



**Bebauungsplan Nr. 22 der Innenentwicklung  
„Seestraße“  
der Stadt Erkner**

**Begründung gem. §2a BauGB**  
Stand: 31.05.2022

Stadtplanung:

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 Heidensee

<b>Teil1: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>1. Einführung</b>	<b>3</b>
1.1. Lage des Plangebietes	3
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3. Planungsanlass- und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
<b>3. Planungsbindungen</b>	<b>6</b>
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.2. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen	6
3.3. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung	7
<b>4. Planungsziel- und zweck</b>	<b>7</b>
<b>5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)</b>	<b>7</b>
5.1. Festsetzungen des B-Plans	8
5.2. Flächenbilanz	11
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>11</b>
6.1. Natur, Landschaft, Umwelt	11
6.1.1. Plangebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes	11
6.1.2. Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt	11
6.2. Verkehr	15
6.3. Gemeinbedarfseinrichtungen	16
6.4. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnende Maßnahmen	16
6.5. Kosten	16
<b>7. Verfahren</b>	<b>16</b>
<b>8. Rechtsgrundlagen</b>	<b>17</b>
<b>Teil 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes gemäß § 42 BNatSchG</b>	<b>18</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>18</b>
<b>2. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen</b>	<b>19</b>
<b>3. Bestandsdarstellung</b>	<b>19</b>
<b>4. Ergebnisse der Untersuchung</b>	<b>26</b>
<b>5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen</b>	<b>28</b>
<b>6. Zusammenfassung</b>	<b>28</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	

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

### 1. Einführung

#### 1.1. Lage des Plangebietes

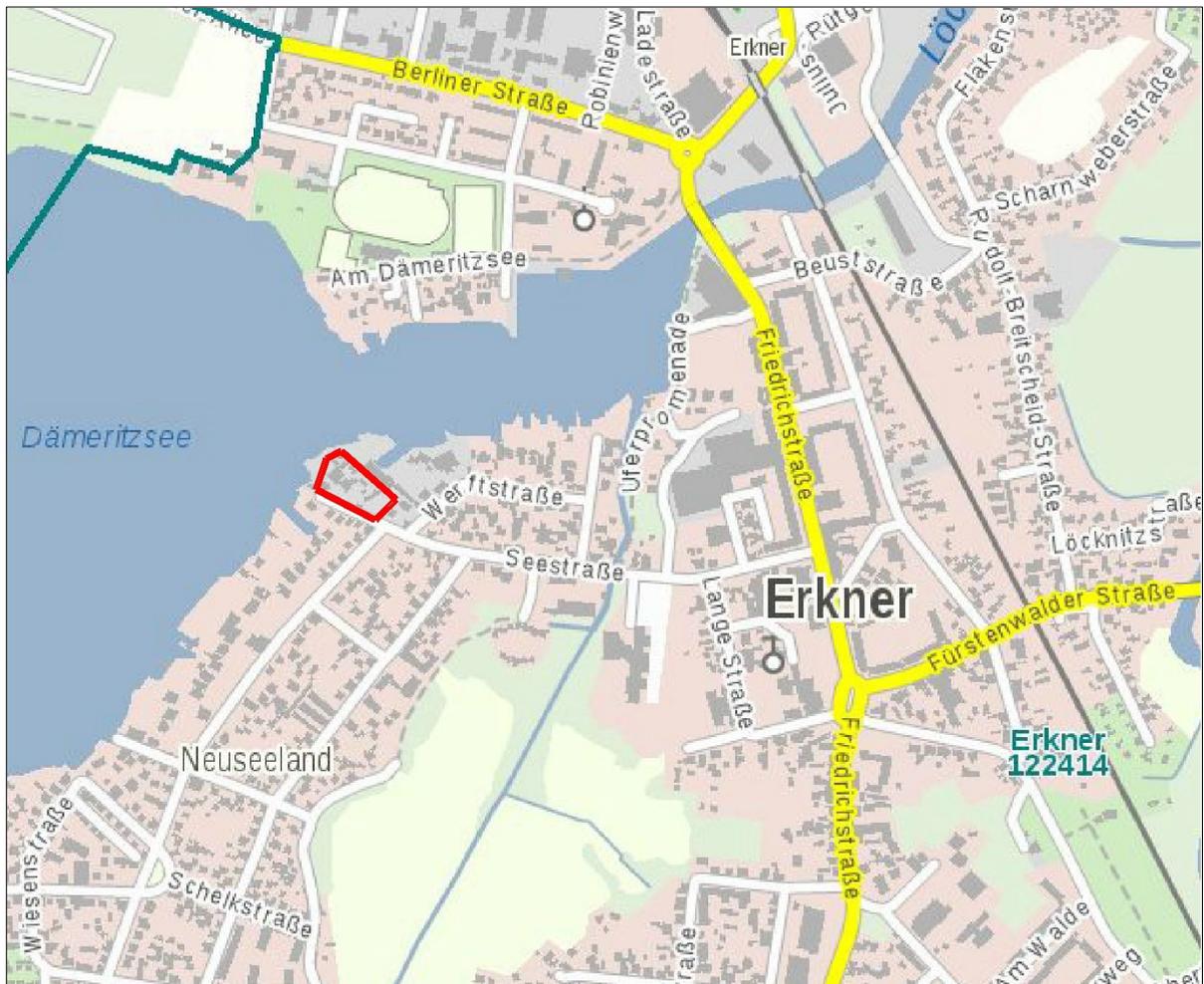


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist am östlichen Ufer des Dämeritzsees, nördlich der Seestraße gelegen. Der Gesamtumfang des Plangebietes umfasst eine Fläche von 0,57ha und ist wie folgt begrenzt:

Nord-Westen	durch den Dämeritzsee
Nord-Osten	durch Bootsleger-/ Werftflächen nördlich der Werftstraße
Süd-Osten	durch Wohnbebauung, vorwiegend Einfamilienhausgebiet
Süd-Westen	durch Wohnbebauung, vorwiegend Einfamilienhausgebiet

#### 1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der folgend dargestellte räumliche Geltungsbereich umfasst die für den Nachweis der beabsichtigten neuen städtebaulichen Ordnung relevanten Flächen und beinhaltet die Flurstücke 360/4, 360/3 und 361 der Flur 4 der Gemarkung Erkner.

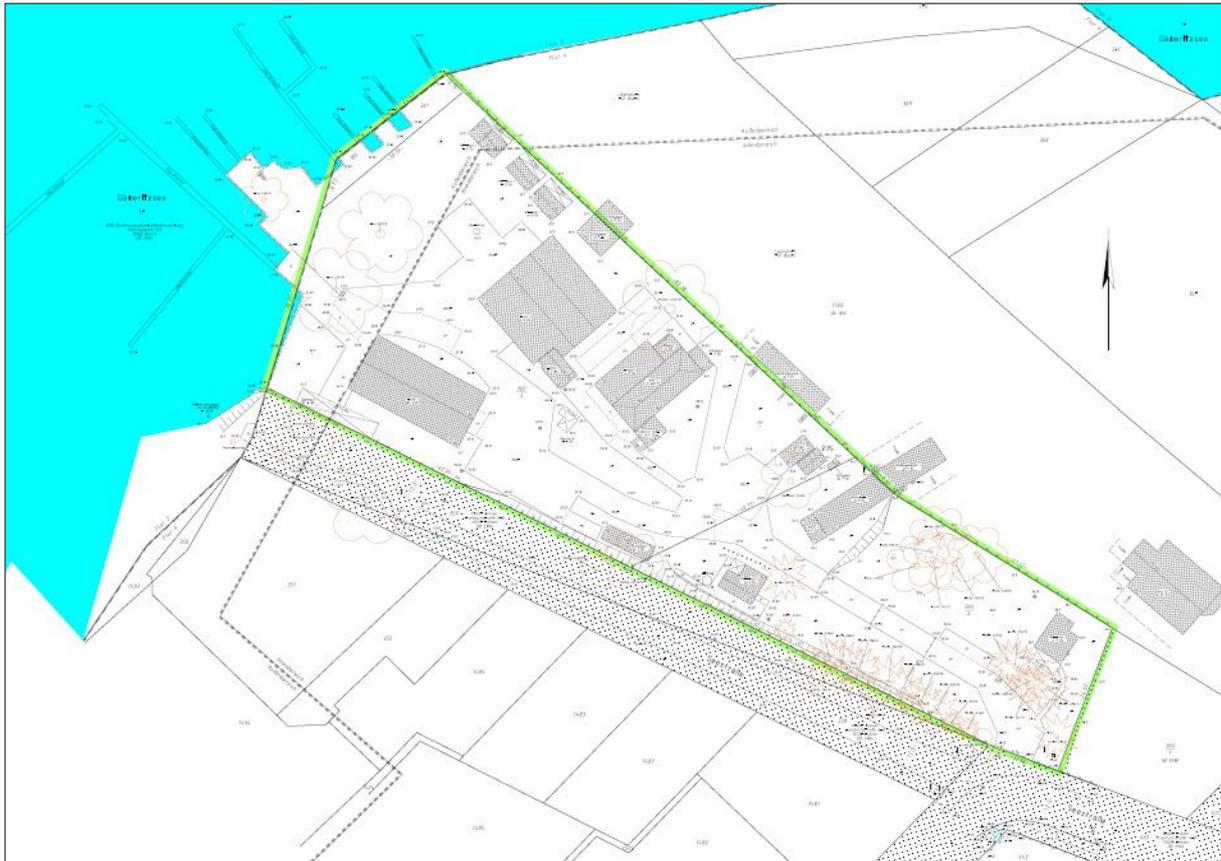


Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich

### 1.3. Planungsanlass und -erforderlichkeit der Planaufstellung

Für die derzeit ungenutzte, ehemals zur Lagerung und Instandsetzung von Booten genutzte Fläche nordöstlich der Seestraße ist nach Nutzungsaufgabe die Entwicklung einer Wohnanlage mit differenzierten Wohnformen beabsichtigt.

Hierfür liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vor.

Für die beabsichtigte neue städtebauliche Ordnung sowie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die bislang brachliegende Fläche bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Plangebietsfläche bietet aufgrund ihrer Lage inmitten gewachsener Siedlungsstrukturen der Stadt Erkner städtebauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial für das bestehende Ansiedlungsbegehren und dem daraus resultierenden Wohnungsbedarf.

Nach den Maßgaben der Schonung von Außenbereichsflächen ist eingebunden in die im Siedlungsbereich vorhandene soziale sowie auch Versorgungsinfrastruktur im Plangebiet innerörtliche Baulandbereitstellung für Wohnnutzung möglich. Mit der Entwicklung der Fläche wird für diese eine neue städtebauliche Ordnung begründet.

## 2. Ausgangssituation

Die Plangebietsfläche ist großzügige Potenzialfläche innerhalb der durch ein- und zweigeschossige Wohnhäuser geprägten Siedlungsbereiche Erkners. Nutzungsstrukturell bildet die Fläche derzeit Brache ehemaliger gewerblicher Nutzung, die dauerhaft aufgegeben wurde.

Aufgrund ihrer Größe und Dimensionierung bietet die Fläche Potenzial für eine sinnvolle Innenverdichtung im Umfeld einer bestehenden intakten Infrastruktur. I.S. einer behutsamen Nachverdichtung ist im Plangebiet eine bauliche Ergänzung des Siedlungsbereichs mit zwei-

dreigeschossigem Wohnungsbau beabsichtigt, der sich städtebaulich und nutzungsstrukturell in das Gebiet integriert.



Abb. 3: städtebauliche und Nutzungsstruktur / Luftbild

Siedlungsstrukturell ist die Plangebietsfläche von Einfamilienhausbebauung geringer Bebauungsdichte umgeben. In fußläufiger Entfernung befinden sich die Nahversorgungseinrichtungen, kirchliche und soziale Einrichtungen.

Die Plangebietsfläche wird von der Seestraße erschlossen.

Die technische Erschließung des Plangebietes ist hinsichtlich der äußeren Erschließung als gesichert zu betrachten. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zentrale öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen, über die eine Erschließung möglich ist.

Im Weiteren liegt die Plangebietsfläche außerhalb der Planungszonen Siedlungsbeschränkung des BER (LEP FS).

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Plangebietsfläche liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Erkner. Aufgrund der flächenmäßigen Ausdehnung der Plangebietsfläche ist der bauliche Zusammenhang unterbrochen, sodass die Plangebietsfläche planungsrechtlich als unbepannter Innenbereich zu bewerten ist. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den dringend erforderlichen Wohnungsbau bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans. Dies ist vorliegend beabsichtigt.

#### **3.2. 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 am 13. Mai 2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg (GVBl. II – 2019, Nr. 35) 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),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. II - 2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009,
- 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.

Die Stadt Erkner ist Mittelzentrum im Berliner Umland Ort im Zentrale Orte System gem. LEP HR. Die Plangebietsfläche liegt innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gem. Festlegungskarte des LEP HR.

Die Stadt Erkner beabsichtigt die Plangebietsflächen baulich 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 und mit dem Bauleitplan die Möglichkeit im gesamtgemeindlichen Kontext eine neue städtebauliche Ordnung zu begründen.

Nach den im BauGB definierten Grundsätzen sollen die „Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

In Einstellung dieser Erfordernisse und Grundsätze ist beabsichtigt, im Plangebiet als Maßnahme der Nachverdichtung die planungsrechtlichen Grundlagen für Allgemeines Wohngebiete – vorliegend mit differenzierten Wohnformen zu schaffen.

Nach den Maßgaben der vorrangigen Nutzung von Innenbereichspotenzialen zugunsten der Schonung des Außenbereichs sieht die neue städtebauliche Ordnung für das Gebiet eine, mit den städtebaulichen Grundsätzen vereinbare Bebauung vor, die insbesondere dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten soll und den dringenden spezifischen Wohnbedürfnissen Rechnung trägt.

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.

### 3.3. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Erkner liegt ein rechtskräftiger FNP vor, der für die Flächen des Plangebietes Wohnbauflächen und teilweise Grünfläche im Uferbereich des Dämeritzsees ausweist.

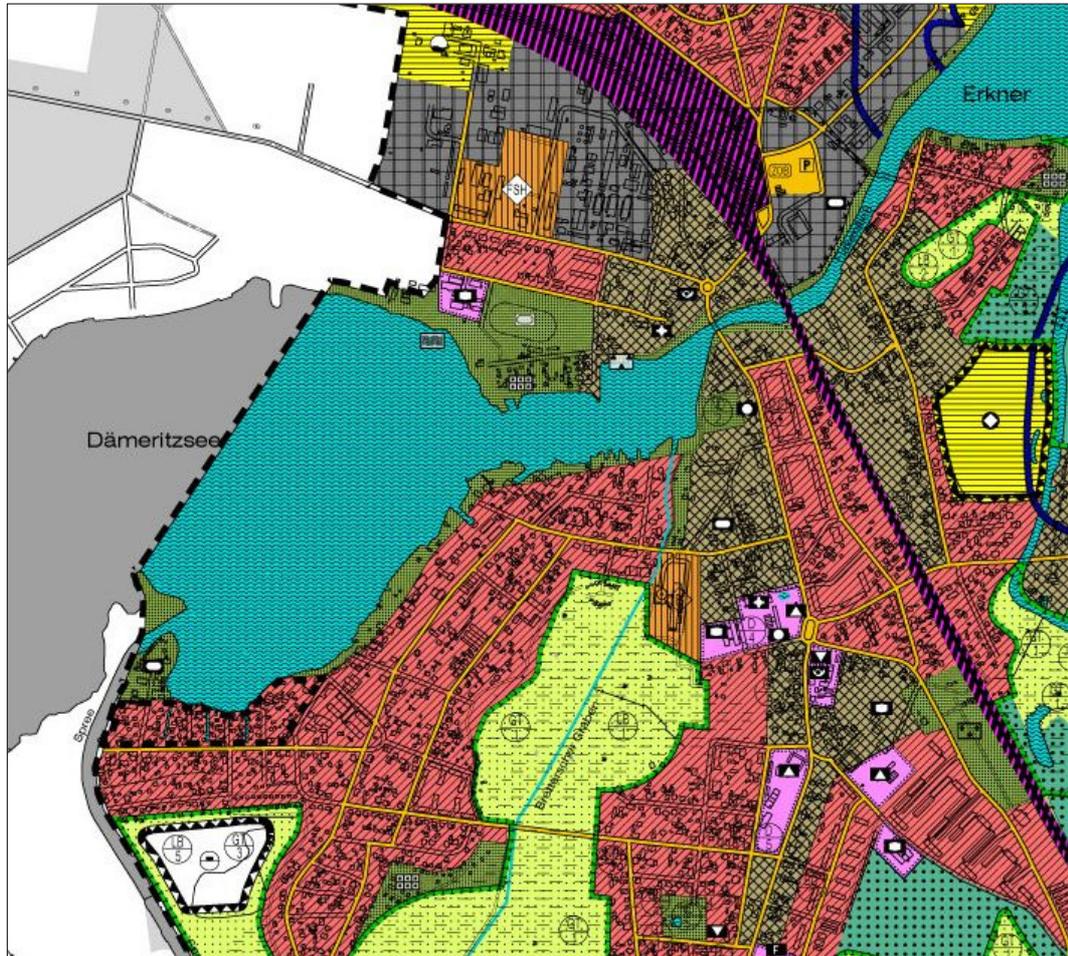


Abb. 4: Auszug FNP

Der B-Plan ist gem. §8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4. Planungsziel- und zweck

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, für die innerhalb der Siedlungsbereiche Erknens gelegene Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ergänzendem Wohnungsbau im städtebaulichen Kontext mit den umgebenden Bereichen zu schaffen und den Uferbereich als Freiraum dauerhaft zu sichern.

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

## 5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Dem Bebauungsplan liegt das folgend städtebauliche Konzept zugrunde.



Abb. 5: städtebauliches Konzept - Lageplan

Nach den Maßgaben des städtebaulichen Konzepts ist im Plangebiet die Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten sowie 4 Doppelhäusern in offener Bauweise beabsichtigt. Im Kontext zu den umgebenden Siedlungsbereichen sind für die Wohngebäude 3 Vollgeschosse, bei Ausbildung des 3. Vollgeschosses als Staffelgeschoss, sowie eine zul. GRZ von max. 0,35 vorgesehen. Die Wohngebäude sind einander so zugeordnet, dass erfahrbare Freiraumstrukturen entstehen, die eine qualitätvolle Nutzung der wohnnahen Freiflächen in Anbindung an die Uferzone des Dämeritzsees begründen. Für eine nachhaltige Sicherung der Grünstruktur ist eine Vielzahl der notwendigen Stellplätze für die Wohnungen im Bereich der Verkehrsfläche der Seestraße ausgewiesen.

Für die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung der Bauflächen bedarf es abgehend von der Seestraße der Errichtung einer privaten Anliegerstraße für die Anlage der Mehrfamilienhäuser. Hierbei wird nach den Erschließungserfordernissen der, von der Seestraße abgehende Einmündungsbereich als Wendeanlage für 3-Achs-Fahrzeuge ausgebildet.

### 5.1. Festsetzungen des B-Plans

Der B-Plan weist die folgenden planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen aus, die im Gesamtkontext mit den zeichnerischen Festsetzungen sowie den grünordnerischen Festsetzungen die im städtebaulichen Konzept dargelegten Ziele für die künftige Ordnung im Gebiet sichern sollen.

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

Durch Planzeichen sind zeichnerisch festgesetzt:

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- Bauflächen als Wohnbauflächen und deren überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsfläche, als Teil der notwendigen Wendeanlage
- Grünflächen
- Erhaltung von Bäumen (Uferzone)

## **Teil II: Textliche Festsetzungen**

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

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

**WA: Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)**

Zulässig sind:

##### **1. Wohngebäude**

**1.1. Innerhalb des mit WA 2 bezeichneten Baugebietes sind ausschließlich Wohngebäude mit mindestens 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.**

**2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.**

**3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**

**Die Anwendung von §4 (3) BauNVO wird regelmäßig ausgeschlossen.**

*Begründung:*

*Das Plangebiet ist derzeit städtebauliche Lücke hinsichtlich baulicher Nutzung und Gestaltung im städtebaulichen Raum.*

*In Fortführung der gesamtkommunalen städtebaulichen Absichten sowie aufgrund der eingetretenen Entwicklung werden die Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt.*

*Der Ausschluss der nach Abs. 4 Pkt. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Sicherung der beabsichtigten Gebietscharakteristik hinsichtlich des Wohnens i.V.m. im Wesentlichen dem Wohnen dienenden weiteren Nutzungen. Ebenfalls aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese an anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes gedeckt werden können.*

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

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

**Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber den Baugrenzen ist ausnahmsweise für Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Erker und Balkone bis zu 1,0m zulässig, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 3,0m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30% nicht überschreitet.**

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

*Begründung:*

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind unter dem Aspekt der Ausbildung eines erfahrbaren städtebaulichen Raumes i. V. m. einem großzügigen Freiraumverbund sowie im Kontext mit einer optimierten baulichen Nutzung der Grundstücke im freiräumlichen Kontext ausgewiesen worden.*

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

**3.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet eine max. zul. GRZ von 0,35 festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. In den WA 1-2 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer**

**GRZ von 0,8 zugelassen werden, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.**

*Begründung:*

*Die Festsetzungen der max. zul. GRZ von 0,35 folgt daraus, dass in der neuen städtebaulichen Ordnung eine erkennbar offene Bebauung bei prägender Freiraumstruktur des Gebietes beabsichtigt ist, die jedoch zugleich die erforderliche flächensparende Bebauungsdichte ermöglicht.*

**3.2. Für das Baugebiet wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse von 2 bis 3 festgesetzt.**

**3.3. In den WA ist das 3. Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig. Die Geschossfläche des 3. Vollgeschosses darf maximal 80% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.**

*Begründung:*

*Die Zahl der zul. Vollgeschosse ist für die Baugebiete mit 2-3 festgesetzt und erforderlich, um im städtebaulichen Kontext – hier insbesondere im Übergang zu den angrenzenden Einfamilienhausgebieten - sowie nach den Maßgaben des städtebaulichen Leitbildes zu den umgebenden Bereichen ein harmonisches Einfügen hinsichtlich der Gebäudekubatur zu begründen und ein geordnetes bauliches Erscheinungsbild zu sichern.*

**4. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)**

**4.1. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.**

*Begründung:*

*In den Baugebieten der WA ist mit dem Ziel der Schaffung offener durchgrünter Freiraumstrukturen die offene Bauweise festgesetzt.*

## **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 auf den Grundstücksflächen zu versickern.**

*Begründung:*

*Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen wesentlich der Schaffung der Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für künftige Ansiedlungen im Gebiet.*

## **III. Hinweise zum Vollzug der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen**

### *1. Bauzeitenregelung*

Die Baufeldfreimachung (Abbruch von Gebäuden sowie Baumfällungen und Rodungen) darf nicht innerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September) erfolgen.

### *2. Anbringen von Nisthilfen und Vogelkästen*

Innerhalb des Plangebietes sind vor der Baufeldfreimachung 6 Halbhöhlenbrutkästen an den verbleibenden geeigneten Bäumen oder Mauern anzubringen. Zusätzlich sind 4 Nisthilfen für freibrütende Vögel und 1 Nistkasten für Höhlenbrüter als Ersatzquartiere anzubringen.

## 5.2. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>0,57 ha</b>
Wohnbauflächen	4.849m <sup>2</sup>
Grünflächen	915m <sup>2</sup>
öffentliche Straßenverkehrsfläche (anteilige Fläche Wendeanlage)	19m <sup>2</sup>

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1. 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 sind der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugrunde zu legen.

#### 6.1.1. 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.

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

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

Aus der innerörtlichen Lage und dem gegenwärtigen Bedarf an Bauflächen insbesondere für Wohnungsbau ist der städtebauliche Entwicklungsbedarf augenscheinlich und nachweisbar. 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 baubedingt mit Abbruch- und 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 Wohnhäusern 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 Bebauung nicht zu befürchten sind.

Auswirkungen infolge des Verlustes von Freiraum:

Mit der Realisierung des Vorhabens ist kein Verlust an Freiraum verbunden, da das Plangebiet wesentlich bebaute Fläche vormaliger gewerblicher Nutzung ist. Somit sind Beeinträchtigungen infolge des Verlustes von Freiraum auszuschließen.

Auswirkungen infolge hinzutretender Nutzungen:

Für die Wohnanlage ist eine Baunutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen.

Die umliegenden Wohnnutzungen sind ebenfalls als WA einzustufen.

Infolge der hinzutretenden Nutzungen im Plangebiet wird sich im Umfeld durch die im öffentlichen Straßenraum hinzukommenden Verkehre die Geräuschbelastung verändern, jedoch ist einzuschätzen, dass es aufgrund der prognostizierten vergleichsweise geringen Fahrzeugbewegungen sowie auch wohntypischen Verkehre nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für die umliegenden Anwohner kommt.

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**

In den natürlichen Bodenverhältnissen stehen oberflächennah nährstoffarme Sande an.

Das Geländere Relief mit einer ansteigenden Höhenlage von 32,9 und 37,20m ü.DHHN2016 weist keine markanten Höhenpunkte auf.

Bei den Böden handelt es sich um sickerwasserbestimmte Sandstandorte, teilweise unterlagert mit Tieflehmen. Charakteristischer Bodentyp ist Sandbraunerde, der auch im Geltungsbereich anzutreffen ist. Derartige Bodenverhältnisse sind regional weit verbreitet. Schutzwürdige oder besonders seltene Bodenausprägungen gibt es im Geltungsbereich nicht. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind infolge der vormaligen gewerblichen Nutzung/Versiegelung weitgehend gestört.

Die Realisierung des Bebauungsplans ist zunächst mit dem Abbruch der aufstehenden Gebäude und sonstigen Versiegelungen verbunden. Im Weiteren erfolgt die Errichtung der Wohngebäude. 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. Die mit der Bebauung zusammenhängenden anlagebedingten Versiegelungen aus Gebäuden/Nebenflächen stehen einem Abbruch in geringerer Größenordnung gegenüber, 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 Oder- Spree 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 wird infolge des Abbruchs eine Verringerung der Flächenversiegelung auch nach Umsetzung der Planung eintreten. Die einzelnen Bauflächen sind 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 befindet sich im Bereich des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenlandklimas und wird durch folgende Werte gekennzeichnet:

Jahresmitteltemperatur	8,8 ° C
Mittlerer Jahresniederschlag	520 - 540 mm

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 geplanten Wohngrundstücke durch die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen noch ausreichende Anteile von unbebauten Grünflächen aufweisen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus nicht ableiten.

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

#### **Flora**

Das Vorhaben betrifft eine baulich und nutzungsstrukturell erheblich vorgeprägte Fläche mit vereinzeltem Baumbestand.



Abb. 6: Plangebiet im Luftbild

Die Fläche unterlag vormalig einer gewerblichen Nutzung zur Bootslagerung und Instandsetzung, infolgedessen ist eine spärliche Vegetation vorhanden.

Im Bestand handelt es sich um häufige Biotope, die nur einen untergeordneten Wert als potenzielles Bruthabitat von heimischen Kleinvögeln haben (siehe 2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Die Gärten der künftigen Siedlung bieten nach der Fertigstellung wieder geeignete Bruthabitate.

Die Beanspruchung der aufstehenden Bäume ist wegen der städtebaulichen Rahmenbedingungen voraussichtlich nicht vermeidbar. Die Plangebietsfläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung der Stadt Erkner zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern (i.d.F. v. 04.03.2002).

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.

### **Fauna**

Beeinträchtigende Auswirkungen auf die Tierwelt können entsprechend der Lage und der Dimension des Planvorhabens nicht vollständig vermieden werden. Im Zuge der Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass Reviere der Avifauna und Fledermäuse verloren gehen, jedoch bleiben ökologische Habitatfunktionen in der räumlichen Umgebung erhalten.

Um eine Berührung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Baumfällungen und Gebäudeabriss sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen
- Im Zuge der Umsetzung der Planung sind 4 Nisthilfen für freibrütende Vögel und 1 Nistkasten für Höhlenbrüter innerhalb des Geltungsbereiches anzubringen.

Die von der Überplanung berührten Arten sind gegenüber Veränderungen ihrer Lebensräume in Siedlungsgebieten weitgehend anpassungsfähig, profitieren sogar mitunter von Angeboten künstlicher Nistmöglichkeiten.

Es bestehen auch nach Verlust einzelner Reviere noch günstige Rückzugs- und Ansiedlungsmöglichkeiten in der näheren Umgebung des Plangebietes.

Für die sonstigen Vogelarten (Nahrungs- bzw. gelegentliche Gäste, Durchzügler) sind aus der Planung auch unter dem Aspekt der natürlichen Variabilität und Dynamik ihrer Verhaltensweisen keine beeinträchtigenden Auswirkungen abzuleiten.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Tierwelt tritt nicht ein.  
Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Teil 2 dieser Begründung) wird verwiesen.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich gehört zum Landschaftsbildtyp der siedlungsgeprägten Landschaft, die im Bereich des Dämeritzsees städtisch geprägt ist.

Aufgrund der vormaligen gewerblichen Nutzung ist eine positive Wirkung im Ortsbild derzeit eingeschränkt. Das Plangebiet hat eine durchschnittliche Bedeutung bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Die Flächen besitzen jedoch das Potenzial, im Verbund mit einer künftigen städtebaulich geordneten Entwicklung das Ortsbild wesentlich aufzuwerten.

Die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen, i.V.m. den daraus resultierenden nicht bebaubaren Flächen sowie dem Dämeritzsee vorgelagerte Grünfläche gewährleisten den weitgehenden Erhalt von unbebauten Bereichen. Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus sind 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.

Die planbedingten Auswirkungen wurden ermittelt und bewertet. Weitergehende Prüfungen incl. Prüfverfahren, z.B. zur Umweltverträglichkeit einzelner Belange oder zur Verträglichkeit mit Schutzgebieten, werden nicht erforderlich. Die Untersuchung und Bewertung potenzieller Auswirkungen ergab, dass für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Boden sowie Landschafts- und Ortsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen zu prognostizieren sind.

Die Untersuchung der Fauna (Teil 2 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes gemäß § 42 BNatSchG“) ergab keinen Anhaltspunkt für eine Betroffenheit gefährdeter Arten bei Einstellung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen.

Gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten 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.

Mit der Aufstellung des B-Planes ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines urbanen Gebietes zu schaffen, dass nach den Maßgaben des umgebenden städtebaulichen Kontextes die Ausbildung eines qualitätvollen Siedlungsbereichs für den erheblichen Wohnungsbedarf vorbereiten soll.

## **6.2. Verkehr**

Das Plangebiet wird durch die Seestraße erschlossen, die in diesem Bereich am Dämeritzsee endet. Im Zuge der Realisierung der mit dem B-Plan beabsichtigten Bauvorhaben wird innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Seestraße eine Wendeanlage für 3-Achs-Fahrzeuge errichtet.

Für die Sicherung der verkehrlichen Erschließung (Wendeanlage) weist der B-Plan die erforderlichen anteiligen öffentlichen Straßenverkehrsflächen aus.

Für den Verkehrsfluss an der Einmündung Seestraße ist aufgrund des relativ geringen Fahrzeugaufkommens keine signifikante Verschlechterung zu erwarten.

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

### **6.3. Gemeinbedarfseinrichtungen**

Nach Realisierung der mit dem B-Plan beabsichtigten Wohnbauvorhaben ist ein prognostizierter Einwohnerzuwachs von ca. 80 EW zu erwarten. Dies ist in die kommunalen Entwicklungskonzeptionen eingestellt. Im Weiteren sind im Einzugsbereich bei funktionsfähiger Infrastruktur zahlreiche Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen, deren Versorgungsfunktion durch die hinzutretende Einwohnerzahl in nicht mehr als unerheblichem Maße belastet wird.

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

#### ***Bodenordnung***

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne Abschnitt 4 BauGB sind nicht erforderlich.

### **6.5. Kosten**

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Erkner keine Kosten, da alle Kosten der Planung und Erschließung von dem privaten Grundeigentümer übernommen werden.

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

Da infolge des B-Plans keine nachteiligen Auswirkungen zu befürchten sind, ist dieser i. S. eines schonenden Umgangs mit Freiraum und Natur (Außenbereichsflächen) und als Maßnahme der Aktivierung von Innenbereichspotenzial sinnvoll und möglich.

## **7. 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 1.703m<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. §42 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).

## 8. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

**Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) - BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (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. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

## 2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

### 1. Einleitung

#### Anlass und Aufgabenstellung

Auf den zusammenhängenden Grundstücken Seestraße 24 und 26 (Flurstück 361, 360/3 und 360/4 Flur 4 Gemarkung Erkner) ist nach den Maßgaben des städtebaulichen Konzeptes die Errichtung von Wohnhäusern geplant. Hierfür bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Grundstücke sind derzeit mit Gebäuden bestanden, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt waren.

Eine Berührung von artenschutzrechtlichen Belangen nach § 44 BNatSchG ist bei der Umsetzung dieses Vorhabens (z.B. Neubau und Sanierung von Gebäuden) 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.

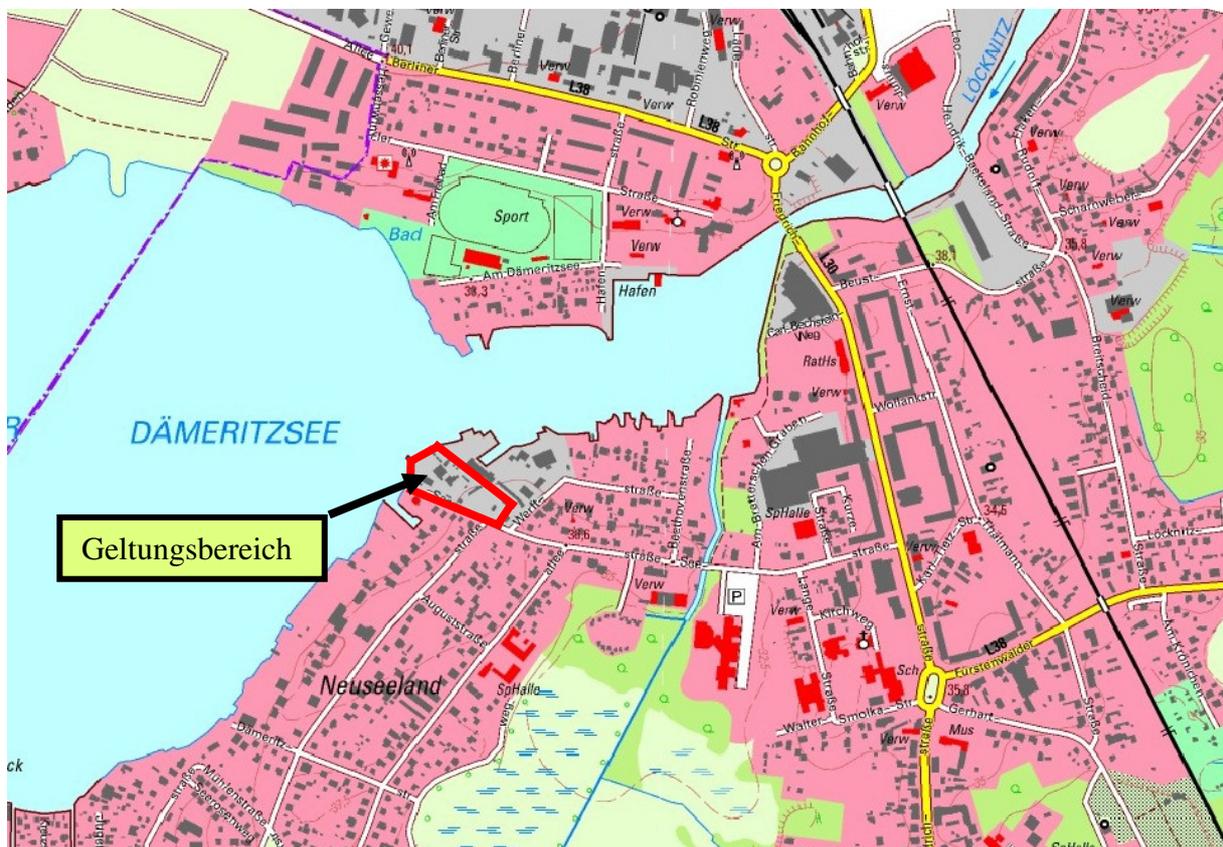


Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebietes

## *Methodisches Vorgehen*

Für die Bestandsaufnahme wird im ersten Schritt eine Biotopkartierung und eine Erfassung geschützter Tierarten durchgeführt. Für die Erfassung der Avifauna wurden zwei Begehungen Ende Mai und Anfang Juni und für die Erfassung der Fledermäuse zwei Begehungen Mitte Juli und Ende Juli vorgenommen. Anschließend wird die potenzielle Betroffenheit gem. Anhang IV der FFH RL und VSch RL geschützter Arten und Artengruppen überprüft, die für das geplante Vorhaben relevant sein könnten. Danach erfolgt eine weitergehende Untersuchung der relevanten Arten bzw. eine Bewertung der jeweiligen Betroffenheit bezüglich der Charakteristik des Vorhabens. Abschließend werden Vorschläge für Maßnahmen gemacht, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der relevanten Arten beitragen.

## **2. Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen**

Mit dem Bebauungsplan werden Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Folgenden werden Wirkfaktoren, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes relevante Beeinträchtigungen und Störungen von relevanten Arten verursachen könnten, kurz dargestellt.

### *Baubedingte Wirkfaktoren*

Baubedingte Wirkfaktoren sind hauptsächlich Störungen, die mit der Errichtung der Gebäude und zulässiger Nebenanlagen 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 die neuen baulichen Anlagen zu werten. Mit dem Bau der Gebäude entstehen jedoch neue Nischen, die für Gebäudebrüter wie dem Hausrotschwanz als geeignete Brutplätze dienen können.

### *Betriebsbedingte Wirkfaktoren*

Als betriebsbedingte Störwirkungen sind die mit der Wohnnutzung verbundenen Störungen für die Fauna durch Menschen und Fahrzeuge zu erwarten. Die neue Wohnbebauung wird auf einer Fläche entstehen, die bereits durch einen Gewerbebetrieb geprägt ist. Daher sind diese Störwirkungen bereits vorhanden und sind als nicht erheblich einzustufen.

## **3. Bestandsdarstellung**

### **3.1. Beschreibung der Lebensräume**

Das Vorhaben betrifft eine gewerblich genutzte Fläche. Der Geltungsbereich wird durch die folgenden Biotoptypen charakterisiert:

Vegetationsfreie und -arme Sandflächen (RRS, 03110)

Im südöstlichen Bereich nahe der Grundstückseinfahrt ist eine Sandfläche mit einer äußerst sporadischen Vegetation vorhanden.

Artenarmer Scherrasen (GZA, 05162)

Die übrigen nicht versiegelten Flächen des Geltungsbereiches sind als Scherrasen anzusprechen. Diese unterliegen einer regelmäßigen Mahd und weisen dementsprechend überwiegend belastungstolerante Arten auf. Typische Vertreter der Grasarten sind Rot-Schwingel *Festuca rubra*, Schaf-Schwingel *Festuca ovina*, Deutsches Weidelgras *Lolium perenne* und Einjähriges Rispengras *Poa annua*. Diesen Gräsern sind noch Stauden wie Schafgarbe *Achillea millefolium*, Spitzwegerich *Plantago lanceolata*, Löwenzahn *Taraxacum officinale*, Rot-Klee *Trifolium pratense*, Kriechende Hahnenfuß *Ranunculus repens* und Gänseblümchen *Bellis perennis* beigemischt.

Kopfbaumreihe (BKR, 07162)

An der südwestlichen Grundstücksgrenze ist eine wenige Meter lange und dicht gepflanzte Reihe aus Spitzahorn vorhanden. Die Bäume wurden im Abstand weniger Jahre mehrmals auf ca. 2 m Höhe zurückgeschnitten, so dass sich diese als Kopfbäume entwickelt haben.

An der Verzweigungsstelle eines Baumes konnte ein Nest einer Amsel vorgefunden werden.

#### Wege (OVW, 12650)

Der gesamte Geltungsbereich ist von Ost nach West mit Wegen durchzogen. Der Wegebelag ist überwiegend aus Verbundpflastersteinen und Rasengittersteinen hergestellt. Vereinzelt sind im Geltungsbereich noch größere Flächen aus Beton und Betonplatten vorhanden.

#### Gewerbefläche (OGG, 12310)

Hierunter werden alle sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude zusammengefasst. Im Nordwesten befinden sich zwei große Gebäude. Das eine Gebäude wurde als Wohn-, Büro- und Clubhaus sowie Gaststätte genutzt. Das zweite Gebäude diente als Werkstatthalle und Bootslager. Weiterhin sind im Geltungsbereich mehrere Bungalows und kleinere Schuppen sowie einem kleineren Werkstatt- und Lagergebäude vorhanden.

An den Gebäuden konnten insgesamt 3 Nester des Hausrotschwanzes vorgefunden werden.

Im Untersuchungsgebiet sind zudem zahlreiche Einzelbäume vorhanden, die sich überwiegend im östlichen Bereich befinden. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze wurden Fichten gepflanzt, die eine Höhe zwischen 5 und 12 m aufweisen. Weiter nördliche befindet sich eine Baumgruppe aus Eschenahorn mit einer Höhe zwischen 6 und 12 m. Am Uferbereich im Westen sind zwei Landschaftsbildprägende Erlen vorhanden, die eine Höhe von ca. 16 m haben. Weiterhin sind vereinzelt einige Apfel und Birnenbäume sowie ein Walnussbaum vorhanden. In den Bäumen waren keine Nester vorhanden.

Alle Bäume im Geltungsbereich sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Erkner vom 29.03.2002 geschützt.

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



Abb. 2: Der Vorhabenbereich im Luftbild



Abb. 3: vegetationsarme Sandfläche zwischen Weg und Fichtenreihe



Abb. 4: artenarmer Scherrasen im Westen des Geltungsbereiches



Abb. 5: artenarmer Scherrasen vor dem Wohn- und Bürogebäude im zentralen Geltungsbereich



Abb. 6: artenarmer Scherrasen am Ufer im Westen des Geltungsbereiches



Abb. 7: Kopfbaumreihe an der südwestlichen Grundstücksgrenze



Abb. 8: Mit Betonstein gepflasterter Weg; Blickrichtung Westen



Abb. 9: Mit Rasengittersteinen hergestellte Fläche



Abb. 10: Wohn- und Bürogebäude



Abb. 11: Halle im Westen



Abb. 12: Bungalows im Nordwesten



Abb. 13: Erlen am Ufer im Westen



Abb. 14: Walnussbaum zwischen der Halle und dem Wohn-/Bürogebäude



Abb. 15: Fichtenbestand im Osten



Abb. 16: Apfelbaumzentral im Geltungsbereich

### 3.2. Fauna

#### **Vogelwelt**

Die Brutvogelerfassung wurde mittels einer Revierkartierung durchgeführt. Die Begehungen erfolgten jeweils am Vormittag mit einer Dauer von ca. 1,5 Stunden. 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 unter Ruhebäumen oder Gewölle geachtet.

Zum Zeitpunkt der Begehung konnten im Untersuchungsraum 10 Vogelarten beobachtet werden, die sich über den gesamten Geltungsbereich verteilen. Von denen sind 7 Arten der Brutvögel des Untersuchungsraums zu zuordnen. Hierzu zählen Amsel, Bachstelze, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Star. Die übrigen Vogelarten waren lediglich als nahrungssuchend bzw. rastend im Untersuchungsgebiet beobachtet worden.

Bei dem gesamten Baumbestand im Untersuchungsraum konnten nur an dem Walnussbaum Höhlungen vorgefunden werden, die als Brutplatz geeignet wären. Eine Untersuchung der Höhlungen war auf Grund der Höhe nicht möglich. Zu den Begehungen konnten jedoch zu keiner Zeit ein Anflug der Höhlen von höhlenbrütenden Vögeln beobachtet werden. In der Kopfbäumeihe an der südöstlichen Grundstücksgrenze konnte ein Nest vorgefunden werden, welches der Amsel zu zuordnen ist. Ein Besatz zu den Begehungsterminen konnte nicht festgestellt werden. Weiterhin waren an 3 Gebäuden Nester festzustellen, die vom Hausrotschwanz angelegt wurden. Ein Nest wurde im Dachkasten eines Bungalows im Osten vorgefunden, ein weiteres befindet sich im Dachkasten des Werkstattgebäudes zentral im Geltungsbereich und das dritte Nest wurde in der Seitenverkleidung einer Überdachung im Südwesten des Geltungsbereiches verortet.

Im Folgenden werden die im Geltungsbereich gesichteten Vogelarten und deren Status aufgelistet.

Tab. 1: Sichtungen von Brutvogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	RL BB
<i>Turdus merula</i>	Amsel	1 x Art in Untersuchungsraum beobachtet	
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	1 x Art in Untersuchungsraum beobachtet	
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	1 x singendes Männchen	
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	1 x Pärchen im Untersuchungsraum beobachtet	
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	1 x singendes Männchen	
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	Nahrungssuchend	
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	1 x singendes Männchen	

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	RL BB
<i>Corvus corone cornix</i>	Nebelkrähe	Nahrungssuchend	
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	1 x Art in Untersuchungsraum beobachtet	
<i>Anas platyrhynchos</i>	Stockente	rastend am Ufer	



Abb. 17: Höhlungen im Walnussbaum



Abb. 18: Nest vom Hausrotschwanz im Ständerwerk einer Überdachung



Abb. 19: Nest vom Hausrotschwanz im Dachkasten eines Bungalows



Abb. 20: Amselnest in der Kopfbaumreihe

Die nachgewiesenen Brutvogelarten stellen die typischen Vertreter der Siedlungsbereiche mit hohem Baumanteil 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.

#### **Kriechtiere**

Die Biotope des Geltungsbereiches sind als Lebensraum für Zauneidechsen ungeeignet. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann ausgeschlossen werden.

#### **Fledermäuse**

Gebäude gehören regelmäßig zum Lebensraumspektrum der heimischen Fledermausarten. Aus der näheren landschaftlichen Umgebung des Vorhabens sind bisher Vorkommen von 7 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 3548-3 unmittelbar angrenzend an den MTBQ 3548-4. Daher werden die Nachweise aus dem MTBQ 3548-4 ebenfalls berücksichtigt. Direkte Nachweise für den Vorhabenbereich gibt es aus den vorhandenen Quellen nicht. Über aktuellere Erkenntnisse ist nichts bekannt.

Mit Ausnahme des Walnussbaumes besitzen die Bäume des Geltungsbereiches keine Höhlungen. Die Höhlungen im Walnussbaum sind als Tagesquartier geeignet. Die Gebäude wurden von außen auf Nischen und mögliche Einfluglöcher in Augenschein genommen. Eine Nutzung des Gebäudeinneren kann für alle Gebäude auf Grund fehlender Einflugmöglichkeiten ausgeschlossen werden. An einem Bungalow im Osten und dem Werksattgebäude zentral im Geltungsbereich ist der Dachkasten beschädigt, so dass hier ein Zugang in den Dachkastenhohlraum vorhanden ist. Dieser Hohlraum wurde mittels eines Endoskops untersucht. Es waren weder Individuen noch Anzeichen einer Nutzung, wie Kot, Futterreste oder Urinfahnen vorhanden.

Als weiteres wurden zwei Abendbegehungen mittels eines Fledermausdetektors durchgeführt. Dabei lag das Augenmerk auf Ein- und Ausflügen an den Gebäuden, vor allem bei den zwei Gebäuden mit dem beschädigten Dachkasten und dem Walnussbaum. Die Detektoruntersuchung ergab, dass innerhalb und in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches Fledermäuse vorhanden sind. Dabei konzentrieren sich die Nachweise auf den Luftraum über den im Westen angrenzenden See und den Uferbereich des Geltungsbereiches. Im übrigen Geltungsbereich wurden maximal zwei Individuen bei der Jagd beobachtet. Zu keiner Zeit wurden die Gebäude und der Walnussbaum im Geltungsbereich angefliegen.

Tab. 2: Nachgewiesene Fledermausarten im MTBQ 3548-3 und 3548-4

Wissenschaftlicher Artnamen	Deutscher Artnamen	RL Bbg	Bemerkungen
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	2	Winterquartier in MTBQ 3548-4
<i>Myotis daubentoni</i>	Wasserfledermaus	4	Sonstiger Fund in MTBQ 3548-3 und in MTBQ 3548-4
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	3	Winterquartier in MTBQ 3548-3 und in MTBQ 3548-4
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	3	Wochenstube in MTBQ 3548-3 und sonstiger Fund in MTBQ 3548-3
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	4	Sonstiger Fund in MTBQ 3548-3
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	3	Sonstiger Fund in MTBQ 3548-3
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	3	Wochenstube in MTBQ 3548-3 und sonstiger Fund in MTBQ 3548-3



Abb. 21: Beschädigter Dachkasten am Werkstattgebäude



Abb. 22: Mit Spinnenweben behangene Nische an der Halle

### **Insekten**

Die artenarme Ausprägung der Rasenfläche stellt kein geeignetes Habitat für geschützte Insekten dar. Ein Vorhandensein geschützter Arten ist demnach auszuschließen.

### **Lurche**

Im Westen grenzt das Gewässer Dämeritzsee an. Zu den Begehungen konnten keine Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt werden. Weiterhin weist der Geltungsbereich keine geeigneten Landlebensräume für diese Arten auf. Ein Vorkommen geschützter Arten kann daher ausgeschlossen werden.

## **4. 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 unter der Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Biotope. 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.)

Tabelle 3: Übersicht zur Beurteilungsrelevanz von Artengruppen

<b>Artengruppe</b>	<b>Vorkommen, Anhaltspunkte</b>	<b>Beurteilungsrelevanz</b>
Säugetiere <b>Fledermäuse</b>	Höhlen im Walnussbaum und Gebäude mit potentiellen Quartieren vorhanden	ja
sonstige Säugetiere (ohne Fledermäuse)	Vorkommen die sonstigen Arten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein
<b>Vögel</b>	Nester an Gebäuden und in einer Kopfbäumeihe vorhanden.	ja
Lurche	Landlebensräume der Arten nach Anhang IV mit Sicherheit auszuschließen	nein
Kriechtiere	Vorkommen der Zauneidechse aufgrund ungeeigneter Lebensräume auszuschließen	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 mögliche Quartiere von Fledermäusen.

### **Vögel**

Avifaunistisch von Belang ist speziell die Bedeutung des Untersuchungsraumes als Bruthabitat. Die Rasenflächen sind auf Grund der regelmäßigen Pflege für Bodenbrüter nicht geeignet. Es verbleiben die Bäume und Gebäude als potenzielles Bruthabitat. Im Baumbestand konnten 1 Nester und an den Gebäuden 3 Nester nachgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um Nester der Amsel bzw. des Hausrotschwanzes. Weiterhin erscheinen die Baumhöhlen im Walnussbaum als geeignete Bruthabitate.

Gemäß dem „Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatschG“ vom Januar 2011 erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte von Amsel, Mönchsgrasmücke, Nebelkrähe und Stockente erst nach Beendigung der Brutperiode. Wobei Nebelkrähe und Stockente den Geltungsbereich nicht als Bruthabitat nutzen. Für Bachstelze, Kohlmeise, Haussperling, Hausrotschwanz und Star erlischt der Schutz der Niststätte erst mit Aufgabe des Reviers, wobei diese Art ein System aus mehreren Nestern besitzt und eine Beeinträchtigung einzelner Nester außerhalb der Brutperiode nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte führt. Bei der Mehlschwalbe ist das Nest bzw. der Nistplatz geschützt und endet mit Aufgabe der Fortpflanzungsstätte. Für diese Art konnte jedoch kein Nest im Untersuchungsraum nachgewiesen werden.

Bei Umsetzung der Planung gehen neben den potenziellen Bruthabitaten auch 3 Nester des Hausrotschwanzes und ein Nest der Amsel verloren. Um eine Berührung der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Baumfällungen und Gebäudeabriss außerhalb der Brutvogelschutzzeit, die vom 1. März bis 30. September gilt, durchzuführen.

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches sind 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 7 der insgesamt 19 in Brandenburg heimischen Fledermausarten bekannt. Die Höhlungen im Walnussbaum und die defekten Dachkästen stellen potentielle Quartiere für Fledermäuse dar. Da diese Quartiere nicht frostfrei sind, ist deren Nutzung als Winterquartier durch Fledermäuse auszuschließen. Es verbleibt lediglich die Nutzung als Tagesquartier. Die zwei abendlichen Detektoruntersuchungen ergaben keine Hinweise auf eine Nutzung des Gebäude- und Baumbestandes als Quartier. Dennoch besteht die Möglichkeit einer Nutzung in den folgenden Jahren. Daher sind Abrissarbeiten und Baumfällungen im Zeitraum von Oktober bis März durchzuführen, um eine Berührung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.

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

## 5. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Beeinträchtigung der Avifauna und Fledermäuse möglich. Um eine Berührung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

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

Mit der Rodung der Bäume und dem Abriss der Gebäude gehen Baumhöhlen und 4 Nester verloren. Daher sind nach Umsetzung der Planung 4 Nisthilfen für freibrütende Vögel und 1 Nistkasten für Höhlenbrüter innerhalb des Geltungsbereiches anzubringen.

## 6. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Seestraße 24“ soll der Bau von Wohngebäuden ermöglicht werden. Das Grundstück ist mit Bungalows, Schuppen und größeren Gebäuden sowie zahlreichen Bäumen bestanden. Innerhalb des Geltungsbereiches konnten 10 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 7 als Brutvögel des Geltungsbereiches anzusehen sind. Der Gebäudebestand weist auch potentielle Tagesquartiere für Fledermäuse auf. Eine Nutzung von Quartieren innerhalb des Geltungsbereiches konnte mittels zweier Detektorbegehungen jedoch nicht nachgewiesen werden. Bei Umsetzung der Planung ist eine Beeinträchtigung der Avifauna möglich. Daher ist eine Bauzeitenregelung für die Baufeldfreimachung als Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um eine Berührung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Weiterhin gehen Nester verloren, für die nach Umsetzung der Planung neue Nisthilfen und Nistkästen innerhalb des Geltungsbereiches angebracht werden sollen.

Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind mit dem Vorhaben keine Berührungen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

---

## Literaturverzeichnis

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

**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])

**Biopkartierung 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