

# B-Plan „Feriengebiet Am Strandcasino“ OT Kolberg

Gemeinde Heidesee  
Begründung  
gem. §2a BauGB  
Stand: 11.05.2021

**Entwurfsverfasser:** C. Bley, Architektin für Stadtplanung  
Bahnhofstraße 21, 15711 Königs Wusterhausen  
Tel. 03375 201717 c.bley@t-online.de

**Artenschutzrechtlicher  
Fachbeitrag:** T. Briesenick, B. sc. für Landschaftsplanung  
Gräbendorfer Straße 13, 15754 Heidesee

## Inhaltsverzeichnis:

### Teil 1: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

<b>1. Einführung</b>	<b>2</b>
1.1. Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	2
1.2. Anlass- und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
<b>2. Planungsbindungen</b>	<b>4</b>
2.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.2. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen	5
2.3. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung	6
<b>3. Planungsziel und -zweck</b>	<b>7</b>
<b>4. Planinhalt (Abwägung und Begründung)</b>	<b>8</b>
4.1. Konzept	8
4.2. Festsetzungen des B-Plans	10
4.3. Flächenbilanz	14
<b>5. Auswirkungen der Planung</b>	<b>14</b>
5.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	14
5.2. Raumordnung und Städtebau	15
5.3. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	15
5.4. Verkehr	15
5.5. Gemeinbedarfseinrichtungen	15
5.6. Ver- und Entsorgung	15
5.7. Natur, Landschaft, Umwelt	16
5.8. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnende Maßnahmen	19
5.9. Finanzielle Auswirkungen	19
5.10. Zusammenfassende Bewertung	19
<b>6. Verfahren</b>	<b>19</b>
<b>7. Rechtsgrundlagen</b>	<b>20</b>

### Teil 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

<b>1. Einleitung</b>	<b>21</b>
<b>2. Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens</b>	<b>22</b>
<b>3. Schutzgebiete</b>	<b>22</b>
<b>4. Bestandsdarstellung</b>	<b>22</b>
<b>5. Ergebnisse der Untersuchung</b>	<b>29</b>
<b>6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen</b>	<b>31</b>
<b>7. Zusammenfassung</b>	<b>31</b>
<b>8. Literaturverzeichnis</b>	<b>31</b>

**Anlage 1:** Gutachterliche Bewertung, Ing.büro Dipl.-Ing. Jörg Nickel, Stand 09.11.2020

## Teil 1: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1. Einführung

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des beabsichtigten B-Plans „Am Strandcasino“ ist im nördlichen Bereich des OT Kolberg, südlich des Wolziger Sees innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches des Ortsteiles Kolberg der Gemeinde Heidesee gelegen.

Der Gesamtumfang des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 1,78 ha und ist wie folgt begrenzt:

Westen	durch die Straße Am Strandcasino und weiter offene Landschaft
Norden	durch den Uferbereich des Wolziger Sees
Süden	durch Siedlungsflächen nördlich der Storkower Straße
Osten	durch die Erholungsflächen „Campingplatz“

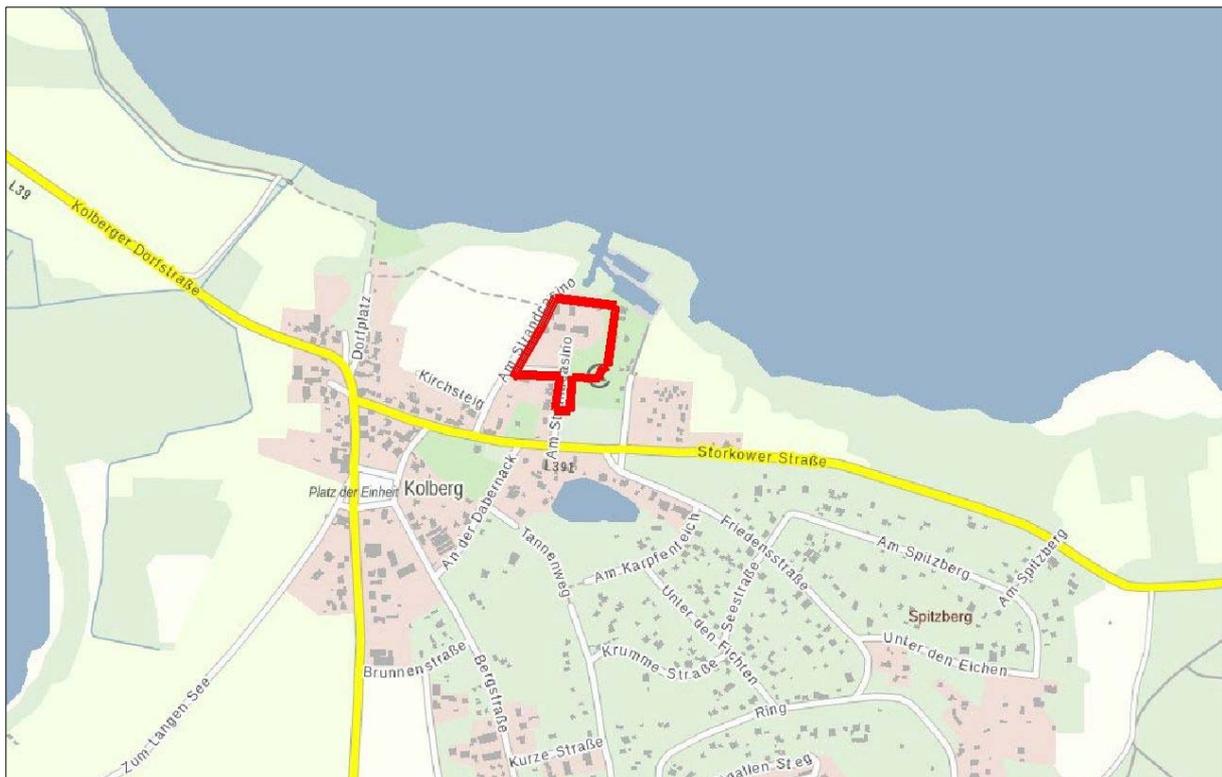


Abb. 1 Lage des Plangebietes

Der Gesamtumfang des Plangebietes mit einer Fläche von 1,78 ha beinhaltet das Flurstücke 50, 51, 60 und 782 der Flur 3 der Gemarkung Kolberg.

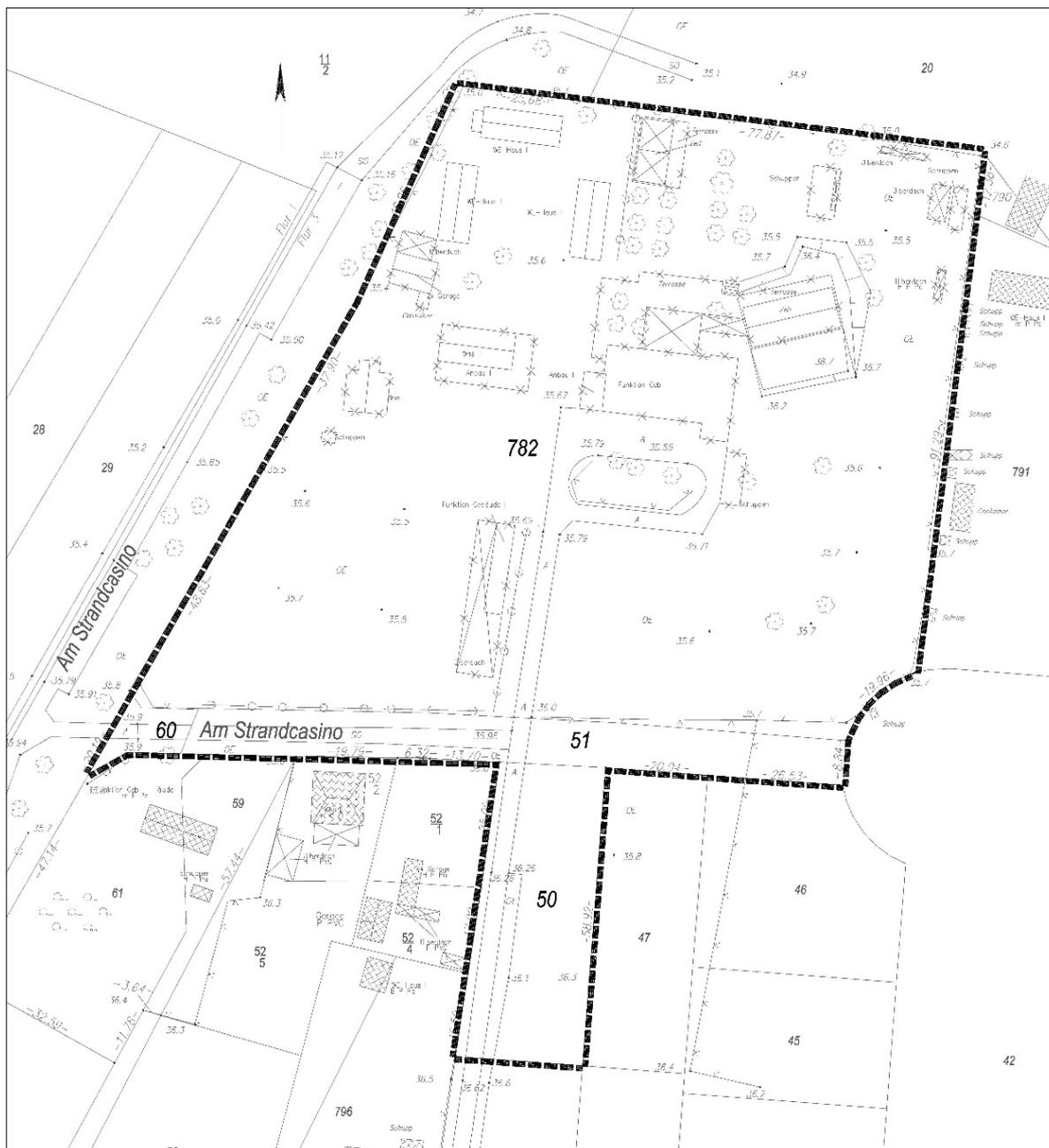


Abb. 2 räumlicher Geltungsbereich

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Plangebetsfläche, gelegen innerhalb der Siedlungsbereiche des nördlichen Bereichs des Ortsteils Kolberg ist etabliertes Tourismusziel im Segment freizeit- und sportgebundener Events. Die Fa. Teamgeist übernahm das aufgegebenes Gelände mit den aufstehenden baulichen Anlagen vormaliger Erholungsnutzung und entwickelte das Gesamtareal in den vergangenen Jahren zu einer attraktiven Eventlocation.

Aufgrund der exponierten Lage des Areals am südlichen Ufer des Wolziger Sees ist nunmehr eine betriebliche Umstrukturierung beabsichtigt, die in wesentlichen Merkmalen künftig touristisches Ziel für Übernachtungsgäste bieten soll. Damit einhergehend ist der Ersatz der baulich in weiten Teilen maroden Gebäude beabsichtigt, für die eine wirtschaftliche Sanierung nicht darstellbar ist. Innerhalb des Plangebietes sind im Wege der Nachverdichtung Ferienhäuser mit Ferienwohnungen i. V. m. Angeboten zur sportlichen Freizeitgestaltung und gesundheitlicher Erholung geplant.

Aufgrund ihrer Lage sowie Zugehörigkeit zu den gewachsenen Siedlungsstrukturen des Ortsteils Kolbergs bietet die Fläche städtebauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial für das bestehende Ansiedlungsbegehren eines Ferienhausgebietes und kann einen Beitrag zur touristischen Entwicklung leisten.

Hierfür liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vor. Es bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Mit der Aufstellung des B-Plans „Feriengebiet Am Strandcasino“ ist die planerische Vorbereitung der Nutzungsaktivierung und Nachverdichtung einer aktuell im Bestand eines ehemaligen Erholungsbetriebs nachgenutzten Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung beabsichtigt. Im räumlichen Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsgebiet Kolbergs ist beabsichtigt, den Ortsteil Kolberg sowie die Gemeinde Heidesee für den Tourismus mit den dazugehörigen Nutzungen weiter zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln.

Mit dem B-Plan ist abgeleitet aus dem umgebenden städtebaulichen Kontext ein Sondergebiet Erholung, dieses spezifisch für Ferienhäuser mit Ferienwohnungen auszuweisen und für die beabsichtigte Nachverdichtung die neue städtebauliche Ordnung zu begründen.

Nach den Maßgaben der Schonung von Außenbereichsflächen ist eingebunden in die, in der Gemeinde Heidesee vorhandene touristische Infrastruktur im Plangebiet innerörtliche Baulandbereitstellung für Erholungsnutzung möglich. Hierfür bedarf es der Begründung einer neuen städtebaulichen Ordnung im Gebiet. Auch im Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils und der Gemeinde Heidesee ist die bedarfsgerechte Entwicklung des Standorts durch die Aktivierung von Innenpotenzial sinnvoll und vertretbar.

Die Alternative zur Reaktivierung und Nachverdichtung durch die geplanten Vorhaben, d.h. eine Verlagerung auf Flächen im Außenbereich, widerspräche dem planerischen Grundsatz zur Minimierung der Flächenneuanspruchnahme. Flächen integrierter Lagemerkmale sind im Ortsteil Kolberg für den beabsichtigten Zweck nicht verfügbar, weshalb die Versagung des B- Plans auf längere Sicht zur Undurchführbarkeit einer bedarfsgerechten touristischen Entwicklung am Standort führen würde.

Die geordnete Ansiedlung bzw. Zukunftsausrichtung etablierter Tourismusstandorte ist wesentliches Erfordernis bei der Steuerung einer dauerhaft wettbewerbs- und zukunftsfähigen gesamtkommunalen Entwicklung. Die Umsetzung der mit vorliegender Planung beabsichtigten Vorhaben liegt aufgrund des bestehenden erheblichen Bedarfs an differenzierten vielfältigen touristischen Angeboten im wesentlichen öffentlichen Interesse und steht in Übereinkunft mit den in §1 BauGB definierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung.

## **2. Planungsbindungen**

### **2.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Plangebietsfläche liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche des Ortsteils Kolberg. Aufgrund der vorliegend heterogenen Bebauungsstruktur i. V. m. der Ausdehnung der Plangebietsfläche ist eine Prägung aus der Umgebung nicht herleitbar, sodass die Plangebietsfläche planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich zu bewerten ist.



Abb. 3 Luftbild – bauliche Nutzungsstruktur

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die dringend beabsichtigte nutzungsstrukturelle Änderung und Nachverdichtung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans. Dies ist vorliegend beabsichtigt.

## 2.2. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen

Gem. §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die brandenburgische Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg (GVBl. II, Nr. 3) verkündet und ist am 1. Juli 2019 in Kraft treten. Die rechtlichen Grundlagen der Anpassungspflicht ergeben sich insbesondere aus:

- dem Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235),
- dem Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) vom 30. Mai 2006 (GVBl. II S. 153).

### **Ziele und Grundsätze bezogen auf das Plangebiet:**

Gem. §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Heidesee ist Nicht-Zentraler Ort im Zentrale Orte System gem. LEP HR dem Mittelbereich Königs Wusterhausen zugehörige Gemeinde.

Gemäß Zielen und Grundsätzen sollen die ländlichen Räume als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden. Ihre vielfältigen Funktionen als Wirtschafts-, Natur-, Landschafts-, Kultur- und Erholungsraum für den Gesamttraum sollen gestärkt und integriert entwickelt werden.

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zu- geordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Mit dem B-Plan ist die Nachverdichtung einer bestehenden für touristische Zwecke genutzten Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung beabsichtigt. Es ist beabsichtigt innerhalb des Plangebietes ein Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet auszuweisen.

Hiernach kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Lage- und Qualitätsmerkmale die Aktivierung des Flächenpotenzials landes- und regionalplanerisch sowie städtebaulich geordnet verläuft. Andere Belange, die der beabsichtigten Nachverdichtung entgegenstehen sind nicht bekannt.

Gem. §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Nach den dargestellten Zielen und Zwecken des B-Plans ist davon auszugehen, dass keine Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung vorliegen, die der Planung entgegenstehen. Der beabsichtigte B - Plans folgt somit dem Anpassungsgebot gem. §1 (4) BauGB. Dies bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Stellungnahme zur Zielfrage vom 15. Juli 2019.

### 2.3. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung

Ein rechtskräftiger FNP liegt für die Gemeinde Heideseen nicht vor.

Im Jahr 2011 wurde durch die Gemeindevertretung die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen, die Erarbeitung des Vorentwurfs wurde beauftragt. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans sind die Plangebietsflächen des B-Plans als Sonderbauflächen ausgewiesen. 2012 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum FNP-Vorentwurf. Am 21.05.2019 fasste die Gemeindevertretung den Selbstbindungsbeschluss zur Vorentwurfsfassung des FNP.

Die Gemeinde hat hierbei aus ihrer Verantwortung für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebietes sowie im Rahmen zustehender Gestaltungsräume ausgeformt, was Innenentwicklung für die Gemeinde bedeutet.

Die Gemeinde hat somit zum Ausdruck gebracht, dass die bauliche und sonstige Nutzung nach ihren planerischen Konzeptionen eine Innenentwicklung der Gemeinde darstellt. Das betrifft die aktuell die Gesamtheit der dem ansässigen Betrieb zugehörigen Flächen in ihrem Gesamtkontext.

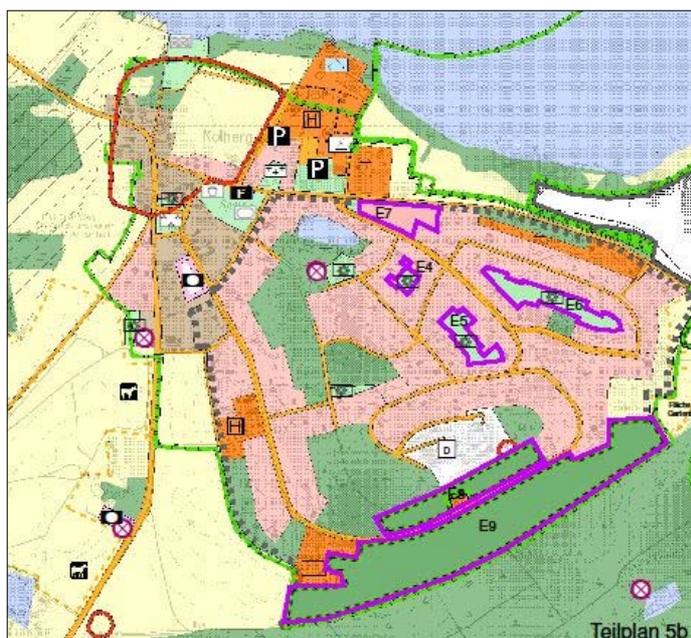


Abb. 4 Vorplanung FNP Stand 09.04.2013

Nach §8 Abs. 2 Satz 2 ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Insoweit besteht eine Ausnahme vom Grundsatz der Zweistufigkeit der Bauleitplanung und vom Entwicklungsgebot. In den Fällen des § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB übernimmt der Bebauungsplan insoweit die Funktion des Flächennutzungsplans. Der selbständige Bebauungsplan bedarf aus diesem Grunde der Genehmigung nach § 11 Abs. 1 Halbs. 1 BauGB, die Anzeige genügt nicht. Für die Anwendung des §8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist Voraussetzung, dass ein Flächennutzungsplan nicht vorliegt und auch nicht i. S. von §1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, so dass auf ihn verzichtet werden kann.

Abgeleitet aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung sollen die Funktionen Heidesees als Wirtschafts-, Natur- und Sozialraum für die Bevölkerung gesamtkommunal dauerhaft gesichert und entwickelt werden.

Unter den Bedingungen des demografischen Wandels und der zunehmend enger werdenden finanziellen Spielräume kommt es darauf an, die Entwicklungspotenziale der ländlichen Räume über die Wohnfunktion hinaus zu stärken. Dazu sind lokale und regionale Wirtschaftskreisläufe zu stärken und nachhaltige Strukturen zu schaffen, mit denen regionale Wertschöpfung generiert werden kann. Neben der Sicherung von traditionellen Erwerbsquellen (Land-, Forst- und Ernährungswirtschaft, Handwerk, etc.) ist deren Ergänzung durch nachhaltige, neue Entwicklungsoptionen erforderlich. Dabei kommt dem Tourismus eine maßgebliche Rolle zu.

Ländliche Räume, sowie auch der OT Kolberg, haben zunehmend mit Rückzug der Einkaufs-, Service- und Sozialangebote zu kämpfen, der infolge fehlender Tragfähigkeit eintritt. Für die Sicherung einer wohnnahen Versorgung der Bevölkerung besteht stetig zunehmender Handlungsbedarf. Mit der Ansiedlung des Ferienhausgebietes im OT Kolberg kann ein Beitrag dazu geleistet werden, die wirtschaftliche Attraktivität für Einkaufs-, Service- und Sozialangebote zu erhöhen.

**Vorliegender B-Plan wird als selbständiger Bebauungsplan aufgestellt, da er ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung im Gebiet zu ordnen.**

### **3. Planungsziel und -zweck**

Mit der Aufstellung des B-Planes ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Reaktivierung und Nachverdichtung eines touristischen Erholungsstandortes zu schaffen, dass nach den Maßgaben des umgebenden städtebaulichen Kontextes die Errichtung von Ferienhäusern vorbereiten soll. Durch die Ausweisung ist die Vorbereitung eines dauerhaft wettbewerbs- und zukunftsfähigen touristischen Standortes auf vorgeprägter Fläche in naturräumlich reizvoller Lage beabsichtigt.

Ziel der Planaufstellung ist es, für die gemeindliche Entwicklung vorhandenes innerörtliches Potenzial durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren, den Nachverdichtungswünschen sowie der Bedarfssituation im Berliner Umland Rechnung zu tragen und das Plangebiet in seiner künftigen Struktur in die umgebenden städtebaulichen Bereiche zu integrieren.

Mit der Aufstellung des B-Plans ist in Einstellung der gesamtgemeindlichen Erfordernisse einer Stärkung wesentlicher Wirtschaftsfaktoren der Gemeinde und der damit einhergehenden touristisch ausgerichteten Entwicklungsabsichten vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung zu schaffen.

Ziel des B- Plans ist es, in etablierter Lage in Kolberg einen dauerhaft wettbewerbs- und zukunftsfähigen touristischen Standort zu entwickeln.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Kommunen die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aus den benannten Gründen ist die Aufstellung des B-Plans vorliegend erforderlich.



und gesundheitlichen Erholung dienen. Die für den Ferienhausbetrieb zugehörigen Anlagen und Einrichtungen sind entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorgesehen, die allgemeinen Betriebs- und Verwaltungsräume in den Bestandsgebäuden im nördlichen Bereich.

Das Gebiet wird über die Straße Am Strandcasino verkehrlich erschlossen. Für den ruhenden Verkehr ist die Errichtung und Nutzung eines, außerhalb des Ferienhausgebietes gelegenen Parkplatzes vorgesehen.

Durch das Anlegen einer umlaufenden freiwachsenden Hecke wird das harmonische Einfügen in den Siedlungs- sowie auch Landschaftsraum gesichert.

#### **4.1.2. Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Löschwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen. Die innere Erschließung ist über einen Erschließungsvertrag der Grundstückseigentümer mit dem WAS zu regeln. Die fachgerechte Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Netz sicherzustellen.

Die Abwasserentsorgung ist nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungskonzeptes zu organisieren. Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept des zuständigen Verbandes WAS ist für den Ortsteil Kolberg keine zentrale Abwasserentsorgung vorgesehen, damit muss das Plangebiet entweder mobil oder über eine semizentrale Kläranlage entsorgt werden. Die Abwasserentsorgung ist bis zum Anschluss an ein öffentliches Netz über eine vollbiologische Kleinkläranlage geplant. Diese bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde sowie dem Einverständnis der zuständigen abwasserentsorgungspflichtigen Körperschaft.

Das Erfordernis einer Kläranlage ist in den Entwurf eingestellt worden. Im Weiteren ist davon ausgegangen worden, dass die technische Ausführung der Kläranlage in der Art so vorzunehmen ist, dass eine Beeinträchtigung durch betriebsbedingte Geräusche und Gerüche vermieden wird. Dies ist nach Stand der Technik möglich.

Zum Nachweis darüber, dass es infolge der geplanten Kläranlage nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Planungsbetroffenen außerhalb sowie innerhalb des Plangebietes kommt, ist eine ergänzende gutachterliche Bewertung durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Jörg Nickel durchgeführt worden.

Gem. des Berichts vom Stand 09.11.2020 (Anlage 1) wurde untersucht, wie sich die Geräusch- und Geruchsbelastung für die Planungsbeteiligten auswirkt. Im Bericht wird zusammengefasst festgestellt:

##### **Geräuschemissionen:**

*Die Gemeinde Heidesee beabsichtigt in Kolberg den Neubau einer Kläranlage am Standort „Feriengebiet am Strandcasino“. Die Anforderungen hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes (TA Lärm) kann unter Beachtung der folgenden Auflagen eingehalten werden:*

*1. Die Abholung von Klärschlamm und Rechengut in Verbindung mit entsprechenden Ladevorgängen ist ausschließlich von Montag bis Freitag in der Zeit zwischen 7.00 Uhr und 17.00 Uhr zulässig.*

*2. Die für die einzelnen im Freien geplanten technischen Quellen angegebenen maximal zulässigen Schalleistungspegel sind bei der Planung zu beachten und nach Inbetriebnahme einzuhalten. Eine Abweichung ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die dadurch möglicherweise entstehenden Verschlechterungen durch Maßnahmen an anderen Schallquellen kompensiert werden.*

*Unter Berücksichtigung der o.g. Auflagen werden folgende Ergebnisse interpretiert und sind mittels Geräuschemissionsprognose und Messung nach Fertigstellung der Anlage zu belegen:*

*E1: Die an den maßgeblichen Immissionsorten gemäß Nr. 6.1 TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte*

*werden durch die Beurteilungspegel der Zusatzbelastung im Tagzeitraum um mindestens 1 dB(A), im Nachtzeitraum um mindestens 6 dB(A) unterschritten.*

*E2: Die für kurzzeitige Geräuschspitzen für die jeweilige Gebietskategorie geltenden Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten unterschritten.*

##### **Geruchsemissionen:**

*Vom geplanten Neubau der Kläranlage in Kolberg sollen keine erheblichen Belästigungen infolge von Gerüchen an der nächstgelegenen Wohnbebauung und des Campingplatzes ausgehen. Aufgrund der weitgehend geschlossen ausgeführten Anlage und der Ausführung mit Aktivkohlefilter*

*zur Abluftbehandlung wird trotz des nicht sehr großen Abstandes zur nächsten Wohnbebauung der Irrelevanzwert der GIRL von 2% Geruchshäufigkeit auf allen maßgeblichen Beurteilungsflächen unterschritten.*

*Erhebliche Auswirkungen durch Geruchsemissionen beim geplanten Betrieb der Kläranlage sind somit nicht zu erwarten. Leistungsbestandteil der Ausschreibung ist jedoch die Erstellung einer Geruchsemissionsprognose als Bestandteil der Werkplanung. Nach Fertigstellung der Anlage ist dies durch entsprechende Messungen durch ein Fachinstitut zu belegen.*

Im Ergebnis ist festzustellen, dass bei Umsetzung der im Bericht dargelegten Maßgaben infolge der Lage der Kläranlage keine mehr als zumutbaren Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität sowie der Gesundheit der Planbetroffenen zu erwarten ist.

Die Genehmigung der Kläranlage einschließlich der Einhaltung der Bedingungen ist Gegenstand nachfolgender Genehmigungsverfahren.

Ein Versorgungs- und Entsorgungsvertrag ist mit der zuständigen wasserversorgungspflichtigen Körperschaft (hier Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee-Storkow/Mark“, WAS) abzuschließen.

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit als Träger des Brandschutzes auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich.

Macht sich im Einzelfall eine besondere Löschwasserversorgung oder –bevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG auf dem Grundstück zu versickern.

## **4.2. Festsetzungen des B-Plans**

Der B-Plan weist die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen aus, die im Gesamtkontext sichern, dass Planungsziel- und -zweck, nämlich die Herstellung und Verwendung einer Ferienhausanlage als Maßnahme der Aktivierung von Innenpotenzial durch Nachverdichtung, zeitnah umsetzbar werden.

### **Teil I: Planzeichnung M 1:500**

Durch Planzeichen sind zeichnerisch festgesetzt:

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- Bauflächen als Sonderbauflächen (Sondergebiet Erholung) mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet und deren überbaubare Grundstücksflächen
- öffentliche Straßenverkehrsfläche und deren Begrenzung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
- private Grünflächen
- Flächen für die Abwasserbeseitigung
- Flächen für Aufschüttungen (zur Führung der Versickerungs-Rigolen 1,00m über HGW) innerhalb der Flächen für Abwasserbeseitigung

### **Teil II. Textliche Festsetzungen**

#### **II.I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1. Baugebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB)**

**1.1. SO- Sondergebiet Erholung - Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (§10 Abs. 4 BauNVO)**  
**Die Ferienhausgebiete SO 1 und SO 2 dienen der Unterbringung von Ferienhäusern mit Ferienwohnungen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung, zur sportlichen Freizeitgestaltung und gesundheitlichen Erholung sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.**

**Zulässig sind:**

- Ferienhäuser mit Ferienwohnungen und die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen (Stellplätze für Pkw, Nebengebäude sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO). Garagen sind für Ferienwohnungen nicht zulässig. Innerhalb der als SO ausgewiesenen Flächen sind Ferienhäuser mit Ferienwohnungen mit bis maximal 99 Betten zulässig.
  - der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften,
  - der Versorgung des Gebietes dienende Gebäude und Anlagen für eine sportliche und spielerische Betätigung
  - max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für das betriebserforderliche Personal
  - Gebäude und Anlagen für Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen
- Ausnahmsweise zulässig sind:**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

*Begründung:*

*Das Baugebiet SO stellt ein selbständiges Gebiet dar, das in seiner Ausrichtung neben dem Ferienwohnen auch ergänzende Freizeit- und Dienstleistungsangebote für einen attraktiven Urlaub ermöglichen soll. Im Kontext der gesamtgemeindlichen Tourismusentwicklung sollen im Einzelfall auch Nutzungen zulässig sein, die über die gebietsdienende Nutzung hinausgehen (z.B. Fahrradverleih ...)*

*Die Festsetzung der Obergrenze der Zahl der in Ferienwohnungen zulässigen Bettenzahl ist erforderlich, um eine maßvolle Gebietsentwicklung im städtebaulichen Kontext zu sichern, die auch hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die umgebenden Bereiche sowie die gesamtgemeindliche Entwicklung integriert ist.*

## **2. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)**

**2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.**

**2.2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

*Begründung:*

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Kontext zu den festgesetzten Grünflächen unter dem Aspekt der Ausbildung eines erfahrbaren städtebaulichen Raumes i. V. m. einem großzügigen Freiflächenverbund ausgewiesen worden.*

## **3. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**

**3.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für die als SO festgesetzten Baugebiete eine max. zul. GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.**

*Begründung:*

*Innerhalb des Plangebietes ist die maßgebliche städtebauliche Ordnung durch die Zuordnung von großzügigen Grünflächen und Bauflächen vorgenommen worden. Die Bauflächenausweisung wurde nach den Maßgaben des Umgebungskontextes nach den tatsächlichen Erfordernissen festgesetzt. Auf den Bauflächen soll in angemessener Weise bauliche Nachverdichtung möglich sein, dies wird vorliegend bei einer max. zul. GRZ von 0,4 gewährleistet. Unter Berücksichtigung der im Plangebiet ausgewiesenen Grünflächen ist in der neuen städtebaulichen Ordnung eine erkennbar offene Bebauung bei prägender Freiraumstruktur des Gebietes im Kontext zu den umgebenden Bereichen umgesetzt, die zugleich die im räumlichen Zusammenhang weitgehend typische geringe Bebauungsdichte sichert.*

**3.2. Für das Baugebiet SO 1 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 3 als Höchstmaß festgesetzt. Das 3. Vollgeschoss ist nur als Staffelgeschoss zulässig. Die Geschossfläche des 3. Vollgeschosses darf maximal 80% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.**

**Für das Baugebiet SO 2 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß festgesetzt.**

*Begründung:*

*Die Zahl der zul. Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzung 1.1) ist für die Baugebiete differenziert festgesetzt und erforderlich um im städtebaulichen Kontext – hier insbesondere im Übergang zu den angrenzenden Bereichen - sowie nach den Maßgaben des städtebaulichen Leitbildes ein harmonisches Einfügen hinsichtlich der Gebäudekubatur zu begründen und ein geordnetes bauliches Erscheinungsbild zu sichern.*

*Die Festsetzung bezieht sich auf die aktuelle Fassung der BbgBO, die darin enthaltene Definition der Geschosse entspricht inhaltlich der Vollgeschossdefinition der BauNVO.*

*Gem. der Festsetzungen werden im SO 1 bauliche Anlagen mit einer absoluten maximalen Höhe von 11,60m und im SO 2 mit einer absoluten maximalen Höhe von 7,30m über natürlichem (vorhandenem) Gelände möglich.*

**3.3. Innerhalb der als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzte Fläche ist eine Befestigung von max. 50m<sup>2</sup> zulässig.**

**4. Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)**

**4.1. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des WAS (Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee-Storkow/Mark) zu belasten.**

## **II.II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) Bbg BO)**

### **1. Höhe baulicher Anlagen**

**1.1. Für das Baugebiet SO 1 wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen mit 47,5m über NHN im System DHHN2016 festgesetzt.**

**Für das Baugebiet SO 2 wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen mit 43,00m über NHN im System DHHN2016 festgesetzt.**

### **2. Notwendige Stellplätze**

**2.1. Für das Baugebiet SO 1 und SO 2 wird die Zahl der notwendigen Stellplätze mit 1 Stellplatz je 3 Betten festgesetzt, davon 90% Besucheranteil.**

*Begründung:*

*Gem. §49 BbgBO sind die durch die Gemeinde in einer örtlichen Bauvorschrift nach §87 BbgBO festgesetzten notwendigen Stellplätze für den zu erwartenden Zu- oder Abgangsverkehr herzustellen. Die Gemeinde Heidesee hat keine dementsprechende Stellplatzsatzung. Da jedoch die Stellplätze westlich des Plangebietes sowie des umgebenden öffentlichen Straßenraumes der Öffentlichkeit vorbehalten bleiben sollen ist sicherzustellen, dass die durch das Feriengebiet begründeten Stellplätze innerhalb des Plangebietes herzustellen sind. Dies ist durch eine ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzung zu sichern. Nach vergleichbaren Stellplatzsatzungen bzw. Mustersatzungen ist die Zahl der notwendigen Stellplätze auf die Bettenzahl abgestellt worden:*

## **II.III. Grünordnerische Festsetzungen**

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

**1.1. In den Baugebieten ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen sind unzulässig.**

**1.2. Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig auf den Grundstücksflächen zu versickern.**

## **2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**2.1. Innerhalb der SO ausgewiesenen Flächen sind mindestens 10 Bäume der Artenlisten A oder B mindestens als Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die diesen Anforderungen entsprechen, sind anrechenbar.**

**2.2. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Grünfläche p2) ist eine 3m breite freiwachsende Hecke anzupflanzen. Je Quadratmeter Hecke sind 2 Sträucher der Artenliste C mit einer Pflanzgutmindestgröße von 40 bis 100cm anzupflanzen.**

**2.3. Die mit p1 bezeichnete festgesetzte private Grünfläche ist für spielerische und sportliche Betätigung gärtnerisch anzulegen.**

### **3. Artenlisten**

#### **A: Laub- und Nadelbäume**

Feld-Ahorn  
Bergahorn  
Spitz-Ahorn  
Hänge-Birke  
Moor-Birke  
Hainbuche  
Rot-Buche  
Gemeine Esche  
Stiel-Eiche  
Silber-Weide  
Eberesche  
Elsbeere  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Berg-Ulme

#### **B: Obstbäume**

Kultur-Apfel  
Wild-Apfel  
Vogelkirsche  
Sauer-Kirsche  
Gew. Kulturpflaume  
Kultur-Birne  
Wild-Birne

#### **C: Sträucher (1)**

Roter Hartriegel  
Gemeinde Hasel  
Zweigriffiger Weißdorn  
Europäisches Pfaffenhütchen  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Purgier-Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Filz-Rose  
Gewöhnliche Brombeere  
Echte Himbeere  
Schwarzer Holunder  
Trauben-Holunder  
Gemeiner Schneeball

#### *Begründung:*

*Die Festsetzungen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes sind begründet in der beabsichtigten Sicherung einer Durchgrünung und dienen wesentlich der Schaffung der Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für künftige Ansiedlungen im Gebiet.*

### **Teil III. Hinweise zum Vollzug der Vermeidungsmaßnahmen**

(ohne Festsetzungscharakter)

#### **Vogelschutz**

Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden darf die Fällung von Bäumen nicht innerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden (nicht im Zeitraum 1. März bis 30. September)

#### **Einhaltung des Artenschutzes**

Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen.

Bei allen künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme (bis maximal 2 Wochen) eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln.

### **Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB)**

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Dahme-Heideseen".

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die gesetzlichen Vorgaben der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zu beachten und einzuhalten.

#### 4.3. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>1,78 ha</b>
davon: Sonderbauflächen	12.190 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1.228 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung:	
Parkplatz	868 m <sup>2</sup>
Grünflächen	3.004 m <sup>2</sup>
Fläche für die Abwasserbeseitigung	545 m <sup>2</sup>

Im Gesamtkontext der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind im Plangebiet Ferienhäuser mit Ferienwohnungen mit maximal 99 Betten sowie die zugehörigen Anlagen und Einrichtungen möglich.

Nach Umsetzung der, mit dem B- Plan beabsichtigten Vorhaben, verbleiben im Plangebiet mindestens 8.000m<sup>2</sup> als Grün- und Freiflächen. Dem Gebot eines sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden sowie den natürlichen Ressourcen wird in angemessener Weise entsprochen.

#### 5. Auswirkungen der Planung

Bei der Aufstellung des B-Plans sind die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Verfahren gem. §13a Abs. 1 Satz 2 Pkt. 2 BauGB bedarf es der Eingriffsermittlung und -bewertung. Das gesetzlich gegebene Erfordernis von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen besteht nicht.

##### 5.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen.

###### Auswirkungen infolge hinzutretender Bebauung:

Mit der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten max. zul. Höhenentwicklung von Gebäuden werden zu den umgebenden Wohn- und Erholungsgebäuden und -anlagen (Campingplatz) und deren Grundstücken Abstände gesichert, die über den erforderlichen Abstandsflächen vor Gebäuden gem. BbgBO liegen. Die Schutzziele des Abstandsflächenrechts liegen darin, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung des Grundstücks zu sichern, sowie einen ausreichenden Sozialabstand im Interesse des Wohnfriedens zu wahren, sodass unzumutbare Beeinträchtigungen infolge der hinzutretenden Bebauung nicht zu befürchten sind.

###### Auswirkungen infolge hinzutretender Nutzungen:

Innerhalb des Plangebietes erfolgt an einem bislang für Events genutzten Standort, die Errichtung von Ferienhäusern mit einhergehender Erholungsnutzung. Hinsichtlich der baulichen Dichte erfolgt eine Siedlungsentwicklung, die aufgrund der innerhalb des Gebietes geplanten Grünflächen unter den vergleichbaren Richtwerten der BauNVO für Wohngebiete liegt. Im Weiteren ist einzustellen, dass aufgrund der spezifischen Nutzungsstruktur im Plangebiet, nämlich für Erholung, nur mit relativ geringem Fahrzeugaufkommen (im Wesentlichen An- und Abreise) zu rechnen ist, sodass eine unzumutbare, mit gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen unvereinbare Beeinträchtigung infolge der hinzutretenden Nutzungen nicht zu befürchten ist.

Es sind nach vorliegendem Kenntnisstand keine Belange erkennbar, die während und nach der Umsetzung der, mit dem B-Plan beabsichtigten Vorhaben gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegenstehen.

## **5.2. Raumordnung und Städtebau**

Raumordnerische und städtebauliche Konflikte werden durch das Bauvorhaben nicht ausgelöst. Es ist vorgesehen einen bestehenden Standort durch Nachverdichtung zu aktivieren. Das Ferienhausgebiet wird aufgrund vormaliger Nutzung auf bereits versiegelten oder hochbaulich geprägten Teilen des Plangebietes weiterentwickelt.

Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung ist daher folglich nicht erkennbar. Die Planung steht in Übereinkunft mit den gesamtgemeindlichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Heidesee.

## **5.3. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Mit vorliegendem B-Plan ist die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung von Flächen für Ferienwohnungen im OT Kolberg der Gemeinde Heidesee beabsichtigt. Es ist vorgesehen einen etablierten Erholungs- und Eventstandort in reizvoller naturräumlicher Lage durch Nachverdichtung zu aktivieren. Resultierend aus dem bereits bestehenden Bedarf an Ferienwohnungen leitet sich ein diesbezüglicher Handlungsbedarf ab, um den Bedürfnissen von Freizeit und Erholung der Menschen Rechnung zu tragen, stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung Rechnung zu entsprechen. Mit BAUGB Novelle 2017 wurden ausdrücklich die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ sowohl als Planungsgrundsatz (§1 Abs. 5 BauGB) als auch als abwägungserheblicher Belang (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) eingeführt. Hierdurch erfolgte die Verdeutlichung des sozialstaatlichen Auftrages der Bauleitplanung.

Der Erhalt der Erholungsstandorte steht in der Gemeinde Heidesee im besonderen öffentlichen Interesse, da der Tourismus einer ihrer größten Wirtschaftsfaktoren ist. Der dauerhafte Erhalt des Standortes „Feriengebiet Am Strandcasino“ ist nur durch eine angemessene Nutzung zu gewährleisten.

## **5.4. Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Ferienhausgebietes ist abgehend von der Storkower Straße, weiter über die Straße Am Strandcasino vorgesehen. Das Ferienhausgebiet wird über den Ost-West verlaufenden Bereich der Straße Am Strandcasino erschlossen. Eine weitere Zufahrt (Wirtschaftszufahrt Personal) ist im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Für den Verkehrsfluss auf der Straße Am Strandcasino und weiter der Storkower Straße ist aufgrund des relativ geringen Fahrzeugaufkommens aus dem Erholungsgebiet keine signifikante Verschlechterung zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr infolge der geplanten Ansiedlung sind hiernach nicht zu befürchten.

## **5.5. Gemeinbedarfseinrichtungen**

Nach Realisierung der mit dem B-Plan beabsichtigten Erholungsgebiete ist kein signifikanter Einwohnerzuwachs zu erwarten, der mit Auswirkungen auf die Gemeinbedarfseinrichtungen einhergeht. Die Versorgungsfunktion der Gemeinbedarfseinrichtungen wird durch die hinzutretenden Einwohner (Betriebsinhaber) in nicht mehr als unerheblichem Maße belastet.

## **5.6. Ver- und Entsorgung**

Die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung ist als gesichert anzusehen. Ein Versorgungs- und Entsorgungsvertrag ist mit der zuständigen wasserversorgungspflichtigen Körperschaft (hier Wasser- und Abwasserzweckverband „Scharmützelsee-Storkow/Mark“, WAS) abzuschließen.

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit als Träger des Brandschutzes auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich. Innerhalb des Plangebietes ist ein Löschwasserbrunnen vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand bedarf es für die Löschwasserversorgung einer Fördermenge von 48m<sup>3</sup>/h.

Macht sich im Einzelfall eine besondere Löschwasserversorgung oder –bevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

## 5.7. Natur, Landschaft, Umwelt

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter ist der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugrunde zu legen.

### 5.7.1. Plangebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Spezifische Ziele oder Anforderungen des Umweltschutzes, die für das Plangebiet zu berücksichtigen sind, wurden durch übergeordnete oder spezielle Fachplanungen nicht definiert. Aus der örtlichen Lage lässt sich unter den Aspekten des umgebenden Bestandes einerseits und der konzipierten baulichen Entwicklung andererseits als wesentliches Ziel des Umweltschutzes für den Geltungsbereich die Sicherung einer harmonischen und geordneten städtebaulichen Neuentwicklung mit angepasster Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ableiten.

### 5.7.2. Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt

#### **Standortbegründung, Prüfung von Alternativen**

Aus der zusammenhängenden Größe des verfügbaren Plangebietes in eingebundener innerörtlicher Lage und dem gegenwärtigen sowie einem prognostizierten künftig steigenden Bedarf an Wohnungen für Erholungssuchende ist der städtebauliche Entwicklungsbedarf augenscheinlich und nachweisbar. Innerhalb des Plangebietes soll durch Nachverdichtung ein bestehender Standort aktiviert werden. Aus dieser Sicht kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur auf den konkreten entwicklungsbedürftigen Standort ausgerichtet werden. Eine Alternativenprüfung ist unter diesen Voraussetzungen entbehrlich.

#### **Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen**

Die planbedingten Auswirkungen werden schutzgutbezogen ermittelt. Die Bewertung von Auswirkungen und Beeinträchtigungen erfolgt grundsätzlich verbal-argumentativ und bei Erfordernis durch zahlenmäßig gefasste Größen untersetzt.

Planbezogene Abschätzung von Beeinträchtigungen und deren Intensität (Übersicht)

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

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

#### **Auswirkungen auf den Menschen**

Die Durchführung des Bebauungsplanes wird abbruch- und baubedingt mit Baugeschehen verbunden sein, dass sich voraussichtlich in mehrwöchigen Perioden vollziehen wird. Die mit dem Verlauf auftretenden Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr sind dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen der umgebenden Wohnumgebung sind allenfalls geringfügig.

Mit der Realisierung der Planung werden die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen qualitativ verändert, jedoch sind Beeinträchtigungen nur in dem Maße zu erwarten, das allgemein als hinnehmbar zu bewerten ist.

#### Auswirkungen infolge hinzutretender Bebauung:

Mit der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten max. zul. Höhenentwicklung von Gebäuden werden zu den umgebenden Wohn- und Erholungsgebäuden und -anlagen (Campingplatz) und deren Grundstücken Abstände gesichert, die wesentlich über den erforderlichen Abstandsflächen vor Gebäuden gem. BbgBO liegen. Die Schutzziele des Abstandsflächenrechts liegen darin, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung des Grundstücks zu sichern, sowie einen ausreichenden Sozialabstand im Interesse des Wohnfriedens zu wahren, sodass unzumutbare Beeinträchtigungen infolge der hinzutretenden Bebauung nicht zu befürchten sind.

#### Auswirkungen infolge hinzutretender Nutzungen:

Innerhalb des Plangebietes erfolgt an einem etablierten Eventstandort, der sich bislang störungsfrei entwickelt hat, die Nachverdichtung von Ferienhäusern mit einhergehender Erholungsnutzung. Hinsichtlich der baulichen Dichte erfolgt eine Siedlungsentwicklung, die wesentlich unter den vergleichbaren Richtwerten der BauNVO für Wohngebiete liegt. Im Weiteren ist einzustellen, dass aufgrund der spezifischen Nutzungsstruktur im Plangebiet, nämlich für Erholung, nur mit relativ geringem Fahrzeugaufkommen (i. Wesentlichen An- und Abreise) zu rechnen ist, sodass eine unzumutbare, mit gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen unvereinbare Beeinträchtigung infolge der hinzutretenden Nutzungen nicht zu befürchten ist.

#### Auswirkungen infolge des Verlustes von Freiraum:

Mit der Realisierung des Vorhabens ist unvermeidbar der Verlust an Freiraum verbunden. Der Verlust an Freiraum betrifft jedoch keine Flächen, die in ihrer Nutzung der öffentlichen Nutzung entzogen werden.

Innerhalb des Plangebiets verbleiben nach Umsetzung der mit dem B-Plan beabsichtigten Bauvorhaben mindestens 8.000m<sup>2</sup>, d. h. 50% der Gesamtanlage des Ferienhausgebietes als unversiegelte Freiflächen.

Die Anwohner der umgebenden Siedlungs- und Erholungsgebiete besitzen aufgrund der geringen Bebauungsdichte einen hohen Anteil an wohnnahem Freiraum. Im Weiteren ist einzustellen, dass das Plangebiet, sowie die umgebenden Siedlungsbereiche in fußläufiger Entfernung zu weitläufigem Freiraum im Außenbereich gelegen sind, sodass eine unzumutbare, mit gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen unvereinbare Beeinträchtigung infolge des Verlustes des Freiraums nicht zu befürchten ist.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der bisherigen Wohn- und Lebensqualität sowie der Gesundheit der Menschen zu erwarten ist.

#### **Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Es liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über Sach- oder Kulturgüter vor. Eine Beeinträchtigung ist daher nicht absehbar.

#### **Auswirkungen auf Boden und Bodenfunktionen**

Die Realisierung des Bebauungsplans ist mit der zusätzlichen Versiegelung durch Gebäude (Ferienhäusern) und deren Nebenanlagen verbunden. So wird es durch die ermöglichten Bauvorhaben zu Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingten Verwerfungen oder Verdichtungen kommen. Diese Störungen sind allerdings als zeitweilig bzw. geringfügig zu bewerten. Nach Realisierung der Vorhaben bei planungsrechtlicher Sicherung der versickerungsfähigen Ausführung der Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen verbleiben zuzüglich der festgesetzten Grünflächen 8.000m<sup>2</sup> der Plangebietsfläche als Freiflächen, sodass ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden, der nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung hat, nicht zu befürchten ist.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Flächen, die als altlastenverdächtige Flächen im Altlastenkataster der Landkreises Dahme-Spreewald registriert sind.

Ebenso liegen innerhalb des Plangebietes keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Es ist deshalb nicht erforderlich Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen.

#### **Auswirkungen auf den Wasserhaushalt**

Die Böden weisen im Plangebiet eine relativ große Durchlässigkeit auf, wodurch das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist.

Mit der anlagebedingten Entstehung versiegelter Flächen wird grundsätzlich primär eine Verringerung des Flächenpotenzials zur Niederschlagsversickerung bzw. eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt.

Vorliegend sind die Bauflächen mindernd im B-Plan so ausgewiesen, dass das auf den Grundstücks- und Gebäudeflächen anfallende Niederschlagswasser auf den angrenzenden, nicht überbauten Grundstücksflächen versickert werden kann. Bei den geringen Mengen und den anstehenden, gut durchlässigen Böden sind technische Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers nicht erforderlich. Eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes ist nicht zu erwarten. Zusätzliche Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### **Auswirkungen auf Klimafunktionen**

Das Plangebiet und der Siedlungsbereich der näheren Umgebung haben einen hohen Grünflächenanteil, wodurch ein ausgeglichenes Standortklima erreicht wird. Die Schutzgüter Klima und Luft haben eine mittlere Bedeutung.

Eine Störung des Frisch- und Kaltluftaustausches ist nicht absehbar, da die möglichen Gebäude durch die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen noch ausreichende Anteile von unbebauten Grünflächen aufweisen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus nicht ableiten.

### **Schutzgebiete**

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ an. Eine Betroffenheit des LSG durch die Planung kann ausgeschlossen werden, da für den nördlichen Geltungsbereich im Übergang Grünfläche ohne weiteren Eingriff ausgewiesen ist.

### **Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften**

#### **Flora**

Der Vorhabenbereich ist infolge der Nutzung stark anthropogen überprägt. Überwiegende Teile bestehen aus Scherrasenflächen. Das Plangebiet ist in Teilen mit Laubgebüsch und Bäumen überstanden.

Die Plangebietsfläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung - BaumSchV LDS. Der Ersatz für erforderliche Baumfällungen ist auf Grundlage der Satzung in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu regulieren, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung der Flora infolge der Planung nicht zu befürchten ist.

Die Biotope innerhalb des B-Plans sind in ihrer Form häufig anzutreffen und daher nicht gemäß § 30 BNatSchG geschützt.

#### **Fauna**

Die vorgefundenen Arten im Geltungsbereich sind gegenüber Veränderungen ihrer Lebensräume in Siedlungsgebieten weitgehend anpassungsfähig. Weiterhin sind in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches sowie nach Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet weitere geeignete Habitate vorhanden, wodurch davon ausgegangen werden kann, dass eine Beeinträchtigung des Brutvogelbestands in der Umgebung nicht zu erwarten ist. Erhebliche Beeinträchtigungen, die zu einer Gefährdung der Population von Vogelarten führen könnten, sind demnach mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Zum Schutz der Avifauna ist eine Fällung der Bäume innerhalb der Brutvogelschutzzeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Tierwelt tritt nicht ein.

Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Teil 2 dieser Begründung) wird verwiesen.

Bei Einhaltung der Maßnahmen ergeben sich für die Avifauna keine Anhaltspunkte dafür, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen kann.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich gehört zum Landschaftsbildtyp der siedlungsgeprägten Landschaft, die im Bereich des ländlich geprägt ist. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebietes sowie der beabsichtigten behutsamen Nachverdichtung in Fortschreibung der umgebenden baulichen Strukturen, sind Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus nicht zu erwarten.

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

## **5.8. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnende Maßnahmen**

### ***Bodenordnung***

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB sind nicht erforderlich.

## **5.9. Finanzielle Auswirkungen**

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Heidesee keine Kosten, da alle Erschließungen, grünordnerischen Maßnahmen und Planungskosten von dem privaten Grundeigentümer übernommen werden.

## **5.10. Zusammenfassende Bewertung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Aktivierung eines aktiv bestehenden Standortes durch Nachverdichtung vorbereitet werden.

Das Plangebiet soll als Sondergebiet für Erholung mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gem. §10 (4) BauNVO entwickelt werden. Hinzu kommen öffentliche Straßenverkehrs- und Grünflächen, Flächen für einen Parkplatz sowie eine Fläche für Abwasserbeseitigung.

Das Plangebiet ist mit Gebäuden und Bäumen bestanden, die von Vögeln und Fledermäusen genutzt werden können. Um Auswirkungen des Vorhabens auf die genannten Artengruppen ermitteln zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Von den 14 beobachteten Vogelarten nutzen 10 Arten den Geltungsbereich als Bruthabitat. Von der Ringeltaube, dem Eichelhäher und der Nebelkrähe wurden im nördlichen Bereich Nester in den Baumkronen vorgefunden. Eine Beeinträchtigung der Neststandorte ist auf Grund der Ausweisung dieses Bereiches als Grünfläche nicht zu erwarten. Weitere Nester sind mit der Planung nicht betroffen. Die Höhlenbrütenden Vögel haben Neststandorte in den südlich angrenzenden, baumbestanden Flächen. Eine Beeinträchtigung ist auch hier nicht gegeben. Bei der Fledermaus kann eine Nutzung des Überdaches am Saalgebäude nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Überdach weist jedoch nur ein mögliches Potential als Tagesquartier auf, Exemplare wurden im Begehungszeitraum nicht angetroffen.

Zur Vermeidung einer Störung der Avifauna sind Fällungen von Bäumen erst nach dem 30. September vorzunehmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen keine Konflikte mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

**Infolge der Aufstellung des B-Plans sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erkennen und zu erwarten, die dem B-Plan entgegenstehen.**

## **6. Verfahren**

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 BauNVO liegt bei 7.196m<sup>2</sup> und damit unter dem gesetzlich festgelegten Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Zum Nachweis, dass der B-Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, ist als Teil 2 dieser Begründung der artenschutzrechtliche Fachbeitrag gem. §44 BNatSchG für einen B-Plan der Innenentwicklung nach §13a BauGB eingestellt worden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Falle Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB), sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen. Der Verzicht auf die Umweltprüfung, Monitoring und

zusammenfassende Erklärung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

## 7. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, Nr. 5)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## Teil 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

### 1. Einleitung

#### Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Heidesee beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Herstellung der Planungsvoraussetzung für die Entwicklung eines Erholungsstandortes. Das Plangebiet wird im Westen von der Straße Am Strandcasino, im Norden vom Uferbereich des Wolziger Sees, im Osten von einem Campingplatz und im Süden von Wohnbebauung bzw. der Storkower Straße begrenzt. Die Planung betrifft die Flurstücke 50, 51, 60 und 782 der Flur 3 der Gemarkung Kolberg und umfasst eine Fläche von 1,78ha. Weiterhin grenzt im Norden an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ an.

Eine Berührung von artenschutzrechtlichen Belangen nach § 44 BNatSchG ist bei der Umsetzung dieses Vorhabens nicht auszuschließen. In dem „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ sind die Regelungen der §§ 44ff. BNatSchG zu beachten. Es gilt § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Die streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-RL sowie die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und somit alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten sind danach relevant. Geprüft wird, ob durch das Vorhaben die Verbotsbestände erfüllt werden. Sofern sie erfüllt sind, werden im Anschluss die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 BNatSchG geprüft.



**Abb. 1:** Lage des Untersuchungsgebietes

#### *Methodisches Vorgehen*

Es erfolgten Ende Januar, Anfang März und Mitte März insgesamt 3 Begehungen des Plangebietes inklusive einer fotografischen Dokumentation. Die Gebäude wurden von außen gründlich auf Spaltenquartiere, Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen und Brutplätze geschützter Vögel hin kontrolliert. Ebenso wurden die Bäume auf mögliche Spalten und Höhlungen, die als Fledermausquartier oder Brutstätten für Vögel geeignet sind, sowie auf das Vorhandensein von Nestern untersucht. Abschließend wird geprüft, inwieweit Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes vorliegen und ob naturschutzfachliche Voraussetzungen für eine Ausnahme gegeben sind.

## 2. Beschreibung der wesentlichen Wirkungen durch das Vorhaben

Im Folgenden werden Wirkfaktoren, die durch die Realisierung des Bebauungsplans relevanten Beeinträchtigungen und Störungen von relevanten Arten verursachen könnten, kurz dargestellt.

### *Baubedingte Wirkfaktoren*

Baubedingte Wirkfaktoren sind hauptsächlich Störungen, die mit der Errichtung weiterer Gebäude und Stellflächen verbunden sind. Da diese Störungen nur von beschränkter Dauer sind und nur einen eingeschränkten Wirkungsraum haben, werden diese Störungen als nicht erheblich eingestuft.

### *Anlagebedingte Wirkfaktoren*

Als anlagebedingter Wirkfaktor ist der Lebensraumzug durch neue bauliche Anlagen zu werten.

### *Betriebsbedingte Wirkfaktoren*

Als betriebsbedingte Störwirkungen sind die mit der Erholungsnutzung verbundenen Störungen für die Fauna durch Menschen zu erwarten. Das Plangebiet wird bereits als Veranstaltungsort für Feste und sonstige Events genutzt. Daher sind diese Störwirkungen bereits vorhanden und sind als nicht erheblich einzustufen.

## 3. Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ an. Eine Betroffenheit des LSG durch die Planung kann ausgeschlossen werden, da für den nördlichen Geltungsbereich eine Grünfläche ohne weiteren Eingriff ausgewiesen werden soll.

## 4. Bestandsdarstellung

### 4.1 Beschreibung der Lebensräume

Der Vorhabenbereich ist stark anthropogen überprägt und bietet nur wenigen Tierarten ein Habitat.

#### a) Scherrasen (GZ, 05160)

Der überwiegende Teil des Untersuchungsraumes besteht aus Scherrasenflächen. Die Nutzung dieser Flächen als Veranstaltungsgelände und der damit verbundenen Beeinträchtigung durch Pflegemaßnahmen und Begehung durch Besucher wirken sich erheblich auf das Artenspektrum des Rasens aus. Neben den typischen Grasarten wie einjähriges Rispengras *Poa annua*, Wiesen-Rispengras *Poa pratensis*, Rot-Schwingel *Festuca rubra*, Gemeine Quecke *Elymus repens* und Deutsches Weidelgras *Lolium perenne* kommen auch Stauden wie Schafgarbe *Achillea millefolium*, Löwenzahn *Taraxacum officinale*, Gänseblümchen *Bellis perennis*, Purpurrote Taubnessel *Lamium purpureum*, Kleiner Sauerampfer *Rumex acetosella*, Spitzwegerich *Plantago lanceolata*, Ferkelkraut *Hypochaeris radicata*, Waldgelbstern *Gagea lutea* und Vogelmiere *Stellaria media* begleitend vor.

#### b) Garten (PGE, 10111)

Westlich im Untersuchungsraum gliedern sich an die Wohnbebauung Gärten an, die für gestalterische Zwecke genutzt werden und in denen sich hauptsächlich Laubsträucher, Nadelgehölze und Stauden befinden.

#### c) Ferienhausbebauung (PX, 10250)

Im nordwestlichen Bereich sind drei Bungalows vorhanden, die als Ferienobjekte dienen.

#### d) Hecke (PHH, 10273)

Im Untersuchungsraum wurden mehrere Hecken angepflanzt, die aus unterschiedlichen Arten bestehen und einem regelmäßigen Pflegeschnitt unterliegen. Für die Anpflanzung wurden Spitzahorn (westliche

Grenze), Winterlinde und Liguster (im zentralen Bereich) sowie Hainbuche (nördliche Grenze) verwendet.

e) Einzelhausbebauung (OSR, 12260)

Im westlichen Bereich sind zwei Wohngebäude und ein Schuppen vorhanden.

f) Dienstleistungsgebäude (OGG, 12310)

Im nördlichen Bereich des Untersuchungsraumes sind Gebäude für Veranstaltungen vorhanden. Dazu zählen ein großes Gebäude mit einem Festsaal und angegliederter Terrasse, ein feststehendes Zelt und mehrere Schuppen.

g) Wege (OSR, 12600)

Durch den Untersuchungsraum verläuft die Straße Am Strandcasino, die unterschiedliche Oberflächenbefestigungen aufweist.

### Bäume

Entlang des von West nach Ost verlaufenden Straßenabschnitts Am Strandcasino befindet sich eine junge Anpflanzung aus Spitzahorn. Weiterhin ist die Rasenfläche im östlichen und nördlichen Bereich mit unterschiedlichen Baumarten bestanden. So sind Robinien, Winterlinde, Spitzahorn, Birke, Traubeneiche, Kastanie und Weide vorzufinden.

Die Biotope des B-Plan sind in ihrer Form häufig anzutreffen und daher nicht gemäß § 30 BNatSchG geschützt.



**Abb. 2:** Biotopkartierung des Vorhabenbereichs



**Abb. 3:** Scherrasen im nördlichen Bereich



**Abb. 4:** Scherrasen im südöstlichen Bereich



**Abb. 5:** Scherrasen im südwestlichen Bereich



**Abb. 6:** Wohngebäude und angegliederter Garten



**Abb. 7:** Ferienhäuser



**Abb. 8:** Hecke aus Spitzahorn an der westlichen Grenze des Plangebiets



**Abb. 9:** Hecke aus Hainbuche an der nördlichen Grenze des Plangebiets



**Abb. 10:** Hecke aus Liguster an der südlichen Grenze des Plangebiets



**Abb. 11:** Saalgebäude mit Terrasse



**Abb. 12:** Lagerschuppen



**Abb. 13:** Baumbestand im nördlichen Bereich



**Abb. 14:** Baumbestand im südöstlichen Bereich

## 4.2 Fauna

### *Vogelwelt*

Zur Brutvogelerfassung wurden 3 Begehungen durchgeführt. Die Feststellungen der Arten wurden durch direkte Beobachtung und durch Verhören von Rufen bzw. Gesängen erbracht. Zudem wurde auch auf sonstige mögliche Artnachweise und Anzeichen wie Federn, Kot geachtet. Ebenso wurden die Gebäude, Bäume und Sträucher auf ein Vorhandensein von Nestern in Augenschein genommen.

Zum Zeitpunkt der Begehung konnten im Untersuchungsraum 14 Vogelarten beobachtet werden, die sich im gesamten Untersuchungsraum verteilen. Da die Bäume im Untersuchungsraum keine Höhlungen aufweisen, die als Neststandort geeignet wären, sind alle nachgewiesenen Höhlenbrüter nicht als Brutvogelarten des Untersuchungsraums anzusehen. Hierzu zählen Blaumeise, Buntspecht, Kohlmeise und Star. Geeignete Neststandorte sind vor allem auf den südlich angrenzenden Flächen vorhanden. Hier stehen einige Altbäume, die Höhlungen aufweisen. In diesen Bereichen konnten Stare, Kohlmeisen und Kleiber mit Balzverhalten beobachtet werden. Auf Grund der im Jahresverlauf zeitigen Begehungen ist anzunehmen, dass alle sonstigen nachgewiesenen Vogelarten im Laufe der Brutsaison auch ihre Neststandorte innerhalb des Untersuchungsraumes haben werden. Somit sind 10 Arten als Brutvögel des Untersuchungsraums zu werten. Die am häufigsten vorkommende Art ist der Hausperling (mehrere Trupps). Dann folgen Schwanzmeise und Stieglitz mit jeweils 2 Nachweisen. Weiterhin kommen Amsel, Buchfink, Eichelhäher, Elster, Gimpel, Nebelkrähe und Ringeltaube (je 1 Nachweis) vor.

Weiterhin konnten im Untersuchungsraum 7 Nester in den Baumkronen gesichtet werden, die jedoch zu den Begehungen nicht besetzt waren. 3 Nester sind der Ringeltaube, ein Nest der Nebelkrähe und ein Nest dem Eichelhäher zu zuordnen. Für zwei weitere Nester war keine Zuordnung möglich. An den Gebäuden waren keine Nester oder Nestreste vorhanden.

**Tab. 1:** Sichtung von Brutvogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	RL BB
<i>Turdus merula</i>	Amsel	1 x Art in Untersuchungsraum beobachtet	
<i>Cyanistes caeruleus</i>	Blaumeise	2 x Art in Untersuchungsraum beobachtet	
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	1 x singendes Männchen	
<i>Dendrocopos major</i>	Buntspecht	1 x trommelndes Männchen	
<i>Garrulus glandarius</i>	Eichelhäher	1 x Art in Untersuchungsraum beobachtet	
<i>Pica pica</i>	Elster	1 x Art in Untersuchungsraum beobachtet	
<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Gimpel	1 x singendes Männchen	
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	mehrere Trupps im Untersuchungsraum beobachtet	
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	1 x singendes Männchen	
		Trupp im Untersuchungsraum beobachtet	
		2 x Art in Untersuchungsraum beobachtet	
		1 x Paar beobachtet	
<i>Corvus corone cornix</i>	Nebelkrähe	1 x Art in Untersuchungsraum beobachtet	
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	1 x Art in Untersuchungsraum beobachtet	
<i>Aegithalos caudatus</i>	Schwanzmeise	2 x Art in Untersuchungsraum beobachtet	
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	1 x singendes Männchen	
		1 x Männchen mit Balzverhalten	
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	2 x singendes Männchen	

Als weiteres konnten angrenzend am Untersuchungsraum noch zusätzlich neben den oben genannten Arten auch ein Rotkehlchen und ein Kleiber beobachtet werden. Bei zwei Begehungen wurde der Untersuchungsraum von einem Rotmilan kreisend überflogen. Ein Nest ist in der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet jedoch nicht vorhanden.

Die nachgewiesenen Brutvogelarten stellen die typischen Vertreter der ländlichen Siedlungsgebiete mit hohem Grünanteil dar. Alle Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet unterliegen prinzipiell den Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbot) für besonders geschützte Tierarten. Unter ihnen befinden sich jedoch keine gefährdeten Arten oder solche, die im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (Besondere Schutzmaßnahmen) aufgeführt sind.



**Abb. 15:** Nest des Eichelhäher in einer Winterlinde bei den Wohngebäuden



**Abb. 16:** Nest der Nebelkrähe in einer Weide im nördlichen Bereich



**Abb. 17:** Verortung Brutvogelreviere und Neststandorte

### **Fledermäuse**

Die in Nutzung befindlichen Häuser weisen keine Spalten oder sonstige Durchlässe auf, die in das Gebäudeinnere hineinführen. Am großen Saalgebäude ist ein Überdach für die angegliederte und offene Terrasse vorhanden. Zwischen Dachober- und -unterseite ist ein Hohlraum vorhanden, der für Fledermäuse über Öffnungen in den Deckenlampeneinfassungen erreichbar ist. Dieser Zwischenraum wurde mittels Taschenlampe und Endoskop soweit wie möglich untersucht. Es konnten keine Anzeichen, wie Kotreste, Urinfahnen usw. vorgefunden werden, die auf eine Nutzung des Zwischenraumes durch Fledermäuse schließen lässt.

An der nördlichen Grenze des Untersuchungsraums befindet sich zwei Weiden, die eine weitreichende Morschung im Stamm aufweisen. Die Morschungen wurde auf Eignung als Quartier untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass bei einer Weide nach oben hin eine Öffnung vorhanden ist, durch die Niederschlag in die Morschung hineingelangt. Bei der zweiten Weide zeigt sich eine weit geöffnete Morschung, die keinen Schutz bieten kann. Daher ist die Nutzung als Quartier durch Fledermäuse auszuschließen.

Weitere Höhlenbäume sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.



**Abb. 18:** Weide mit Höhlung im Stamm



**Abb. 19:** Höhlung mit nach oben zeigender Öffnung



**Abb. 20:** Überdach mit Hohlraum



**Abb. 21:** Lampeneinfassung mit Zugang zum Hohlraum

## 5. Ergebnisse der Untersuchung

Unter Einbeziehung der standörtlichen Voraussetzungen und den Ergebnissen der Bestandsaufnahme wird für den Vorhabenbereich eine Betroffenheitsanalyse der relevanten Arten in Form einer Potenzialabschätzung durchgeführt. Der Betrachtungsraum ist dabei der Vorhabenbereich. Das Untersuchungsgebiet besitzt keine Funktion als Ruhe- oder Rasthabitat für einheimische Vogelarten. (Anm. Fischarten, Moose und Flechten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen in Brandenburg nicht vor. Eine Prüfung entfällt.)

**Tab. 2:** Übersicht zur Beurteilungsrelevanz von Artengruppen

Artengruppe	Vorkommen, Anhaltspunkte	Beurteilungsrelevanz
Säugetiere <b>Fledermäuse</b>	Mögliche Quartiere vorhanden	ja
sonstige Säugetiere (ohne Fledermäuse)	Vorkommen die sonstigen Arten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein
<b>Vögel</b>	Nester in den Bäumen vorhanden	ja
Lurche	Lebensräume der Arten nach Anhang IV mit Sicherheit auszuschließen	nein
Zauneidechse	Auf Grund fehlender Lebensraumstrukturen kann ein Vorkommen dieser Art ausgeschlossen werden	nein
Insekten	Vorkommen von Insekten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein
Weichtiere	entfällt wegen fehlender Gewässer	nein

Beurteilungsrelevant für die Berücksichtigung des Artenschutzes bleiben wiederkehrend nutzbare Fortpflanzungsstätten von Brutvogelarten und möglich Quartiere von Fledermäusen.

### **Vögel**

Avifaunistisch von Belangen ist speziell die Bedeutung des Untersuchungsraumes als Bruthabitat. Auf Grund fehlender Strukturen auf dem Boden kann ein Vorhandensein von Bodenbrütern ausgeschlossen werden.

Es verbleiben die Bäume und Sträucher sowie die Gebäude als potenzielles Bruthabitat. In den Bäumen konnten Nester der Ringeltaube, dem Eichelhäher und der Nebelkrähe nachgewiesen werden. Gemäß dem „Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatschG“ vom Januar 2011 erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte von Amsel, Buchfink, Eichelhäher, Gimpel, Nebelkrähe, Ringeltaube, Schwanzmeise und Stieglitz nach Beendigung der Brutperiode. Für Blaumeise, Buntspecht, Elster, Haussperling, Kohlmeise und Star erlischt der Schutz der Niststätte erst mit Aufgabe des Reviers, wobei diese Arten ein System aus mehreren Nestern besitzen und eine Beeinträchtigung eines oder mehrerer Nester außerhalb der Brutperiode nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt. Die Planung sieht ein Eingriff in die vorhandenen Freiflächen vor. Ein Eingriff in den Gebäudebestand ist nicht vorgesehen. Der nördliche Bereich des Plangebietes soll mit den Bäumen und Gebäuden in jetziger Form erhalten bleiben. Somit bleiben die dort vorgefundenen Nester in den Baumkronen erhalten. Eine Überplanung findet im südlichen Bereich statt. Hier stehen wenige ältere Bäume, die jedoch keine Höhlen besitzen und in denen keine Nester in den Kronen vorgefunden werden konnte. In den Hecken konnte keine Nester vorgefunden werden und sind zudem auch als Bruthabitat auf Grund

der regelmäßigen Pflegemaßnahmen als Nistplatz ungeeignet. Bei dem Planvorhaben entstehen für die Avifauna keinen Konflikt mit dem § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Zum Schutz der Avifauna ist eine Fällung der Bäume innerhalb der Brutvogelschutzzeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen.

Die vorgefundenen Arten im Geltungsbereich sind gegenüber Veränderungen ihrer Lebensräume in Siedlungsgebieten weitgehend anpassungsfähig. Weiterhin sind in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches weitere geeignete Habitate vorhanden, wodurch davon ausgegangen werden kann, dass eine Beeinträchtigung des Brutvogelbestands in der Umgebung nicht zu erwarten ist. Erhebliche Beeinträchtigungen, die zu einer Gefährdung der Population von Vogelarten führen könnten, sind demnach mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Bei Einhaltung der Maßnahmen ergeben sich für die Avifauna keine Anhaltspunkte dafür, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen kann.

### **Fledermäuse**

Aus der näheren landschaftlichen Umgebung des Vorhabens sind bisher Vorkommen von 10 der insgesamt 18 in Brandenburg heimischen Fledermausarten bekannt. Die Erfassungsgenauigkeit bezieht sich auf den sog. Meßtischblattquadranten (MTBQ), was der Ebene der topographischen Karte TK 10 (M 1:10.000) entspricht. Der Untersuchungskorridor befindet sich im MTBQ 3748-4. Direkte Nachweise für das Vorhabengebiet gibt es aus den vorhandenen Quellen nicht. Über aktuellere Erkenntnisse ist nichts bekannt.

**Tab. 3:** Nachgewiesene Fledermausarten im MTBQ 3647-4

<b>Deutscher Artnamen</b>	<b>Wissenschaftlich er Artnamen</b>	
Großes Mausohr	Myotis myotis	Winterquartier
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	Winterquartier
Teichfledermaus	Myotis dasycneme	Sonst. Fund
Wasserfledermaus	Myotis daubentoni	Sonst. Fund
Braunes Langohr	Plecotus auritus	Winterquartier, Sonst. Fund
Graues Langohr	Plecotus austriacus	Winterquartier
Breitflügel- fledermaus	Eptesicus serotinus	Wochenstube
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	Winterquartier
Rauhautfledermaus	Pipistrellus nathusii	Sonst. Fund
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	Wochenstube

Die Überdachung der Terrasse am Saalgebäude stellt ein potentiell Quartier für Fledermäuse dar. Eine Nutzung als Winterquartier kann jedoch ausgeschlossen werden, da der Hohlraum nicht frostfrei ist. Es verbleibt lediglich die Nutzung als Tagesquartier. Die Untersuchung der Öffnungen ergab keine Anzeichen, die auf eine Nutzung des Zwischenraumes durch Fledermäuse schließen lässt.

Für die Fledermausfauna ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass mit dem Vorhaben ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen kann.

## 6. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Mit Umsetzung des Vorhabens sind keine Beeinträchtigungen der Avifauna zu erwarten. Eine Berührung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Als Allgemeiner Schutz sind dennoch im Vorfeld Maßnahmen zu ergreifen.

- Baumfällungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

Bei Einhaltung der Maßnahmen ergeben sich keine Konflikte mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

## 7. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der nördliche Bereich als Grünfläche und der südliche Bereich als Sondergebiet ausgewiesen werden. Das Plangebiet ist mit Gebäuden und Bäumen bestanden, die von Vögeln und Fledermäusen genutzt werden können. Um Auswirkungen des Vorhabens auf die genannten Artengruppen ermitteln zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Von den 14 beobachteten Vogelarten nutzen 10 Arten den Geltungsbereich als Bruthabitat. Von der Ringeltaube, dem Eichelhäher und der Nebelkrähe wurden im nördlichen Bereich Nester in den Baumkronen vorgefunden. Eine Beeinträchtigung der Neststandorte ist auf Grund der Ausweisung dieses Bereiches als Grünfläche nicht zu erwarten. Weitere Nester sind mit der Planung nicht betroffen. Die Höhlenbrütenden Vögel haben Neststandorte in den südlich angrenzenden, baumbestandenen Flächen. Eine Beeinträchtigung ist auch hier nicht gegeben. Bei der Fledermaus kann eine Nutzung des Überdaches am Saalgebäude nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Überdach weist jedoch nur ein Potential als Tagesquartier auf, Exemplare wurden im Begehungszeitraum nicht angetroffen.

Zur Vermeidung einer Störung der Avifauna sind Fällungen von Bäumen erst nach dem 30. September vorzunehmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen keine Konflikte mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

---

## 8. Literaturverzeichnis

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440)

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

**Biotopkartierung Brandenburg**, Bd. 1+2, Hrsg. LUA Brandenburg 2004/2007

**Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg.** Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Beilage zum Heft 4, 2008

**Säugetierfauna des Landes Brandenburg Teil 1: Fledermäuse.** Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Beilage zum Heft 1,3, 2008

**Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten** (Vogelschutz-Richtlinie) vom 02. April 1979, geändert am 29. Juli 1997, ABl. EG Nr. L223, S.9

**Richtlinie des Rates der Europäischen Union 92/43/EWG** zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, ABl. EG 1992 Nr. L 206/7

**Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG** (Niststättenerlass) vom Januar 2011