich im Plangebiet auf einen Kranaufstellplatz mit einer Grundfläche von 15m² und einer Verdichtung der Grundstückszufahrt (maximal 76m² im Bereich des Mühlendamms). Da die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes auf den Grundstücksflächen weiterhin erfolgen kann, ist zusammenfassend nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes zu rechnen.

Ermittlung des Zuwachses an Vollversiegelung

Zufahrten, Stellplätze u.ä. sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. Sie gehen deshalb mit einem Versiegelungsfaktor von 0,7 in die Ermittlung der Vollversiegelung ein.

Die planbezogene anlagebedingte Bodenversiegelung ermittelt sich wie folgt:

Planbereich	Fläche (m ²)	GRZ	überbaubar (m ²)	Überschreitung (m ² , 50%)	VF*	Zuwachs an Vollversiegelung (m ²)
Verkehrsfläche	76				0,7	53,2
Zwischensumme (Verkehrsflächen)						53,2
Grünflächen	4.865		15		1,0	15,0
Zwischensumme (Sonstige Flächen)						15,0
Summe Plangebiet	4.941					68,2

Hinweis:

Die zulässige Grundfläche des Bungalows/Geräteschuppen ist mit einer überbaubaren Fläche von 35m² bereits im Bestand vorhanden/überbaut. Die 15m² zusätzlich überbaubare Fläche beziehen sich auf den Kranaufstellplatz.

Tabelle 6: Ermittlung des Zuwachses an Vollversiegelung

* Der Versiegelungsfaktor VF wird in der Betrachtung als Komplementgröße zum Biotopflächenfaktor (BFF-naturhaushaltswirksame Fläche je Flächeneinheit nach BECKER u.a.) angewendet, dabei gilt $VF+BFF = 1$

Der Zuwachs an anrechenbarer Vollversiegelung im Plangebiet beträgt **68,2 m²**.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung

Zur Minderung der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen ist die Grundstückszufahrt nur mit wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbelägen herzustellen. Die Befestigung von Bootstellplätzen und Fahrgassen ist nicht zulässig.

Hinweise*unbelasteter Oberboden*

Baubedingte Oberbodenverdichtungen sollen nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahmen beseitigt werden. Abgetragener Oberboden ist dabei gemäß DIN 18915 von sonstigem Erdaushub getrennt zu lagern, gegen Durchmischung mit Fremdstoffen zu sichern und innerhalb des Plangebietes z.B. zur Freiflächengestaltung zu verwenden.

Kompensationsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung: Siehe 4.5

4.4.4 Schutzgut Wasser**Bestand**

a) Oberflächengewässer

Das Plangebiet besitzt im Norden eine Berührung mit dem Oberflächengewässer „Dahme – Mühlgraben“. Der Flußverlauf wurde an der Ortslage bereits historisch reguliert und hat eine relativ geringe Fließgeschwindigkeit. Aktuelle Einleitstellen, die zu einer Gewässerbelastung beitragen könnten, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und auch nicht geplant.

b) Grundwasserverhältnisse

Die lokalen Grundwasserverhältnisse im Plangebiet sind durch die Lage des oberflächennahen Grundwasserleiters bei ca. 34m ü.HN bestimmt. Bedingt durch die oberflächlich anstehenden Sandböden besteht lokal eine hydraulische Wechselwirkung zwischen dem Grundwasser und der Dahme. Bezogen auf die Geländehöhen des Plangebietes (ca. 35m ü.HN) steht das Grundwasser somit etwa 1m unter Flur an.

Auswirkungen

Das Grundwasser unterliegt einer hohen potentiellen Gefährdung gegenüber flächenhaft über den Bodenpfad eindringenden Schadstoffen. Für die natürliche Grundwasseranreicherung aus Niederschlagsversickerung ist der Standort nur von nachrangiger Bedeutung.

Quellen einer akuten Gefährdung für Grund- und Oberflächenwasser bestehen im Plangebiet nicht.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung

Keine erforderlich.

4.4.5 Schutzgüter Luft und Klima

Bestand

a) Regionalklima

Das Plangebiet liegt nach regionaler Einordnung im stark kontinental beeinflussten Binnentiefeland der ostbrandenburgischen Klimaregion „Odertal – Südostbrandenburg – Spreewald“. Die Übergänge zwischen Großwetterlagen sind regional meist von einer hohen Witterungsveränderlichkeit begleitet. Bioklimatisch herrscht ein Schonklima, das auch den klimatisch bedingten Erholungswert der Landschaft begründet.

Das Klima in dieser Region wird durch folgende meteorologische Daten charakterisiert.

-mittlere jährliche Niederschlagsmenge:	ca. 550mm
-Jahresmittel der Lufttemperatur :	8,6°C
-Hauptwindrichtung:	West (SW bis W)
-Jahresmittel der relativen Luftfeuchte	76%

b) Lokal- und Standortklima

Prieros befindet sich in einem Gebiet, in dem insbesondere Bereiche mit unterschiedlichen Ausgleichsfunktionen miteinander verbunden sind. In Bezug auf den Geltungsbereich stehen Siedlungsflächen, zusammenhängende Waldflächen und die Dahme als größere offene Wasserfläche miteinander in Beziehung. Die eher aufgelockerten Siedlungsflächen nördlich der Dahme weisen in ihrer Strukturvielfalt ein Kleinklima gut durchgrünter Ortslagen auf. Die offene Wasserfläche gewährleistet mit nächtlicher Kaltluftbildung einen natürlichen Temperatureausgleich. Die sich vor allem südlich erstreckenden Waldflächen erfüllen die Funktion der Frischluftproduktion und mildern Temperaturextreme.

Auswirkungen

Im Bereich des benachbarten Werftgeländes mit seinen versiegelten Flächen können durch Aufheizung und Wärmeabstrahlung bei hochsommerlicher Sonneneinstrahlung zeitweilige kleinklimatische Belastungsmomente auftreten, die jedoch nur örtlich von Bedeutung sind und nicht in das Plangebiet hineinwirken.

Die Planung selbst erzeugt weder durch die baulichen Anlagen noch durch die bestimmungsgemäße Nutzung „Winter-Bootslagerfläche“ beeinträchtigende Wirkungen auf das Standortklima oder die lufthygienische Situation. Die lokalklimatischen Funktionen werden nicht wesentlich eingeschränkt. Es ergibt sich kein Ansatz, wonach erhebliche Beeinträchtigungen für das Lokalklima oder gar das Regionalklima abzuleiten wären.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung

Keine erforderlich.

4.4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes wird durch den Übergangsbereich von zwei Landschaftsbildtypen gekennzeichnet. Das Dorfgebiet von Prieros ist den gut durchgrüneten Siedlungslagen im ländlichen Raum zuzuordnen. Hierzu gehören auch die in der Nähe der Dahme befindlichen Wohn- und Erholungsgrundstücke sowie ufernahe Wiesen- und Weideflächen. Nach Süden und Westen schließen sich große zusammenhängende, jedoch überwiegend monokulturell strukturierte Kiefernforsten an, die örtlich zwar eine Erholungsfunktion erfüllen, jedoch von allgemein geringem Erlebniswert sind.

In Richtung Westen öffnet sich durch die gewerblich genutzten Flächen der Bootswerft und der Wohnbebauung im Nordwesten ein Ortsbild, das, ähnlich wie das Plangebiet selbst, stark anthropogen geprägt ist.

Parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Dahme-Radweg.

Auswirkungen

Die geplante Nutzung des Plangebietes als Bootslager wird gegenüber der vor allem westlich anliegenden gewerblichen Nutzung mit deren deutlich sichtbaren baulichen Anlagen keinen wesentlich neuartigen störenden Kontrast in der Umgebung erzeugen. Dies folgt auch aus der Tatsache, dass die Fläche schon in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurde und die geplante Bootslagerzeit überwiegend auf die Wintermonate beschränkt wird. In Bezug auf die östlich anliegende Freifläche und eines nördlich gelegenen Wochenendgrundstückes wird eine geringe bis mittlere Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erzeugt.

Die Nutzung als Fläche für die Hobbytierhaltung in der verbleibenden Zeit des Jahres führt zu keiner Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung

Als Maßnahme zur Minderung sind die gemäß §9 Abs.1 Nr. 25b BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume zu erhalten.

Ersatzmaßnahmen zum Landschaftsbild: siehe Punkt 4.5 „Kompensationsmaßnahmen“.

4.4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bestand

Im Bereich des Plangebietes sind keine Bodendenkmale, Denkmale, Erholungs- und Sportstätten o.ä. bekannt.

Auswirkungen

Belange des Denkmalschutzes werden voraussichtlich nicht berührt. Sollten dennoch Bodendenkmale, Denkmale, Erholungs- und Sportstätten o.ä. aufgefunden werden, gilt das BbgDSchG vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215).

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§11 (1) und (2) BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. (§11 (3) BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

4.5 Eingriffsregelung

4.5.1 Kompensationsbedarf (Übersicht)

1. Bedingt durch die Regelungen des B-Planes ergibt sich ein **Zuwachs an Vollversiegelung** von rund **69 m² (Bodenfunktion)**.⁹
2. Durch die Planung wird ein **Eingriff in das Landschaftsbild** ausgelöst

4.5.2 Kompensationsmaßnahmen

Zuwachs an Vollversiegelung

Die Versiegelung des Bodens durch Bebauung kann im naturschutzrechtlichen Sinne ausgeglichen werden durch die Entsiegelung einer etwa gleichgroßen Fläche im gleichen Naturraum. Nach Abschluss einer entsprechenden Prüfung durch die Gemeinde Heidesee wurde jedoch festgestellt, dass eine effektive Ausgleichsfläche zur Bodenentsiegelung aufgrund des kleinflächigen Zuwachses an Vollversiegelung nicht zur Verfügung steht.

Eine Kompensation von Bodenversiegelung soll gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) vom April 2009 auch in Form einer Ausgleichszahlung erfolgen, wenn im gleichen Naturraum keine Entsiegelungsmöglichkeiten verfügbar sind oder aufgrund des geringen Maßnahmeumfanges keine effektive Entsiegelungsmaßnahme durchführbar ist. Die Höhe der Ersatzzahlung richtet sich nach den Kosten der Entsiegelung im Flächenverhältnis 1:1. In der Praxis hat sich auf Grundlage einer Vielzahl von Entsiegelungsvorhaben ein Betrag von **10,00 €/qm** als Richtwert herausgestellt, der alle Kosten für die Durchführung der Maßnahme enthält.¹⁰

Bezogen auf einen Zuwachs an Vollversiegelung von 69 m² ist eine Ersatzzahlung für die Beeinträchtigung der Bodenfunktion in Höhe von **690,00 €** gemäß §15 Abs. 2 BbgNatSchG als zweckgebundene Abgabe an das Land Brandenburg zu leisten.¹¹

Landschaftsbild

Bedingt durch die saisonale Nutzung als Winter-Bootslagerfläche ergibt sich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die in ihrer Wirkung insbesondere auf die Wintermonate beschränkt und insgesamt gering bis mittelstark ausgeprägt ist. Aus Richtung der östlich des Plangebietes liegenden Freifläche und der nördlich gelegenen Wochenendnutzung wird sich die bereits bestehende anthropogene Wirkung des Plangebietes in der Zeit vom 01. Oktober eines Jahres und dem 01. April des Folgejahres verstärken.

Die visuelle Beeinträchtigung wird kompensiert durch:

die **Anpflanzung einer dreireihigen Laubgehölzhecke** als Ersatzmaßnahme, die entlang des östlichen und des nördlichen Geltungsbereichsrandes innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anzulegen ist (800m²). Als Pflanzraster ist 1,5 x 1,5m anzuwenden; Qualität der Sträucher: Höhe min. 40-80cm. Als Gehölzarten sind Arten aus dem Anhang A2 „Artenliste für Ersatz- und Gestaltungspflanzungen“ zu verwenden.

9 Siehe Tabelle „Zuwachsermittlung Vollversiegelung“

10 Vgl. HVE i.d.F. vom April 2009 (Herausgeber: MLUV Brandenburg)

11 Vor Entrichtung der Ersatzzahlung ist bei dem Referat 44 des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz ein Kassenzeichen einzuholen. (HVE 2009, MLUV)

Schutzgut	Kompensationsmaßnahme	Bemerkung	Ersatz
1. Boden (Zunahme Bodenversiegelung)	Ersatzzahlung	Grundstückszufahrt, Verkehrsfläche	690,00 €
		Kranaufstellplatz, Bungalow	
2. Landschaftsbild			
	dreireihige Laubgehölzhecke	Fläche zum Anpflanzen v. Sträuchern...	800 m ²

Tabelle 7: Kompensationsmaßnahmen (Überblick)

4.5.3 Zusätzliche Angaben

4.5.3.1 Technische Verfahren

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht angewendet.

4.5.3.2 Schwierigkeiten und Defizite bei der Zusammenstellung

Bei der Zusammenstellung der Sachverhalte und Bewertungen der Umweltprüfung traten bisher keine Schwierigkeiten und Defizite auf.

4.5.3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind für die Bau- und Erschließungsphase dahingehend erforderlich, dass alle Arbeiten optimal koordiniert werden, um eine nicht zulässige Beanspruchung nicht überplanter benachbarter Flächen auch in der Praxis wirksam auszuschließen. Dazu sind sowohl überwachende Kontrollen durch die Gemeinde Heidensee als Träger der Bauleitplanung, als auch die Selbstkontrolle der Gewerbebetriebe geeignet.

Die Maßnahmen zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs, die in der Pflicht des Vorhabenträgers (Eingriffsverursacher) liegen, werden durch die Kommune in Koordination mit Naturschutz- und Forstbehörden entsprechend dem Fortschritt der Erschließung und Bebauung periodisch kontrolliert und dokumentiert. Der Träger des Vorhabens ist verpflichtet, die Durchführung der Maßnahme fristgerecht anzuzeigen.

4.5.4 Zusammenfassende Bewertung und allgemeinverständliche Zusammenfassung

Bei Durchführung der Planung werden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild verursacht. Zur Minderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktion und für den Eingriff in das Landschaftsbild wurden Ausgleichsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. So werden 690,00€ Ersatzzahlung geleistet und auf insgesamt etwa 800m² Fläche eine dreireihige Hecke angepflanzt.

Der durch die Aufstellung des B-Planes „Winter-Bootslagerfläche an der Schleuse Prieros“ entstandene Kompensationsbedarf kann durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert.

A1. Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes.....3









Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich.....3
Tabelle 2: Flächenbilanz.....8
Tabelle 3: Liste der Biotoptypen des Geltungsbereiches.....12
Tabelle 4: Vogelarten.....13
Tabelle 5: Vorbelastungen von Bodenoberfläche.....17
Tabelle 6: Ermittlung des Zuwachses an Vollversiegelung.....18
Tabelle 7: Kompensationsmaßnahmen (Überblick).....22

A2. Artenliste für Ersatz- und Gestaltungspflanzungen

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Malus sylvestris</i>	Apfel
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Rhamnus cartharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn

**Planzeichenerklärung
Biotoptypen im Plangebiet**

-  05160 Scherressen, teilweise Trittrassen
-  10250 Wochenend- und Ferienhausbebauung
-  12652 Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung
-  Einzelbaum im Bestand
-  Sensitive Planzzeichen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Nachrichtliche Übernahme
-  Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Dahme - Heideseen"



**Gemeinde Heidesee
Landkreis Dahme-Spreewald**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Winter-Bootslagerfläche an der Schleuse Prieros"
Anhang A3: Bestandsplan Biotopstruktur

Maßstab 1 : 500

ENTWURF

Stand: April 2008

Bearbeitung & Zeichnung:
DUBROW GmbH
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee



Gemeinde Heidesee
Landkreis Dahme-Spreewald
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Winter-Bootslagerfläche an der Schleuse Prieros"
Bestandsplan Biotopstruktur

Wald